

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

ÉCOSYSTÈME PATRIMONIAL ET PROCESSUS DE RECONVERSION DE
BÂTIMENTS INDUSTRIELS AYANT UNE VALEUR PATRIMONIALE : LA
RECONVERSION DE JUNCTION WORKS ET DE LA TONNELLERIE

MÉMOIRE
PRÉSENTÉ(E)
COMME EXIGENCE PARTIELLE
DE LA MAÎTRISE EN ÉTUDES URBAINES

PAR
GABRIEL LAFERRIÈRE

AVRIL 2022

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.04-2020). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

REMERCIEMENTS

Je souhaite, tout d'abord, remercier mon directeur de recherche, Martin Drouin, pour sa disponibilité, son support constant et son apport considérable au travail présenté dans ce document. Ce fut un réel plaisir de travailler avec lui tout au long de ma maîtrise. J'aimerais également remercier mes parents qui, bien qu'impatients de me voir terminer mes études, m'ont supporté tout au long de celles-ci. J'aimerais dire merci à ma copine, Camille, qui m'a encouragé lorsque mon moral était plus bas et qui m'a aidé à trouver des mots, synonymes et expressions à utiliser lorsque ma tête ne m'aidait pas. Je voudrais remercier les professeurs et étudiants, dont plusieurs font maintenant partie de mes amis, avec qui j'ai travaillé durant ces quatre dernières années. Leurs idées et réflexions ont nourri mon intérêt pour l'urbain et le patrimoine. J'espère, moi aussi, avoir stimulé leur intérêt pour ces questions. Je souhaite remercier les différents acteurs qui ont participé à cette recherche. Ce travail n'aurait pas été possible sans leur collaboration. Enfin, je tiens à remercier Luc Noppen et Gérard Beaudet, qui ont tous deux pris le temps de lire et commenter ce mémoire en prévision de sa remise finale.

AVANT-PROPOS

Je découvrais, en 2014, ce qu'est l'urbanisme. Cette même année, j'entrepris mon parcours universitaire au sein du programme de premier cycle d'urbanisme de l'Université de Montréal. Ayant toujours eu un penchant pour l'histoire, j'ai rapidement développé un intérêt pour le patrimoine. Vers la fin de mon baccalauréat, j'ai découvert un texte d'Emmanuelle Réal intitulé *Reconversion; l'architecture industrielle réinventée* qui m'a introduit à la reconversion et qui m'a révélé le potentiel que possède le patrimoine bâti en matière d'architecture et d'urbanisme. Désireux d'approfondir mes connaissances quant à l'urbain et quant au patrimoine bâti, j'ai poursuivi mes études à l'Université du Québec à Montréal en 2017. J'espérais alors développer une expertise, mais aussi contribuer aux études s'intéressant au réinvestissement du patrimoine bâti. Après plusieurs cours, de nombreuses et intéressantes rencontres, un voyage d'études en Europe et un échange en Angleterre, je termine et partage enfin mon mémoire. Ce travail scientifique est le fruit d'un stimulant parcours universitaire que je termine avec nostalgie.

Le présent mémoire a été réalisé entre 2019 et 2021. Ma collecte de donnée s'est effectuée entre le mois d'octobre 2019 et le mois de décembre 2020. Celle-ci a été considérablement ralentie par la pandémie de COVID-19, qui a frappé le Canada en mars 2020, et par les mesures sanitaires s'y rattachant. La période de confinement qui a suivi m'a néanmoins permis de me concentrer sur ma recherche et d'avancer considérablement ma rédaction.

Si ces quelques lignes d'avant-propos sont écrites à la première personne du singulier, j'ai adopté la première personne du pluriel pour le reste du document. J'ai également privilégié l'usage du masculin afin d'alléger le texte et d'ainsi en faciliter la lecture.

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS	i
AVANT-PROPOS	ii
TABLE DES MATIÈRES	iii
LISTE DES FIGURES	vi
LISTE DES TABLEAUX	ix
LISTE DES ABRÉVIATIONS, DES SIGLES ET DES ACRONYMES	x
RÉSUMÉ	xii
ABSTRACT	xiii
INTRODUCTION	1
CHAPITRE I PROGRAMME SCIENTIFIQUE	5
1.1 Revue de la littérature	5
1.1.1 La conservation du patrimoine bâti, d'hier à aujourd'hui.....	7
1.1.2 La reconversion architecturale : un survol de la recherche et de la pratique	12
1.1.3 L'approche discursive : De l' <i>authorised heritage discourse</i> à l'agencement de la conservation patrimoniale	18
1.2 Problématique	21
1.2.1 Mise en contexte : La reconversion de bâtiments industriels	21
1.2.2 Mise en contexte : La conservation du patrimoine au Québec	25
1.2.3 Mise en contexte : La conservation du patrimoine au Royaume-Uni.....	28
1.2.4 La question de recherche	29
1.3 Cadre conceptuel	33

1.4	Méthodologie.....	38
1.4.1	L'aspect conceptuel de la recherche	38
1.4.2	Le choix des cas	40
1.4.3	L'opérationnalisation de la recherche	43
1.4.4	L'analyse des données	48
1.5	Éthique et biais personnels	51
CHAPITRE II LA RECONVERSION DE JUNCTION WORKS		53
2.1	La reconversion du patrimoine à Birmingham.....	54
2.1.1	Cadre législatif : Lois et statuts patrimoniaux	55
2.1.2	Gouvernance : Structure, entités et financement.....	66
2.2	La transformation de Junction Works par Grand Union	92
2.2.1	Mise en contexte: Digbeth, Grand Union et Junction Works	92
2.2.2	La reconversion de Junction Works.....	101
2.3	Analyse du cas brummi	120
2.3.1	Définitions adaptées au cas brummi.....	121
2.3.2	La relation entre les composantes de l'écosystème patrimonial.....	123
2.3.3	Constat	133
CHAPITRE III LA RECONVERSION DE LA TONNELLERIE		136
3.1	La reconversion du patrimoine à Montréal.....	137
3.1.1	Cadre législatif : Lois et statuts patrimoniaux	138
3.1.2	Gouvernance : Structure, entités et financement.....	156
3.2	La transformation de la Tonnellerie par Le Boulot vers... ..	191
3.2.1	Mise en contexte : Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, Le Boulot vers... et la Tonnellerie	191
3.2.2	La reconversion de la Tonnellerie.....	203
3.3	Analyse du cas montréalais	223
3.3.1	Définitions adaptées au cas montréalais	223
3.3.2	La relation entre les composantes de l'écosystème patrimonial.....	226
3.3.3	Constat global	239
CHAPITRE IV PRÉSENTATION DES RÉSULTATS		243
4.1	Les trois composantes de l'écosystème patrimonial et le projet de reconversion	243
4.2	Retour sur l'hypothèse	248

4.3 Retour sur la question de recherche	252
CONCLUSION	254
ANNEXE A LA GESTION DU CHANGEMENT SELON KALMAN	259
ANNEXE B GUIDE D'ENTREVUE	262
ANNEXE C POLITIQUE TP12 DU BRIMINGHAM DEVELOPMENT PLAN	267
GLOSSAIRE.....	270
BIBLIOGRAPHIE.....	272

LISTE DES FIGURES

Figure	Page
1.1 Schéma conceptuel montrant la relation hypothétique entre l'écosystème patrimonial, ses composantes et le bâtiment reconverti	37
1.2 L'analyse de données en recherche qualitative – Modèle de Creswell	49
2.1 Croquis de Junction Works	53
2.2 Quartiers centraux de Birmingham	93
2.3 Présentation du <i>Hybrid Planning Application</i> au public	94
2.4 Plan directeur de la Curzon Street Station du réseau HS2 et emplacement de <i>Junction Works</i>	95
2.5 Minerva Works	96
2.6 Façade avant de <i>Junction Works</i> vue de la High Street Deritend	99
2.7 Parties arrières de <i>Junction Works</i> vue de la High Street Deritend	99
2.8 Quatre composantes de <i>Junction Works</i>	101
2.9 Jeux de lumière faisant partie de l'œuvre No Mudder Country Here d'Alberta White	110
2.10 Murale faisant partie de l'œuvre No Mudder Country Here d'Alberta White	111
2.11 Futur espace d'exposition	116

2.12	Espace où l'on prévoit installer les ateliers d'artistes	116
2.13	Exemple de ce à quoi pourrait ressembler l'entrée de <i>Junction Works</i> une fois le bâtiment reconverti	118
3.1	Croquis de la Tonnellerie	136
3.2	Localisation de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve au sein de l'île de Montréal	192
3.3	Stagiaires à l'œuvre dans l'atelier de <i>Le Boulot vers...</i> situé sur la rue de Rouen.....	197
3.4	Illustration représentant la St. Lawrence Refining Co. Limited de Montréal vers 1900	199
3.5	Partie de la Tonnellerie démolie en 2012, vue de l'avenue Jeanne-d'Arc	201
3.6	Côté de la Tonnellerie donnant sur l'avenue D'Orléans.....	202
3.7	La Tonnellerie et son mur en contreplaqué, à droite.....	207
3.8	Le Carré de sucre, site éphémère occupant une partie des terrains de la sucrerie Lantic durant l'été 2018	210
3.9	Kiosque du Carré de sucre	211
3.10	L'intérieur du deuxième étage de la Tonnellerie	219
4.1	Schéma conceptuel montrant la relation hypothétique entre l'écosystème patrimonial, ses composantes et le bâtiment reconverti	249
4.2	Schéma conceptuel révisé montrant la relation entre l'écosystème patrimonial, ses composantes et le bâtiment reconverti	250
4.3	Variante du schéma conceptuel révisé montrant la relation entre l'écosystème patrimonial, ses composantes, le bâtiment reconverti et les éléments externes.....	251

A.1	Processus permettant la gestion du changement – Modèle de Kalman	260
A.2	Processus permettant la gestion du changement – Modèle de Kalman	261

LISTE DES TABLEAUX

Tableau	Page
2.1 Caractéristiques de différents statuts de protection patrimoniale anglais s'appliquant au patrimoine bâti	62
3.1 Mesures découlant des objectifs 3.1 et 3.2 du Plan d'action gouvernemental en culture.....	162

LISTE DES ABRÉVIATIONS, DES SIGLES ET DES ACRONYMES

<i>AHD</i>	<i>Authorized Heritage Discourse</i>
<i>BDP</i>	<i>Birmingham Development Plan</i>
CCU	Comité consultatif d'urbanisme
CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
CpM	Conseil du patrimoine de Montréal
<i>DCLG</i>	<i>Department for Communities and Local Government</i>
<i>DCMS</i>	<i>Department for Digital, Culture, Media and Sports</i>
<i>DMB</i>	<i>Development Management in Birmingham</i>
<i>HS2</i>	<i>High Speed 2</i>
LBV	Le Boulot vers...
MCC	Ministère de la Culture et des Communications
<i>MHCLG</i>	<i>Ministry of Housing, Communities and Local Government</i>
MHM	Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

MTQ Ministère des Transports du Québec

NHMF National Heritage Memorial Fund

par. Paragraphe

PPU Plan particulier d'urbanisme

PIIA Plan d'implantation et d'intégration architecturale

PMAD Plan métropolitain d'aménagement et de développement

VdM Ville de Montréal

WMCA West Midlands Combined Authority

RÉSUMÉ

Dans un contexte où l'environnement bâti fait l'objet d'un constant remplacement, cette recherche s'intéresse à la reconversion, une pratique architecturale misant sur la transformation de bâtiments existants. Alors que plusieurs bâtiments sont menacés, les qualités patrimoniales de certains justifie leur adaptation à un nouvel usage, ce qui pérennise leur présence dans la ville. La reconversion permet non seulement ce réinvestissement du patrimoine bâti, mais elle est aussi associée à des avantages reconnus aux niveaux économiques, environnementaux et même sociaux.

Afin de comprendre le processus permettant la reconversion de deux bâtiments industriels sélectionnés, nous nous appuyons sur le concept d'*écosystème patrimonial*, inspiré du *conservation-planning assemblage* de John Pendlebury. Nous cherchons, plus particulièrement, à comprendre l'effet qu'ont trois composantes conceptuelles, soit l'*encadrement*, le *projet* et la *zone intermédiaire*, sur le projet de reconversion tout au long de ce processus. C'est dans cette optique que nous réalisons une étude de cas comparative permettant l'exploration de deux projets de reconversion en cours; celui de *Junction Works* et celui de la Tonnellerie. Le premier, situé à Birmingham, vise la reconversion d'un bâtiment initialement associé au transport de marchandises par canaux. Il est porté par *Grand Union*, un organisme caritatif qui désire transformer le bâtiment en un espace multi-usage axé sur les arts. Le second projet, situé à Montréal, vise la reconversion d'un bâtiment anciennement utilisé pour la confection de tonneaux. Il est porté par Le Boulot vers..., une entreprise d'insertion misant notamment sur l'ébénisterie, qui souhaite y déplacer ses activités. L'étude de ces deux cas nous permet également de nous intéresser aux cadres légaux et règlementaires dans lesquelles ils s'inscrivent.

À terme, l'analyse des données collectées nous permet de définir l'influence qu'ont les composantes de l'*écosystème patrimonial* sur un projet de reconversion tel que ceux étudiés et de résumer nos résultats sous la forme de schémas. Malgré l'observation de certaines limites, cette recherche exploratoire pourra servir de base à d'autres chercheurs s'intéressant à la reconversion. Nous espérons aussi qu'elle encouragera la reconversion de bâtiments et qu'elle participera à la bonification du cadre en place.

Mots clés : bâtiment industriel, écosystème patrimonial, patrimoine bâti, planification patrimoniale, requalification.

ABSTRACT

In a context where the built environment is constantly replaced, this research focusses on adaptive reuse, an architectural practice through which existing buildings are transformed in order to accommodate new uses. As cities evolves, older buildings are often menaced due to their obsolescence. Some of these buildings have heritage values that can justify their adaptation to a new use, thus ensuring their sustainability. Adaptive reuse not only allows this reinvestment of heritage buildings, it is associated with economic, environmental and social advantages that have already been studied.

In order to understand the process allowing the adaptive reuse of two industrial buildings, we use a concept inspired by John Pendlebury's *conservation-planification assemblage* that we named the *écosystème patrimonial*. We are trying, more precisely, to understand how its three components – the *encadrement*, the *projet* and the *zone intermédiaire* - influence the adaptive reuse projects all along their process. Keeping this in mind, we have conducted a comparative case study which allowed us to document the ongoing adaptive reuse of two buildings: Junction Works and *la Tonnellerie*. The first project is located in Birmingham and aims to transform a building which was initially used in association with the canal transportation of goods. It is piloted by Grand Union, an incorporated charitable organization that wish to turn the building into a multi-use art space. The second project, located in Montréal, aims to transform a building that was originally used to fabricate barrels. It is run by Le Boulot vers..., a social insertion enterprise, that hopes to move its operation and workshop in *la Tonnellerie*. The study of these two cases also allowed us to explore the legal and regulatory framework in which they were made possible.

Ultimately, our analysis of the collected data allows us to define the influence that the *écosystème patrimonial* and its components has on a given adaptive reuse project that is comparable with the ones that we have studied. We then schematize our results. If we observe a few limits, this exploratory research can serve as a basis for other researchers interested in adaptive reuse. We also hope that it will encourage the adaptive reuse of building and contribute to the improvement of the existing framework.

Keywords : adaptive reuse, built heritage, conservation planning assemblage, heritage planning, industrial building.

INTRODUCTION

Depuis les programmes de rénovation urbaine ayant caractérisé le développement des années 1950 et 1960, une prise de conscience quant à la valeur des bâtiments et, plus largement, des paysages urbains a considérablement changé la donne. Qu'ils soient considérés comme ayant des qualités patrimoniales ou non, ces composantes de l'environnement urbain contribuent, selon une majorité d'intervenants, à l'identité du territoire et à sa caractérisation. Dans ce contexte, le bâtiment peut avoir différents rôles en dehors de celui qui lui était d'abord prescrit. Il peut, par exemple, évoquer des souvenirs ou servir de point de repère. Il peut aussi avoir une valeur patrimoniale par son esthétisme, vu ses usages passés ou même par son rapport à l'environnement.

Malgré une sensibilité accrue à l'égard des bâtiments et le développement de mécanismes permettant la protection du patrimoine et assurant une cohérence dans le développement urbain, la destruction, parfois volontaire et d'autres fois accidentelle, de nombreux bâtiments contribuant à l'identité d'un lieu se poursuit dans les villes (Wilson, 2016). Dans bien des cas, ces gestes permettent l'érection de nouveaux bâtiments plus rentables pour les propriétaires (Conseil jeunesse de Montréal, 2017).

Au Québec comme ailleurs dans le monde, ce renouveau de l'environnement urbain, passant d'abord par la destruction du bâti existant, n'est pas exceptionnel. Il s'explique, entre autres, par une valeur des sols qui, particulièrement là où les terrains développables sont rares et désirés, tend à dépasser celle des bâtiments qui y sont érigés. Après tout, comme l'explique William K. Zinsser dans *The City Dwellers* : « *[Old buildings] represent a last thin link with the past, and the urge to preserve this link inevitably clashes with the urges to keep pace with the present.* » (1959 : 23).

Suivant la destruction médiatisée de bâtiments ayant une valeur patrimoniale, de nombreuses voix se sont récemment élevées dans les médias québécois afin de dénoncer le peu de ressources attribuées à la protection du patrimoine (Lanctôt, 2018; Nadeau, 2018; Mercier, 2019 et bien d'autres). Cette dénonciation médiatique du sort réservé à certains bâtiments historiques n'est pas nouvelle. Elle s'inscrit dans un mouvement de défense du patrimoine dont les racines québécoises remontent aux années 1970 (Drouin, 2015). S'il faut se réjouir de la visibilité dont bénéficie le patrimoine bâti lorsque celui-ci est menacé, force est de constater que le manque de ressources et de volonté rend encore difficile la défense des milieux anciens.

Dans ce contexte, certains acteurs optent pour la reconversion de bâtiments ayant une valeur patrimoniale. Cette procédure architecturale permet d'intervenir sur le bâti et d'ainsi l'adapter à un nouvel usage. Bien que la reconversion n'assure pas toujours le maintien d'un haut degré d'authenticité, comme le permet la réhabilitation par exemple, elle assure la sauvegarde du bâtiment visé par ce type d'intervention et de ses composantes patrimoniales lorsque les travaux sont bien réfléchis et réalisés. Si cette approche implique un niveau plus important de risque et qu'elle s'avère généralement plus complexe, elle s'accompagne de plusieurs avantages. Comme nous le verrons plus loin, la reconversion est une pratique durable permettant des retombées tant économique, qu'environnementale et sociale. Elle s'avère particulièrement intéressante dans une perspective de conservation du patrimoine, puisqu'elle permet de réactualiser l'usage de bâtiments anciens dans la ville contemporaine et pérennise ainsi leur avenir.

Cette pratique est au centre du présent mémoire. Dans les prochaines pages, nous nous intéressons à la reconversion en tant qu'outil permettant la conservation du patrimoine bâti. Nous cherchons, plus précisément, à comprendre le processus de reconversion de bâtiments à caractère industriel ayant une valeur patrimoniale. Comment s'opère cette reconversion? Qui sont les acteurs impliqués? De quelle manière le cadre en place circonscrit et influence-t-il le projet? Quels sont les enjeux et défis liés une telle pratique? Voilà quelques questions qui ont motivé le présent

projet de recherche. Afin de répondre à ces nombreuses questions, nous nous appuyerons sur l'étude de deux cas que nous présenterons et analyserons. Le but ultime de notre démarche est de mieux comprendre comment les trois composantes de l'*écosystème patrimonial*, un élément conceptuel que nous présentons dans le premier chapitre, interagissent tout au long du projet de reconversion. Une meilleure compréhension de cet aspect devrait, à son tour, permettre d'améliorer le support qui peut être apporté à des projets de reconversion tels que ceux étudiés et ainsi contribuer à la conservation du patrimoine bâti.

Le mémoire est structuré autour de trois grandes parties : le programme scientifique, la présentation et l'analyse des deux études de cas et, enfin, la discussion des résultats de la recherche. Dans une première partie, nous décrirons notre programme scientifique. Nous commencerons par y exposer l'histoire récente de la conservation du patrimoine. Nous explorerons, en second lieu, le concept de reconversion par le biais de la littérature s'y rattachant. Ce sera également l'occasion d'introduire quelques approches théoriques contemporaines qui ont transformé la façon de penser le patrimoine. Ce travail autour de la revue de la littérature nous amènera, dans une deuxième section de cette première partie, à construire la problématique ainsi qu'à poser la question de recherche. Nous présenterons ensuite le cadre conceptuel qui structurera notre réflexion tout au long du travail. Cela nous mènera vers la méthodologie. Ici, nous exposerons, entre autres, le cadre conceptuel dans lequel s'inscrit la recherche, nos deux cas d'études ainsi que le modèle scientifique supportant l'opérationnalisation de la recherche et l'analyse des données récoltées. Dans une dernière section de la partie portant sur le programme scientifique, nous aborderons la question de l'éthique et des biais personnels liés à la recherche.

Dans une seconde partie, nous nous pencherons sur nos deux cas à l'étude. Nous commencerons avec le cas anglais. En guise de mise en contexte, nous présenterons dans une première section l'écosystème légal et réglementaire orientant la défense du patrimoine à Birmingham. Nous exposerons ensuite la démarche permettant l'éventuelle reconversion du bâtiment appelé *Junction Works*. Dans la section qui suit,

nous nous pencherons sur l'analyse du rapport qu'entretiennent les trois composantes de l'*écosystème patrimonial* associées à ce premier cas d'étude. Nous poursuivrons avec l'étude du cas québécois. Ici aussi, nous développerons d'abord à l'écosystème légal et règlementaire permettant la défense du patrimoine à Montréal. Nous présenterons, dans la section suivante, la démarche permettant la reconversion de la Tonnellerie. Enfin, nous exposerons notre analyse du rapport liant les différentes composantes de l'*écosystème patrimonial* au sein de ce second cas. Cette dernière section du chapitre portant sur la Tonnellerie nous permettra également de mettre en parallèle nos deux cas d'études.

Dans une troisième et dernière partie, nous nous appuierons sur les données présentées et étudiées afin d'analyser la relation qui lie les composantes de l'*écosystème patrimonial* aux éventuels bâtiments reconvertis. Cet exercice permettra, notamment, la mise en commun de nos observations. Nous nous appuierons ultimement sur ce travail scientifique pour, d'une part, revenir sur notre hypothèse de départ et, d'autre part, pour offrir une réponse à la question de recherche présentée dans les prochaines pages, d'autre part.

La conclusion nous permettra finalement de résumer le travail présenté dans les pages qui composent ce mémoire. Nous profiterons également de cette dernière partie pour souligner quelques limites associées à notre recherche et pour développer sur les retombées espérées.

Bonne lecture!

CHAPITRE I

PROGRAMME SCIENTIFIQUE

Tel que présenté dans l'introduction de cet ouvrage, notre programme scientifique se divise en cinq parties. Celles-ci ont respectivement pour objet et pour titre : la revue de la littérature, la problématique, le cadre conceptuel, la méthodologie ainsi que l'éthique et les biais personnels. Ce programme traduit l'essence du travail scientifique présenté dans ce mémoire. Après ce chapitre, le lecteur devrait être en mesure de comprendre les motivations derrière la recherche et de saisir le raisonnement lui ayant donné forme. C'est aussi dans ce premier chapitre que nous présentons et définissons les éléments conceptuels avec lesquels nous travaillons tout au long de ce mémoire.

1.1 Revue de la littérature

La reconversion architecturale de bâtiments n'est pas une pratique nouvelle. Historiquement, la charge de travail intense associée à la fabrication, quelle qu'elle soit, encourageait l'utilisation et la réutilisation des objets jusqu'à leur fin de vie utile (Fitch, 2001 [1982]). Alors que ce rapport particulier à l'existant encourageait un recyclage des matériaux passant, généralement, par la destruction du bâti, il a aussi permis la conservation d'ouvrages architecturaux importants. En guise d'exemple, on peut penser au *Teatro di Marcello*, situé sur les bords du Tibre à Rome. Transformé au fil des époques et utilisé à différentes fins, celui-ci conserve des qualités architecturales héritées de la Rome antique (voir Cook, 2015). La révolution industrielle a eu comme effet de transformer ce rapport. Comme l'explique Fitch (2001 [1982]), les avancées technologiques rapides, l'apparition de nouveaux matériaux et

l'importance accordée au profit ont alors fait émerger le concept d' « obsolescence technologique ». Plutôt que de réutiliser, il devint alors plus commode de jeter l'ancien et d'acquérir du neuf.

Ce nouveau paradigme axé sur la croissance eut des conséquences importantes sur l'urbanisme et l'architecture. Les travaux sur l'existant furent relayés au second plan alors que l'idée de progrès, et donc la construction d'équipements toujours plus avancés technologiquement, continue d'être privilégiée. Sans grande surprise, cette construction d'équipements neufs s'est souvent faite aux dépens du cadre bâti plus ancien. Cette tendance est exacerbée par l'émergence du Mouvement moderne. Comme Alexandra Georgescu Paquin l'explique dans l'introduction d'*Actualiser le patrimoine par l'architecture moderne*, l'influence du mouvement moderne crée une fissure qui « a divisé les approches face au tissu existant » et qui « a initié la polarisation de la création envers la conservation » (Georgescu Paquin, 2014 : 1).

Face aux nombreuses destructions qui caractérisent la période d'après-guerre, on s'intéresse, ou plutôt se réintéresse, de plus en plus aux bâtiments anciens ainsi qu'à l'idée de travailler architecturalement avec ces derniers (Plevoets et Van Cleempoel, 2011; Georgescu Paquin, 2014). C'est dans cette optique que se développe, au sein de différentes disciplines liées au patrimoine, un intérêt pour la reconversion et pour une panoplie d'autres interventions architecturales permettant de réinvestir originalement le bâti ancien. À partir des années 1970, la littérature et les conférences portant sur ces objets vont se multiplier (Plevoets et Van Cleempoel, 2011; Georgescu Paquin, 2014). On assiste alors à l'émergence d'un champ disciplinaire au sein duquel les partisans de la conservation et les partisans de la création à partir de l'existant vont d'abord s'opposer (Georgescu Paquin, 2014). Comme l'explique Michael Stratton : « *The key challenge, from the very first initiatives [...], has been to find the right balance between preservation and change* » (2000 : 8). Alors qu'évolue toujours la théorie, l'avancement des connaissances a permis de réduire le fossé séparant ces deux groupes et de réconcilier, dans une certaine mesure, nostalgie et innovation.

Au travers des trois prochaines sous-sections de la revue de la littérature, nous nous intéressons à la reconversion architecturale que nous inscrivons dans son contexte contemporain. Pour ce faire, nous nous penchons d'abord sur l'histoire récente de la conservation du patrimoine bâti. Ce pas en arrière nous permet de mieux comprendre comment la manière d'intervenir sur le patrimoine bâti a évolué au fil des années. Dans une seconde sous-section, nous explorons la littérature liée à la reconversion architecturale. Nous présentons ici le rapport contemporain à la reconversion architecturale en explorant la théorie comme la pratique. Dans une dernière sous-section, nous présentons quelques approches théoriques, plus récentes et critiques, associés au patrimoine bâti. Cette dernière exploration nous permet de présenter la thèse de John Pendlebury, un auteur dont le travail sert d'appui à ce mémoire.

1.1.1 La conservation du patrimoine bâti, d'hier à aujourd'hui

Avant de nous plonger dans l'histoire récente de la conservation du patrimoine bâti, il apparaît important de définir ce que l'on entend par patrimoine. Il faut d'abord savoir que le patrimoine est un concept relativement nouveau. Comme l'explique Françoise Choay, l'expression *patrimoine historique* serait apparue en 1960. Elle remplace alors les concepts de *monument* et de *monument historique* qu'Alois Riegl définissait, en 1903, dans *Le culte moderne des monuments* (2009).

Comme c'est le cas pour plusieurs concepts, la définition de « patrimoine » a évolué au fil des années. Elle varie également d'une source à l'autre. Au moment où nous travaillons sur cette recherche, le patrimoine peut être défini comme : « Tout objet ou ensemble, matériel ou immatériel, reconnu et approprié collectivement dont la connaissance, la sauvegarde, la transmission ou la mise en valeur présente un intérêt public. » (Conseil du patrimoine culturel du Québec, 2019). L'objet patrimonial est un construit social qui est « indissociable des représentations et de l'importance qui lui sont rattachées » (Siméon, 2014 : 17). Son caractère patrimonial est ainsi en constante évolution puisque le regard que l'on porte sur celui-ci se transforme avec le

temps. La définition proposée englobe différentes catégories. Dans le cadre de ce mémoire, c'est principalement au patrimoine bâti que nous nous intéressons.

C'est à partir du 19^e siècle que se construit notre rapport contemporain au patrimoine bâti ainsi qu'à sa conservation. À ce moment, un débat intellectuel oppose les partisans de la restauration, un mouvement que l'on rattache principalement à l'architecte français Eugène Emmanuel Viollet-le-Duc, et ceux de l'anti-restauration, un contre-mouvement associé au critique d'art anglais John Ruskin ainsi qu'au designer William Morris (Kalman, 2014). À terme, c'est le contre-mouvement de l'anti-restauration qui, au travers de la *Society for the Protection of Ancient Buildings* créée en 1877, s'attire le plus de sympathisants. Ce faisant, leur approche axée sur la protection, ou plutôt sur l'entretien et la réparation, gagner en popularité. En 1883, Camillo Boito propose une position médiane, située entre la restauration et l'anti-restauration. Cette position, qui permet l'émergence de la restauration critique, s'appuie sur l'approche philologique (Tanguay, 2012). Pour Boito, il est important de conserver, dans la mesure du possible, le monument. Il considère que les restitutions et les adjonctions doivent se démarquer de l'œuvre originale. On devrait ainsi être en mesure de distinguer les parties plus anciennes des ajouts contemporains (ib.). L'importance de ces mouvements teinte toujours notre rapport contemporain au patrimoine vu l'influence qu'ils ont eu sur d'importants documents officiels tels que la *Charte d'Athènes pour la Restauration des Monuments Historiques* adoptée en 1931 (Kalman, 2014). Cette charte s'inspire notamment du travail de Gustavo Giovannoni, un disciple de Boito, qui a participé à la rédaction du document officiel (Tanguay, 2012).

C'est réellement avec la *Charte de Venise sur la Conservation et la Restauration des Monuments et des Sites* (1964) et la création d'ICOMOS que la conservation et la mise en valeur du patrimoine acquièrent le caractère qu'on leur connaît. Adopté lors du second Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques, le document pose, par le biais de ses 16 articles, les principes de bases en matière de conservation et de restauration. Son impact sur la doctrine internationale s'impose rapidement alors que la charte de Venise trouve écho dans la

plupart des politiques patrimoniales qui émergent tant au niveau local que nationale (Jokilehto, 2007). Au niveau théorique, le document permet d'élargir la notion de conservation des monuments afin d'y inclure des édifices plus communs (Silva, 1983). Malgré ses vertus, la Charte fait l'objet de certaines critiques alors qu'évoluent rapidement la théorie et la pratique.

Au fil des années, plusieurs chartes, déclarations et documents ont permis l'avancement de la doctrine. On compte, parmi ceux-ci, un document particulièrement important proposé par ICOMOS Australie. Ce document, nommé la *Charte de Burra pour la conservation des lieux et des biens patrimoniaux de valeur culturelle*, est adopté en 1979 puis révisé en 1999 et 2013. L'adoption de ce document a deux conséquences importantes sur la doctrine internationale et, conséquemment, sur la pratique. D'une part, la charte introduit le concept de valeur culturelle qui, essentiellement, permet le passage d'un système d'évaluation et de gestion patrimonial par critère, centré sur « l'expert » et l'aspect matériel du patrimoine, à un système moins hermétique centré sur les « valeurs patrimoniales » (Kalman, 2014). En mettant de l'avant ces valeurs patrimoniales, elle a transformé notre rapport au patrimoine ainsi qu'à sa conservation. En effet, des pratiques telles que la reconversion – qui altère un bâtiment tout en respectant ses valeurs patrimoniales – vont maintenant être considérées comme des outils légitimes de protection et de mise en valeur du patrimoine. D'autre part, le document d'ICOMOS Australie introduit le concept de « valeurs intangibles ». Ce dernier ouvre la porte à un élargissement de la définition du patrimoine qui permet, avec l'adoption de la *Convention pour la sauvegarde du patrimoine immatériel* en 2003, la considération d'éléments intangibles tels que des pratiques, des associations et des croyances (Jadé, 2004). Toujours dans l'optique d'élargir ce qu'on peut entendre par patrimoine, la charte de Burra parle de « lieux » plutôt que de « monuments et sites » comme le fit la Charte de Venise auparavant.

Au niveau de la reconversion, la doctrine aurait permis l'émergence de deux concepts clés : celui de l'intervention minimale et celui des usages compatibles (Wilson, 2016).

L'intervention minimale se définit comme : « faire ce qui est nécessaire, et seulement ce qui est nécessaire, pour atteindre des objectifs réalistes tout en préservant la valeur patrimoniale. » (Lieux patrimoniaux du Canada, 2010 : 26). Les usages compatibles, pour leur part, sont des usages qui permettent d'occuper un bâtiment patrimonial tout en limitant les impacts sur le bâti et ses éléments caractéristiques (Lieux patrimoniaux du Canada, 2010 : 28 ; Wilson 2016).

L'histoire récente de la conservation du patrimoine bâti ne se limite pas à la simple évolution de la doctrine. D'autres phénomènes sociétaux vont également influencer la pratique. À cet égard, Plevoets et Sowinska-Heim (2018) observent quatre raisons pour lesquelles la muséification du patrimoine bâti laisse place à une conservation plus flexible à partir des années 1970. Tout d'abord, la densité grandissante de l'environnement bâti vient limiter, à de nombreux endroits, la possibilité de construire de nouveaux bâtiments. Ensuite, l'élargissement de la notion de patrimoine et la variété grandissante de lieux considérés comme tels rendent impossible la conservation, sous « cloches de verres », de l'ensemble de ces éléments. Les deux auteures avancent également que le soutien économique à la conservation se serait réorienté, du moins en Europe, vers les initiatives considérant le patrimoine comme levier plutôt que vers celles visant la simple conservation du patrimoine bâti. Pour reprendre les mots de Jean-Claude Marsan, nos sociétés seraient passées d'un « patrimoine de contemplation » à un « patrimoine d'utilisation, de consommation » (Marsan, 1990). Enfin, Plevoets et Sowinska-Heim considèrent que le paradigme actuel du développement durable a également eu un impact sur la conservation, notamment parce que celui-ci privilégie la réutilisation et le recyclage des biens existants.

L'histoire de la conservation du patrimoine bâti a également été marquée par d'importantes luttes citoyennes. Contrairement à la doctrine dont l'influence sur la conservation du patrimoine est plus globale et dominée par une approche descendante (ou *top-down*), l'impact de ces luttes s'inscrit dans le local et favorise une approche ascendante (ou *bottom-up*). En Occident, les mouvements citoyens

visant la protection du patrimoine bâti s'organisent généralement dans les années 1970 en réponse aux programmes de rénovation urbaine ainsi qu'aux démolitions qui caractérisent le développement urbain des années 1950 à 1970. Comme ces mouvements sont nombreux, nous nous concentrerons sur le cas montréalais, qui est un bel exemple d'engagement citoyen en la matière.

Dans cette métropole située au Québec, les origines du mouvement de défense du patrimoine sont généralement attribuées à la destruction de la maison Van Horne ainsi qu'à la fondation, deux semaines plus tard, de Sauvons Montréal (London, 1983; Drouin, 2005). Selon London (1983), ce mouvement montréalais et les luttes s'y rattachant eurent plusieurs retombées. Au-delà de la sauvegarde de nombreux bâtiments ayant une valeur patrimoniale, la « guerre aux *bulldozers* » permit de sensibiliser le public à la valeur du patrimoine bâti. Plus largement, elle permit l'adoption de lois permettant d'encadrer les démolitions, des ajustements aux règlements d'urbanismes de la Ville de Montréal et de ses arrondissements ainsi que la mise en place de programmes visant à soutenir la rénovation de bâtiments anciens. Le mouvement a également permis l'émergence d'organismes qui vont contribuer à faire connaître et protéger le patrimoine de Montréal.

Drouin (2005) pousse l'analyse encore plus loin. Pour lui, ce premier moment du combat du patrimoine à Montréal témoigne d'une « appropriation du paysage urbain par les Montréalais » ayant permis la valorisation d'un « autre Montréal patrimonial ». En termes de conservation, c'est à partir de ce premier moment que les groupes de sauvegarde montréalais sont en mesure de militer pour la rénovation, la restauration et le recyclage d'édifices menacés. Cette période contribue également à la mise en place de mécanismes, tels que les consultations publiques, permettant au « nous » montréalais de s'exprimer et de défendre plus efficacement son patrimoine.

Si chaque cas est unique, les avancées locales qu'ont permises les luttes patrimoniales de Montréal en termes de conservation du patrimoine donnent une bonne idée des impacts qu'ont pu avoir des mouvements similaires ailleurs dans le

monde. Pour en apprendre davantage sur ceux-ci, nous encourageons la lecture de *The Heroic Period of Conservation* (2004) de Harwood et Powers ainsi que *A Richer Heritage : Historic Preservation in the Twenty-first Century* (2003) de Stipe qui traitent, respectivement, des mouvements de défenses du patrimoine anglais et américain.

Suivant la lecture des derniers paragraphes, deux choses sont à retenir. La première est que le nombre et le type de bâtiments pouvant être considérés comme patrimoniaux augmentent au fur et à mesure que s'élargit le concept de patrimoine. Alors que la conservation se limitait, il y a une centaine d'années, à la restauration d'éléments bâtis hors du commun, elle s'étend aujourd'hui à des éléments plus typiques. La seconde est que la manière d'intervenir afin de conserver le patrimoine bâti évolue. Si l'on continue de restaurer certains biens patrimoniaux, un large éventail d'interventions permettant différents niveaux de conservation sont désormais valorisées et pratiquées. Au-delà de protéger la forme, il est désormais important d'assurer le maintien de la valeur d'usage d'un bâtiment patrimonial tout en respectant ses valeurs patrimoniales. C'est dans ce cadre que la reconversion, une pratique architecturale sur laquelle porte la prochaine section, connaît un gain de popularité.

1.1.2 La reconversion architecturale : un survol de la recherche et de la pratique

Il existe, dans le contexte présenté dans la partie précédente, un nombre infini d'interventions possibles sur le patrimoine bâti. Si plusieurs termes ont été développés pour catégoriser ces dernières, la forme que prennent ces interventions est aussi diversifiée qu'il existe de bâtiments patrimoniaux. Ces interventions s'étendent du simple entretien à la restitution. Dans les années qui précédèrent et suivirent l'adoption de la Charte de Venise, elles étaient surtout axées sur la préservation du cadre bâti. De nos jours, ces interventions s'opèrent plus régulièrement dans le respect des « valeurs patrimoniales » associées à un bâtiment. Dans la partie qui suit et dans le reste de ce mémoire, c'est surtout à la reconversion architecturale que nous nous intéresserons. Emmanuelle Réal définit ce type d'intervention comme suit :

La reconversion [...] exprime la volonté consciente et raisonnée de conserver un édifice dont la valeur patrimoniale est reconnue tout en lui redonnant une valeur d'usage qu'il a perdue. Contrairement à la réutilisation, le changement d'usage qui s'opère lors d'une reconversion nécessite l'adaptation du bâti à ce nouvel usage, mais ces transformations s'effectuent dans le respect de l'esprit du lieu et en conservant la mémoire de la fonction originelle. En cela, la reconversion constitue une véritable démarche de préservation du patrimoine et l'évolution naturelle de tout édifice [...]. La reconversion d'un monument historique est un exercice combiné qui associe la restauration des parties protégées et la réinvention de celles qui ne le sont pas. (2015 : 43)

La reconversion est un concept qui, depuis une cinquantaine d'années, connaît une certaine popularité dans la littérature scientifique, et ce, particulièrement dans l'univers anglophone. L'*adaptive reuse*, tel qu'on y réfère en anglais, a ainsi intéressé des chercheurs anglais (Walljes et Ball, 1997 et Ball, 1999), australiens (Bullen et Love, 2009; Conejos *et al.*, 2016), états-uniens (Reiner, 1979; Austin, 1988; Snyder, 2005; Rypkema, 2007; Mohamed *et al.*, 2016) et même canadiens (Shiple *et al.*, 2006) qui se sont penchés, chacun à leur manière, sur la question.

À la lecture de leurs textes, on observe certaines convergences. Ainsi, la communauté scientifique et même professionnelle s'entend pour dire que tous les bâtiments ne gagnent pas à être reconvertis (Ball, 1999; Spector, 2003; Shiple *et al.*, 2006; Bullen et Love, 2009). On note, toutefois, que les bâtiments présentant un potentiel pour la reconversion permettent, la plupart du temps, des retombées tant au niveau économique (Reiner, 1979; Ball, 1999; Rypkema, 2007; Shiple *et al.*, 2016), qu'environnemental (Rypkema, 2007; Mohamed *et al.*, 2016; Shiple *et al.*, 2016) et social (on inclut ici l'aspect culturel) (Walljes et Ball, 1997; Ball, 1999; Heritage Council Victoria, 2012; Mohamed *et al.*, 2016). Ce faisant, la reconversion s'inscrirait dans une

perspective de développement durable¹. Certains auteurs vont, par ailleurs, présenter la reconversion comme une pratique durable (Snyder, 2015).

D'un point de vue économique, les bienfaits associés à la reconversion d'un bâtiment vont varier grandement selon les cas. Néanmoins, il est généralement admis que la reconversion est moins coûteuse que la construction à neuf (Hall, 1998; Douglas, 2006; Kohler et Yang, 2007 dans Bullen et Love, 2010). Ball (1999) va également en ce sens. Selon lui, le coût de reconversion d'un bâtiment industriel vacant serait moindre que la construction d'un nouveau bâtiment. Selon Shipley *et al.* (2006), ce coût réduit serait notamment attribuable à la présence préalable des composantes structurelles ainsi qu'à une réduction du temps nécessaire pour réaliser les travaux. Cela dit, la reconversion s'accompagne de risques liés à la modification et la mise aux normes du bâtiment ainsi qu'à sa mise en marché qui peuvent faire exploser les coûts (Bullen et Love, 2010). Au niveau de l'emploi, Rypkema (2007) a démontré qu'un montant investi dans la transformation de bâtiments historiques crée généralement plus d'emploi — 31.1 emplois en moyenne pour 1 million de dollars — que l'investissement de ce même montant dans la construction de nouveaux bâtiments — 26.5 emplois en moyenne pour le même montant — en plus de générer des retombées plus importantes. Toujours selon Rypkema, le caractère patrimonial d'un lieu, auquel participe la reconversion, aurait des retombées au niveau du tourisme. Suivant ses observations, celui-ci inciterait les visiteurs à rester plus longtemps ainsi qu'à dépenser davantage quotidiennement. Choi (2011) et De Sousa *et al.* (2009), quant à eux, se sont intéressés aux retombées économiques que peut avoir la reconversion d'un bâtiment sur la valeur des propriétés avoisinantes. Le résultat de ces recherches démontre que la reconversion a eu un impact positif sur la valeur foncière. Selon

¹ Au Québec, le développement durable est défini comme étant « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. [il] s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementale, sociale et économique des activités de développement » (Gouvernement du Québec, 2006)

Mohamed *et al.* (2006) cette augmentation serait toutefois variable. Étant donné son effet sur la valeur financière des bâtiments environnants, la reconversion peut avoir des retombées économiques positives sur l'assiette fiscale d'une municipalité vu l'augmentation des taxes perçues liées à l'immobilier.

Du point de vue environnemental, Rypkema (2007) décrit la destruction de bâtiments anciens comme étant dommageable à trois niveaux. Tout d'abord, elle sous-entend le gaspillage de ressources économiques et « d'énergie emmagasinée² ». Elle implique ensuite le remplacement de structures anciennes, et de ses matériaux relativement écoresponsables, par des structures érigées avec des matériaux dont la facture énergétique est beaucoup plus grande. Enfin, la limitation de la durée de vie d'un bâtiment fait grimper son impact environnemental global vu la diminution du nombre d'années sur lequel est distribuée l'énergie emmagasinée. Cet impact environnemental peut être calculé par la formule théorique suivante :

$$\frac{\text{Énergie emmagasinée}}{\text{Nombre d'années}} + (\text{Dépense énergétique annuelle} \times \text{Nombre d'années}) = \text{Impact environnemental global}$$

La destruction d'un bâtiment ancien est d'autant plus dommageable lorsqu'un bâtiment ayant une espérance de vie plus courte est construit pour le remplacer. Même en étant plus écoénergétique, un tel bâtiment aura généralement un impact environnemental plus grand vu la distribution de sa consommation globale d'énergie sur une plus petite période. Mondialement, on estime que 40 % de l'énergie produite est consommée par le bâti (Langston, 2008; UNEP, 2009; Warren-Myers, 2012 dans Mohamed *et al.*, 2016). Aux États-Unis, la production de déchets résultants de la construction, de la démolition et des rénovations occupe une proportion importante des sites d'enfouissement. Selon une recherche, ces déchets représenteraient le tiers

² L'énergie emmagasiner correspond à l'énergie investie dans la construction du bâtiment et dans la production des matériaux nécessaires à celle-ci.

des déchets non toxiques produits aux États-Unis (Environmental Protection Agency, 2008 dans Mohamed et *al.*, 2016). Une autre recherche estime ce nombre à 40 % du total états-unien (Fernandez, 2003 dans Mohamed et *al.*, 2016). Au Québec, on estime qu'à peu près 35 % des déchets enfouis provenaient du secteur de la construction et de la démolition en 2013 (Conseil jeunesse de Montréal, 2017). En théorie, la reconversion contribuerait à réduire ces statistiques puisqu'elle permet l'économie d'énergie et le recyclage de ressources.

Du point de vue social, Walljes et Ball (1997) soutiennent que la réutilisation de bâtiments industriels peut contribuer à la qualité de vie de la population habitant un territoire dévitalisé. Elle permettrait, notamment, de combattre la vacance et les effets pervers qu'elle peut avoir sur un quartier et sa population. Les deux chercheurs présentent également cette réutilisation comme une opportunité de répondre aux besoins existants sur un territoire. Selon Mohamed et *al.* (2016), la reconversion permettrait d'améliorer la perception d'un quartier vu l'influence que peut avoir l'environnement bâti et l'esthétique sur l'attitude des résidents et visiteurs. Néanmoins, ils affirment qu'ils n'ont trouvé aucune politique et aucun projet misant sur la reconversion pour combattre des iniquités. Il faut également mentionner que la reconversion de bâtiments a, dans bien des cas, été rattachée au phénomène de la gentrification (Mohamed et *al.*, 2016; Moskowitz, 2016). Ainsi, par sa contribution à la revitalisation d'un secteur donné, la reconversion peut y attirer de nouvelles populations et donc s'accompagner d'impacts sociaux négatifs pour les populations initiales. Ball (1999), dans un autre article, énonce quelques retombées que peut avoir la réutilisation d'un bâtiment dans une perspective de conservation du patrimoine et du paysage. Suivant son raisonnement, la reconversion serait bénéfique puisqu'elle permet, entre autres, de conserver le caractère d'un bâtiment ainsi que ses caractéristiques patrimoniales. Elle permettrait également le maintien d'un bâtiment dans son milieu d'insertion et participerait, ainsi, à la sauvegarde du paysage urbain. Dans une perspective similaire, Bullen et Love (2016) présentent la reconversion comme une pratique permettant la réutilisation de bâtiments patrimoniaux dont la forme ne répond plus aux besoins contemporains. Suivant leur raisonnement, la

reconversion serait en phase avec d'autres stratégies de régénération urbaine. Elle contribuerait ainsi à la conservation de l'environnement urbain et des modes de vie s'y rattachant. Selon l'Heritage Council Victoria (2013), un organisme voué à la protection du patrimoine de la ville de Victoria en Australie, la reconversion renforcerait le caractère urbain et identitaire d'un site. Ce faisant, elle profiterait au développement ou au maintien d'un sentiment d'appartenance.

Les chercheurs se sont aussi intéressés aux facteurs influençant les acteurs du changement et leur décision de reconvertir le bâti ou d'opter pour une alternative tels que le statu quo, la destruction, ou la délocalisation (Bullen et Love, 2009; Shipley et al., 2006, Ball, 1999). Ils font généralement ressortir l'importance du facteur économique sur la prise de décision. De même, les écrits soulignent l'importance grandissante de l'aspect environnemental.

Les études se penchant plus concrètement sur la pratique ont aussi permis de souligner un bon nombre de facteurs favorisant la décision de reconvertir. Parmi ceux-ci, on compte : la robustesse et le caractère unique du bâtiment, la location et les avantages du site, le retour sur investissement ainsi que les incitatifs gouvernementaux (Ball, 1999; Shipley et al, 2006). Dans une même optique, ces études se sont penchées sur les éléments décourageant la reconversion de bâtiments anciens. Les conditions contraignantes énumérées dans la littérature sont liées à l'incertitude et à la contamination potentielle des sites, aux normes et réglementations, aux exigences liées à la conservation du patrimoine, à l'inflexibilité, mais aussi à la rareté des professionnels et travailleurs du bâtiment capable d'intervenir sur des bâtiments d'une autre époque (Ball, 1999; Shipley et al., 2006). Les coûts additionnels liés à l'entretien, la configuration potentiellement inadéquate d'un lieu, l'accès et le prix plus élevé des loyers sont d'autres conditions qui, pour un projet donné, peuvent décourager la reconversion (Ball 1999; Bullen et Love, 2009). C'est généralement au concept du risque que peuvent être rattachées ces barrières (Ball, 1999; Bullen et Love, 2010). Les résultats d'une étude menée par Bullen et Love (2010) présentent un nombre d'éléments considérés par différents professionnels lorsqu'ils hésitent

entre la reconversion et la destruction. Ceux-ci incluent : l'habilité à attirer des occupants, le retour sur investissement, la capacité d'accommoder le besoin des employés, le potentiel commercial, les coûts de maintenance et de réparation, le taux de rétention des employés et la valeur de marché. Comme le résume Ball : « *In essence, developers see the benefits of reuse, but need to have the constraints eased wherever possible* » (1999 : 144).

La majorité des écrits existants étudient la reconversion dans un cadre pratique ou géographique circonscrit. Ainsi, la portée des différents textes se limite généralement à une typologie de bâtiments (Stratton, 2000; Réal, 2013) ou à une ville (Austin, 1988; Ball, 1999; Bullen et Love, 2009). Dans certains cas, elle s'étend à l'échelle d'une province (Shiple et *al.*, 2006). Ce besoin de circonscrire la reconversion s'explique probablement par l'unicité des projets, par les opportunités et risques associés à différentes typologies et par la diversité des encadrements qui varient d'un territoire à l'autre. Tout dépendant de l'endroit et du type de bâtiment étudié, la culture, les caractéristiques du bâtiment, le cadre légal et réglementaire, les programmes et les sources de financement auront une influence unique sur le projet. Selon le ou les cas étudiés, la reconversion peut être encouragée, ou contrainte, de telle ou telle manière. Dans ce contexte, beaucoup d'auteurs vont avoir recours à l'étude de cas, à la recherche documentaire ainsi qu'à des entrevues pour documenter la reconversion et son application.

1.1.3 L'approche discursive : De l'*authorised heritage discourse* à l'agencement de la conservation patrimoniale

Avant de se pencher sur la problématique, il nous apparaît important de développer brièvement sur l'approche discursive. Ce bref détour nous permettra notamment de présenter le travail de John Pendlebury, un auteur dont la thèse sert de base au présent mémoire.

Depuis une vingtaine d'années, un nouveau rapport au patrimoine se construit en sciences humaines. Celui-ci, plus critique, applique l'approche discursive à l'étude du

patrimoine. Le *discours*, élément central à cette approche, peut-être décrit comme suit :

Discourse is viewed as a form of social practice that shapes our knowledge, ideology and identity, and manipulates the way we act in the world as well as interact with people. Discourse, at the same time, refers to systematic ways of talking about and understanding the world, and, through certain apparatus and institutions, regulate what can and cannot be said [or done] (Wu et Hou, 2015 : 39)

Autrement dit, le *discours* forgerait une certaine représentation du monde et vice-versa. Dans une perspective discursive, notre rapport au patrimoine découlerait donc d'un paradigme évoluant au même rythme qu'évolue le discours qui le concerne.

Le travail de Laurajane Smith (2006) va en ce sens. Selon elle, le patrimoine serait une construction discursive. La doctrine internationale aurait permis l'institutionnalisation d'un *authorized heritage discourse* (AHD), c'est-à-dire d'un discours patrimonial dominant. Le discours en question aurait, toujours selon Smith, été tellement mis de l'avant qu'il passe désormais pour une vérité. Ce système dans lequel se définit le patrimoine aurait un impact direct sur la manière dont le patrimoine est construit, identifié, interprété, valorisé, conservé, géré et utilisé (Wu et Hou, 2015). Selon l'approche discursive, le passé serait toujours représenté et construit dans le présent. Il est ainsi imaginé et donc susceptible d'être interprété, mais aussi manipulé (Wu et Hou, 2015).

Dans une perspective similaire, Lucie K. Morrisset s'est intéressée à l'instrumentalisation du patrimoine et, plus précisément, au rapport entre patrimoine et développement local. Elle propose deux prémisses soit, que « le patrimoine change le statut de ce qu'il désigne » et « [qu'il] investit de pouvoir celui qui s'en saisit » (Morrisset, à paraître). Le patrimoine est ici perçu comme un levier, comme un agent de développement vu son capital de mobilisation (Morrisset, 2018). Le *discours*, dans

cette perspective, permettrait la patrimonialisation d'un objet et la mobilisation du patrimoine dans une perspective ascendante (*bottom-up*). Il peut ainsi être perçu plus positivement.

D'autres auteurs interprètent différemment le rôle de l'AHD. C'est notamment le cas de John Pendlebury.

Dans un article scientifique publié en 2012, John Pendlebury introduit le concept du *conservation-planning assemblage* (à partir d'ici : *agencement de la planification patrimoniale*). Par *assemblage*, l'auteur réfère au concept holistique d'*agencement* développé par le philosophe Gilles Deleuze et revisité par Manuel DeLanda (2006). Pour John Pendlebury, l'*agencement* représente une entité sociale et dynamique, extrêmement complexe et composée de parties hétérogènes qui se définit au travers des relations internes et externes tout aussi complexes qu'entretiennent ces parties au travers du temps et de l'espace.

John Pendlebury trace un parallèle entre le concept d'*agencement* et le milieu anglais de la planification patrimoniale. Dans son texte intitulé *Conservation Values, the Authorised Heritage Discourse and the Conservation-Planning Assemblage* (2012), le chercheur s'appuie sur l'évolution de la planification patrimoniale anglaise depuis les années 60 afin de démontrer l'existence d'un *agencement de la planification patrimoniale*. Cette entité abstraite et complexe, au travers des pratiques qu'elle regroupe et des valeurs qu'elle met de l'avant, aurait permis l'émergence d'un cadre régissant les bonnes pratiques en matière de planification patrimoniale. Toujours selon l'auteur, ce cadre s'articulerait par le biais des *authorised heritage discourses*, concept qu'il emprunte à Laurajane Smith (2006).

Dans son article, John Pendlebury présente l'AHD comme un discours institutionnalisé permettant de justifier la valeur et la protection d'objets matériels tout en encadrant leur conservation. Issu de l'*agencement*, ce concept permettrait de définir et contrôler le patrimoine (au sens conceptuel du terme) à un moment précis.

Si, pour Laurajane Smith, ce discours permet à une élite de mettre un patrimoine particulier de l'avant, et ce, aux dépens d'autres héritages, John Pendlebury l'appréhende de manière plus positive. En s'appuyant sur le concept d'*agencement de la planification patrimoniale* qu'il a développé, il souligne le rôle des acteurs externes dans la définition des valeurs et la construction de ce discours priorisé. Pour lui, l'*AHD* serait plutôt un outil permettant à l'*agencement de la planification patrimoniale* de compétitionner avec d'autres intérêts, notamment économiques, pour le contrôle de l'environnement bâti.

1.2 Problématique

Dans la partie qui suit nous présentons, tout d'abord, la reconversion comme un outil particulièrement bien adapté à la protection et à la mise en valeur du patrimoine industriel. Nous développons ensuite sur la situation québécoise en matière de conservation du patrimoine, que nous décrivons comme étant un problème. Nous présentons ensuite la situation anglaise en la matière comme étant plus intéressante, surtout en ce qui a trait au patrimoine industriel. Cette mise en contexte nous permet, dans une dernière sous-partie, d'évoluer vers la question de recherche et de définir quelques-uns des termes et expressions qui composent cette question clé.

1.2.1 Mise en contexte : La reconversion de bâtiments industriels

L'idée d'assurer la conservation d'un bâtiment en s'appuyant sur la valeur d'usage de ce dernier n'est pas nouvelle. Déjà en 1854, Viollet-Le-Duc soulignait l'importance qu'a la valeur d'usage d'un bâtiment donné et le rôle que peut jouer cette valeur en termes de conservation :

D'ailleurs le meilleur moyen pour conserver un édifice, c'est de lui trouver une destination, et de satisfaire si bien à tous les besoins que commande cette destination, qu'il n'y ait pas lieu d'y faire des changements. (Viollet-Le-Duc, 1854 : 31)

Cette citation est toutefois trompeuse puisque les besoins associés à une « destination » changent avec le temps. Il est donc simpliste de croire que l'adéquation entre le bâtiment et son usage, à un moment donné, est suffisante pour assurer la conservation dudit bâtiment. Cela devient d'autant plus évident lorsque l'on s'intéresse au patrimoine industriel. L'usine de pâtes et papier la plus efficacement planifiée au début du 20^e siècle n'aurait pas perduré sans évoluer architecturalement au fil des avancées technologiques et des besoins. D'ailleurs, que fait-on lorsque cette même usine, un siècle plus tard, devient obsolète et qu'elle cesse de produire du papier?

Pour de nombreux bâtiments industriels ayant perdu leur vocation première, l'introduction d'un nouvel usage – et l'adaptation de l'édifice à ce dernier – est synonyme de sauvegarde. Comme différents chercheurs l'on souligné (Powell, 1999; Stratton, 2000; TICCIH, 2014; Réal, 2015), la reconversion architecturale s'est révélée efficace afin de conserver et mettre en valeur cette catégorie de bâtiments. En effet, si les équipements industriels ont longtemps été dévalorisés vu les nombreuses nuisances qui s'y rattachaient, leurs morphologies s'avèrent souvent favorables à la reconversion. Comme nous le verrons dans les prochains paragraphes, plusieurs études ont déjà mis de l'avant les conséquences positives que peut avoir la reconversion d'un bâtiment ayant un caractère industriel.

D'un point de vue pratique, les bâtiments industriels possèdent de nombreuses caractéristiques rendant leur reconversion plus facile tels de grands espaces, un fenêtrage important, une structure solide ainsi qu'un cachet particulier recherché par certains acheteurs (Drouin, 2018). Pour Emmanuelle Réal : « Espace, lumière, robustesse de l'enveloppe et résistance de la structure sont les premiers besoins des bâtiments industriels et donc leurs principales qualités » (2015 : par. 46). La situation géographique de ces bâtiments peut, elle aussi, être avantageuse. Les industries urbaines émergeant durant la révolution industrielle, elles sont souvent situées près des quartiers centraux et des cours d'eau. Dans un contexte de désindustrialisation, le recyclage architectural permet d'adapter des bâtiments industriels de différents

gabarits afin que ceux-ci puissent accommoder de nouveaux usages. À cet égard, la valeur esthétique, souvent considérée comme plus faible, des équipements industriels rend l'intervention architecturale plus facilement acceptable. Le caractère utilitaire de ces bâtiments et les exigences d'ordre technique et économique sur lesquelles leur architecture repose offrent un terrain stimulant d'expérimentation pour les architectes désirant innover (Stratton, 2000; Réal 2015).

Considérant la variété des typologies architecturales industrielles et les caractéristiques bien distinctes qu'elles possèdent, différents bâtiments industriels seront plus ou moins aptes à accueillir un usage donné. Suivant cette logique, un certain nombre de chercheurs s'intéressant à la reconversion, et plus précisément à la reconversion de bâtiments industriels, se sont penchés sur les avantages et défis que représentent différentes familles de bâtiments (Stratton, 2000; Réal, 2015). Comme l'indique Michael Stratton dans *Industrial Buildings : Conservation and Regeneration* : « *Building and complexes should be considered in terms of their typology [...] to encourage analysis of their basic form and hence understand their potential and constraints* » (2000 : 34). D'autres chercheurs, comme Kenneth Powell (1999), ont adopté l'approche inverse en concentrant leur recherche sur l'usage. Quelle que soit l'approche, ces chercheurs vont généralement s'appuyer sur l'étude de cas pour faire émerger des constats plus ciblés. Comme notre objectif n'est pas d'énumérer ici les avantages et défis que représente la reconversion de bâtiments associés à différentes typologies, nous préférons référer le lecteur à Michael Stratton (2000) et à Emmanuelle Réal (2015), qui ont tous deux publiés d'excellents ouvrages sur la question.

Au-delà des avantages fonctionnels, le recyclage d'immeubles liés à différentes industries peut aussi être bénéfique sur le plan urbain. Dès 1997, Walljes et Ball soulignaient certaines retombées attribuées au recyclage de bâtiments industriels. Selon eux, la reconversion permettrait de prolonger la durée de vie du bâtiment, de sauver des ressources qui auraient autrement été investies dans la destruction d'équipements industriels et la construction d'un nouveau bâtiment, de contribuer au

maintien de l'identité culturelle d'un lieu et de sa communauté, d'améliorer la qualité de l'environnement bâti en évitant la vacance et la dégradation ainsi que de renforcer l'économie locale. L'*Heritage Council of Victoria* (2013) va encore plus loin en mettant l'accent sur la valeur sociale et culturelle que crée la reconversion. Selon l'organisme, la reconversion du patrimoine industriel joue un rôle important dans la création de nouvelles communautés et la sauvegarde de communautés existantes. Après tout, si l'on se fie à l'*Heritage Council of New South Wales* : « *Adaptation links the past to the present and projects it into the future* » (2008 : 4). Toujours selon l'*Heritage Council of Victoria*, le recyclage de bâtiments industriels permettrait aussi de renforcer l'identité d'un lieu. Ce faisant, il contribuerait au tourisme et pourrait servir d'outil afin de dynamiser un secteur tant économiquement qu'autrement. Dans un contexte de désindustrialisation, la reconversion de bâtiments appartenant à cette catégorie représente aussi une opportunité de contribuer à un développement plus durable de l'environnement bâti (Snyder, 2005).

Ainsi, la reconversion de bâtiments industriels possède non seulement des avantages au niveau immobilier et urbain, mais elle permet aussi de garder la trace d'industries qui ont, dans bien des cas, contribué au développement de l'espace urbain ainsi qu'à l'histoire de différents lieux. Cette forme de mise en valeur s'avère particulièrement intéressante dans les villes ayant connu une importante période industrielle telles que Montréal ou Birmingham.

Malheureusement, ce ne sont pas toutes les collectivités territoriales qui ont mis en place un cadre permettant de tirer plein profit du potentiel que représente la reconversion de bâtiments industriels et, plus largement, des avantages associés à une conservation et à une mise en valeur efficaces du patrimoine. Le Québec figure parmi ces territoires où, malgré plusieurs efforts, la situation pourrait être meilleure.

1.2.2 Mise en contexte : La conservation du patrimoine au Québec

À l'hiver 2020, la revue *Continuité* affiliée à Action Patrimoine publiait un numéro portant sur le patrimoine bâti du Québec. On présente, dans ce numéro, notre rapport au patrimoine comme étant « une affaire d'émotions vives et palpables liées à un sentiment normal de perte » (Desprez, 2020 : 12) sur lequel une approche rationnelle devrait prévaloir. Au Québec, le débat entourant la conservation du patrimoine évoluerait, jusqu'à présent, « au cas par cas, dans l'anecdotique et dans la réaction » (Desprez, 2020 : 14) plutôt que de manière proactive. Ce constat est partagé avec de nombreux chroniqueurs qui, généralement suivant la destruction médiatisée d'un bâtiment patrimonial, ont publié des articles portant sur la conservation du patrimoine au Québec (Lanctôt, 2018; Nadeau, 2018; Mercier, 2019). Or, comme l'expliquent Courchesne et Corbo dans un rapport de 2016, « l'opinion publique semble ne s'émouvoir de question de patrimoine [et] particulièrement de patrimoine immobilier, que lorsqu'une menace vise un immeuble situé dans le voisinage immédiat » (2016 : 62). Dans le même numéro *Continuité*, on présentait plusieurs initiatives ayant permis la protection et la mise en valeur de bâtiments ayant une valeur patrimoniale reconnue ou non partout au Québec (Bergeron, 2020; Ouellet, 2020; Gaudreau, 2020).

À la lecture de ce numéro, on réalise que les initiatives et les outils règlementaires permettant la sauvegarde du patrimoine ne manquent pas au Québec. Il semble toutefois évident que la relation qu'entretiennent les Québécois avec leur patrimoine bâti pourrait être bonifiée et qu'une plus grande volonté politique quant à la défense et la conservation de ce même patrimoine pourrait être cultivée.

Dans leur rapport portant sur la gouvernance du patrimoine au Québec, Courchesne et Corbo (2016) indiquent que le patrimoine culturel québécois, incluant le patrimoine bâti, fait face à trois grands enjeux : un enjeu de vision, un enjeu d'organisation et un enjeu de ressources.

En ce qui a trait aux enjeux liés à la vision, les mandataires se sont intéressés à la perception qu'ont l'opinion publique, le gouvernement et les municipalités du patrimoine, de sa protection et des retombées s'y rattachant. Leur analyse de la situation québécoise les pousse à écrire que:

(...) l'amélioration de la gouvernance du patrimoine immobilier, de l'exemplarité de l'État et de la cohérence de l'action du gouvernement en cette matière, qu'un meilleur partenariat entre l'État et les municipalités, qu'une action plus résolue des municipalités, que des progrès dans la question de patrimoine religieux immobilier, sont tributaires de la vision que la société québécoise et que ses instances gouvernantes ont de l'importance du patrimoine immobilier et de son rôle dans le devenir collectif de la nation. (Courchesne et Corbo, 2016 : 69)

Ils affirment également que :

[...] la clarification et l'affirmation de cette vision bénéficieraient assurément d'une volonté affirmée et explicite et d'un leadership éclairé et résolu du gouvernement du Québec [...]. (Courchesne et Corbo, 2016 : 69)

La multiplicité des intervenants, le manque d'information et le manque de politiques à l'égard du patrimoine immobilier québécois font partie des problématiques qui, pour Courchesne et Corbo, représentent un enjeu d'organisation. Les auteurs décrivent cet enjeu comme étant « multiple et complexe » et nécessitant « des solutions ou des arrangements efficaces » (2016 : 76). Ils soumettent que :

[...] la mise en place de meilleurs modes d'organisation en matière de protection, de préservation et de mise en valeur du patrimoine immobilier requiert un leadership éclairé et résolu et une volonté ferme du gouvernement du Québec en raison tant de son rôle majeur à jouer au service de la

conservation et de la protection de l'identité propre de la société québécoise [...] qu'en raison de ses capacités propres. (Courchesne et Corbo, 2006: 76)

Pour ce qui est de l'enjeu de ressources, Courchesne et Corbo soutiennent que :

Des ressources humaines spécialisées sont nécessaires pour répondre à un très grand besoin d'accompagnement dans les processus de protection, de préservation et de mise en valeur de ces immeubles [et que] des ressources financières sont nécessaires pour affronter les coûts inhérents à la protection, à la préservation et à la mise en valeur des immeubles patrimoniaux » (Courchesne et Corbo, 2016 : 77)

Les mandataires considèrent ces deux ressources comme étant insuffisantes au Québec. Afin de contrer la dynamique en place, ils considèrent la valorisation du patrimoine et sa priorisation dans l'ensemble des choix collectifs de société comme étant les outils les plus prometteurs pour faire face à cet enjeu. Ils considèrent ainsi que répondre à l'enjeu de vision permettrait, en bonne partie, de répondre à l'enjeu de ressource puisque cela contribuerait à changer notre rapport au patrimoine. Suivant la logique de Courchesne et Corbo, lorsque le patrimoine sera perçu comme une richesse, à la fois culturelle et économique, les ressources adéquates seront mises à disposition afin d'assurer sa protection.

Ces caractéristiques liées à la conservation québécoise du patrimoine ont des conséquences évidentes sur le domaine de la planification patrimoniale et, par extension, sur la reconversion d'immeubles patrimoniaux dont font partie plusieurs bâtiments industriels. Ces conséquences ont toutefois été peu explorées.

Alors que l'approche québécoise en matière de patrimoine bâti est critiquée depuis un certain temps, d'autres pays ont adopté une approche différente afin de protéger leur patrimoine. C'est notamment le cas du Royaume-Uni et, plus particulièrement, de

l'Angleterre qui a su mettre en place un cadre permettant la protection de son patrimoine et la sauvegarde de nombreux bâtiments industriels.

1.2.3 Mise en contexte : La conservation du patrimoine au Royaume-Uni

Dans l'univers de la planification patrimoniale, l'Angleterre, l'Australie et les États-Unis sont généralement considérés comme des exemples en termes de conservation du patrimoine bâti (Kalman, 2014). L'Angleterre, plus particulièrement, est une entité territoriale fort intéressante vu son rôle pionnier à l'égard du patrimoine industriel et de la reconversion architecturale (Stubbs et Makas, 2011). Comme l'explique Stubbs et Makas (2011), la conservation est considérée comme faisant partie intégrante de l'architecture et de l'urbanisme au Royaume-Uni. Toujours selon ces auteurs, ce pays s'est établi comme étant un leader mondial en matière de conservation depuis le début du vingtième siècle, tant au niveau de la théorie que de la pratique.

Le pays a investi de nombreux efforts afin de faire reconnaître ses équipements industriels comme ayant une valeur patrimoniale. Au milieu du 20^e siècle, c'est sur ce territoire qu'apparaît la discipline de l'*Industrial archeology* (Falconer, 2006). En 2021, on retrouve plus de musées industriels au Royaume-Uni que dans tout autre pays européen (European Route of Industrial Heritage, 2020). À bien des égards, le Royaume-Uni peut être considéré comme un pionnier en matière de patrimoine et, plus particulièrement, de patrimoine industriel. Au-delà de son influence sur la doctrine, le pays a développé une gouvernance en la matière qui lui permet d'assurer la sauvegarde de ses biens patrimoniaux. Cette gouvernance, selon Stubbs et Makas (2006), se distingue par le rôle instrumental qu'y joue une variété d'organisations non gouvernementales et servirait, encore aujourd'hui, de modèle pour un bon nombre de pays.

Les Anglais vont jouer un rôle particulièrement important dans le développement de cette gouvernance, mais aussi dans la considération patrimoniale d'équipements industriels à l'échelle mondiale. C'est en Angleterre qu'on accueille le *First*

International Conference on the Conservation of Industrial Monuments en 1973. C'est également en Angleterre qu'on réussit à faire inscrire un premier site industriel, celui de la gorge d'Ironbridge, sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en 1986 (Falconer, 2006; Siméon, 2014). Ces événements phares et les efforts les ayant permis vont paver le chemin en ce qui a trait à la reconnaissance du patrimoine industriel.

1.2.4 La question de recherche

La révolution industrielle a marqué nos sociétés. Jusqu'à tout récemment, les bâtiments hérités de cette période et associés à diverses industries continuaient d'être occupés et utilisés pour l'usage qu'on leur avait d'abord prescrit. Avec la transformation des modes de production, une période de désindustrialisation s'est entamée dans la seconde moitié du 20^e siècle. Plusieurs usines et autres équipements industriels ont alors été désinvestis et, pour bon nombre d'entre eux, une période de vacances a débuté.

Parallèlement, notre perception du patrimoine a évolué jusqu'à permettre et même considérer comme bénéfique des interventions sur ce dernier qui, comme la reconversion, se distinguent assez fortement de la restauration. L'avancée des connaissances a également permis de rattacher à ces interventions plusieurs retombées positives comme nous avons déjà pu le constater.

Comme en témoigne un bon nombre d'exemples, la reconversion s'est montrée efficace lorsque vient le temps de donner une nouvelle valeur d'usage à un bâtiment industriel désinvesti. C'est ainsi qu'on a pu réinvestir le Camden Lock de Londres en adaptant le site à une fonction commerciale et qu'on a assuré, en 2014, la sauvegarde de l'usine Wabasso de Shawinigan en transformant l'édifice pour qu'il accueille un centre d'entrepreneuriat.

Cela étant dit, tous les territoires ne sont pas également outillés et actifs en matière de conservation du patrimoine. Au Québec, plusieurs acteurs (Courchesne et Corbo,

2016; Lanctôt, 2018; Nadeau, 2018; Mercier, 2019) dénoncent une approche en la matière qui serait mésadaptée.

Toujours au Québec, un bon nombre d'organismes et d'auteurs se sont penchés sur la question du patrimoine religieux. Cet intérêt particulier pour les églises et le patrimoine religieux a permis, dès 1995, la création de la Fondation du patrimoine religieux du Québec qui devient le Conseil du patrimoine religieux du Québec en 2007 (Conseil du patrimoine religieux du Québec, s.d.). Depuis sa création, l'organisme assure la pérennité de nombreuses églises de la province que ce soit par ses efforts de sensibilisation, par son aide à la restauration ou, plus récemment, par ses initiatives en matière de reconversion. Ici comme ailleurs, l'engouement pour une question ou pour un type de patrimoine peut avoir des retombés concrètes.

Les écrits québécois portant sur la reconversion architecturale se sont beaucoup intéressés à l'architecture religieuse (Noppen et Morrisset, 2005; Noppen, Morrisset, Cha et Gauthier, 2005; Admo, 2010; Noppen, Coomans et Drouin, 2015). Si, en pratique, des bâtiments de tous types sont recyclés, les textes s'intéressant à la reconversion d'autres typologies ainsi qu'à son encadrement sont encore peu nombreux. On compte, parmi ceux-ci, les textes de Noppen et Morrisset (1995), de Martin Dubois (2004), de Catherine Duchesneau (2011) et d'Abénia et Chupin (2017). Il est difficile d'expliquer pourquoi la littérature québécoise s'intéresse aussi peu à la reconversion d'autres typologies bâties, et ce surtout lorsque l'on tient compte de la riche histoire industrielle de Montréal et de l'engouement scientifique que connaît la reconversion depuis près de 50 ans.

Ce manquement au sein de la littérature a deux conséquences évidentes. Tout d'abord, il est difficile de bien cerner les paramètres permettant la reconversion d'un bâtiment donné au Québec. Sans comparable, le processus permettant le recyclage architectural d'un bâtiment peut s'avérer complexe. D'autre part, le manque de données sur la reconversion de bâtiments permet difficilement d'évaluer l'efficacité du système qui encadre ce type d'intervention. Sans ces informations, le système en question ne peut être amélioré. Il devient alors ardu d'encadrer ou de supporter

efficacement une démarche donnée. C'est notamment pour contrebalancer ces dynamiques négatives qui sont directement liées à un manque dans la littérature scientifique et qui peuvent décourager la reconversion de bâtiments industriels que nous avons entrepris cette recherche.

À d'autres endroits, la littérature s'intéressant au patrimoine industriel ainsi qu'à sa reconversion est déjà riche. C'est le cas en Angleterre que l'on considère être un pionnier en matière de conservation du patrimoine industriel. On peut présumer que cet intérêt particulier qu'on les Anglais à l'égard du patrimoine industriel a déjà teinté leur approche en matière de conservation du patrimoine bâti. Explorer ce modèle peut ainsi nous permettre de tirer des leçons qui pourront être transposées ailleurs.

En considérant l'information présentée dans les derniers paragraphes et afin :

- de documenter la reconversion d'un bâtiment québécois et d'ainsi contribuer à l'avancement des connaissances à ce niveau;
- de comprendre les dynamiques qui permettent la reconversion d'un bâtiment industriel donné; et
- d'explorer ce qui se fait ailleurs afin d'être en mesure de comparer l'approche québécoise en matière de reconversion.

Nous avons inscrit, au cœur de ce mémoire, la question de recherche suivante :

« Comment l'*écosystème patrimonial* influence-t-il le *projet ouvrage* de reconversion d'un bâtiment industriel ayant une *valeur patrimoniale* »

Au travers de cette question, nous nous intéressons à la fois aux éléments internes caractérisant le projet et aux éléments externes l'encadrant et l'influençant.

Par *écosystème patrimonial*, nous référons à une version simplifiée du *conservation-planning assemblage* défini par John Pendlebury dans *Conservation values, the authorized heritage discourse and the conservation-planning assemblage* (2012). Le concept d'*écosystème patrimonial* réfère au système complexe orientant l'intervention sur le patrimoine bâti à un moment précis et dans un espace donné. Ce concept nous

permettra, d'une part, de nous intéresser aux cadres légaux et politiques, qui encadrent et orientent la façon d'intervenir sur le patrimoine. Il nous permettra, d'autre part, d'étudier la relation systémique qu'entretiennent les acteurs du patrimoine et l'influence qu'a leur interrelation sur les projets de reconversion étudiés.

Par *projet*, on entend un : « un ensemble d'actions à réaliser pour satisfaire un objectif défini, dans le cadre d'une mission précise, et pour la réalisation desquelles on a identifié non seulement un début, mais aussi une fin. » (AFITEP, 2000). Le *projet ouvrage* se distingue par sa finalité qui est d'obtenir un résultat unique, considéré en lui-même (AFITEP, 2000). Tout au long du mémoire, nous utilisons l'expression « projet de reconversion » pour référer au *projet ouvrage* permettant le recyclage des bâtiments étudiés. Sont regroupés sous cette expression l'ensemble des actions permettant le passage d'un point A, soit du bâtiment tel qu'il existait avant la reconversion, à un point B, soit le bâtiment sous sa forme reconvertie.

Par *valeur patrimoniale* on réfère à : « [Un] ensemble de caractéristiques ou de qualités [propre au bâtiment étudié et] positivement perçues par certains individus ou groupe d'individus [à un moment donné]. » (Commission des biens culturels du Québec [modifié par l'auteur], 2004 : 4). Ces « caractéristiques » et « qualités » sont généralement associées à des catégories de valeurs. Ainsi, un immeuble patrimonial peut avoir une valeur esthétique, historique et/ou scientifique, mais aussi sociale et spirituelle. Comme le mentionne De la Torre dans *Values and Heritage Conservation* (2012), les valeurs d'un bien patrimonial donné sont attribuées et non intrinsèques, en constante évolution et non statiques, multiple et parfois abstraites ou conflictuelle (« *attributed, not intrinsic; mutable, not static; multiple and often incommensurable or in conflict* »). La *valeur patrimoniale* correspond au cumul des valeurs associées à l'objet patrimonial. Elle est construite socialement et non découverte (Commission des biens culturels du Québec, 2004).

1.3 Cadre conceptuel

Le présent mémoire s'inscrit dans le champ des études urbaines. Il peut également être rattaché aux études sur le patrimoine et, plus précisément, au domaine de la planification patrimoniale. Par extension, le travail scientifique que nous présentons s'inscrit dans le paradigme du développement durable. Il s'appuie sur la doctrine internationale et, plus précisément, sur la Charte de Burra ainsi que sur le système d'évaluation par valeurs qui s'y rattache.

En 2014, Harold Kalman publiait *Heritage Planning : Principles and Process*. Le manuel pratique porte sur ce que Kalman appelle l'*Heritage Planning* (ou la planification patrimoniale) et qu'il présente comme une discipline professionnelle et multidisciplinaire appliquant la conservation et la mise en valeur du patrimoine au domaine de l'aménagement. Le but ultime du planificateur patrimonial est de gérer le changement intelligemment (voir annexe A). Si la conservation du patrimoine était jusqu'alors considérée comme une sous-discipline relevant de l'architecture, de l'urbanisme, de l'histoire et d'autres disciplines traditionnellement liées au patrimoine, *Heritage planning : principles and process* met de l'avant la planification patrimoniale comme une discipline en soi. Dans un certain sens, ce livre, dont l'importance est encore difficile à évaluer, invite le lecteur à considérer la planification patrimoniale comme un champ disciplinaire. Nous avons fait le choix, dans le cadre de ce mémoire, de nous inscrire dans ce champ disciplinaire. Ce faisant, nous adoptons la prémisse proposée par Kalman soit :

(...) that communities possess historic places that are valued, their significance provides reasons to retain them, there are legitimate social and economic pressures to change those historic places and their contexts, and international doctrine has been developed to guide those changes. (2014 : 4-5)

Suivant cette prémisse, l'objectif de la planification patrimoniale est de gérer le changement de façon intelligente et non d'empêcher ce changement. C'est dans cette

perspective que nous considérons la reconversion comme un outil permettant la conservation et la mise en valeur du patrimoine.

Deux ans plus tôt, John Pendlebury (2012) publiait *Conservation Values, the Authorised Heritage Discourse and the Conservation-Planning Assemblage*, texte auquel nous avons fait référence précédemment. En guise de rappel, c'est dans ce texte qu'il présente l'*agencement de la planification patrimoniale*, concept duquel nous nous sommes inspirés pour définir l'*écosystème patrimonial* qui « réfère au système complexe orientant l'intervention sur le patrimoine bâti à un moment précis et dans un espace donné » (p.31).

En nous appuyant sur la thèse de John Pendlebury, nous émettons l'hypothèse que la reconversion d'un immeuble patrimonial est le résultat de l'*écosystème patrimonial*, dans lequel il s'inscrit. Suivant ce postulat, la reconversion d'un bâtiment industriel donné serait le reflet du système l'ayant permise, encadré et influencé.

C'est en gardant en tête cette idée que nous avons défini trois éléments conceptuels soit l'*encadrement*, le *projet* et la *zone intermédiaire*. Ces trois éléments permettent, selon nous, de saisir le processus de reconversion d'un bâtiment industriel. Afin de bien comprendre ce processus, il importe de nous intéresser non seulement à chacun de ses éléments conceptuels, mais aussi aux dynamiques qui caractérisent leurs relations.

L'encadrement

Dans un article publié en 1997, Walljes & Ball utilisent le terme *domaine public* pour parler à la fois du gouvernement central et local. L'*encadrement*, tel que nous l'entendons, s'intéresse aux paramètres dictés par ce *domaine public* et applicables à notre objet de recherche : la reconversion de bâtiments industriels patrimoniaux. Ce premier élément conceptuel nous permettra, plus

précisément, de nous intéresser au cadre législatif et réglementaire ainsi qu'aux politiques et incitatifs entourant la reconversion des bâtiments étudiés.

Le projet

Un projet, tel que nous l'avons défini à la section 1.2.4, est une démarche permettant l'atteinte d'un objectif. Dans le cadre de notre recherche, le *projet* regroupe les *ingénierie* impliqués directement dans la reconversion d'un bâtiment donnée et le *processus* permettant cette transformation.

L'*ingénierie* représente « l'ensemble des intelligences qui interagissent sur le projet tout au long de son élaboration » (Terrin, 2005 : 6). Tel qu'on l'entend, l'*ingénierie* regroupe les acteurs qui pilotent le *projet* et qui permettent le passage de l'*intention* à l'*objet*. Il s'agit donc des ressources humaines portant la reconversion.

Le *processus*, pour sa part, peut être défini comme « le déroulement effectif d'une action d'une certaine ampleur » (AFITEP, 2000). C'est en s'appuyant sur ce concept que nous nous intéressons aux différentes étapes permettant le passage de l'*intention* à l'*objet* lors de l'étude des reconversions sélectionnées. Nous utilisons les expressions « processus de reconversion » et « démarche de reconversion » pour référer aux étapes qui permettent à l'*ingénierie* de reconvertir les bâtiments étudiés.

Roger Aim distingue trois principales composantes du *projet* : l'*intention*, l'*avant-projet* et l'*objet* (2012). L'*intention* est considérée comme l'équivalent des objectifs. L'*avant-projet* permet, quant à lui, la traduction conceptuelle et réalisable de l'intention. L'*objet*, représente la finalité du projet. Toujours selon Aim, le passage de l'*avant-projet* à l'*objet* est rendu possible par la mobilisation des moyens nécessaires et donc des ressources humaines et techniques adaptées. Plutôt que d'utiliser le terme *objet*, nous adoptons l'expression

« bâtiment reconverti » après cette partie pour référer à la finalité des projets ouvrages de reconversion étudiés.

Le *projet* se distingue du projet de reconversion. Le *projet*, écrit en italique et présenté dans cette partie, est un concept sur lequel nous nous appuyerons surtout lors de l'analyse de nos données. Le projet de reconversion réfère, pour sa part, à l'ensemble des actions permettant la reconversion d'un bâtiment, peu importe qui pose ces dernières.

La zone intermédiaire

La *zone intermédiaire* est un concept que nous empruntons à Yves Bergeron (2019). Elle peut être définie comme l'ensemble des entités effectuant une pression sur le projet de reconversion. Elle regroupe les médias, des groupes de pression ou groupes d'intérêt sectoriel, les citoyens ainsi que toute autre entité, outre celle rattachée à l'*encadrement*, qui peuvent influencer la reconversion. Ce dernier élément conceptuel nous permettra d'inclure, dans notre analyse, différentes composantes ayant une influence sur l'intervention architecturale sans pour autant être liées à l'*encadrement* ou au *projet*. À titre d'exemple, il permettra la prise en compte des pressions effectuées par des organismes de défense du patrimoine ou l'influence que peut avoir une couverture médiatique.

Étant donné les liens qui unissent ces trois éléments conceptuels, nous sommes convaincu qu'ils s'influenceront mutuellement.

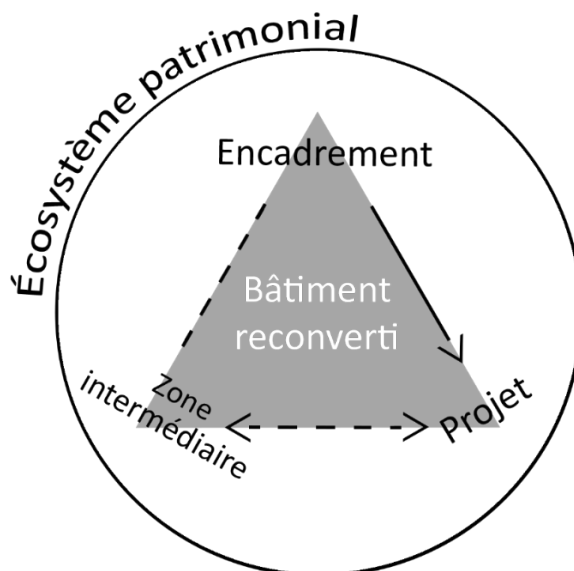
Nous soumettons, comme sous-hypothèse, que la relation entre l'*encadrement* et le *projet* a un impact majeur sur le processus de reconversion et, conséquemment, sur le projet de reconversion. L'*encadrement*, au travers des conditions qu'il impose, viendrait circonscrire le *projet*. Le *projet*, quant à lui, serait réfléchi afin de répondre à

une *intention*, mais il serait aussi réfléchi de manière à s'aligner à l'*encadrement* et ainsi bénéficier d'avantages tels des subventions ou des opportunités de dérogations.

Nous estimons que la relation entre la *zone intermédiaire* et le *projet* influence la qualité patrimoniale du projet. À cet effet, les pressions issues de la *zone intermédiaire* pourraient participer à la bonification du projet de reconversion. Cette contribution dépendrait toutefois du poids de la *zone intermédiaire* au sein de l'écosystème patrimonial et de l'herméticité du *projet*.

Pour ce qui est de la relation entre l'encadrement et la *zone intermédiaire*, nous estimons que l'*encadrement* n'a pas un effet concret sur les différentes composantes de la *zone intermédiaire*. Cette *zone intermédiaire* pourrait toutefois effectuer une certaine pression sur l'*encadrement* au travers, par exemple, des mouvements citoyens. Globalement, le cadre conceptuel présenté dans les dernières pages peut être schématisé de façon résumée par la figure qui suit.

Figure 1.1 : Schéma conceptuel montrant la relation hypothétique entre l'écosystème patrimonial, ses composantes et le bâtiment reconverti



Source : Auteur

1.4 Méthodologie

Au cours des prochaines pages, nous explorerons la démarche scientifique proposée pour répondre à la question de recherche exploratoire présentée précédemment. Cette partie se divise en quatre principales sections : une première abordant l'aspect conceptuel de la recherche, une seconde expliquant le choix des cas, une troisième s'intéressant à l'opérationnalisation ainsi qu'une dernière se penchant sur l'analyse des données.

1.4.1 L'aspect conceptuel de la recherche

En 2011, Plevoets et Van Cleempoel ont recensé et analysé 23 travaux scientifiques portant sur la reconversion. L'échantillon de ces deux chercheurs était composé de textes publiés entre 1970 et 2010 et issus des domaines de la conservation du patrimoine et de l'architecture. Suivant l'analyse des textes sélectionnés, ils ont identifié trois approches utilisées par les divers auteurs: l'approche typologique, l'approche technique et l'approche stratégique. Notre question de recherche et la méthodologie proposée dans la prochaine section du premier chapitre rattachent notre mémoire à la troisième approche, décrite comme suit : « *The strategic approach focuses on the process and strategies applied for converting significant buildings* » (Plevoets et Van Cleempoel, 2011: 6). Cela étant dit, nous considérons que le présent mémoire se distingue des travaux que Plevoets et Van Cleempoel rattachent à l'approche stratégique. Nous estimons que cette distinction s'explique notamment par l'angle disciplinaire que nous adoptons.

D'un point de vue épistémologique, la recherche proposée s'inscrit dans le paradigme de l'intersubjectivité. Comme l'explique Groat et Wang (2013), cette posture épistémologique, située entre le positivisme et le constructivisme, propose une compréhension du monde axé sur l'engagement socioculturel. Elle assume qu'il est possible d'atteindre une compréhension partagée des réalités socioculturelles malgré la multiplicité des rapports individuels à cette réalité. Autrement dit, il serait possible

de décrire une réalité commune, encadrée par les paramètres socioculturels d'un moment et d'un emplacement donnés, et ainsi de transcender les interprétations personnelles.

L'intersubjectivité, bien que traditionnellement associée au langage, à l'identité et à l'apprentissage, est un paradigme qu'il est intéressant d'appliquer au champ disciplinaire de la planification patrimoniale vu l'importance qu'y joue le *discours*. Cette posture épistémologique s'avère particulièrement pertinente dans le cadre de la présente recherche puisqu'elle nous permet de nous intéresser à la fois au contexte et aux rapports individuels (Anderson, 2008). Elle est aussi intéressante vu la place qu'elle laisse à l'interprétation des données.

Étant donné la question de recherche proposée et le paradigme intersubjectif dans lequel nous nous inscrivons, une méthodologie qualitative et inductive nous apparaît plus en phase avec ce projet. L'induction analytique, selon Deslauriers, est une « démarche logique qui consiste à partir du concret pour passer à l'abstrait en cernant les caractéristiques essentielles d'un phénomène » (1997 : 295).

Avant d'aller plus loin, il nous faut justifier la présence de l'hypothèse et des sous-hypothèses que nous avons présentées vers la fin de la partie précédente. S'il peut apparaître contradictoire de soumettre un postulat alors que nous inscrivons notre posture épistémologique dans une perspective inductive, il faut savoir que la présence d'une hypothèse et de sous hypothèses vise à structurer la recherche. Notre but n'est donc pas de soumettre ces composantes du mémoire à une validation expérimentale, mais plutôt de nous appuyer sur ses prévisions afin d'assurer un fil conducteur au texte ainsi que pour nous aider dans l'analyse des données. On peut donc dire des hypothèses et sous hypothèses proposées qu'elles sont heuristiques.

Dans le cadre de la présente recherche, nous nous penchons sur deux projets de reconversion, un premier situé à Montréal et un second situé à Birmingham. Notre objectif étant de mieux comprendre comment s'opère la reconversion d'un bâtiment

patrimonial dans deux contextes sociospatiaux à la fois similaires et bien distincts. À cette fin, nous réalisons une étude de cas comparative reposant sur un modèle mixte que nous présentons plus loin.

Si la participation observante a aussi été envisagée, nous avons choisi l'étude de cas comparative pour plusieurs raisons. Tout d'abord, la participation observante requiert un investissement prolongé du chercheur vu son immersion dans le terrain (Bastien, 2007), ce qui nous aurait limité à l'étude d'un seul projet de reconversion. L'étude de cas comparative, pour sa part, nous permet de mettre en relation deux projets de reconversion. En multipliant nos objets d'étude, cette méthode scientifique vient élargir la portée de notre analyse, en plus d'assurer une certaine transférabilité de nos résultats. Bien qu'elle ne permette pas une compréhension aussi fine de la dynamique au sein du projet et des relations entre les acteurs, nous sommes d'avis que l'étude de cas comparative est plus neutre que la participation observante. Documenter une démarche plutôt que d'y participer permet ainsi au chercheur de réduire les biais causés par sa présence ou par sa participation à la démarche.

1.4.2 Le choix des cas

L'étude d'un cas isolé rendant difficile l'évaluation du processus et de sa qualité, nous avons choisi de comparer deux projets de reconversion. Comme l'explique Stake : « L'étude de cas multiples permet d'enrichir notre compréhension de l'ensemble plus large en examinant comment chaque cas s'articule dans son contexte particulier. » (Gauthier, 2009 : 202 à partir de Stake, 1995) Plutôt que d'opter pour deux projets réalisés à Montréal, nous avons choisi des projets qui, bien que similaires, s'inscrivent dans un écosystème patrimonial distinct. Nous avons privilégié cette approche puisqu'elle rend possible un croisement de donnée permettant d'observer plus concrètement les impacts du système sur le processus de reconversion.

À ce point, on peut se demander pourquoi nous avons décidé de comparer Montréal à Birmingham, une métropole située au Royaume-Uni. Trois principales raisons

expliquent ce choix. Nos recherches préliminaires ont tout d'abord fait ressortir l'exemplarité de l'Angleterre en ce qui a trait à la protection ainsi qu'à la mise en valeur de son patrimoine industriel. À la lumière de ces recherches, l'Angleterre aurait aussi joué un rôle pionnier en ce qui a trait à la reconversion architecturale de bâtiments industriels. Ce faisant, le contexte anglais regorge de projets forts intéressants et possède une riche littérature se penchant sur la reconversion architecturale et sur ses retombées. Le second point repose sur la comparabilité entre Birmingham et Montréal. D'une part, les deux villes ont joué un rôle industriel important qui, malgré la désindustrialisation, est toujours ancré dans leur ADN. D'autre part, Montréal et Birmingham sont, sur le plan urbain, assez similaire. Elles sont, à titre d'exemple, toutes deux les secondes villes les plus peuplées de leur pays respectif et font ainsi face à des enjeux similaires. Les deux métropoles ont aussi une densité comparable : Birmingham possédait une population d'environ 1 100 000 habitants répartis sur 267,8 km² en 2017 tandis que la population de Montréal avoisinait alors les 1 800 000 et se distribuait sur 431,5 km² (ONU, 2017). Étant toutes deux des villes occidentales du Commonwealth, elles partagent également des repères socioculturels similaires. Si les deux villes se vivent de façon complètement différentes, elles font toutes deux face à des pressions, surtout liées au développement immobilier, qui menace leur patrimoine bâti. En troisième lieu, la structure mise en place dans ces deux lieux afin d'assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine est, comme nous le verrons plus loin, bien différente. En nous penchant sur deux écosystèmes patrimoniaux distincts, il sera plus facile d'étudier et d'évaluer l'impact de ceux-ci sur les projets de reconversion étudiés.

Pour ce qui est des projets de reconversion étudiés, il était important de sélectionner deux cas comparables. Afin d'assurer une certaine fiabilité au niveau des données collectées auprès de personnes, nous avons choisi des ayant cours au moment de la recherche. Dans cette perspective, il était aussi important d'établir une limite temporelle à notre recherche. Nous avons donc choisi de documenter les projets sélectionnés de leur début jusqu'à la période où nous avons terminé la collecte de nos données.

La recherche d'un premier projet de reconversion touchant un bâtiment industriel situé à Birmingham nous a permis de découvrir *Junction Works*, un bâtiment dont l'histoire est associée au transport de marchandises par canaux. La démarche permettant le recyclage de ce bâtiment a été entamée en 2017. Elle est portée par *Grand Union*, un organisme caritatif qui désire transformer le bâtiment en un espace multi-usage axé sur les arts (Grand Union, s.d.). La collecte de données nous permettant de documenter la reconversion de *Junction Works* s'est concentrée entre le mois d'octobre 2019 et le mois de janvier 2020 et donc avant l'éclosion de la pandémie de COVID-19 en Angleterre.

De retour à Montréal, nous avons recherché un projet non pas similaire, mais comparable. À cette fin, quelques critères ont été définis afin de circonscrire la recherche. Le projet de reconversion montréalais choisi devait ainsi :

- viser la reconversion d'un bâtiment industriel ayant une valeur patrimoniale;
- être d'envergure similaire à celui de *Junction Works*; et
- être porté par un organisme à but non lucratif.

Bien qu'un nombre considérable de projets correspondaient à ces critères, très peu parmi ceux-ci étaient en cours de réalisation ou réalisés depuis peu. Nous avons d'abord envisagé l'étude de la maison William-Notman, située dans l'arrondissement Le Plateau–Mont-Royal, puis de l'édifice Rodier situé à Griffintown. Pour diverses raisons, nous avons ultimement décidé d'étudier la reconversion de la Tonnellerie, un projet porté par Le Boulot vers... et entamé en 2011. Ce projet, situé dans l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (MHM) vise la reconversion d'une tonnellerie faisant anciennement partie de la *St. Lawrence Sugar Refinery*. À terme, Le Boulot vers..., une entreprise d'insertion misant notamment sur l'ébénisterie, souhaite-y déplacer ses activités. Nous avons étudié ce second cas sur une période de plusieurs semaines s'étendant du mois de juillet 2020 au mois de décembre suivant. Notre collecte de données s'est donc faite dans un contexte de pandémie.

1.4.3 L'opérationnalisation de la recherche

Le modèle qualitatif que nous proposons s'appuie sur trois approches distinctes. Il s'appuie, tout d'abord, sur l'étude de cas que Stake définit comme suit:

Case studies are a strategy of inquiry in which the researcher explores in depth program, event, activity or process, or one or more individuals. Cases are bounded by time and activity, and researchers collect detailed information using a variety of data collection procedures over a sustained period of time.
(Creswell, 2009 : 13 à partir de Stake, 1995)

Comme nous nous intéressons à des démarches partiellement réalisées, la méthode choisie pour documenter les deux projets de reconversion qui nous intéressent s'inspire aussi de l'approche historique. Cette approche nous permet de donner une profondeur temporelle à l'analyse de nos deux projets.

Le modèle proposé s'appuie également sur l'approche phénoménologique. Comme l'explique Mucchielli (2007), l'approche phénoménologique stipule que la personne interrogée nous présente l'objet sur lequel on l'interroge tel qu'il lui apparaît. Ce faisant : « Il ne nous décrit pas l'objet tel qu'il est, mais tel que sa relation [lui] permet de le décrire » (2007 : 3). C'est donc en s'appuyant sur de multiples descriptions d'un objet ou d'un phénomène collecté auprès de sujets préalablement sélectionnés que le chercheur peut peindre un portrait plus objectif et complet de celui-ci. Cette dernière approche nous permet de nous intéresser à l'expérience des différents acteurs ayant participé aux projets ouvrages de reconversion étudiés.

Au niveau des indicateurs, Dilthey propose une démarche herméneutique construite autour de trois concepts : l'*expérience*, l'*expression* et la *compréhension*. Selon Gauthier, « ce processus conduit à une certaine compréhension de la réalité sociale que Dilthey a identifiée comme la vie (individuelle), triangulée par l'histoire et la société » (2009 : 369). Si, dans notre cas, on s'intéresse plutôt à une *vie* ou à

expérience commune nous permettant de retracer et de comprendre la démarche de reconversion, ces trois éléments conceptuels demeurent tout aussi pertinents.

L'*expression*, et donc les récits singuliers, nous permet d'aborder la problématique du point de vue des acteurs qui y ont participé. C'est en étudiant et confrontant les *expressions* collectées que nous sommes en mesure de faire ressortir l'*expérience*. La *compréhension*, quant à elle, nous permet de donner un sens aux données tirées de l'*expérience*. La portion plus phénoménologique de notre projet de recherche nous donne l'occasion de nous intéresser à l'*expression* ainsi qu'à l'*expérience*. L'étude de cas et l'étude historique, pour leur part, contribuent à la *compréhension* des projets étudiés ainsi qu'à la *compréhension* du processus et du contexte les ayant permis. C'est ultimement en combinant ces approches que nous sommes en mesure de saisir adéquatement le projet de reconversion.

Comme nous adoptons un rapport adaptatif au terrain, l'étude de cas, l'approche historique et la phénoménologie se superposent. Elles s'influencent mutuellement tout au long de la recherche. Ce modèle mixte favorise une compréhension diachronique et globale du phénomène étudié. Il permet aussi une réduction des biais vu le croisement des données. Plus concrètement, notre stratégie scientifique s'appuie sur deux principaux outils permettant l'étude des cas choisis : la recherche documentaire, que l'on peut associer à l'approche historique, et l'entrevue semi-dirigée, plus phénoménologique.

La recherche documentaire s'avère particulièrement intéressante puisqu'elle permet l'étude d'évènements passés tout en diminuant les biais liés à la mémoire ou à l'implication du chercheur. Cet outil est aussi pertinent vu le caractère complexe et interdisciplinaire de l'*écosystème patrimonial* et, plus particulièrement, de l'*encadrement* auxquels nous nous intéressons. En ce sens, la recherche documentaire est idéale puisqu'elle permet la compréhension relativement rapide d'un phénomène par l'étude de documents de nature et de sources variées, et ce, à peu

de coûts. Ce type de récolte de données permet aussi un retour en arrière plus facile en cas d'erreur (Bélanger, 2018).

Il faut toutefois mentionner que la recherche documentaire, comme tout outil de collecte de données, possède certaines limites. Il faut ainsi souligner que les informations disponibles dans les documents se limitent aux communications enregistrées (Bélanger, 2018). De même, les documents peuvent être manipulés (Prior, 2018). À cet effet, la décontextualisation ou l'interprétation d'un document, qu'il soit textuel, visuel ou audio, peut lui faire perdre son sens originel. L'analyse des données doit ainsi se faire prudemment sans quoi les informations collectées par le chercheur peuvent être corrompues.

La recherche documentaire a été mobilisée à plusieurs reprises tout au long de notre recherche. Nous nous sommes d'abord appuyés sur cette méthode scientifique afin de documenter le cadre brummi et montréalais dans lesquels s'inscrivent la reconversion de *Junction Works* et de la Tonnellerie. À cette fin, nous avons étudié la gouvernance territoriale et politique anglaise et canadienne, nous avons exploré les différentes lois, politiques et règlements touchant le patrimoine bâti qui étaient en vigueur au moment de notre collecte de données et avons recensé les principales entités qui œuvrent à différentes échelles pour la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti. Le résultat de ce travail est présenté dans les parties 2.1 et 3.1 du présent document. Nous nous sommes aussi appuyés sur la recherche documentaire pour recueillir des informations quant au territoire sur lesquels se trouvent *Junction Works* et la Tonnellerie, quant à l'histoire de ces deux bâtiments et quant aux organismes qui portent les démarches de reconversion étudiées. L'étude d'articles de journaux, de fiches patrimoniales, de rapports et autres documents textuels ainsi que de sites web pouvant contenir des informations pertinentes a ici été privilégiée. Cette seconde recherche documentaire nous a permis de mettre en contexte les processus de reconversion. Les données récoltées ici ont permis la rédaction des parties 2.2.1 et 3.2.1. Un survol de l'actualité a aussi permis de recueillir, tout au long du travail, diverses informations sur la zone intermédiaire et son rapport au projet ouvrage. La

recherche documentaire a enfin été utilisée afin d'approfondir certaines pistes dont les acteurs ayant participé aux entrevues semi-dirigées nous ont fait part.

Globalement, la recherche documentaire à permis d'inscrire les projets ouvrages de reconversion étudiés dans un contexte plus large. Selon Michel Foucault, les écrits sont liés à la pratique de façon intrinsèque (Prior, 2008). Ce faisant, les connaissances issues de cette méthode scientifique auraient contribué à une compréhension inductive du projet et de l'univers des participants consultés lors de nos entrevues. On peut ainsi dire que la recherche documentaire a permis d'optimiser nos entrevues et d'ainsi obtenir des données plus riches. Ultiment, la recherche documentaire nous a permis d'observer des liens de causalités lors de l'analyse des données collectées.

Une fois notre compréhension des cas plus aboutie, nous avons conduit des entrevues semi-dirigées auprès de six acteurs clés impliqués dans l'un ou l'autre des projets de reconversion. Ce type d'entrevue consiste, selon Savoie-Zacj :

en une interaction verbale animée de façon souple par le chercheur. Celui-ci se [laisse] guider par le rythme et le contenu unique dans le but d'aborder, sur un mode qui ressemble à celui d'une conversation, les thèmes généraux qu'il souhaite explorer avec le participant à la recherche (2004 : 340).

Le principal avantage de l'entrevue semi-dirigée réside certainement dans sa flexibilité. Vu celle-ci, le scientifique est en contrôle de l'exercice. Il peut adapter le questionnaire afin de faire émerger certaines données ou même pour rebondir sur les propos de la personne consultée (Savoie-Zacj, 2004; Ayres, 2008; Bélanger et Goyer, 2018). De même, le guide d'entretien peut être ajusté au fil des entrevues si un problème émerge. Additionnellement, l'entrevue permet un lien privilégié avec les acteurs et, indirectement, l'accès à des données et ressources qui seraient difficilement accessibles, voire inaccessibles, d'autres manières. L'entrevue permet aussi d'enrichir la collecte de données contextuelles ce qui, selon le cas, peut en dire beaucoup sur la dynamique entre les acteurs ou sur la perception qu'a l'acteur

consulté à l'égard d'une étape précise du processus. Ultiment, cette méthode nous apparaît nécessaire puisqu'elle permet la documentation d'éléments qui ne peuvent être observés directement vu leurs nature historique et immatérielle (Creswell, 2009).

Comme toute méthode scientifique de collecte de données, l'entretien semi-directif s'accompagne aussi de certaines limites. Une première limite passe par le biais que peut introduire le chercheur par son attitude, son vocabulaire, et même par sa simple présence (Creswell, 2009; Bélanger et Goyer, 2018). Il ne faut pas oublier que les personnes consultées sont humaines. La capacité d'expression et les connaissances qu'ont les participants du projet étudié sont ainsi variables. Des erreurs peuvent donc affecter la qualité des données recueillies. La mémoire étant une faculté qui tend à oublier, il est aussi possible que le répondant n'ait plus un souvenir clair du processus de reconversion ou de certains détails. Le chercheur responsable de l'entrevue est, lui aussi, humain. La qualité de l'entrevue peut ainsi varier selon ses aptitudes sociales, de sa capacité à tirer profit de l'entretien et de sa flexibilité (Ayres, 2008). Enfin, vu la nature de l'exercice et l'accès potentiellement difficile aux acteurs que nous voulons questionner, il peut s'avérer difficile et même impossible d'obtenir une seconde entrevue et d'ainsi pouvoir effectuer un retour en arrière en cas d'erreur (Bélanger et Goyer, 2018).

L'entrevue semi-dirigée a principalement été mobilisée afin de documenter les aspects découlant du projet. Notre guide d'entrevue (voir Annexe B) a ainsi été réfléchi afin d'obtenir une variété d'informations quant au processus permettant l'éventuelle transformation des bâtiments étudiés et pour mieux définir l'ingénierie du projet. D'une part, nos entrevues ont été animées de manière à définir la chronologie des évènements ainsi qu'à définir les grandes étapes du projet ouvrage. D'autre part, nous avons profité des questions posées pour connaître les différents acteurs impliqués dans le projet et pour saisir la dynamique au sein de l'ingénierie de même que la dynamique liant l'ingénierie et d'autres acteurs de l'écosystème patrimonial. Des questions plus pointues ont permis de faire ressortir l'expérience des personnes

interviewées. Autrement dit, nous avons invité les acteurs rencontrés à nous raconter la reconversion de *Junction Works* et de la Tonnellerie.

Au total nous avons rencontré six acteurs clés, soit trois acteurs par cas étudié, ayant participé ou participant à la reconversion des bâtiments sélectionnés. Bien que nous ne puissions pas révéler le nom de ces acteurs ou la nature de leur contribution au projet ouvrage par souci d'anonymat, nous souhaitons assurer au lecteur que ceux-ci ont été choisis en fonction de leurs riches connaissances des projets ouvrages étudiés. Cinq des six entrevues conduites ont duré entre 45 et 90 minutes. La sixième a été réalisée par écrit à la demande du participant.

Afin de valider notre approche, nous avons réalisé un prétest alliant recherche documentaire et entrevue semi-dirigée. En plus de nous familiariser avec l'entrevue semi-dirigée, celui-ci nous a permis de réviser notre guide d'entretien. Ce premier essai a, de notre avis, confirmé l'intérêt de l'approche mixte proposée.

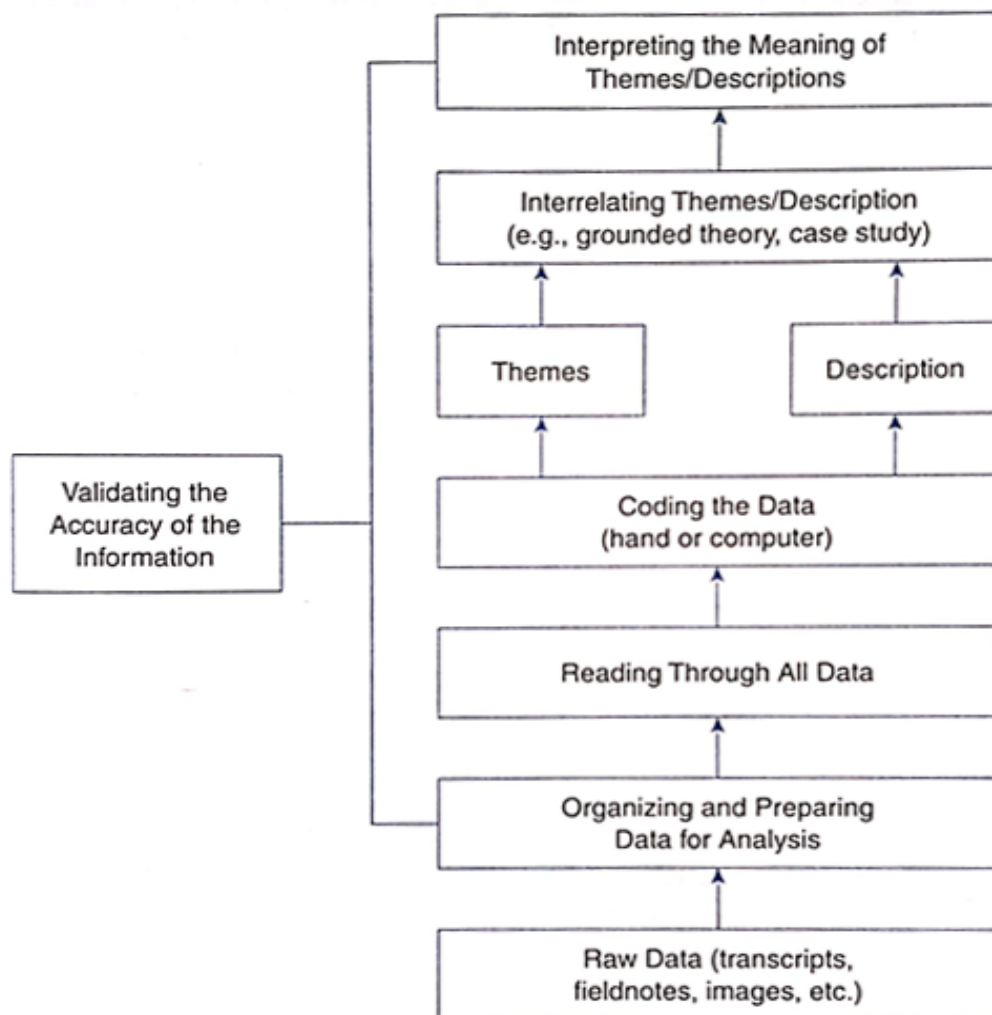
1.4.4 L'analyse des données

Vu le choix d'un modèle mixte et d'une stratégie alliant la recherche documentaire et la tenue d'entrevues, l'analyse des données recueillies s'est faite en quatre temps.

Nous nous sommes penchés, dans un premier temps, sur les données tirées de la recherche documentaire. Celles-ci ont été analysées systématiquement. Suivant chaque lecture, nous avons rempli une fiche standardisée que nous avons jointe à une base de données. Ces fiches ont été codées et organisées par thème. Cette approche nous a permis de présenter les éléments propres à l'*encadrement* dans une première partie, puis d'enrichir l'analyse narrative qui suit d'éléments contextuels liés aux projets ouvrages de reconversions.

Dans un second temps, nous nous sommes intéressés aux données que les entrevues semi-dirigées ont fait émerger. Notre analyse s'appuie ici sur le modèle que propose Creswell (figure 1.2).

Figure 1.2 : L'analyse de données en recherche qualitative – Modèle de Creswell



Tiré de « *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* », par Creswell, John, 2009. Thousand Oak : Sage publications, page 185.

Nous avons codé nos données selon trois principaux thèmes: la démarche, les acteurs et le rapport entre ces derniers ainsi que l'expérience. Notre démarche se divise en cinq étapes soit :

- l'organisation et la préparation des données pour l'analyse;
- la lecture des verbatims;
- le codage des données;
- la division des données codées par thèmes et par descriptions; et
- la préparation des données en vue de l'analyse narrative.

Creswell propose une sixième étape dédiée à l'interprétation des données. Dans le cadre de notre recherche, nous n'interprétons pas les données à ce moment. L'interprétation des données se fait plutôt lors de l'analyse narrative sur laquelle porte le prochain paragraphe.

Nous nous sommes appuyés sur l'analyse de l'*encadrement* et l'analyse narrative afin d'analyser individuellement nos deux projets de reconversion. Ici, nous avons analysé l'interrelation entre l'*encadrement*, le *projet* et la zone *intermédiaire* de l'*écosystème patrimonial*. C'est en s'appuyant sur cette analyse que nous pouvons mettre en commun nos observations dans le quatrième et dernier chapitre du mémoire. Nous y étudions, plus concrètement, l'influence qu'a eu l'*écosystème patrimonial* sur les projets ouvrage de reconversion étudiés avant de revenir sur nos hypothèses et notre question de recherche.

En résumé, une première vague d'analyse permet la présentation des données relatives à l'*encadrement* dans les parties 2.1 et 3.1 de ce mémoire. Elle permet aussi la présentation, sous forme narrative, des processus de reconversion dans les parties 2.2 et 3.2. Une seconde vague d'analyses s'appuyant sur ces parties va ensuite rendre possible l'étude de l'*écosystème patrimonial* rattachable aux deux projets

ouvrage et d'observer l'interaction entre ses composantes. Le résultat de cette analyse est présenté dans les parties 2.3 et 3.3 du mémoire. Dans le quatrième chapitre, nous nous appuyons sur le contenu des chapitres 2 et 3 afin de mettre en commun nos observations et d'ainsi définir l'influence qu'a eue l'*écosystème patrimonial* sur les projets ouvrages de reconversion étudiés. Cette dernière analyse nous permet de formuler une réponse à la question de recherche posée à la page 31.

1.5 Éthique et biais personnels

Considérant la nature de la recherche présentée, nous sommes conscients des risques qu'encourent les participants. Nous nous sommes ainsi penchés sur la question éthique afin d'assurer le respect et la considération des participants qui ont offert, gratuitement et volontairement, de leurs temps. Avant d'entamer ce mémoire, nous avons suivi la formation sur l'éthique en recherche. De même, nous avons obtenu un certificat d'éthique auprès du comité d'éthique de la recherche de l'UQAM. Ce travail scientifique prend ainsi compte des trois principes directeurs proposé par l'énoncé de politique des trois conseils soit : le respect des personnes, la préoccupation pour le bien-être et la justice (Conseil de recherches en sciences humaines *et al.*, 2014).

Le principal risque éthique que nous avons anticipé est lié à l'emploi. Puisque l'on s'intéresse à la reconversion de bâtiments industriels, nous avons eu à consulter plusieurs professionnels. Ce faisant, il est probable que des données sensibles touchant la personne questionnée ou même l'entreprise pour laquelle elle travaille soient ressorties lors de nos entrevues. Si tel est le cas, ces informations ont été traitées prudemment afin que nul préjudice ne soit causé à la personne rencontrée ainsi qu'à son employeur. Assurer l'anonymat du répondant et de l'entreprise est l'une des méthodes que nous avons utilisées afin de réduire ce risque. Étant donné la nature de notre recherche, l'identité de nos répondants et de leurs employeurs est toutefois retraceable vu leurs liens avec les projets étudiés. Il s'est donc avéré important de discuter avec nos sources, avant la collecte de données, afin de leur présenter les

risques et éventuels retombées de la démarche. Nous effacerons l'ensemble des données sensibles dans une période de six mois suivant la remise finale du mémoire.

Au niveau des biais, il est possible que notre bagage académique ait eu une influence sur l'analyse que nous avons faite des données recueillies. Lors de cette analyse, nous avons néanmoins tenté de rester neutre et donc de ne pas laisser les a priori hérités de notre formation teinter la recherche. Il a également fallu tenir compte de notre regard nord-américain lors de l'étude du projet de reconversion anglais. Il faut ici mentionner qu'une immersion à Birmingham a été réalisée dans le cadre ce projet. Celle-ci nous a permis de nous familiariser avec la ville, ses enjeux et sa culture. Elle a, de notre avis, contribué à réduire ce biais potentiel. Comme une partie de la collecte de données s'est faite en anglais, nous avons porté une attention particulière à l'analyse des données anglophones afin d'éviter des erreurs liées à la linguistique. Ici aussi, nous estimons que l'immersion a été bénéfique puisqu'elle nous a permis d'améliorer nos habiletés en anglais en plus de contribuer au développement d'une familiarité avec les expressions locales et l'accent brummi.

CHAPITRE II

LA RECONVERSION DE JUNCTION WORKS

Figure 2.1 : Croquis de Junctions Works



Source : Auteur. (2019). Encre sur papier.

Dans ce second chapitre, nous développons d'abord sur le cadre permettant d'assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine en Angleterre et plus précisément, à Birmingham. Nous nous penchons ensuite sur l'épopée permettant à *Grand Union* d'envisager la reconversion prochaine de *Junction Works*, un *grade II listed building*. Nous analysons, dans un troisième et dernier temps, ce récit afin de mieux saisir le rapport qu'entretiennent les différentes composantes de l'*écosystème patrimonial*. Nous revenons, vers la fin de ce chapitre, sur notre hypothèse de départ et sur les sous-hypothèses qui s'y rattachent.

2.1 La reconversion du patrimoine à Birmingham

La conservation du patrimoine n'est pas une pratique nouvelle pour les Anglais. La première mesure assurant la protection de bâtiments historiques y a été adoptée en 1882 (Legislative Council Secretariat, 2008). Depuis, le cadre n'a cessé d'évoluer. Afin d'assurer la conservation efficace du patrimoine, le gouvernement du Royaume-Uni a opté pour une stratégie concertée. Dans un document publié par le *Legislative Council Secretariat*, le modèle anglais est décrit comme étant centré autour de six principes soient :

- **Une approche holistique** permettant la considération de différents éléments patrimoniaux et de leur contexte.
- **La rétention maximale de bâtiments historiques** venant limiter la démolition au maximum et faisant passer l'argument économique au second rang.
- **La reconversion des bâtiments protégés** permettant d'assurer le futur des bâtiments protégés par leur occupation.
- **L'intégration de la conservation au sein de la planification urbaine** par son association avec le développement économique et la revitalisation urbaine.

- **La coopération avec le secteur tertiaire**³ permettant une meilleure gestion et sauvegarde de l'environnement historique et favorisant la sensibilisation du public
- **La mise à disposition d'avantages fiscaux**⁴ afin d'appuyer le maintien et la réparation du patrimoine appartenant à des propriétaires privés.

Source: Legislative Council Secretariat, 2008 : 12-16, traduction libre

Dans les prochaines sections, nous survolons le système permettant, en 2020, la conservation et la reconversion du patrimoine rendu possible par cette approche concertée. Nous nous y penchons, dans une première partie sur le cadre légal puis dans une seconde sur la gouvernance permettant d'encadrer l'intervention sur le patrimoine au travers des différentes échelles territoriales.

2.1.1 Cadre législatif : Lois et statuts patrimoniaux

Avant de développer sur les différents niveaux de gouvernance permettant d'encadrer l'intervention sur le patrimoine, il est important de présenter le cadre législatif régissant ce type d'intervention. Conséquemment, les prochains paragraphes permettent un survol des principales lois ayant une pertinence pour notre objet d'étude. Celles-ci sont la *Ancient Monuments and Archaeological Areas Act* (1979), la *Town and Country Planning Act* (1990) et la *Planning (Listed Buildings and Conservation Areas Act* (1990). Nous nous y concentrons sur les composantes en lien avec le patrimoine, sa

³ Avec les *national amenity societies*, les *heritage trusts* et les *building préservation trusts* notamment.

⁴ Tel que des exemptions ou diminutions de taxes, l'accès à des subventions et la possibilité de dérogation sur le plan urbanistique.

conservation et sa reconversion. Plus loin, nous développons sur les différents statuts patrimoniaux qui composent le système britannique de protection du patrimoine.

2.1.1.1 Les lois

Un certain nombre de lois ont été développées afin d'assurer, au Royaume-Uni, la protection et la mise en valeur du patrimoine. Parmi les plus importantes, on compte l'*Ancient Monuments and Archaeological Areas Act* (1979), la *Town and Country Planning Act* (1990) et la *Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act*.

Ancient Monuments and Archaeological Areas Act

L'*Ancient Monuments and Archaeological Areas Act*, adopté en 1979, concerne principalement la préservation des *ancients monuments*, incluant les sites archéologiques et monuments historiques d'importance nationale (*Ancient Monuments and Archaeological Areas Act*, 2019 [1979]). La loi décrit le processus permettant d'élever un site au statut d'*ancient monument* et d'ainsi être inclus sur la *Schedule* en tant que *Scheduled monument*. On y développe longuement sur le cadre permettant, ou non, l'intervention sur un *Scheduled monument* et sur les différentes obligations qui accompagnent ce statut. La loi décrit notamment le rôle du *Department for Digital, Culture, Media and Sports (DCMS)* et de l'*Historic Buildings and Monuments Commission for England* - plus communément appelé *Historic England* - quant à l'inscription et l'application pour un *scheduled monument consent* permettant des travaux ayant un impact potentiel sur un site inscrit à la *Schedule*. Elle contient aussi des dispositions de nature financière accordant au gouvernement le pouvoir de compenser, par le biais de subventions ou de prêts, des coûts liés à la préservation des *ancient monuments* et de supporter certaines organisations tel que le *Architectural Heritage Fund* par exemple. L'article 28 du *Ancient Monuments and Archaeological Areas Act* criminalise l'endommagement ainsi que la destruction de tout monument protégé. De telles actions sont punies par des amendes importantes et peuvent même mener à un séjour en prison allant jusqu'à deux ans (*Ancient Monuments and Archaeological Areas Act*, 2019 [1979]).

Town and Country Planning Act

Le *Town and Country Planning Act*, adopté en 1990, avait pour but de consolider différentes lois portant sur la planification du territoire (*Town and Country Planning Act*, 2020a [1990]). C'est principalement la troisième partie de cette loi qui est intéressante eu égard au patrimoine bâti. Dans cette partie intitulée *Control over development* on indique à l'article 1 de la section 57 que tout développement⁵ du territoire requiert un permis (ou *planning permission*). À Birmingham, ces permissions sont généralement attribuées par la *local planning authority*. Ce faisant, toute intervention sur un bâtiment protégé ou faisant partie d'une *conservation area* doit être approuvée. L'attribution de permis doit prendre en compte l'effet du développement sur le cadre du bâtiment protégé ainsi que sur le caractère et l'apparence du *conservation area* s'il y a lieu (Legislative Council Secretariat, 2008). Quiconque réalise des travaux sans permission se verra donner, selon l'article 172, une *enforcement notice* décrivant la démarche à suivre afin de réparer les dommages causés. Le non-respect de l'*enforcement notice* expose l'accusé à une amende. L'article 196D du *Town and Country act* est aussi intéressant puisqu'il criminalise la destruction, sans permis, de bâtiment non listé situé dans une *conservation area*. Une personne déclarée coupable d'un tel crime s'expose à d'importantes amendes et risque un séjour en prison d'une durée maximale de deux ans (*Town and Country Planning Act*, 2020a [1990]).

Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act

Tout comme la loi présentée dans le dernier paragraphe, le *Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act* de 1990 vient consolider différentes lois portant, cette

⁵ L'article 55(1) définit "développement" de la façon suivante : "(...) Carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land, or the making of any material change in the use of any building or other land" (Gouvernement du Royaume-Uni, 1990 (2015), Section 55)

fois-ci, sur le patrimoine et, plus précisément, sur les *listed buildings* et les *conservation areas* (Legislative Council Secretariat, 2008).

La première partie de la loi se concentre sur les *listed buildings*. On y décrit, dans le premier chapitre, le fonctionnement de la *List of buildings of special architectural or historic interest* et le procédé permettant l'inscription d'un bâtiment sur cette liste (Planning [Listed Buildings and Conservation] Areas Act, 2020b [1990]). Le chapitre suivant développe sur le contrôle permettant d'encadrer les travaux effectués sur un *listed building*. On y indique, sous la section 7, que:

[...] *no person shall execute or cause to be executed any works for the demolition of a listed building or for its alteration or extension in any many which would affect its character as a building of special architectural or historic interest, unless the works are authorized.* (Planning [Listed Buildings and Conservation] Areas Act, 2020b [1990] : section 7)

Tout travail effectué sur un *listed building* nécessite ainsi un *listed building consent*. Sauf pour certaines exceptions, les demandes concernant ce type de permis doivent être déposées auprès de la *local planning authority* (Planning [Listed Buildings and Conservation] Areas Act, 2020b [1990]). Le Chapitre IV expose les conséquences du non-respect de la loi. De façon similaire aux provisions de la *Town and Country Planning Act*, quiconque effectue des travaux sur un *listed building* sans *listed building consent* s'expose à une *listed building enforcement notice* sous l'article 38 de la loi. Le non-respect du *listed building enforcement notice* mène, ici aussi, à une amende . Le chapitre V accorde différents pouvoirs au *Secretary of State* ainsi qu'aux *local authorities* afin d'assurer la préservation du patrimoine. Sous la section 47 de la loi, le *Secretary of State* peut acquérir ou autoriser l'acquisition par l'autorité appropriée d'un bâtiment protégé nécessitant des réparations. Cette acquisition s'accompagne généralement d'une compensation. Lors de l'acquisition d'un bâtiment protégé laissé volontairement vacant en vue de justifier sa démolition et le développement ou le redéveloppement du site ou d'un site voisin, il est possible pour le *Secretary of state*

d'acquérir le bâtiment avec une compensation minimale sous la section 50. La section 54 du chapitre V accorde aux autorités locales le pouvoir d'effectuer des travaux d'urgence nécessaires à la préservation d'un *listed building* sur leur territoire. Enfin, la section 57 permet aux *local authorities* de contribuer financièrement à l'entretien ainsi qu'aux réparations permettant la préservation de bâtiments protégés et de bâtiments non listés ayant un intérêt architectural ou historique (Planning [Listed Buildings and Conservation] Areas Act, 2020b [1990]).

La seconde partie de la loi se penche sur les *conservation areas*. On y décrit le processus permettant aux *local planning authorities* de désigner ces territoires protégés et la façon dont ceux-ci devraient être révisés au fil du temps (Planning [Listed Buildings and Conservation] Areas Act, 2020b [1990]). Les articles 74 et 75 encadrent le contrôle des démolitions au sein de la *conservation area*. La démolition de tout bâtiment non protégé au sein du *conservation area* requiert un *conservation area consent*. L'article 77 accorde à *Historic England* le pouvoir de supporter, par le biais d'une subvention ou d'un prêt, tout investissement contribuant à préserver ou améliorer le caractère ou l'apparence de n'importe quelle *conservation area* d'Angleterre en partie ou en totalité temps (Planning [Listed Buildings and Conservation] Areas Act, 2020b [1990]).

La loi contient aussi une troisième et quatrième partie que nous n'exposons pas ici puisqu'elles sont plus générales.

2.1.1.2 Les statuts patrimoniaux

La réglementation britannique a prévu différents statuts patrimoniaux permettant d'accommoder différents types de patrimoines. Dans le cadre de ce travail, nous nous concentrons sur les désignations utilisées le plus couramment afin de protéger le patrimoine bâti. Ces statuts incluent les *scheduled monuments*, les *conservation areas*, les *listed buildings* et les *locally listed buildings* sur lesquels nous développons dans les prochains paragraphes. Nous avons fait le choix de ne pas approfondir sur les *World Heritage Sites* puisque cette désignation ne permet pas un contrôle

additionnel du territoire. C'est au travers des règlements d'urbanisme et des autres désignations que les sites anglais présents sur la liste de l'UNESCO sont protégés (Historic England, s.d. a).

Scheduled monument

Un *scheduled monument* est un bâtiment, une structure ou encore un site historique inscrit à la *Schedule of Monuments* du *Secretary of State for Digital, Culture, Media and Sport* en vertu de l'*Ancient Monuments and Archaeological Areas Act* de 1979 (Legislative Council Secretariat, 2008). Afin d'être inscrit à la *Schedule of Monuments*, un objet doit pouvoir être considéré comme étant un *monument* en plus d'avoir un intérêt patrimonial d'importance nationale (Historic England, s.d. a). L'évaluation du bâtiment et de son importance est faite selon les huit critères suivants :

- la période (*period*);
- la rareté (*rarity*);
- la documentation supportant l'importance du monument (*documentation supporting the monument's significance*);
- la valeur de groupe avec d'autres éléments patrimoniaux (*group value with other heritage assets*);
- la survie/condition (*survival/condition*);
- la fragilité/vulnérabilité (*fragility/vulnerability*);
- la diversité des attributs du monument (*diversity of the attributes the monument holds*); et
- le potentiel du bâtiment d'enrichir la réflexion quant au passé au travers de recherches archéologiques (*potential of the monument to tell us more about our past through archaeological investigation*).

Source: Historic England, s.d. a, traduction libre

L'inscription et la désinscription d'un monument ancien se fait sous la recommandation d'*Historic England* (Historic England, s.d. a). Il n'existe pas de sous-division au sein des *scheduled monuments*. À peu près tout travail effectué sur, ou pouvant affecter un monument ancien et protégé à titre de *scheduled monument* doit être évalué et approuvé par *Historic England* au nom du *Secretary of State*. Une fois approuvé, un *scheduled monument consent* est distribué afin d'autoriser les travaux. On comptait, en 2019, plus de 200 000 entrées sur le *Schedule of Monuments* (Historic England, s.d. a).

Listed buildings

Un bâtiment anglais jugé comme étant d'un intérêt architectural ou historique particulier peut être listé par le *Secretary of State for Digital, Culture, Media and Sport* en vertu de la *Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act* de 1990 (Legislative Council Secretariat, 2008). *Historic England* est responsable des requêtes concernant l'ajout ou le retrait d'un *listed building* (DCMS, 2018). Suivant l'évaluation d'une requête, *Historic England* fait une recommandation au *Secretary of State* qui prend la décision finale. *Historic England* peut aussi recommander l'inscription d'un bâtiment suivant sa propre enquête et donc sans qu'une requête ait été soumise (Historic England, s.d. a). Afin de déterminer si un bâtiment peut être élevé au statut de *listed building*, cinq critères sont utilisés :

- l'intérêt architectural (*architectural interest*);
- l'intérêt historique (*historic interest*);
- la valeur d'ensemble (*group value*);
- les composantes bâties et caractéristiques faisant partie de l'ensemble contenant le bâtiment (*fixtures and features of a building and curtilage buildings*); et

- le caractère et l'apparence du *conservation area* (*character or appearance of conservation areas*).

Source : DCMS, 2018, traduction libre

Les bâtiments soumis seront aussi évalués en fonction de principes plus généraux tels que : l'âge et la rareté, les mérites esthétiques, la représentativité, l'intérêt national et l'état général (DCMS, 2018). Au moment de leur intégration à la liste, un bâtiment listé est classifié selon trois grades :

- **Grade I** Bâtiments d'intérêt exceptionnel (*Buildings are of exceptional special interest*).
- **Grade II*** Bâtiments particulièrement importants d'intérêt plus que spécial (*Buildings are particularly important buildings of more than special interest*).
- **Grade II** Bâtiments d'intérêt spécial justifiant des efforts de sauvegarde (*Buildings are of special interest, warranting every effort to preserve them*).

Source: DCMS, 2018, traduction libre

Le statut de *listed building* confère une protection au bâtiment ainsi qu'à son intérieur. La protection peut aussi s'étendre à des objets, structures ou bâtiments attachés au bâtiment ou faisant partie de l'ensemble (Historic England, s.d. a). Tout travail pouvant affecter l'intérêt particulier d'un bâtiment listé requiert un *listed building consent*. La demande de permis se fait auprès du *local planning authority* qui, dans certain cas, devra consulter *Historic England* ou l'une des six *national amenity societies* ayant un rôle légal de consultation. S'il perd son intérêt particulier, suivant un incendie par exemple, un bâtiment peut être retiré de la liste par le *Secretary of State*. Il y aurait environ 400 000 *listed building* en Angleterre. De ce nombre, autour de 2,5 % seraient

de Grade I, plus ou moins 5,8 % seraient de Grade II* et la balance, soit plus de 90 % des entrées, serait de Grade II (Historic England, s.d. a).

Conservation areas

Les *conservation areas* introduisent un contrôle accru des autorités locales sur un territoire afin d'y assurer la conservation d'un environnement hors du commun. Les *Local planning authorities* ont l'obligation de désigner comme *conservation areas* toute partie de leur territoire ayant un intérêt architectural ou historique particulier et dont le caractère ainsi que l'apparence doivent être préservés ou enrichis. Il est aussi de leur devoir de réviser ces désignations de temps à autre (Historic England, s.d. a). En cas de besoin, le *Secretary of State* peut aussi désigner une *conservation area* suivant les conseils d'*Historic England*. La politique permettant la protection de la *conservation area* doit identifier clairement les attributs du site à protéger et soutenir. Elle doit aussi développer sur les moyens permettant d'assurer cette protection et ce soutien. Une *conservation area* bien définie et capturant l'essence architecturale et historique d'un lieu permet au *local planning authorities* d'assurer un développement du territoire dans le respect de son identité particulière. La désignation d'une *conservation area* accorde une protection plus inclusive au territoire sélectionné. Elle soumet notamment la modification de l'enveloppe d'un bâtiment, la démolition partielle ou complète de bâtiments non protégés et l'intervention sur tout arbre situé dans le territoire protégé à l'acquisition d'un permis auprès du *local planning authority* concerné. Le plan peut aussi inclure d'autres mesures permettant d'assurer la conservation du caractère et de l'apparence du lieu. En 2020, on compte plus de 7000 *conservations areas* en Angleterre (Historic England, s.d. a).

Locally listed buildings

Bon nombre de *local planning authorities* ont produit une liste de bâtiments et sites ayant une valeur locale importante. Si ces listes n'accordent pas un contrôle urbanistique additionnel, elles assurent la considération du statut particulier du *locally*

listed building lors de l'évaluation d'une demande de permis (Birmingham City Council, s.d. a). La gradation des éléments inscrits à la liste varie d'une place à l'autre. Le *Birmingham City Council*, à titre d'exemple, a développé la gradation suivante afin de hiérarchiser les *locally listed buildings* :

- **Grade A** Bâtiment digne d'être élevé au statut de *listed building*, mais dont la valeur patrimoniale n'est pas reconnue nationalement (*Building of statutory list quality, although not currently nationally listed*).
- **Grade B** Élément dont la structure ou les caractéristiques sont importantes à l'échelle du contexte architectural de la ville ou d'une artère locale et dont la sauvegarde mérite des efforts conscients (*Structures or features that are important in the city-wide architectural context or the local street scene, and warrant positive efforts to ensure their preservation*).
- **Grade C** Élément revêtant une importance significative dans le contexte historique/vernaculaire local et qui est ainsi digne d'être préservé (*Significant in the local historical/vernacular context, including industrial archaeological features, and are therefore worthy of retention*).

Source: Birmingham City Council, s.d. a, traduction libre

En mars 2020, on comptait 441 *locally listed building* à Birmingham (Birmingham City Council, s.d. a).

Le tableau présenté à la page suivante résume une partie des informations présentées dans les derniers paragraphes.

Tableau 2.1 : Caractéristique de différents statuts de protection patrimoniale anglais s’appliquant au patrimoine bâti

Désignation	Intérêt menant à la désignation	Gradation	Responsabilité	Protection
Scheduled monuments	La qualité de monument et l’importance historique nationale évaluée selon les critères mentionnés aux pages 60 et 61	Aucune	<i>Historic England</i> et le <i>Secretary of State for Digital, Culture, Media and Sport</i>	À peu près tout travail effectué sur, ou pouvant affecter un <i>scheduled monument</i> doit être évalué et approuvé par <i>Historic England</i> au nom du <i>Secretary of State</i>
Listed buildings	L’intérêt architectural et/ou historique d’un bâtiment évalué selon les critères présentés aux pages 61 et 62	Grade I : Bâtiments d’intérêt exceptionnel Grade II* : Bâtiments particulièrement importants d’intérêt plus que spécial Grade II : Bâtiments d’intérêt spécial justifiant les efforts de sauvegarde	Les <i>local planning authorities</i> , <i>Historic England</i> et le <i>Secretary of State for Digital, Culture, Media and Sport</i>	Soumet les interventions pouvant avoir un impact sur l’intérêt particulier d’un <i>listed building</i> à l’évaluation par le <i>local planning authority</i> et, au besoin, par <i>Historic England</i> ou l’une des six <i>national amenity societies</i> ayant un rôle légal de consultant. Les travaux sont conditionnels à l’obtention d’un <i>listed building consent</i> .
Conservation areas	L’intérêt architectural et/ou historique d’un territoire tel qu’évalué par la <i>local planning authority</i>	Non-applicable	Principalement les <i>local planning authorities</i> et, dans certains cas, <i>Historic England</i> ainsi que le <i>Secretary of State for Digital, Culture, Media and Sport</i>	Soumet la majorité des interventions pouvant avoir un impact sur le caractère défini de la <i>conservation area</i> à l’évaluation et la livraison d’un permis par le <i>local planning authority</i> concerné
Locally listed buildings	Généralement l’intérêt architectural, historique ou archéologique local tel qu’évalué par la <i>local planning authority</i>	Varie selon la liste, voir l’exemple du <i>Birmingham City Council</i> à la page précédente	<i>Local planning authorities</i>	Aucune, sinon la considération du statut particulier du <i>locally listed building</i> lors de l’évaluation d’une demande de permis

Source : Auteur

2.1.2 Gouvernance : Structure, entités et financement

Si la protection du patrimoine évolue continuellement, on peut principalement rattacher la structure anglaise décrite dans les prochaines pages à la publication de deux documents : *Power of Place* (2000), par *English Heritage* et *A Force for our Future* (2001), par le Gouvernement britannique (Clark, 2019). Avec la publication de ces documents, les principaux acteurs britanniques en matière de patrimoine se sont distancés de l'approche jusqu'alors privilégiée et vont se positionner pour une conservation du patrimoine plus inclusive et faisant une plus grande place à l'humain. D'une part, *Power of Place* milite pour une vision plus large et dynamique du patrimoine permettant à celui-ci d'évoluer et de s'adapter. On y explique que ce changement doit-être encadré, que les décisions touchant le patrimoine se doivent d'être réfléchis et basé sur une compréhension profonde de l'objet et de ses valeurs. De l'autre, *A Force for our Future* développe sur l'importance de mettre en place de nouvelles politiques permettant de profiter des potentiels sociaux, culturels et économiques du patrimoine. De même, le document souligne l'importance de développer de nouveaux instruments permettant d'utiliser le patrimoine afin d'améliorer la qualité de vie (Clark, 2019).

Nous explorerons cette structure au travers des entités et documents qui la composent. Nous progresserons du global vers le local, du niveau supérieur vers le niveau inférieur.

2.1.2.1 Supranational – Union européenne

Jusqu'au 31 janvier 2020, le Royaume-Uni était membre de l'Union européenne. En termes de culture et de patrimoine, l'association politico-économique avait des pouvoirs relativement limités selon Serain (2018). Elle pouvait néanmoins encourager la conservation du patrimoine par sa capacité de porter la réflexion à l'échelle européenne et de mettre en réseau les acteurs du patrimoine, encourageant ainsi l'échange entre les états membres. L'Union européenne représentait aussi, pour de nombreux porteurs de projets en lien avec le patrimoine, une source de financement

vu les nombreux programmes pilotés par cette entité (Serain, 2018). Comme le Royaume-Uni ne fait plus partie de cette association, nous ne développons pas plus longuement sur son apport au sein de la structure. Il faut seulement savoir qu'avec son retrait, le pays et ses composantes perdent les privilèges que conférait l'appartenance au groupe. Si une réorganisation devrait permettre la création de nouveaux programmes nationaux permettant de pallier ces pertes, un certain délai sera nécessairement observé avant leur mis en place.

2.1.2.2 National – États unitaires du Royaume-Uni et nation constitutive de l'Angleterre

Au niveau de l'état unitaire qu'est le Royaume-Uni, le *Department for Digital, Culture, Media & Sport (DCMS)* et le *Ministry of Housing, Communities & Local Government (MHCLG)* sont les principales entités du gouvernement central responsable de la conservation du patrimoine et d'éventuelles reconversions.

Le *Department for Digital, Culture, Media & Sport*⁶, s'occupe, entre autres, des lois encadrant le patrimoine en plus de gérer l'identification, la conservation et l'amélioration de l'environnement historique du Royaume-Uni (Legislative Council Secretariat, 2008). Parmi ses fonctions, le département est responsable du financement des entités œuvrant avec le patrimoine. Il doit aussi intervenir lorsqu'un bâtiment historique nécessite des travaux, des réparations ou une acquisition de terrains de façon urgente. Par ailleurs, le *Secretary of State for Digital, Culture, Media & Sport* (conseiller par *Historic England*) est responsable de compiler et de maintenir à jour une liste des bâtiments, monuments et sites ayant un intérêt architectural ou historique hors du commun. L'attribution à cette liste protège les bâtiments, monuments et sites sélectionnés contre les démolitions non autorisées, contre les altérations et les extensions en plus d'assurer que leur caractère patrimonial soit pris

⁶ Anciennement nommé le *Department of National Heritage* puis le *Department for Culture, Media and Sport*.

en compte lorsque des projets pouvant affecter ces derniers sont proposés et acceptés (Legislative Council Secretariat, 2008).

Pour sa part, le *Ministry of Housing, Communities & Local Government*⁷ est avant tout responsable de la planification du territoire britannique. Il oriente cette planification via le *National Planning Policy Framework* (MHCLG, 2019a). Ce document s'accompagne de *Planning practice guidance* portant sur différents thèmes, dont l'environnement historique, et visant à guider l'intervention locale (MHCLG, s.d.). Parmi ses responsabilités, le ministère est chargé de protéger l'environnement historique. Il assume cette tâche par le biais d'un contrôle sur la planification et le développement urbain. Il peut, par exemple, révoquer ou modifier un permis de travaux sur un bâtiment protégé ou intervenir d'autres façons afin de protéger l'environnement bâti (Historic England, s.d. b). Le *MHCLG* a aussi lancé des campagnes afin de valoriser la protection du patrimoine. En 2019, par exemple, le *Communities Secretary* a lancé une campagne invitant les citoyens à identifier des bâtiments patrimoniaux qui leur sont chers et qui, à leurs yeux, représentent l'identité de leur localité. Dans le cadre de cette démarche, un fond de £700 000 a été créé afin de mettre une équipe d'expert en patrimoine à la disposition de dix comtés en Angleterre (MHCLG, 2019a).

Au fil des ans, le gouvernement du Royaume-Uni a créé différentes entités publiques d'envergure nationale rattachée au patrimoine et responsable d'offrir un service ou de remplir une fonction là où une autonomie face aux ministères est nécessaire ou désirable. Ces entités exécutives et non départementales réalisent des travaux pouvant être caractérisés comme complémentaires à ceux du gouvernement (Legislative Council Secretariat, 2008). Si ces dernières sont autonomes, on ne peut pas parler d'une indépendance ministérielle puisque le travail des celles-ci est généralement soutenu par les ministères. Parmi ces entités on retrouve le *National*

⁷ Anciennement nommé le *Department for Communities and Local Government*

Heritage Memorial Fund, le *National Heritage Lottery Fund*, *Historic England* et l'*English Heritage Trust*, quatre entités activement investies dans la protection du patrimoine et soutenues par le *Department for Digital, Culture, Media & Sport* (Legislative Council Secretariat, 2008).

The National Heritage Memorial Fund⁸

Le *National Heritage Memorial Fund (NHMF)* a été créé avec le *National Heritage Act* de 1980. La raison d'être de l'organisation est décrite comme étant l'aide à la sauvegarde des trésors les plus appréciés du Royaume-Uni (NHMF, s.d.). À cette fin, le *NHMF* agit comme ressource de dernier recours. En cas de besoin, il fournit une aide financière aux organisations britanniques quant à l'acquisition, la préservation et l'entretien d'objets, de bâtiments et de paysages d'intérêts et d'importance pour le patrimoine national (Legislative Council Secretariat, 2008). Depuis sa fondation, l'entité aurait sauvé plus de 1 200 objets et places iconiques (NHMF, s.d.).

Pour l'exercice de 2018-2019, le *NHMF* a été financé à hauteur de £4,629 millions par le *Department for Digital, Culture, Media and Sport*. En 2017-2018, cette aide financière s'élevait à £12,458 millions. La baisse du financement traduit la fin d'un programme, le *LPOW Roof Repair Fund* (NHMF, 2019). L'organisation reçoit annuellement un financement du *DCMS* en plus de dons privés qui représentent un petit pourcentage des revenus (Legislative Council Secretariat, 2008).

Sous la *National Lottery etc. Act* de 1993, le *NHMF* est devenu responsable de l'allocation des recettes de la *National Lottery* alloués au patrimoine (Heritage Lottery Fund, 2013). Le *National Lottery Heritage Fund* est, quant à lui, responsable de la distribution de ces recettes.

⁸ Anciennement nommé le *Heritage Memorial Fund*

The National Heritage Lottery Fund⁹

L'*Heritage Lottery Fund* a été mis sur pied en 1994 par le parlement britannique. Il s'agit d'un organisme public sous la responsabilité du *National Heritage Memorial Fund* (National Heritage Lottery Fund, s.d.). Le *National Heritage Lottery Fund* est en charge de distribuer les recettes de la *National Lottery* attribué au patrimoine. Sous la *National Lottery Act* de 1993, la *National Lottery* doit verser 28 % des profits liés à la vente de billets au *National Lottery Distribution Fund*. Chaque année, 16,67 % de ce fonds géré par le *Secretary of State for Digital, Culture, Media and Sport* est alloué au *National Heritage Lottery Fund* via le *National Heritage Memorial Fund* afin de supporter financièrement des projets liés à la sauvegarde ainsi qu'à l'accès au patrimoine au sein du Royaume-Uni (Legislative Council Secretariat, 2008). Indépendamment du Gouvernement, le *National Heritage Lottery Fund* évalue les demandes de financement en patrimoine fait à l'organisme puis sélectionne les projets qu'elle subventionnera avec les recettes de la *National Lottery*. Depuis sa mise en place, l'organisation a distribué £8 milliards à plus de 44 000 projets patrimoniaux (National Heritage Lottery Fund, s.d.).

Historic England (and the English Heritage Trust)

Historic England, ou l'*Historic Buildings and Monuments Commission for England*, a été établi sous la *National Heritage Act* de 1983. L'organisation était connue sous le nom d'*English Heritage* jusqu'à sa restructuration en 2015. Sous sa forme initiale, *English Heritage* avait pour responsabilité de :

- conseiller quant au patrimoine et sa conservation. L'entité était notamment tenue de conseiller le *Secretary of State for Culture, Media and Sport* quant à l'inclusion de bâtiments, monuments et sites uniques sur la liste de bâtiments, monuments et sites ayant un

⁹ Anciennement nommé l'*Heritage Lottery Fund*

intérêt architectural ou historique hors du commun. Elle conseillait aussi le secrétaire quant à la classification de monuments anciens (*giving advice in relation to the historic environment, including advice to the Secretary of State for Culture, Media and Sport on the inclusion of outstanding buildings on the statutory list of buildings of special architectural or historic interest and the scheduling of ancient monuments*);

- offrir du financement et des prêts permettant la conservation de bâtiments, monuments et paysage patrimoniaux (*making grants and loans for the conservation of historic buildings, monuments and landscapes*);
- compiler un registre des parcs et jardins d'intérêts historiques, des champs de bataille historiques et de soutenir l'analyse des bâtiments protégés à risque (*compiling registers of parks and gardens of special historic interest, and of historic battlefields, and sponsoring surveys of listed buildings at risk*);
- acquérir des bâtiments historiques, des terres ou jardins de même que des monuments anciens, avec l'accord du Secrétaire du ministre. L'entité gérait plus de 400 propriétés historiques mises à disposition de l'État et rendues accessibles au public (*acquiring historic buildings, land or gardens, and acquiring or becoming the guardian of ancient monuments, subject to the consent of the Secretary of State for Culture, Media and Sport. At present, English Heritage manages more than 400 historic properties in the care of the state, which are made accessible to the broadest possible public audience*).
- conseiller les autorités de planifications locales quant aux demandes d'intervention sur un bâtiment protégé (*giving advice to local planning authorities on listed building consent Applications*); et
- fournir des sites et services éducationnels ainsi que des instructions et informations mises à la disposition du public (*providing educational facilities and services, instructions and information to the public*).

Source: Legislative Council Secretariat, 2008, traduction libre

Selon Clark (2019), *English Heritage* aurait favorisé une approche plus multidisciplinaire dans le domaine du patrimoine et de l'urbanisme à partir des années 1990. Par la liaison de politiques économiques et de politiques favorisant la conservation du patrimoine, l'organisation se serait rapidement positionnée comme un agent de revitalisation. Contrairement aux autres entités mentionnées dans cette section, le territoire d'action d'*English Heritage* puis d'*Historic England* se limite à l'Angleterre. D'autres entités ayant une mission similaire existent au pays de Galles, en Écosse ainsi qu'en Irlande du Nord.

Au mois d'avril 2015, *English Heritage* s'est divisé en deux organisations distinctes soit *Historic England* et *The English Heritage Trust*, communément appelé *English Heritage* (Taylor, 2016). Les rôles énumérés dans la section précédente vont alors être distribués entre ces deux entités.

Historic England, d'une part, est devenue la nouvelle entité publique responsable de la protection du patrimoine (Historic England, s.d. c). Ce faisant, l'organisation joue un rôle clé dans la désignation des bâtiments ayant une valeur patrimoniale. En plus de s'occuper des nouvelles entrées et amendements au *Register of Parks and Gardens* ainsi qu'au *Register of Battlefields*, elle administre les applications afin de conseiller le *Secretary of State for Digital, Culture, Media and Sport* quant à la désignation de bâtiments protégés, de monuments répertoriés et de sites protégés d'épaves. Elle conseille aussi le ministère quant aux *Certificate of immunity from listing* (Historic England, s.d. d). Historic England est également responsable du maintien de la *National Heritage List for England*; registre officiel des bâtiments protégés, des monuments répertoriés, des épaves, des parcs et jardins enregistrés et des champs de bataille situés sur le territoire anglais. Au niveau urbanistique, les autorités locales sont obligées de consulter *Historic England* quant à certains permis de construction ou travaux touchant un bâtiment historique (Historic England, s.d. d).. Chaque année, Historic England exprime son opinion sur plus de 20 000 demandes de permis

(Historic England, s.d. c). Si cela s'avère nécessaire, *Historic England* peut entrer en contact avec le *Secretary of State for Communities and Local Government* afin de signaler un enjeu d'importance. L'organisation peut aussi s'exprimer sur différents projets urbains. Son expertise est, par ailleurs, mise à la disposition des différents paliers de gouvernement (Historic England, s.d. c).

Au-delà de ce rôle institutionnel, l'organisation se décrit comme : «[...] *the public body that helps people care for, enjoy and celebrate England's spectacular historic environment.*» (Historic England, s.d. c).

Elle définit son rôle en cinq points :

- Soutenir/défendre les places historiques (*Championing historic places*).
- L'identification et la protection de notre patrimoine (*Identifying and protecting our heritage*).
- Supporter le changement (*Supporting change*).
- Comprendre les places historiques (*Understanding historic places*).
- Fournir une expertise au niveau local (*Providing expertise at a local level*).

Source: Historic England, s.d. c, traduction libre

Afin d'encourager la cause du patrimoine, *Historic England* supporte financièrement la protection et la promotion du patrimoine, elle contribue à la recherche ainsi qu'à la formation dans ce domaine en plus d'accompagner et de conseiller lorsque nécessaire (Taylor, 2016). En 2019-2020, Historic England a été financée à hauteur de £87,1 millions par le *DCMS* (Historic England, s.d. e).

The English Heritage Trust, de son côté, a hérité de la gestion des sites. L'organisme caritatif est responsable de la *National Heritage Collection* regroupant plus de 400 sites historiques et monuments appartenant à l'état (English Heritage, s.d. a). Sous

une licence d'*Historic England*, *The English Heritage Trust* assure la protection, l'entretien et la gestion de ces sites ouverts au public.

Pour l'année 2018-2019, *The English Heritage Trust* a cumulé un revenu de £120,8 millions. De ce montant, £13,8 millions (11 %) provenait d'*Historic England* (English Heritage, 2019). *English Heritage* a pour objectif d'être indépendant financièrement dès l'exercice de 2022-2023 (English Heritage, 2019).

De nombreux organismes s'investissant pour la conservation de cadre bâti historique et encourageant de différentes manières la reconversion à l'échelle nationale existent aussi en dehors de la sphère publique. Parmi ceux-ci, l'*Architectural Heritage Fund* est l'un des plus importants. L'organisme caritatif créé en 1976 fait la promotion de la conservation et de la reconversion durable des bâtiments historiques pour le bénéfice des communautés habitant le Royaume-Uni. Depuis 1976, l'*Architectural Heritage Fund* a contribué à plus de 890 projets (Architectural Heritage Fund, s.d.). Le *National Trust* est un autre exemple d'organisation de ce type.

2.1.2.3 Régional – Les West Midlands

Jusqu'en 2011, une planification stratégique permettant la coordination des autorités locales était réalisée au travers de *Regional Strategies* comparable aux schémas d'aménagement que l'on retrouve au Québec. Or, depuis l'adoption du *Localism Act*, le gouvernement a aboli ce niveau de planification régionale afin de rapprocher la planification urbaine des communautés locales (DCLG, 2015).

Le 17 novembre 2015, le Gouvernement central a décentralisé certains pouvoirs ainsi qu'une part de l'enveloppe financière s'y rattachant à des autorités régionales afin que ces dernières soient en mesure de dépenser l'argent public au bénéfice de leur région. Ce transfert de pouvoir s'est fait par le biais d'un premier *devolution deal* (WMCA, s.d. a). De cet accord est née le *West Midlands Combined Authority (WMCA)*, une organisation permettant la coordination de 18 autorités locales et de trois *Local Enterprise Partnerships* dont l'objectif est :

- de sécuriser les investissements à long terme afin de stimuler la croissance économique de la région (*Secure long-term investment rather than short-term budget allocations to stimulate economic growth for the region*);
- de lutter contre les défis auquel font face les autorités locales sur le long terme. Ces défis ont été regroupés sous cinq priorités régionales soit : le transport, les talents, le support aux entreprises, l'habitation et les contraintes foncières ainsi que la réforme du secteur public (*Tackle the long-term challenges faced by all local authorities and recognised as priorities for the region including: transportation, skills, support for businesses, housing needs and land constraints and public sector reform*); et
- d'influencer la livraison de programmes gouvernementaux nationaux afin d'adapter ceux-ci aux besoins locaux (*Influence the delivery of national government programmes to address local need*).

Source: WMCA, 2016, traduction libre

Le budget du 22 novembre 2017 a confirmé un nouveau transfert via un second *devolution deal* notamment vu la performance régionale des *West Midlands*. Ce second *deal* accorde davantage de ressources au *West Midlands Combined Authority* en vue de soutenir la croissance de la région (WMCA, s.d. b).

La *West Midlands Combined Authority* n'a pas de pouvoirs officiels quant à la conservation du patrimoine. Néanmoins, il joue un rôle important dans l'organisation urbaine régionale par sa participation à plusieurs projets structurants au sein des *West Midlands*. Ce faisant, l'entité d'envergure régionale a un impact sur l'environnement bâti et, par conséquent, sur le patrimoine et sa conservation.

2.1.2.4 Local – Birmingham (District)

En Angleterre, l'urbanisme est principalement l'affaire des gouvernements locaux. Ces gouvernements préparent les *Local Plans*, développent et appliquent des

politiques, s'occupent des demandes de permis et imposent les pénalités associées aux différentes offenses.

À Birmingham, c'est le *Birmingham City Council* qui joue ce rôle de gouvernement local. Le conseil est composé de 99 conseillers élus par la population des 69 différents *wards*, ou quartiers, de la ville (Birmingham City Council, s.d. b). Ces conseillers sont chargés de décider les politiques devant être développées et mises de l'avant par le conseil. Ils s'assurent de la complémentarité entre les services offerts et les politiques en place. Les membres élus du conseil décident aussi de la manière dont est distribuée l'enveloppe financière du *City Council*. Les conseillers ont ainsi le double rôle de représenter la population et de piloter, ensemble, le développement de Birmingham au travers des décisions du conseil. On retrouve, au sein des membres élus du conseil un *Lord Mayor*, un *Deputy Lord Mayor*, un *Leader of the Council* et jusqu'à neuf membres du cabinet. Le conseil est aussi composé d'officiers non élus responsables de la gestion interne (Birmingham City Council, 2019a). Nous ne développons pas plus sur le rôle de ces membres puisque leur influence reste limitée dans la sphère qui nous intéresse.

On retrouve deux niveaux de planification urbaine à Birmingham. Le premier est nommé *City Wide Planning*, ou planification à l'échelle de la ville, et le second *Area based planning* ou planification basée sur le lieu. Au sein des prochains paragraphes, nous développons sur les politiques se rattachant à ces deux niveaux ainsi que sur leur influence quant à la conservation du patrimoine et la reconversion.

2.1.2.4.1 City Wide Planning

À l'échelle de la ville, certains documents urbanistiques sont particulièrement intéressants en matière de reconversion architecturale du patrimoine bâti. Le *Birmingham Development Plan*, notamment mis en oeuvre au travers d'un document appelé *Development Management in Birmingham*, et les *supplementary planning documents* s'intéressant à des questions urbanistiques plus pointues font partie de

ceux-ci. C'est principalement à ces deux outils que nous nous intéressons dans les prochains paragraphes.

Birmingham Development Plan

Il est d'abord intéressant de se pencher sur le *Birmingham Development Plan* ou *BDP*. Adopté par le conseil au mois de janvier 2017, ce plan d'orientation aussi appelé le *Birmingham Plan 2031* fait partie du *Local Plan* de Birmingham. On y présente la vision et la stratégie pour le développement de Birmingham jusqu'en 2031. À cette fin, le document trace un portrait de la ville et des défis auxquels elle fait face avant de développer sur la vision rattachée au plan, sur les composantes de la stratégie proposée et sur l'implantation des politiques et propositions mises de l'avant dans le document. Dans les prochaines lignes, nous nous concentrerons sur les aspects de ce document pertinents pour la présente recherche.

Parmi les 11 objectifs présentés dans le *Birmingham Plan 2031*, trois sont particulièrement intéressants en termes de conservation du patrimoine et de reconversion. Ils vont comme suit :

- Développer Birmingham à titre de ville où les quartiers sont sécuritaires, diversifiés et inclusifs et **possèdent un caractère local distinctif** (*To develop Birmingham as a City of sustainable neighbourhoods that are safe, diverse and inclusive with locally distinctive character*).
- Créer une ville plus durable qui **minimise son empreinte carbone et ses déchets** et qui **promeut la régénération de sites contaminés et friches industrielles** tout en permettant le développement de la ville (*To create a more sustainable City that minimizes its carbon footprint and waste, and promotes brownfield regeneration while allowing the City to grow*).
- **Protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux de la ville et son environnement historique.** (*To protect and enhance the City's heritage assets and historic environment*).

Source: Birmingham City Council, 2017 : 18-19, traduction libre et mise en gras partielle

Dans la stratégie, on indique que : « *The historic environment will be central to shaping the City's future. Heritage assets will be valued and conserved as part of the delivery of distinctive places.* » (Birmingham City Council, 2017 : 20)

Le document propose l'instauration d'une politique mettant de l'avant la construction écologiquement responsable de nouveaux bâtiments (TP3). Bien qu'on n'y parle pas de reconversion, on y indique la chose suivante : « *Developpers will be encouraged to find innovative solutions to achieve the objectives of this policy* » (Birmingham City Council, 2017 : 71)

C'est réellement la politique TP12 (voir Annexe C) portant sur l'environnement historique qui nous intéresse. Placée sous la thématique de l'environnement et du développement durable, on y souligne l'importance du patrimoine comme témoin historique du développement de la ville. On y décrit l'environnement historique comme une ressource limitée et non renouvelable dont la protection est nécessaire afin d'assurer un développement durable de la ville. La requalification de bâtiments anciens y est présentée de la façon suivante : « *The reuse of historic buildings can contribute to sustainability through retaining rather than wasting embodied energy and avoiding use of energy and materials for new build.* » (Birmingham City Council, 2017 : 85).

Plus concrètement, cette politique vise à la fois à encadrer l'intervention sur le patrimoine ainsi qu'à soutenir la réutilisation des bâtiments anciens. À titre d'exemple, la politique proposée indique que :

Applications for development affecting the significance of a designated or non-designated heritage asset, including proposals for removal, alterations,

extensions or change of use, or on sites that potentially include heritage assets of archaeological interest, will be required to provide sufficient information to demonstrate how the proposals would contribute to the asset's conservation whilst protecting or where appropriate enhancing its significance and setting. (Birmingham City Council, 2017 : 84)

Et que:

Initiatives and opportunities to mitigate the effects of climate change by seeking the reuse of historic buildings, and where appropriate, their modification to reduce carbon emissions and secure sustainable development - without harming the significance of the heritage asset or its setting - will be supported. (Birmingham City Council, 2017 : 84)

Les idées mises de l'avant dans le *Birmingham Development Plan* sont appliquées par le biais du *Development Management in Birmingham* ou DMB. C'est au sein de ce second document que l'on explique comment les politiques du BDP seront mises en œuvre. Comme on l'explique dans l'introduction du DMB :

The purpose of the DMB is to provide detailed development management policies which are non-strategic and provide detailed often criteria based policies for specific types of development. The policies will give effect to, and support, the strategic policies set out in the Birmingham Development Plan (BDP). (Birmingham City Council, 2019 : 6)

Autrement dit, le DMB insiste sur les paramètres qui guideront la prise de décision en matière d'urbanisme (Birmingham City Council, 2019b).

Une version préliminaire du nouveau *Development Plan Document* a été rendue publique en octobre 2019. Sous le point 1.7 de ce document, on indique que «*The DMB will support the delivery of the objectives for the City as set out in the BDP*»

(Birmingham City Council, 2019: 7). Parmi les objectifs qui sont ensuite énumérés, on retrouve le point suivant : « *To protect and enhance the City's heritage assets and historic environment* » (Birmingham City Council, 2019 : 7).

Au moment d'écrire ces lignes, le document est soumis à des consultations publiques. C'est suite à ces consultations que seront définis les paramètres permettant de faire respecter le *Birmingham Development Plan* adopté en 2017.

Il est à noter que les pouvoirs du *Birmingham City Council*, notamment quant à la protection du patrimoine, ont été grandement limités au cours des dernières années en raison de coupes budgétaires. En 2010, par exemple, le conseil a dû démanteler le *Conservation Group*, une entité au sein du *Department of Planning and Architecture* jusqu'alors responsable de coordonner les actions à l'échelle locale en matière de protection du patrimoine et de sensibiliser la population sur cette question (Elkes, 2013). Dans ce contexte, il sera intéressant de voir quelle place sera faite au patrimoine ainsi qu'à sa conservation dans le nouveau *Development Management in Birmingham DPD*.

Supplementary planning documents

Des guides appelés *Supplementary Planning Documents* ont aussi été développés au fil des années afin de guider le développement urbain à l'échelle de la ville. Si ces documents n'ont pas une valeur légale, leur contenu est pris en compte lors des demandes de permis (Birmingham City Council, 2019b). Parmi ces guides thématiques, deux relèvent d'un intérêt pour cette recherche. Nous parlons ici de *Regeneration Through Conservation* (1999) et *Places for Living* (2001) que nous survolerons dans les prochains paragraphes.

Dans *Regeneration through Conservation*, l'accent est mis sur l'environnement historique, son apport à l'identité locale ainsi que son potentiel pour le redéveloppement, le tout dans une perspective de développement durable. Dès l'introduction, on y retrouve l'affirmation suivante :

The historic environment often provides the inspiration to raise the standards of new development, to introduce individuality and to reinterpret local traditions. Such development elicits a positive response, properties are more easily let or sold, and interest and investment is maintained. Historic buildings and townscapes therefore have a high value in urban regeneration. (Birmingham City Council, 1999 : 1)

Le guide a été produit par le *Conservation Group* dissout en 2010. On y présente la troisième, et dernière, *Conservation Strategy*. Parmi les priorités de cette stratégie, l'une va comme suit : « *Encourage the re-use of historic buildings and building materials* » (Birmingham City Council, 1999 : 9)

Le document développe sur certains éléments de la stratégie locale pour la conservation du patrimoine tel que la *Local list*, les *conservation areas*, les *historic landscapes*, l'archéologie et la *Birmingham Conservation Trust* (Birmingham City Council, 1999).

Dans *Places for Living*, le Conseil de ville de Birmingham encourage un développement à la fois désirable et durable des nouveaux espaces résidentiels. Le document se structure autour de cinq points soit :

- Des lieux et non de l'immobilier (*Places not Estates*).
- Se déplacer facilement (*Moving Around Easily*).
- *Des lieux sécuritaires, des espaces privés* (*Safe places, private spaces*).
- Construire pour l'avenir (*Building for The Future*).
- Miser sur le caractère local (*Build on Local Character*).

Source: Birmingham City Council, 2001 : 5, traduction libre

Sous le quatrième point, on retrouve une section intitulée *re-use existing buildings*. On y indique ceci : « *Good quality existing buildings should always be considered for re-use rather than demolition and replacement.* » (Birmingham City Council, 2001: 31)

Une liste d'arguments en faveur de la reconversion est ensuite présentée. On y souligne que la reconversion de bâtiments permet de conserver l'énergie encapsulée dans le bâtiment, de sauver les ressources nécessaires à la construction d'un nouveau bâtiment, d'éviter les pertes du caractère local et d'éviter l'éclatement des communautés (Birmingham City Council, 2001). *Places for Living* encourage aussi une mixité de l'âge des bâtiments qui, selon le *supplementary planning document*, enrichit et diversifie le caractère d'un territoire. De même, cette mixité permettrait une hétérogénéité en termes de valeur immobilière, de modèle résidentiel et de mode de tenure, offrant ainsi un plus grand choix aux citoyens. Enfin, le guide rappelle que bon nombre de bâtiments anciens ont une valeur historique, communautaire ou locale.

Autres documents

La ville de Birmingham a aussi mis sur pied une liste de *Locally Listed Buildings*. Cette liste, tout comme les documents précédents, n'a toutefois pas une valeur légale. Les bâtiments qui y figurent ne bénéficient donc pas d'une protection particulière. On décrit les *Locally Listed Buildings* comme des bâtiments, structures ou éléments qui, bien que n'étant pas protégés au niveau national, ont été désignés comme ayant une importance pour l'héritage de Birmingham vu leurs valeurs architecturales, historiques ou archéologiques (Birmingham City Council, s.d. a). Les composantes de cette liste sont classées selon leur importance, *Grade A* étant le plus haut niveau de reconnaissance et *Grade C* étant le plus bas.

Les développements à l'échelle de la ville sont soumis aux règlements d'urbanisme développés par le *Department of Planning, Engineering & Permits*. Ceux-ci vont considérer les *Supplementary planning documents* ainsi que la *Locally Listed Building Document* lors de leur analyse.

2.1.2.4.2 Area Based Planning

Certaines politiques et décisions prises par le *Birmingham City Council* se concentrent sur des parties circonscrites du territoire. Ce sont ces dernières que nous étudions dans cette section. Nous nous concentrons, plus précisément, sur celle qui touche *Junction Works*, situé à la limite du district de *Digbeth*. À cette fin, nous nous intéressons principalement au *Big City Plan* ainsi qu'à la *Warwick Bar Conservation Area*. Nous nous intéressons, dans une moindre mesure, à d'autres entités ayant une influence sur le développement de *Digbeth*.

Big City Plan

Commençons par le *Big City Plan*, un projet d'envergure lancé en 2007 visant à planifier le développement du centre-ville de Birmingham et de ses environs. Nous nous intéressons, plus particulièrement, au *Masterplan* publié en juillet 2011. Ce document n'ayant pas une valeur légale présente le cadre urbanistique et la stratégie de revitalisation pour le noyau de Birmingham. La stratégie du Conseil de ville s'y articule autour de quatre points guidant la prise de décision stratégique soit:

- L'innovation et les talents (*Innovation & skills*);
- La connectivité (*Connectivity*);
- La diversité culturelle et économique (*Cultural & economic diversity*);
- Et la qualité du lieu (*Place quality*).

Source: Birmingham City Council, 2011a : 8, traduction libre

Le document développe ensuite sur différents thèmes. Les points portant sur le développement durable et le patrimoine sont les plus pertinents quant à la reconversion. Sous la section intitulée *Sustainability*, on mentionne l'importance de réduire l'impact de la ville sur les ressources non renouvelables dès les premières

lignes. On retrouve, dans cette section du *Masterplan* la citation suivante : « *Our proposals include [...] emphasizing the role of our built heritage for conversion and re-use.* » (Birmingham City Council, 2011a : 18). Dans le paragraphe suivant, on indique que : « *There is also great potential to utilize the existing building stock for energy generation, efficiency gains and future conversions.* » (Birmingham City Council, 2011a : 18)

La section *Heritage* définit d'abord ce que l'on entend par *the city's heritage*. Ce patrimoine est décrit comme suit : « *The heritage that survives from the past is unique and irreplaceable. It contributes to sustainability, character, local distinctiveness, and a sense of place. It provides much of the authentic character of the city.* » (Birmingham City Council, 2011a : 32)

Le *Masterplan* reconnaît, dans cette section, le potentiel du patrimoine quant au développement de Birmingham et de son centre-ville. À la fin de cette partie, on émet quatre recommandations, dont les trois qui suivent :

- comprendre le caractère et la contribution [du patrimoine], que ce soit dans le cadre d'une désignation ou lors de l'étude de ses qualités intrinsèques (*Understanding the character and contribution, whether it be as part of a designation or as a result of a better understanding of the inherent quality*);
- reconnaître que l'environnement historique est une ressource en soi et que le maintien et la réutilisation de cette ressource contribuent au développement durable en réduisant les émissions de carbone, la génération de déchets et l'utilisation de ressources (*Recognizing that the historic environment is itself a resource and that retention and reuse contributes to sustainability including reduction in carbon emissions, waste and use of resources*); et
- maximiser l'utilisation que l'on fait de l'environnement historique existant; développer des programmes qui permettent d'encourager et d'inspirer des projets innovants qui profiteront tant aux atouts patrimoniaux qu'aux contextes dans lesquels ils s'inscrivent (*Making*

the most of what's there already; designing the historic environment into schemes, using it to encourage and inspire high quality modern design that enhances the heritage assets and their settings).

Source: Birmingham City Council, 2011a : 33, traduction libre

On indique finalement que les atouts patrimoniaux seront identifiés dans la prochaine partie du document portant sur les différents quartiers. Ils seront ainsi considérés dans le développement du centre-ville. Alors que le document développe sur sept quartiers, nous nous limitons à celui où est situé *Junction Works : Digbeth*.

Digbeth est décrit comme un quartier historique et industriel ayant su évoluer et s'adapter aux changements. Dans un contexte de désindustrialisation, le quartier serait actuellement en mutation. La vision promue par le *Masterplan* vise à faire de *Digbeth* un *hub* créatif et culturel tirant profit de l'histoire et du cadre bâti propre au quartier. À cette fin, le conseil de ville désire faciliter la transformation du quartier en posant quatre objectifs :

- offrir des connexions sécuritaire et convenable vers et au travers du quartier (*Providing safe and convenient connections into and through the quarter*);
- supporter le caractère industriel et authentique local (*Supporting its gritty and authentic character*);
- trouver un équilibre entre les besoins des entreprises locales, des résidents, des initiatives culturelles et des activités créatives (*Balancing the needs of local businesses, residents, cultural and creative activities*); et
- réagir aux opportunités et défis qui accompagnent l'arrivée du mega projet *High Speed 2* dans le quartier voisin d'*Eastside* (*Responding to the opportunities and challenge that the proposal for High Speed 2 in neighbouring Eastside will bring*)

Source: Birmingham City Council, 2011a : 54, traduction libre

On touche à la reconversion à plusieurs endroits dans cette section du *Masterplan* sans pour autant développer en profondeur sur la pratique. On y indique, par exemple, que le type de bâtiment traditionnel existant dans *Digbeth* est vital pour l'identité du lieu et qu'il faudra développer le quartier en fonction de cet atout afin de créer un milieu de vie unique (Birmingham City Council, 2011a). Plus loin, on présente le patrimoine local et la reconversion comme un outil permettant de lutter contre les pressions immobilières et l'éventuelle transformation de l'environnement urbain :

As the area become more successful the pressure will grow for new higher value uses to come into [Digbeth]. We will need to manage this pressure to ensure that the fundamental character and experience of the area is not lost. The retention, re-use and conversion of building is key. (Birmingham City Council, 2011a : 57)

Certaines interventions urbanistiques mises de l'avant afin de transformer le quartier vont certainement avoir un impact positif sur l'environnement de *Junction Works*. À cet effet, le *Masterplan* propose notamment l'amélioration de *Fazeley Street*, sur laquelle le bâtiment est situé, et la création de deux nouveaux espaces publics à proximité du projet de reconversion piloté par *Grand Union* (Birmingham City Council, 2011a).

Si le *Masterplan* n'a pas une valeur légale, ses orientations sont et continueront d'être prises en compte au travers des politiques et règlements d'urbanismes. Le document se veut aussi un moyen de développer des partenariats, d'obtenir du financement et d'assurer un suivi des objectifs.

Warwick Bar Conservation Area

Le développement de *Digbeth* est encadré par deux *Conservation Areas* : la *Digbeth, Deritend and Bordesley Conservation Area* et la *Warwick Bar Conservation Area*. Comme Junction Works est situé sur le territoire de la seconde *Conservation Area*, c'est sur ce dernier que nous nous penchons ici. Contrairement à d'autres outils présentés dans les dernières pages, le titre de *Conservation area* accorde un contrôle de l'autorité locale sur le territoire concerné quant aux démolitions, quant aux développements mineurs et quant à la sauvegarde des arbres. L'autorité locale doit considérer le caractère du territoire désigné dans sa planification territoriale afin d'en assurer le maintien ou la bonification (Birmingham City Council, 2008).

La *Warwick Bar Conservation Area* a été désignée en 1987 et étendue en 2000 (Birmingham City Council, 2008). La dernière version du document date de mars 2008. Elle se divise en deux parties, une première portant sur le *Character appraisal*, ou l'appréciation du caractère, et une seconde sur les *Planning policies*, ou politiques urbanistiques.

La partie portant sur l'appréciation du caractère a pour objectif d' :

- identifier l'intérêt particulier du *Warwick Bar Conservation Area* et de définir son caractère (*Identify the special interest of Warwick Bar Conservation Area and provide a definition of its character*); et
- de servir de base permettant d'assurer le contrôle du développement au sein de la *conservation area* et la formulation de politique et propositions permettant sa préservation et sa bonification (*Provide a sound basis for the development control process within the conservation area and the formulation of policies and proposals for its preservation and enhancement*).

Source: Birmingham City Council, 2008 : 5, traduction libre

Au fil des sections, on présente la périmètre du territoire, développe sur son histoire urbaine et sur les éléments contribuant à son caractère. On y décrit le caractère architectural de Warwick Bar comme étant défini par les manufactures et entrepôts construits entre 1850 et 1960 (Birmingham City Council, 2008). Le document présente le briquetage de haute qualité dans les teintes de rouge, bleu et chamois (jaune brunâtre) comme un trait caractéristique du secteur permettant une continuité au niveau du cadre bâti. Les bâtiments situés dans la *conservation area* seraient généralement bas, d'une hauteur équivalente à deux ou trois étages. Dans la section qui suit, on divise la zone protégée en trois *localities*. C'est sur le territoire de la *locality* nommé *Warwick Bar and Wharf* que l'on retrouve Junction Works. Cette dernière est marquée par la présence du *Grand Union Canal* et d'entrepôts situés tout au long de Fazeley Street. Dans la section 7 portant sur la *significance*, la *Warwick Bar Conservation Area* est présentée comme l'exemple le plus complet d'un quartier développé en lien avec le canal à Birmingham. Ce faisant :

The area reflects the importance of the canal system in the growth and development of Birmingham's trade and industry from the late eighteenth to the mid-twentieth century and the city's history as a focus of the waterways.
(Birmingham City Council, 2008 : 25)

Du point de vue économique, la 8^e section du *Warwick Bar Area Character Appraisal* avance que la revitalisation en cours de *Digbeth* et du Warwick Bar encouragera une diminution de l'industrie. Le caractère du lieu est présenté comme un atout qu'il faut maintenir afin d'attirer et maintenir de nouveaux usages dans le quartier (Birmingham City Council, 2008). Dans la neuvième et dernière section, le document présente les dangers auquel fait face la *conservation area*. D'entrée de jeu, on indique qu'un nombre significatif de bâtiments y sont vacants ou sous-utilisés, ce qui vient limiter la qualité et l'intérêt des bâtiments et de l'environnement urbain. On y développe sur une panoplie d'autres éléments plus ou moins pointus ayant un impact négatif sur le caractère patrimonial de la *Warwick Bar Conservation Area*.

La seconde partie du document tire profit de la *Warwick Bar Conservation Area Character Appraisal* survolé dans les derniers paragraphes afin d'encadrer les développements urbains et d'ainsi préserver et bonifier le caractère de la *Warwick Bar Conservation Area*. Cette partie est divisée en quatre sections :

- Protéger l'environnement historique existant (*Protecting the Existing Historic Environment*).
- Nouveaux développements dans l'environnement historique (*New Development in the Historic Environment*).
- Le domaine public (*The Public Realm*).
- Les sites opportuns pour de nouveaux développements (*Opportunity Sites for New Development*).

Source : Birmingham City Council, 2008 : 34-38, traduction libre

Au niveau local, cet outil est probablement celui qui permet le plus grand contrôle sur l'avenir de l'environnement patrimonial et du patrimoine qui le compose. Dans les prochaines lignes, nous nous concentrons sur la section portant sur l'environnement historique existant puisque c'est au sein de celle-ci que l'on retrouve différentes mesures permettant de protéger le patrimoine et d'encadrer les interventions sur ce dernier.

La première section de la *Supplementary planning policy* décrit le contrôle qui peut être effectué par le Conseil de ville quant aux interventions sur le bâti existant (Birmingham City Council, 2008). Le premier point porte sur l'addition d'éléments et l'altération de composantes architecturales affectant le caractère et l'apparence des bâtiments et donc de la *conservation area*. Le conseil va ici s'assurer que de telles interventions sont complémentaires avec les caractéristiques du territoire. Des analyses portant sur l'impact visuel et patrimonial de ces modifications seront demandées au besoin. Dans un second point, le Conseil vient favoriser le maintien des bâtiments contribuant au caractère patrimonial du territoire. La destruction de

bâtiments situés au sein de la *conservation area* doit être justifiée et accompagnée de plans pour le redéveloppement du site. En cas de démolition, le Conseil demandera à l'appliquant d'assurer la documentation approfondie du bâtiment existant. Plus loin, le Conseil se positionne contre tout changement d'usage ayant un effet négatif sur un bâtiment. Les deux derniers points sont particulièrement intéressants. D'une part, le Conseil mentionne qu'il utilisera ses pouvoirs statutaires afin d'assurer la préservation de bâtiments menacés au sein du *Conservation Area*. Ces pouvoirs incluent, pour les bâtiments protégés, l'imposition d'un ultimatum pour la réparation, la conduite de travaux urgents et, si nécessaire, l'acquisition. Additionnellement, le Conseil fournira l'information nécessaire à la réparation ainsi qu'au maintien des bâtiments anciens dans la zone protégée. D'autre part, le Conseil s'engage à encourager les nouvelles occupations permettant d'occuper les bâtiments vacants de manière bénéfique et créative tout en respectant les caractéristiques du bâtiment et de la *conservation area* (Birmingham City Council, 2008). On peut ici penser à la reconversion ou aux usages transitoires.

Les points mis de l'avant dans les sections 2 et 3 de cette partie permettent, quant à eux, de contribuer plus largement à l'environnement de la *conservation area* en assurant une cohérence entre les nouveaux développements, l'évolution du domaine public et le patrimoine existant (Birmingham City Council, 2008).

La dernière section porte sur le développement de sites clés au sein du territoire protégé. Des balises additionnelles y sont présentées. Celles-ci permettent d'encadrer le développement d'espaces définis afin d'accommoder les besoins et tirer profit des opportunités dans le respect de l'environnement historique (Birmingham City Council, 2008).

Autres entités ayant une influence sur le développement de Digbeth

Parallèlement à la division territoriale que nous avons présentée, on retrouve les *constituencies* ou circonscriptions électorales, ainsi que les *wards* ou quartiers. Il

existe à Birmingham dix *constituencies* permettant à la population d'élire autant de membres du Parlement. La ville est divisée en 69 *wards* ou quartiers. Chacun de ces 69 territoires est représenté au *City Council* par un ou deux conseillers élus. Dans le cadre du programme *Working Together in Birmingham's Neighbourhoods*, le conseil de ville a invité chaque *wards* à rendre disponible un *Ward Plan and Priorities* for 2018-22 (Birmingham City Council, s.d. c). Le *ward* nommé *Bordesley & Highgate* ou l'on retrouve *Junction Works* n'a toutefois pas encore participé à cette initiative au moment d'écrire ces lignes.

Il est important de mentionner que le développement de *Digbeth* est également influencé par la sphère privée. À titre d'exemple, on peut mentionner l'initiative de *Oval Real Estate* qui a entamé des consultations publiques en 2018 en vue de développer sa propre vision pour l'avenir du quartier. Cette vision, présentée à la population le 14 novembre 2019, a été soumise au *Birmingham City Council* au début de 2020 sous la forme d'un *hybrid planning application* (Consult Digbeth, 2019). Puisque le territoire couvert par ce document n'inclut pas *Junction Works*, nous ne développons pas plus sur celui-ci. Il est néanmoins intéressant de savoir que de telles initiatives sont possibles au sein de la structure urbanistique anglaise. Il faut aussi garder en tête les potentiels impacts qu'un projet tel que celui proposé par *Oval Real Estate* pourrait avoir sur le développement du quartier et sur la conservation du patrimoine.

Comme c'est le cas au niveau national, plusieurs organismes dont la mission gravite autour de la sauvegarde du patrimoine bâti existent au niveau local. La *Birmingham Conservation Trust* en est un exemple. L'organisme caritatif a été mis sur pied en 1977. Ses objectifs sont de préserver et d'améliorer le patrimoine architectural menacé de Birmingham ainsi que de favoriser l'appréciation et la compréhension des bâtiments historiques de la ville (Coffin Work, 2014). À cette fin, l'organisme travaille avec la population locale, différentes entreprises et le gouvernement afin de trouver des solutions créatives et durables permettant de pérenniser l'avenir des bâtiments historiques à risque.

D'autres mécanismes, tels que les *neighborhood plans*, sont disponibles afin d'encadrer le développement. Nous n'avons cependant pas développé sur ces derniers puisque le portrait proposé se limite à la structure existante au sein du quartier étudié. De même, nous avons omis bon nombre d'organismes afin de ne pas alourdir inutilement le texte.

2.2 La transformation de Junction Works par Grand Union

La présente partie du mémoire se divise en deux sous-parties. Nous y présentons d'abord des éléments de contexte qui serviront de fondation lors de la lecture de la seconde partie. Nous décrivons, ensuite, le processus permettant la reconversion de *Junction Works* par *Grand Union*.

2.2.1 Mise en contexte: Digbeth, Grand Union et Junction Works

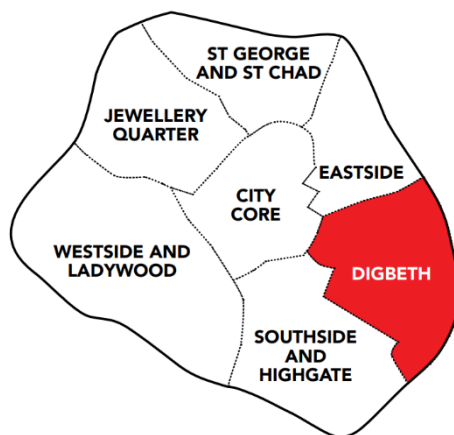
Avant d'explorer le processus visant à requalifier le bâtiment brummi, il est important de se familiariser avec quelques éléments centraux du projet. À cette fin, les prochains paragraphes nous permettront de présenter *Digbeth*, le quartier où se situe le projet; *Grand Union*, l'entité pilotant le projet; et *Junction Works*, le bâtiment faisant l'objet du projet ouvrage reconversion.

2.2.1.1 Digbeth

La reconversion étudiée est située à *Digbeth*, un quartier central de Birmingham possédant un riche héritage industriel. Bien qu'encore très industrialisé, l'identité de ce secteur de la ville est en transformation depuis la reconversion de l'un de ses bâtiments phares, nommé la *Custard Factory*, dans les années 1990. Aujourd'hui, *Digbeth* est caractérisé par un mélange d'activités créatives et industrielles. On y retrouve aussi une concentration d'équipements culturels, de magasins et d'espaces dédiés au divertissement. On réfère maintenant au quartier comme étant « *Birmingham's creative quarter* » (Visit Birmingham, s.d.). *Digbeth* est présenté de la façon suivante sur le site web de l'Université de Birmingham : « *Named "the coolest*

neighbourhood in Britain" by The Sunday Times, this former industrial quarter is now a hub of culture and creativity.» (University of Birmingham, s.d.)

Figure 2.2 : Quartiers centraux de Birmingham



Tiré de « *Big City Plan* », par Birmingham City Council, 2011b. (<https://www.birmingham.gov.uk/bigcityplan>)

Digbeth fait partie de deux *conservation areas* qui couvrent la presque totalité du quartier soit :

- la *Warwick Bar Conservation Area*; et
- la *Digbeth, Deritend and Bordesley High Streets Conservation Area*.

En vertu de ces désignations patrimoniales, le développement du quartier est soumis à des exigences, contrôles et restrictions additionnelles (voir la section 2.1.2.4.2 du présent chapitre). L'appartenance aux *conservation areas* mentionnées précédemment a également permis le *listing* et la protection de bâtiments qui, comme *Junction Works*, sont situés à *Digbeth*. Il faut ici rappeler que *Junction Works* ne fait partie que de la *Warwick Bar Conservation Area*.

En 2017, la *Custard Factory* a été achetée par *Oval Real Estate*, une entité se spécialisant dans l'investissement et le développement immobilier. Depuis, un important exercice de concertation est piloté par le nouveau propriétaire afin de réfléchir au devenir de *Digbeth*. En 2018, de nombreux acteurs et propriétaires se sont réunis afin de développer une vision stratégique pour *Digbeth* (Consult Digbeth, 2019). Cette vision a servi de fondation au développement d'une *Hybrid Planning Application* qui fut présentée au public le 14 novembre 2019. La proposition d'aménagement mise sur l'esprit créatif et branché de *Digbeth* tout en préservant son caractère industriel. Le plan a été soumis au *Birmingham City Council* dans les premiers mois de 2020 afin d'être approuvé (Consult Digbeth, 2019).

Figure 1.3 : Présentation du Hybrid Planning Application au public

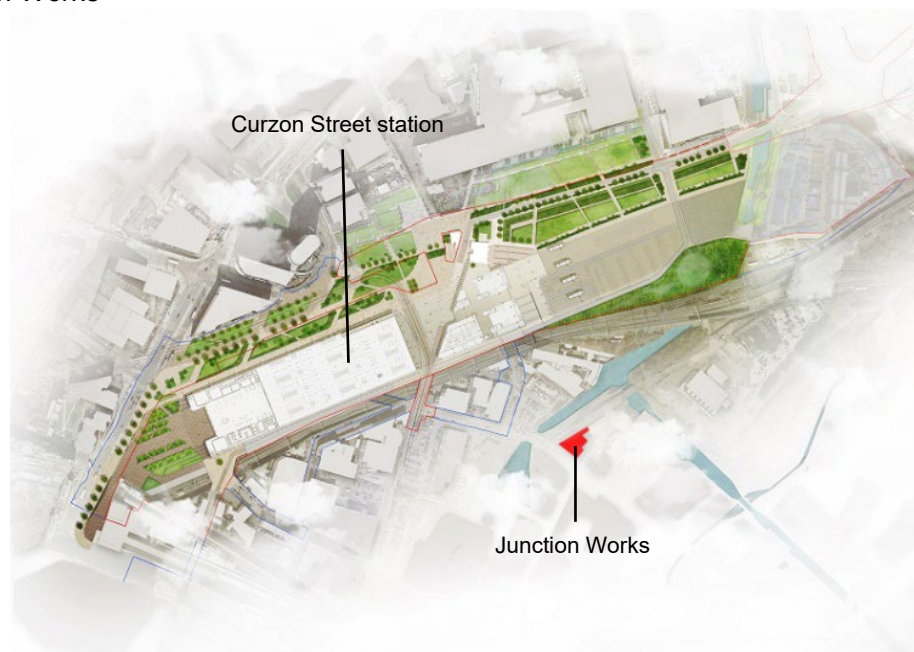


Source : Auteur. (2019).

Si *Junction Works* est situé tout juste à l'extérieur du secteur touché par ce programme, son adoption et la revitalisation s'y rattachant vont certainement avoir un effet sur le projet porté par *Grand Union*.

Il faut également mentionner que *Digbeth* est situé tout près de la future *Curzon Street Station* faisant partie de la phase 1 du réseau *High Speed 2* (HS2) dont la construction a été entreprise en 2017 (HS2 in Birmingham, s.d.). *High Speed 2* est un nouveau réseau ferroviaire à grande vitesse qui, à terme, devrait permettre une liaison entre huit des dix plus grandes villes du Royaume-Uni. Il est prévu que la première phase liant Londres et Birmingham entre en fonction entre 2029 et 2033 (HS2, s.d.). Un immense chantier occupe actuellement le futur site de la *Curzon Street Station*, créant à la fois une barrière et un trou dans la ville. S'il est évident que le chantier s'accompagne de conséquences pour les secteurs avoisinants tels que *Digbeth*, le projet d'envergure générera certainement des retombées importantes pour la ville de Birmingham, à terme. Il sera intéressant, à postériori, d'observer les effets qu'aura eu HS2 sur le développement de *Digbeth* et de se pencher sur l'influence qu'un projet de cette envergure peut avoir sur le projet de reconversion et, plus largement, sur le caractère d'un quartier tel que celui à l'étude.

Figure 2.4 : Plan directeur de la *Curzon Street Station* du réseau HS2 et emplacement de *Junction Works*



Tiré de « *HS2 vision for Curzon street station* », par Grant associates (modifié par l'auteur), (s.d.). (<https://grant-associates.pr.co/169360-hs2-s-vision-for-curzon-street-station-features-urban-realm-design-by-grant-associates>)

2.2.1.2 Grand Union

En 2010, une nouvelle entité s'est établie à *Digbeth*. Ce nouveau venu, que l'on peut considérer comme le protagoniste de la narration présentée dans les prochaines pages, est connu sous le nom de *Grand Union*. Il est le principal acteur du projet ouvrage visant la reconversion de *Junction Works*.

Grand Union est un organisme de charité dédié à l'art contemporain né de la collaboration entre différents acteurs. La mission de l'entité est de soutenir et présenter des pratiques artistiques et muséales innovantes tout en rapprochant le public de l'art et des artistes (Grand Union, 2019).

Peu après sa création, *Grand Union* s'est établi dans *Minerva Works*, un bâtiment autrefois occupé par des activités industrielles et maintenant décrit comme étant « *a complex of various art spaces and businesses* » (A-N, 2018). Il faut ici préciser que

Minerva Works n'a pas toujours connu le dynamisme qui l'habite actuellement. En 2007, suivant la crise économique, le bâtiment ne comptait que quelques occupants. À la recherche d'un espace abordable, des membres de *Grand Union* ont alors contacté le propriétaire du complexe. Ils vont lui proposer de restaurer et d'occuper une partie du complexe en piteux état en échange d'un loyer plus bas. Avec un peu d'aide, l'entité et ses membres ont réussi à transformer l'espace mis à leur disposition. Ils vont s'y créer un

Figure 2.5 : Minerva Works



Tiré de « *Minerva Works* », par Warwick Bar, s.d. (<https://twitter.com/WarwickBarB5>)

espace d'exposition ainsi que des studios abordables accueillant, en 2019, 22 artistes. Le *Birmingham City Council* a notamment contribué aux travaux par l'octroi d'une subvention de £20 000, accordée par le service de l'urbanisme et visant à soutenir les initiatives culturelles (entretien 1). Le résultat des travaux est si prometteur qu'il est diffusé afin d'attirer de nouveaux occupants au sein du complexe. En quatre ans, *Minerva Works* va se remplir, passant de six occupants à 19. On y retrouve actuellement des espaces artistiques, des espaces commerciaux et d'autres dédiés à la manufacture. Il est même possible de pratiquer les arts aériens ou le ballet au sein du complexe (entretien 1). Au fil des ans, une petite communauté contribuant à une économie d'agglomération¹⁰ s'est créée au sein du bâtiment.

La contribution de *Grand Union* au sein du quartier ne s'arrête pas ici. En plus de ses activités artistiques et culturelles, l'organisme s'investit afin d'y améliorer la qualité de vie via d'autres initiatives. À titre d'exemple, *Grand Union* s'est associé à *Crisis*, un organisme venant en aide aux personnes sans-abri, afin de mettre sur pied le *Growing Project* (entretien 1). Dans le cadre de cette initiative, des plates-bandes surélevées et des serres ont été construites et installées dans une auberge pour sans-abris afin que ceux-ci puissent pratiquer l'agriculture urbaine et ainsi développer un sentiment de fierté et des compétences transposables. Une initiative telle que celle-ci souligne l'apport social que peuvent avoir des entités à but non lucratif, telle que *Grand Union*, au sein d'un secteur.

Depuis sa fondation, l'organisme artistique a joué un rôle considérable dans la « renaissance » de *Digbeth*. Au travers de son programme et de ses initiatives, *Grand Union* a assurément contribué à la revalorisation que connaît *Digbeth*. Comme nous l'avons vu, la présence de l'entité dans le quartier a également servi de catalyseur puisqu'elle y a attiré d'autres entreprises. À ce point, on peut assumer que *Grand*

¹⁰ « A localized economy in which a large number of companies, services and industries exist in close proximity to one another and benefit from the cost reductions and gains in efficiency that result from this proximity » (Glaeser, 2010)

Union est une partie importante de la communauté locale que l'organisme a aidé à développer.

Vu le développement avoisinant du réseau HS2, l'avenir de *Minerva Works* est devenu incertain. Depuis la vente du complexe en 2017, *Grand Union* cherche à relocaliser ses activités afin d'assurer sa pérennité. C'est en gardant en tête cet objectif que l'organisme a redécouvert un bâtiment patrimonial à l'abandon situé à quelques pas de *Minerva Works* et qu'elle étudie, depuis maintenant quelques années la possibilité de reconverter cet équipement et d'y déplacer ses activités. C'est ce bâtiment que l'on appelle *Junction Works* et sur lequel nous nous penchons dans les prochains paragraphes.

2.2.1.3 Junction Works (106-113 Fazeley Street)

Junction Works est un équipement industriel possédant une riche histoire qui, à bien des égards, correspond à l'évolution de *Digbeth*, le quartier où il se situe. Ceci étant dit, nous nous concentrons ici sur les éléments et moments clés de cette histoire puisque l'objectif de cette recherche n'est pas de documenter le passé du bâtiment, mais plutôt le processus permettant, depuis quelques années, d'envisager sa reconversion. De même, nous ne développons pas, ici, sur les caractéristiques particulières du *Junction Works*.

La première partie du complexe aujourd'hui connu sous le nom de *Junction Works* est construite au milieu de 19^e siècle. L'usage initial de ce bâtiment est lié au canal situé directement derrière le site. En effet, les occupants utilisent alors la structure pour des opérations en lien avec le transport par canaux (Heritage Collective, 2018). Au fil des ans, l'importance industrielle des canaux décline alors que celle des chemins de fer s'accroît. Des indices indiquent que le bâtiment est transformé afin d'accommoder un usage davantage industriel avant la fin du siècle. Durant le 20^e siècle, la portion arrière du complexe sert comme manufacture de vis alors que la partie avant du bâtiment est occupée par des bureaux. En 1971, le complexe est acheté par une compagnie d'ingénierie générale (Heritage Collective, 2018). Le site est protégé en 1982 en vertu

Figure 2.6 : Façade avant de Junction Works vue de la *High Street Deritend*



Figure 2.7 : Parties arrières de Junction Works vue de la *High Street Deritend*



Sources : Auteur (2019)

de son « *special architectural or historic interest* » sous le nom de *Ringway Engineering Services* (Historic England, 2020). En 2004, un incendie se déclare au sein du complexe et endommage considérablement sa partie arrière. À la suite de cet incident, des travaux sont effectués afin de refaire la toiture et de réparer la plupart des fenêtres brisées (Heritage Collective, 2018). Malgré son statut patrimonial, le bâtiment listé de grade II demeure vacant suivant l'incendie de 2004. En 2015, *Junction Works* est acheté par *Homes England* dans le cadre d'une importante transaction touchant également des sites situés autour du complexe protégé (entretiens 1 et 2). Le complexe, dans sa forme actuelle, est composé de quatre bâtiments adjacents. Il résulte de l'évolution organique du bâtiment initial construit il y a plus de 150 ans.

Figure 2.8 : Quatre composantes de *Junction Works*



Tiré de « *Junction Works, Fazeley Street, Birmingham* », par Heritage Collective, 2018. Londres: Savills. Page 16.

La vacance a laissé d'importantes cicatrices sur l'ensemble bâti. Des problèmes liés au manque d'entretien ainsi qu'à l'infiltration d'eau et d'autres indésirables nécessitent des travaux dont le coût s'additionne nécessairement à ceux d'une éventuelle intervention architecturale.

C'est quelque part au croisement de la quête de *Grand Union* pour un nouvel espace et de l'acquisition, par *Homes England*, d'un bail de 250 ans sur *Junction Works* que débute le processus qui devrait permettre la reconversion du site patrimonial.

2.2.2 La reconversion de Junction Works

Dans cette partie, nous nous concentrons sur le processus de reconversion de Junction Works mené par Grand Union. La narration présentée dans les prochaines lignes nous permet d'explorer les différentes étapes de la démarche, de nous pencher sur le réseau d'acteurs impliqué dans le projet ainsi que d'étudier les opportunités et défis liés à la reconversion du bâtiment étudié. Elle s'appuie, d'une part, sur des entrevues semi-directives réalisées auprès de trois acteurs impliqués dans la transformation et, d'autre part, sur une recherche documentaire ayant permis d'enrichir et de vérifier les données collectées.

2.2.2.1 De 2015 à 2019

L'épopée permettant d'envisager l'éventuelle reconversion de *Junction Works* a débuté en 2015 alors qu'un nouveau membre s'est joint au *Board of Trustees* de *Grand Union*.

À ce moment, l'organisme reconnaissait déjà la précarité de sa situation dans le quartier. Le développement de Birmingham, la revitalisation de *Digbeth* et la courte durée du bail qu'avait l'organisme au sein de *Minerva Works* permettaient difficilement d'envisager l'avenir de *Grand Union* au sein de l'espace qu'il occupait alors (entretiens 1 et 2). Comme on nous l'a expliqué, l'organisme artistique pouvait, à tout moment, être forcé de quitter les locaux qu'il occupait toujours dans *Minerva Works* au moment

de nos entrevues. Compte tenu de la courte durée du bail, le propriétaire du complexe pourrait expulser *Grand Union* ainsi que les autres occupants du bâtiment avec un avis préalable de trois mois (entretien 1).

Avec l'arrivée du nouveau membre, une réflexion s'est entamée afin de déterminer comment il serait possible d'assurer la viabilité de *Grand Union* (entretien 1). Il fut alors déterminé que l'organisation devait trouver un nouvel espace afin qu'il puisse se concentrer sur l'avenir sans avoir à craindre pour sa situation à court terme. Vu son bagage en développement immobilier, le nouveau *trustee* a grandement contribué à cette conversation en raison de son expertise et de ses contacts. Ayant récemment complété des études en arts visuels, son profil est tout à fait en phase avec les besoins de *Grand Union*. La relation s'est avérée être mutuellement bénéfique puisque l'organisme et ses membres ont pu introduire cette ressource intéressée par les arts à la communauté artistique locale (entretien 1).

Peu de temps après l'intégration de cet acteur, l'organisme a découvert que *Minerva Works*, ainsi que quelques sites voisins, avaient discrètement été mis sur le marché par leur propriétaire : *Waterside Places* (entretiens 1 et 2). Ce retournement de situation a forcé l'équipe à discuter rapidement de leurs options ainsi qu'à accélérer sa réflexion. C'est alors que l'idée de sécuriser une *option*¹¹ sur un des *listed buildings* a émergé. Comme l'explique la seconde personne que nous avons consultée :

(...) *we knew that once the site would be cleared, that the listed buildings wouldn't be demolished (...) and we also knew that the listed building has*

¹¹ "An option is a financial tool used extensively in financial markets. It allows the holder of the option to buy or sell a property at a fixed price agreed in advance at any time during a pre-agreed future period. The purchase or sale price and the length of the option period are agreed at the time the option is created." (Property Hawk, 2018)

limited value there, because you can't knock it down and build 15 stories or flats (...)

La première personne avec qui nous nous sommes entretenu nous a expliqué qu'à ce moment, c'est la présence de membres possédant une riche expérience professionnelle ainsi qu'un réseau tout aussi développé au sein du *Board of Trustees* qui a donné à *Grand Union* la confiance nécessaire afin d'entreprendre une telle démarche.

Rapidement, *Grand Union* a rencontré quelques-uns des acheteurs potentiels. L'objectif de l'organisme était alors de créer des liens avec ces acteurs et d'ainsi participer à une éventuelle réflexion visant le redéveloppement des sites mis en vente. Les retombées permises par le capital culturel du secteur, auquel contribue *Grand Union*, servit alors d'arguments afin d'inclure l'organisation artistique dans un éventuel projet (entretien 2).

Heureusement pour *Grand Union* et son équipe, le site fut acheté par *Homes England* en 2015 (entretiens 1 et 2). Cette entité gouvernementale est décrite comme étant « *the government's housing accelerator* » (*Homes England*, s.d.). Avec cette transaction, un morceau de *Digbeth*, incluant *Minerva Works* et d'autres bâtiments, fut transféré à *Homes England*. À ce point, des liens avaient déjà été créés entre l'entité gouvernementale et *Grand Union* vu les efforts de représentation investis préalablement à la vente (entretien 2).

Après avoir pris connaissance de la vente, l'équipe de *Grand Union* écrivit une lettre spéculative dans laquelle elle proposait d'acheter *Junction Works*, de recueillir l'argent permettant de réhabiliter le bâtiment et de transformer celui-ci en un équipement accessible au public (entretien 1). Si l'organisme n'avait alors pas les ressources lui permettant de faire ce que la lettre proposait, cette action permit la progression du dialogue entre *Grand Union* et *Homes England*.

Au fil des conversations, il fut proposé que l'entité gouvernementale offre à *Grand Union* une *option* sur le bâtiment, et ce, afin que l'organisme artistique puisse transférer une partie du capital culturel existant dans *Minerva Works* vers *Junction Works* (entretien 2). Suivant ce scénario, le bâtiment protégé serait retiré du marché pour une période donnée. Durant cette période, *Grand Union* devrait concentrer ses énergies afin de recueillir 1,8 million de livres sterling permettant la reconversion de *Junction Works*. Elle devrait ensuite mettre la main sur 1 million de livres sterling additionnelles afin de sécuriser un bail de 100 ans sur le bâtiment (A-N, 2018). Le coût total a, depuis, été réévalué à environ 3,5 millions de livres sterling (entretien 1). Les termes de l'accord (*Heads of Terms*) ont été convenus par le biais d'une entente légale et l'*option agreement* fut préparée. Cette première étape est fort importante puisqu'elle permet à *Grand Union* d'entamer des démarches en vue de reconvertir *Junction Works* sans craindre que le bâtiment soit vendu entre temps (entretien 2). Au moment où les ententes furent négociées, il a été convenu que l'entité aurait 18 mois pour collecter la somme établie. Comme l'explique le second acteur rencontré, la période établie n'est pas fixe et pourra donc être prolongée au besoin :

(...) *obviously the 18-month timeframe was too short, but we always knew it would be too short. Homes England was quite nervous about giving us, such a small organization, a position on a building for a lengthy period of time, but they're being very supportive [...] They want the process to continue.* (entretien 2)

Ce même acteur nous a mentionné que l'entente fût, à son avis, rendue possible parce qu'*Homes England* est une organisation gouvernementale valorisant l'enrichissement culturel que peut apporter une organisation tel que *Grand Union* au sein d'un projet.

Afin de respecter l'*option agreement*, *Grand Union* dût faire approuver le projet par le service d'urbanisme. À cette fin, l'organisme a d'abord lancé un processus de sélection permettant de mettre sur pied une équipe composée d'architectes, de *quantity surveyors*, d'ingénieurs ainsi que de consultants en urbanisme et en

patrimoine (entretien 3). Après plusieurs visites de chantiers, le travail conjoint de *Grand Union* et de l'équipe issue du processus de sélection a permis l'élaboration de plans préliminaires. Il fut alors possible d'estimer les coûts du projet.

En novembre 2017, une application préliminaire fut soumise à la *Local Authority* (entretien 3). Des visites du site ont ensuite été organisées avec le *Conservation and Planning officer* afin de discuter des plans préliminaires. Ceux-ci furent ajustés en fonction des commentaires reçus. Après avoir retravaillé les plans et réalisé deux consultations publiques, ceux-ci furent soumis au service d'urbanisme de la ville afin d'obtenir un *Listed Planning Consent* ainsi qu'un *Full Building Consent*. Durant cette démarche, un énoncé portant sur la valeur patrimoniale du bâtiment a été réalisé (Heritage Collective, 2018). L'un des intervenants rencontrés a décrit ce processus d'approbation urbanistique comme n'ayant pas représenté un défi particulier. Il a néanmoins caractérisé le travail se rattachant à cette partie du processus comme étant énorme (« *huge* ») (entretien 2). À cet égard, l'un des acteurs nous a confié la chose suivante :

I think the process of gaining full planning and listed building consent could be improved to help projects like this get started. It took such a long time to gain permission and there are numerous pre-start conditions attached to the approvals which will need to be addressed before work begins. (entretien 3)

Si le nouvel usage proposé pour *Junction Works* n'était pas controversé et que les urbanistes de la ville supportaient le projet de *Grand Union*, il y eut débat quant à la durée du permis d'urbanisme. Ultimement, les permis furent accordés en mars 2019 avec une courte durée de vie de trois ans (entretiens 2 et 3). Cette décision a mis une pression additionnelle sur de *Grand Union*, un petit organisme, alors que celui-ci doit financer, réfléchir et réaliser la reconversion de *Junction Works* malgré ses ressources limitées dans la période convenue (entretiens 1 et 2).

Selon les deux premiers acteurs que nous avons rencontrés, cette démarche d'approbation urbanistique permet à l'organisme artistique de développer une relation avec le service d'urbanisme de la ville et les différents développeurs et d'ainsi valoriser la présence d'entité telle que *Grand Union* au sein du quartier (entretiens 1 et 2). De l'avis de la deuxième et troisième personne rencontrées, le processus d'approbation par le service d'urbanisme gagnerait à être simplifié.

Selon les standards du *Royal Institute of Building and Architects*, le projet serait, à cette étape-ci, considéré comme étant au troisième stade de développement ce qui permettrait à *Grand Union* d'approcher sérieusement différentes sources de financement (entretien 1).

Parallèlement, *Grand Union* a changé son statut administratif, passant de *non-profit organisation* à *charitable organisation*. La raison derrière ce changement est bien simple. En tant qu'organisme de charité, l'entité devient éligible à de nouvelles sources de financement. Elle peut notamment recevoir du financement provenant de *trusts* et *foundations* anglais. Suivant les efforts de l'équipe, *Grand Union* obtenu le statut convoité en juillet 2019 (entretien 1).

2.2.2.2 Situation au moment des entrevues

Au moment où nous avons conduit nos entrevues, les membres de l'organisation artistique travaillaient d'arrache-pied afin de recueillir les fonds permettant l'éventuelle reconversion de *Junction Works*. Cet exercice s'avère difficile comme l'explique la première personne que nous avons rencontrée :

(...) *we're a small organization, if we were all full time, we would be the equivalent of three and a half people. It's pretty small and obviously we got an organization to run where we present exhibitions, we run studios and do many art projects across the city. So, it's quite a big ask to try and raise three and a half million pounds.* (entretien 1)

À cet égard, l'organisation peut toutefois compter sur le support de différents acteurs. À titre d'exemple, la Fondation Esmée Fairbairn s'est récemment investie dans le projet en attribuant à l'équipe de *Grand Union* une enveloppe de £150 000 (A-N, 2018) visant à supporter le développement du projet. Grâce à ce revenu supplémentaire, il fut possible d'engager de nouvelles ressources internes, dont un collecteur de fonds, se concentrant surtout sur des tâches liées à la reconversion de *Junction Works* (entretiens 1 et 2). C'est sans compter l'apport des employés réguliers de l'organisme qui, afin de rendre ce projet possible, accomplissent des tâches qui viennent s'ajouter à leur charge de travail normale. Il faut ici mentionner que les tâches liées à la reconversion du bâtiment étudié se situent généralement en dehors de la zone de confort des quelques employés de *Grand Union* ayant, pour la plupart, une formation en lien avec les arts (entretiens 1 et 2).

Il faut d'abord mentionner l'apport des membres du *Board of Trustees* qui contribuent grandement au projet en investissant, bénévolement, de leur temps ainsi qu'en mettant leurs expertises, ressources et réseaux à profit (entretiens 1 et 2). Comme nous l'avons déjà expliqué, c'est en grande partie grâce au *Board of Trustees* que le projet s'est engagé. La présence de membres issus d'univers professionnels différents, tels que le développement immobilier, le droit, la communication et le milieu artistique a grandement profité à l'organisation (entretien 1). D'une part, cette diversité de ressources accessibles et impliqués dans la démarche permet la réalisation, à l'interne, de certaines tâches (entretien 1). Compte tenu du riche réseau que possèdent les membres du *Board of Trustees*, *Grand Union* est également en mesure de collaborer, souvent avantageusement, avec des entités ou des personnes liées au *Board* et à ses membres de diverses façons (entretiens 1 et 2). Nous reviendrons plus amplement sur ce dernier point dans le prochain paragraphe portant sur le support dit *pro bono*. D'autre part, la présence de ressources diversifiées au sein du *Board of Trustees* rend possible un transfert des connaissances. Comme on nous l'a expliqué, la concentration de connaissances favorise l'introduction des personnes impliquées dans le projet à des univers professionnels, et donc au langage et façons de faire s'y rattachant, ce qui profite à l'efficacité de la démarche (entretiens 1 et 2). Ce savoir à

notamment permis à *Grand Union* de tisser des liens avec des acteurs, tels que l'administration municipale de Birmingham. Comme on nous l'a formulé durant la première entrevue : « *We've kind of being teaching each other about each other's language* ». Enfin, les membres du *Board* contribuent aussi à la visibilité du projet. La première personne que nous avons rencontrée a notamment décrit les membres du *Board of Trustees* appartenant à la communauté artistique comme étant des « *great advocates in terms of the project* » (entretien 1).

De nombreuses entités ont également offert, ou se sont engagées à offrir, un support *pro bono* à *Grand Union*. On entend par support *pro bono* tout service offert gratuitement ou à prix réduit. Dans le cadre du projet étudié, l'accès à ce type d'avantage est généralement rendu possible par une précédente collaboration, par les connexions qu'on les membres du *Board of Trustees* avec différents acteurs et entités ou, tout simplement, par le caractère du projet de reconversion et le désir d'y être associé. Comme on nous l'a expliqué, les porteurs du projet n'auraient pas été en mesure de se rendre aussi loin si ce n'était de ce type de support (entretien 1). Parmi les entités ayant offert leur appui et support au projet on compte *Homes England* qui, depuis l'achat du site, collabore avec *Grand Union* afin de rendre la reconversion de *Junction Works* possible. Il faut ici mentionner que *Homes England* permet à *Grand Union* d'occuper *Junction Works*, ou plutôt d'accéder au bâtiment et d'y installer des œuvres artistiques, alors que le projet n'est pas encore assuré (entretien 1).

Un bon nombre d'entreprises et acteurs ont offert un support *pro bono* lors de la démarche permettant d'obtenir les permis d'urbanisme et d'aller de l'avant avec le projet. Parmi celles-ci, *BPN Architects* a offert ses services à prix réduit. D'autres entreprises, dont *Savills* et *Oraleft Quantity Surveyors*, et des professionnels, oeuvrant notamment en ingénierie ainsi qu'en analyse quantitative, ont également contribué à l'obtention de cette autorisation (entretiens 1 et 2). Au-delà de leur contribution au processus urbanistique, le support *pro bono* offert par ces entités et d'autres a permis l'évaluation de la valeur patrimoniale du bâtiment et la production d'un plan d'affaires (entretien 2). Une autre entreprise, *Bruntwood*, a également offert son support à

l'équipe de *Grand Union*. Celle-ci a notamment mis un gestionnaire de projets à la disposition de l'équipe et s'est engagée, entre autres, à supporter le processus d'appel d'offres à venir (entretien 1). Sur le site *web* de *Grand Union* dédié au projet, un onglet intitulé *supporters* présente une liste exhaustive des entités ayant offert leur support. Le maire ainsi que le service d'urbanisme de la ville de Birmingham se sont également montrés en faveur du projet, même si ce support ne s'est pas encore traduit par une aide concrète (entretien 1).

2.2.2.3 Les arts au service du patrimoine

La communauté artistique a également contribué au réinvestissement de *Junction Works* ainsi qu'au projet de reconversion. Ici, *Grand Union* a particulièrement travaillé avec *Cooking Sections*, un duo d'artistes basé à Londres. Ceux-ci ont notamment regroupé différents acteurs afin d'enquêter, artistiquement, sur le bâtiment et ses composantes (entretien 1). Suivant cette démarche, un document a été produit afin de conserver une trace du bâtiment tel qu'il était dans sa période de vacance. On y présente les « *Unlisted residents of Junction Works* », c'est-à-dire les éléments vivants, tels que des plantes, de la moisissure ou de la mousse, qui ont alors habité le bâtiment et que la reconversion va, d'une certaine manière, expulser (*Cooking Sections*, 2019). La première personne avec laquelle nous nous sommes entretenu nous a d'ailleurs expliqué vouloir que les architectes ainsi que l'équipe responsable du design s'inspirent, d'une manière ou d'une autre, de ce document. Comme elle nous a dit : « *It's really important, I think, as an art organization to do things in slightly different ways.* » (entretien 1).

Grand Union a également développé une programmation artistique permettant d'occuper *Junction Works* en attendant sa transformation. Ce projet, appelé *The Empire Remains Shop - Birmingham* est également réalisé en collaboration *Cooking Sections*, dont les deux membres composent le jury (entretien 1). Sur le site *web* dédié à *Junction Works*, on expose cette initiative comme suit:

Conceived for the renovation period of the building, The Empire Remains Shop will take over the facade and windows to host a range of new commissions and existing works that employ food as a tool to assemble new sites and geographies, while exploring origins, destinations and exchanges across the present and future of our postcolonial planet. [...] The series of works aim to uncover Birmingham's past and present relationship to Empire through culinary, chemical, cultural and agricultural extractions, inventions and interventions, while exploring other possible futures. (Grand Union, s.d.)

Comme nous l'a expliqué la première intervenante, cette initiative se veut un outil de réappropriation du bâtiment par la population. Elle se veut également un moyen de réinvestir graduellement le bâtiment en attendant sa reconversion. Au moment où nous avons visité le site, celui-ci était occupé par une installation composée de deux œuvres intitulées *No Mudder Country Here* de l'artiste Alberta White (Figure 2.9 et 2.10).

Figure 2.9 : Jeux de lumière faisant partie de l'œuvre *No Mudder Country Here* d'Alberta White



Figure 2.10 : Murale faisant partie de l'œuvre No Mudder Country Here d'Alberta White



Tirés de « No Mudder Country Here », par Empire Remains Shop, 2019.
(<https://empireremains.net/birmingham/agenda/the-empire-remains-shop-birmingham-alberta-whittle/>)

Au moment où nous avons réalisé les entrevues, une réflexion artistique était en cours afin de déterminer une façon de rendre les travaux de reconversion accessibles au public (entretien 1).

2.2.2.4 Financement du projet de reconversion porté par Grand Union

Un autre aspect sur lequel se penchait l'équipe de *Grand Union* est celui du montage financier. Étant donné l'envergure du projet et les ressources financières limitées de *Grand Union*, la récolte d'environ 3,5 millions de livres sterling – ce qui équivaut à presque 6 millions en dollars canadiens – permettant la transformation du bâtiment représente le principal défi du projet (entretien 1, 2 et 3). Lorsque nous nous sommes entretenus avec les acteurs, l'organisation avait entamé, depuis peu, sa collecte de fonds. À ce moment précis, elle pouvait compter sur le support financier du Arts

Council England qui, par le biais d'un programme appelé le *national portfolio*, supporte les activités artistiques de *Grand Union* et contribue au paiement du loyer (entretiens 1 et 2). Comme on nous l'a expliqué, l'implication du *Arts Council* dépasse le simple soutien financier puisque l'organisme travaille également afin de valoriser la présence d'entités artistiques et culturelles dans le quartier (entretien 1). Il a notamment produit et publié un rapport portant sur l'impact économique que génère leur présence. Comme nous l'avons déjà mentionné, la *Esmée Fairbairn Foundation* a, elle aussi, supporté financièrement le projet. L'argent investi par la fondation vise principalement à soutenir *Grand Union* administrativement afin que l'organisation soit en mesure de mener l'ambitieux projet permettant l'éventuelle reconversion de *Junction Works* (entretien 1). L'*Architecture Heritage Fund* a également contribué financièrement au projet. Il a notamment aidé *Grand Union* à payer une partie de la facture associée à l'application auprès du service d'urbanisme en plus de promettre une contribution financière pour la reconversion (entretien 1). Il n'est d'ailleurs pas impossible que ce dernier contribue plus amplement au projet. *Homes England* a aussi investi un certain montant dans le projet (entretien 1). Des sommes additionnelles ont aussi été promises par le *Local Growth Fund*, un fonds visant le support de projets pouvant être bénéfique pour le territoire et l'économie locale (entretiens 1 et 2). D'autres sources potentielles de financement étaient, au moment de notre rencontre, envisagées. On compte, parmi celles-ci le *Greater Birmingham and Selly Oak Local Enterprise Partnership* et *High Speed 2* (entretiens 1 et 2). *Grand Union* planifiait également approcher un total de 23 *trusts* et *foundations* avec l'objectif d'amasser £600 000 auprès de celles-ci (entretien 1).

L'un des acteurs rencontrés nous a expliqué que *Grand Union* a aussi approché l'*Heritage Lottery Fund*, mais que cette tentative ne s'était pas révélée fructueuse. Selon ses dires, pour accéder au financement offert par cette entité, il aurait fallu que *Grand Union* soit propriétaire du bâtiment, que le projet soit davantage centré sur le patrimoine ainsi que l'histoire et qu'il soit, en majeure partie, public (entretien 2). Il est prévu que l'équipe soumette une nouvelle application lorsque le projet sera plus

avancé et que *Grand Union* aura acquis le bail de 100 ans sur le bâtiment (entretien 2).

Malgré les sommes amassées et promises, les applications faites par *Grand Union* ont surtout généré le support, sans promesse de financement, de différentes organisations. Comme expliqué dans l'une des entrevues réalisées :

(...) The difficulty that we're having is that we can't get a lease on the building until we have the money to refurbish it, but a lot of the funders want us to have a lease on the building already so there's some security before they agree to fund us. So, we've made several applications that have finally been turned down, but most of them, well all of them have said that they're very supportive of the project. It really fits with their kind of strategy for the area, but there's this technicality where we just can't be eligible for their funding because we haven't got a lease. (entretien 1)

Au moment où les entretiens furent réalisés, *Grand Union* et *Homes England* devaient prochainement se rencontrer afin d'explorer ce problème et d'y trouver une solution. Il sera intéressant de voir comment le nouveau statut de *Grand Union* et la solution proposée par *Homes England* aideront à traduire ce support en financement ou non.

2.2.2.5 Et pour la suite?

Une fois le financement recueilli, la transformation du lieu pourra débuter. Lorsque nous leur avons demandé quelles étaient les prochaines étapes du projet, les acteurs avec qui nous nous sommes entretenus ont présenté l'agenda suivant. Il faudra d'abord désigner une équipe de professionnels composée d'architectes et ingénieurs afin de développer les plans définitifs permettant à *Grand Union* d'entamer un processus d'appel d'offres. Cette étape permettra ultimement la sélection d'un entrepreneur principal. Il faudra ensuite avoir une estimation du prix total, puisqu'une telle estimation fait partie des éléments demandés par la majorité des sources de financement repérées. À ce point, il sera important de revoir l'entente négociée avec

Homes England afin de s'assurer qu'elle concorde avec les plans finaux. Cette mise à jour permettra le début des travaux de reconversion. Une fois la transformation complétée, *Grand Union* sera en mesure d'obtenir un bail de 100 ans sur *Junction Works* tel qu'assuré par l'entente. L'entité emménagera alors dans le bâtiment et finalisera les travaux avant de l'occuper de manière plus permanente. L'équipe espère être en mesure d'ouvrir le bâtiment au public pour les *Commonwealth Games* ayant lieu à Birmingham en 2022. Il est envisageable que, d'ici la fin du projet, un financement additionnel soit nécessaire. Dans tous les cas, *Grand Union* s'ajustera, comme elle le fait depuis le début de ce projet, afin de transformer *Junction Works* et ainsi assurer sa présence dans *Digbeth*. Au besoin, le projet sera divisé en différentes phases (entretiens 1 et 2).

Il est évident que la pandémie de COVID-19 a modifié ces plans. Nos données ont été collectées avant cette crise sanitaire. On ne peut donc pas estimer quels effets cette dernière a eus sur la réalisation du projet ni comment *Grand Union* et son équipe se sont ajustés à la situation.

À terme, l'équipe de *Grand Union* espère être en mesure de transformer le complexe protégé qu'est *Junction Works* en un « *even better thriving hub for creative practice than Minerva Works is* » (entretien 1). Comme on nous l'a expliqué, l'occupation d'un bâtiment tel que celui-ci permettra à l'organisation de pérenniser sa présence dans le quartier et au sein de la communauté artistique qui s'y est développée et de gagner en visibilité tout en devenant plus accessible qu'elle ne l'est dans *Minerva Works* (entretiens 1 et 3). Le déménagement de *Grand Union* dans ce nouvel espace devrait permettre à l'organisation d'évoluer (entretien 2). La reconversion du complexe devrait aussi permettre à *Grand Union* d'utiliser l'équipement afin de générer un revenu, rendant ainsi l'organisme moins dépendant au financement d'entités externes (entretien 2).

2.2.2.6 La transformation physique de Junction Works

Lorsque les travaux pourront débuter, on anticipe diviser le bâtiment en quatre parties, suivant l'organisation actuelle de l'espace. La partie avant du bâtiment sera aménagée afin d'être louée à des organisations culturelles locales. Les locaux, bien qu'abordables, permettront à l'organisation de générer un certain profit. L'espace central sera, quant à lui, accessible au public (entretien 2). On y retrouvera, au rez-de-chaussée, un café à caractère social. C'est sur ce café que donnera l'entrée principale, située sur le côté du bâtiment. Cet espace pourra également être loué pour des rencontres ou des activités. C'est au deuxième étage de cet espace central que se trouvera l'espace d'exposition que *Grand Union* pourra utiliser à diverses fins (entretiens 1 et 2). La troisième partie du complexe accueillera, principalement, des studios d'artistes. C'est aussi là que seront aménagés les bureaux des employés de *Grand Union* et certains espaces communs. Cette partie du bâtiment sera modulable afin de pouvoir être adaptée aux besoins des artistes l'occupant (entretiens 1 et 2). Enfin, la quatrième et dernière partie devrait servir d'atelier permettant d'accueillir une pratique artistique nécessitant un aménagement particulier comme, par exemple, un atelier de poterie (entretiens 1 et 2). *Grand Union* espère être en mesure de rendre le bâtiment accessible universellement et aimerait, également, améliorer le rendement énergétique du complexe. L'aménagement de la cour restera simple afin de faciliter les livraisons. Il sera néanmoins possible d'utiliser l'espace extérieur lors d'évènements ou pour étendre l'espace dédié au café. L'organisation prévoit également profiter de cette cour afin de pratiquer un certain niveau d'agriculture urbaine ainsi qu'encourager le développement de la flore rattachée au système de canaux avoisinant.

La reconversion du bâtiment va assurément tirer profit du caractère industriel de *Junction Works*. Du point de vue esthétique, le bâtiment est certainement intéressant. Si l'on se fie à l'un des acteurs rencontrés, l'apparence de celui-ci serait bien adaptée au nouvel usage que propose *Grand Union* (entretien 2). Le bâtiment a également été décrit, lors des entrevues, comme étant attrayant, iconique et reconnaissable (entretiens 1, 2 et 3), trois caractéristiques qui profiteront certainement au succès du

Figure 2.11 : Futur espace d'exposition



Figure 2.12 : Espace où l'on prévoit installer les ateliers d'artistes



Sources : Rowan, David pour Grand Union. (2018).

projet. Si l'aspect esthétique du bâtiment est certainement un atout, ce n'est pas le seul avantage que l'organisation artistique voit dans le bâtiment historique. En effet, la forme du complexe est aussi très intéressante d'un point de vue artistique. D'une part, la division unique du site permet d'accommoder différents usages tout en reliant ces derniers entre eux. D'autre part, on retrouve au sein du complexe de nombreux espaces ouverts pouvant être convertis en espaces d'exposition ou de production artistique (entretien 1). Enfin, le bâtiment possède des éléments intéressants en termes d'éclairage. On y retrouve notamment un toit vitré là où sera situé l'espace d'exposition ainsi qu'un nombre important de fenêtres permettant l'éclairage naturel d'une bonne partie du bâtiment (entretien 1). Le caractère industriel et la riche histoire de *Junction Works* font de l'enveloppe une ressource avec laquelle les artistes seront en mesure de travailler (entretiens 1 et 2). Comme l'explique le premier intervenant que nous avons rencontré :

[Junction Works is] beautiful (...) and there is many stories to be explored, and then examined and interrogated amongst it. There's so many different people that I think that we can engage with, in different ways, creatively, because of what the building is.

L'aspect patrimonial du bâtiment nous a été décrit comme un argument jouant en faveur du projet porté par *Grand Union*. À cet effet, il aurait été difficile, nous a-t-on dit, pour *Homes England* de rentabiliser un équipement tel que *Junction Works* compte tenu de sa forme hors du commun, de son statut patrimonial et des contraintes qui s'y rattachent ainsi que des travaux que nécessite l'équipement (entretien 2). Comme on nous l'a expliqué :

It's a listed building, [...] they can't knock it down, its value is kind of constrained really, so it's not like they're giving away the best value on the site, they're giving away a problem building. In some ways, you could argue that it is a building that is gonna struggle to find a use to effectively... This is the perfect

use for this building, and it will add value to the rest of the site because of it just being there. (entretien 2)

Figure 2.13 : Exemple de ce à quoi pourrait ressembler l'entrée de Junction Works une fois le bâtiment reconverti



Tiré de « *Plan for Junction Works* » par BPN Architects, 2018. Page 7 (https://grand-union.org.uk/junction-works/wp-content/uploads/junction_works_boards.pdf.)

2.2.2.7 Le patrimoine, un avantage?

Cet aspect a certainement profité à *Grand Union* qui, avec son projet, va transformer ce bâtiment problématique en ressource. On nous a également mentionné que le statut patrimonial du bâtiment favorisait certainement sa reconversion puisque cette intervention assure la sauvegarde du bâtiment (entretien 3). Cela est d'autant plus vrai que le bâtiment est situé dans une *conservation area* et que, vu son statut et son emplacement, sa démolition n'est pas envisageable. Il a aussi été mentionné que le caractère patrimonial du bâtiment pouvait être mis en relation avec la volonté de

Grand Union d'ouvrir le site et, ainsi, être mobilisé pour approcher d'éventuels investisseurs (entretien 1). Il faut également souligner que le caractère patrimonial du projet donne accès à de multiples sources de financement qui seraient autrement inaccessibles. Cela dit, des complications accompagnent également le caractère particulier du bâtiment. Il nous a notamment été mentionné qu'il est difficile de rendre le bâtiment efficace énergétiquement compte tenu des contraintes imposées par son statut patrimonial (entretien 2). Ces mêmes contraintes ont aussi tendance à augmenter le coût total des travaux vu les matériaux et services spécialisés qui sont requis (entretien 1). On peut également estimer que le statut patrimonial de *Junction Works* a rendu le processus d'approbation urbanistique du projet plus ardu.

2.2.2.8 Les retombées envisagées du projet ouvrage brummi

Les éventuelles retombées du projet sont nombreuses. Les intervenants espèrent que la reconversion contribuera à la revitalisation du secteur (entretiens 1 et 2). Comme l'explique le premier acteur que nous avons rencontré :

it's not a building that's in use, there's some derelict building here and it can be quite an unfriendly place as a pedestrian, so hopefully it works to make the whole space feel more used and more interesting

On espère également être en mesure de créer une plaque tournante – un « *hub* » – dont le rayonnement dépassera *Junction Works* et permettra à *Grand Union* de poursuivre son rôle de catalyseur au sein du quartier (entretiens 1 et 2).

À ce point-ci de la démarche, l'ensemble des personnes rencontrées ont décrit le projet ouvrage comme étant une expérience positive, et ce autant au niveau personnel que pour l'organisation. Au niveau personnel, le projet a été décrit comme « *massively interesting* » (entretien 1) et « *one of, if not the most interesting project that I have worked on so far* » (entretien 3). Il a également été décrit comme étant stimulant et excitant. À cet égard, l'un des intervenants nous a expliqué que ce projet lui avait permis de toucher à des tâches qu'il n'avait pas envisagées auparavant. Le processus

a demandé beaucoup de travail et représente une immense courbe d'apprentissage, mais il a été, jusqu'à présent, enrichissant tant pour sa personne que pour *Grand Union* (entretien 1). À cet égard, un autre acteur a décrit les retombées de la démarche pour l'organisation comme suit :

I think it has given Grand Union an opportunity to raise it's platform, it's [has] established contacts, established a profile it might not have had in terms of development. (...) It has exposed the organization to a different set of experiences outside the art world and I think that is positive. So it's established contacts with the city council, strengthen those with the combined authority, with the mayor, it has gained a greater understanding of the property market that is has to engage in. (entretien 2)

Le même acteur a fait remarquer qu'une démarche telle que celle expliquée dans les dernières pages peut également être dangereuse. Il existe un risque, nous a-t-il dit, que le projet supplante la mission artistique de l'organisation. Ceci dit, *Grand Union* et ses collaborateurs sont conscients de ce risque et travaillent continuellement afin que la reconversion de *Junction Works* ne prime pas sur la raison d'être de *Grand Union*.

2.3 Analyse du cas brummi

Maintenant que nous nous sommes familiarisés avec le premier cas à l'étude et le contexte dans lequel il s'inscrit, nous sommes en mesure d'analyser plus concrètement le rapport entre les différents éléments de l'*écosystème patrimonial* qui le compose. C'est ce que nous ferons dans la partie qui suit. Dans un premier lieu, nous rattachons différents éléments explorés dans les deux dernières parties du chapitre aux trois composantes de l'*écosystème patrimonial* que nous avons défini préalablement soit : l'*encadrement*, le *projet* et la *zone intermédiaire*. Une fois cette affiliation faite, nous analyserons le rapport entre chacune de ces composantes. Dans une dernière partie, nous nous baserons sur l'analyse de ces rapports afin de faire

émerger un constat plus global. Celui-ci nous permet ultimement d'évaluer l'influence qu'a eu l'*écosystème patrimonial* défini sur le projet de reconversion brummi.

2.3.1 Définitions adaptées au cas brummi

Avant d'évaluer la relation entre chacune des composantes de l'*écosystème patrimonial*, il est important de redéfinir ces éléments conceptuels en fonction des données collectées et présentées dans les parties 2.1 et 2.2 du présent chapitre. Dans les paragraphes qui suivent, nous revisiterons donc les concepts d'*encadrement*, de *projet* et de la *zone intermédiaire* en prenant le soin d'y rattacher les données pertinentes du premier cas d'études.

2.3.1.1 L'encadrement

Tel que nous l'avons défini, l'*encadrement* réfère aux « paramètres dictés par [le] *domaine public* et applicable à notre objet d'étude » (p.34). L'*encadrement* du cas anglais correspond grossièrement à ce qui a été décrit dans la partie 2.1 du mémoire. On peut y rattacher :

- le cadre législatif, et donc les lois et statuts de protections mis en place afin de protéger le patrimoine en Angleterre;
- la gouvernance en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine et les compétences des différentes échelles territoriales à cet égard;
- les programmes publics visant à soutenir ou orienter l'intervention sur le patrimoine;
- les différentes entités gouvernementales impliquées dans la conservation du patrimoine; et
- les *non-departmental public bodies* œuvrant afin de conserver le patrimoine qui, bien qu'indépendants, sont rattachés au gouvernement.

C'est à ces éléments que nous référons lorsque nous parlons d'*encadrement* dans la présente section du mémoire. Dans les prochaines sections, nous utilisons l'expression « *encadrement brummi* ».

2.3.1.2 Le projet

Le *projet*, quant à lui, a été défini comme « une démarche permettant l'atteinte d'un objectif » (p.35). Deux concepts sous-jacents ont été rattachés à celui de *projet* dans notre cadre conceptuel : le *processus* et l'*ingénierie*.

Comme le projet anglais étudié est en cours de réalisation, notre analyse se limitera principalement à ce que Aim appelle l'*intention* et l'*avant-projet* (2012). Les travaux de reconversion n'ayant pas été entamés, nos données en lien avec ce que ce même auteur appelle l'*objet* sont limitées. Cela dit, nous croyons que c'est dans ces deux premières étapes du projet qu'entrent en relation les principales parties de l'*écosystème patrimonial*. Comme nous l'avons déjà mentionné, l'étude d'un projet en cours de réalisation a été choisie puisqu'elle permet la documentation plus précise du projet et de l'*écosystème patrimonial* dans lequel il s'inscrit.

Pour l'étude du cas anglais, on peut rattacher au *projet* le *processus* décrit dans la partie 2.2.2 L'*ingénierie* du projet, pour sa part, regroupe :

- l'équipe permanente et temporaire de *Grand Union*;
- le *Board of Trustees* et ses membres s'étant investis bénévolement dans le projet; et
- l'ensemble des entités et professionnels ayant travaillé ou contribué au projet.

Dans les prochains chapitres du mémoire, nous utiliserons l'expression « *projet brummi* » pour référer à cette composante de l'*écosystème patrimonial* du premier projet de reconversion que nous avons étudié.

2.3.1.3 La zone intermédiaire

La zone intermédiaire a été définie, dans la partie portant sur le cadre conceptuel, comme « l'ensemble des entités effectuant une pression sur le projet patrimonial ». À partir des données présentées dans les deux parties précédentes, on peut considérer que les entités suivantes ont eu, ou auront potentiellement, une influence sur le projet de reconversion :

- le propriétaire du complexe;
- la population;
- les médias; et
- les bailleurs de fonds.

Après ce chapitre, nous référerons à cette composante comme étant la « *zone intermédiaire* brummi ».

2.3.2 La relation entre les composantes de l'écosystème patrimonial

Maintenant que nos éléments conceptuels ont été associés à différentes composantes du premier cas étudié, nous sommes en mesure d'étudier plus concrètement le rapport qu'entretiennent l'*encadrement*, le *projet* et la *zone intermédiaire*. Dans les prochains paragraphes, nous nous penchons d'abord sur le rapport entre l'*encadrement* et le *projet*, puis sur le rapport entre le *projet* et la *zone intermédiaire* pour nous intéresser, dans un dernier temps, au rapport entre la *zone intermédiaire* et l'*encadrement*. Si la plus grande partie de notre analyse se concentre autour d'éléments propres au projet ouvrage anglais, certaines digressions nous permettront d'élargir ce travail analytique afin d'y inclure des éléments externes à celui-ci.

2.3.2.1 L'encadrement et le projet

Le premier rapport sur lequel nous nous sommes penchés est celui entre l'*encadrement* et le *projet*. Nous nous sommes d'abord intéressés à l'aspect le plus riche de ce rapport, soit à l'influence qu'a eue l'*encadrement* sur le *projet*. Nous nous sommes ensuite penchés sur l'aspect inverse, soit sur l'adaptation du *projet* face cet *encadrement*.

Tel que le souligne la présentation des données collectées, l'*encadrement* a un impact considérable sur le projet mené par *Grand Union*. Cette influence, bien que complexe, peut-être décrite de trois manières : elle a été habilitante, structurante et contraignante.

On peut, tout d'abord, décrire l'*encadrement* comme ayant un rôle habilitant puisqu'il rend possible le *projet*. Afin de comprendre ce premier aspect, il faut remonter aux fondements de l'*encadrement* en question. Le modèle anglais, tel que décrit précédemment, valorise la protection et la transformation du patrimoine. Il est également inclusif dans sa définition du patrimoine, permettant la considération patrimoniale de bâtiments industriels tel que *Junction Works*. Ce rapport au patrimoine est clé dans la sauvegarde du site étudié. C'est ainsi l'*encadrement* en place qui rend possible l'élévation au statut de *Grade II Listed Building* du *Railway Engineering Service Co.* dès 1982. C'est ce même encadrement qui permet la création du *Warwick Bar Conservation Area* en 1987. En 2011, le statut patrimonial du bâtiment assure la réparation de composantes endommagées par un incendie quelques années plus tôt et participe ainsi à la sauvegarde du complexe qui est alors vacant. À ce point, on peut estimer que le *Railway Engineering Service Co.*, maintenant connu sous le nom de *Junction Works*, ne serait pas dans la condition qu'il est sans l'*encadrement* en question. En effet, sans l'*encadrement* le bâtiment n'aurait probablement pas été élevé au statut de patrimoine et, ce faisant, il ne profiterait pas des mesures de protection ayant assuré sa sauvegarde. Plus récemment, l'*encadrement* a permis à *Grand Union* de considérer la reconversion de *Junction Works* pour deux raisons. La première étant que le statut particulier du complexe limite sa valeur économique, contraint le propriétaire du site et assure la pérennité du *Grade II Listed Building* alors que le reste

du quartier est en pleine transformation. La seconde étant que l'*encadrement* permet, et même encourage, la reconversion de bâtiments patrimoniaux. Pour toutes ces raisons, on peut avancer que l'*encadrement* a permis le projet de reconversion porté par *Grand Union* et donc qu'il a eu un caractère habilitant.

L'*encadrement* influence également la structure du *projet*. Plus précisément, la démarche permettant l'approbation par le service d'urbanisme complexifie, comme en témoignent nos données, le *processus* permettant la reconversion du bâtiment étudié. Compte tenu du statut patrimonial du complexe et de sa présence au sein d'un *conservation area*, *Grand Union* a dû suivre le protocole permettant d'acquiescer un *Listed Planning Consent* en plus du *Full Building Consent* nécessaire pour effectuer des travaux sur un bâtiment ou changer son usage. Les exigences additionnelles du service d'urbanisme peuvent être attribuées au statut patrimonial de *Junction Works*, au contenu des *Supplementary Planning Documents* qui guident la prise de décision quant aux demandes de permis ainsi qu'aux conditions qu'y accompagnent l'intervention au sein du *Warwick Bar conservation area*. L'acquisition des permis convoités demande un travail considérable à l'*ingénierie* du projet. Comme nous l'avons relevé dans la partie précédente, deux des trois acteurs ont décrit cette partie comme étant lourde, bien que celle-ci n'ait pas représenté un défi particulier. Au-delà des délais, efforts et coûts additionnels que sous-entend le processus d'approbation urbanistique du projet, cette démarche a permis le développement d'une relation entre *Grand Union* et le service d'urbanisme. On peut également estimer que les démarches additionnelles qu'elle implique ont dû profiter à la cohérence globale du projet porté par l'organisation. Au final, il est certain que la démarche permettant l'approbation du projet de reconversion par le service d'urbanisme de la Ville de Birmingham représente une partie importante du *processus* et que cet aspect de l'*encadrement* a teinté le *projet*.

Dans une perspective similaire, on peut dire de l'*encadrement* qu'il est contraignant à l'égard du *projet*. Comme on s'intéresse à un *projet* dont l'objet est un complexe patrimonial protégé situé dans une *conservation area*, il est évident que l'*encadrement*

vient circonscrire, dans une perspective de protection du patrimoine, l'intervention possible sur l'objet en question. Pour conduire toute intervention susceptible d'altérer l'intérêt particulier d'un *Grade II listed building* tel que celui étudié, il faut préalablement obtenir un *listed building consent* auprès du *local planning authority*. Cette démarche permet d'assurer le respect, au sein du projet proposé, du caractère patrimonial du ou des bâtiment.s protégé.s. De manière similaire, bon nombre d'interventions réalisées au sein d'une *conservation area* sont soumises à l'acquisition d'un permis auprès de la *local planning authority*. Un *projet* tel que celui visant la reconversion de *Junction Works* est ainsi contraint de respecter le patrimoine et les conditions mises en place par le *local authority* afin d'être réalisable. Si, pour le cas étudié, cela n'a pas d'effet sur l'*intention* du projet, on a dû tenir compte des contraintes liées à l'*encadrement* lors de la période d'*avant-projet*. À cet égard, il est évident que les applications déposées par l'*ingénierie* du projet auprès du service d'urbanisme ont tenu compte des exigences en place. On peut également rappeler que l'application préliminaire a été révisée suivant les commentaires de cette même division de la Ville de Birmingham. On peut ainsi prétendre que l'*encadrement* a influencé l'*avant-projet* et donc l'éventuelle forme que va prendre la reconversion. Malgré le travail qui s'y rattache, l'aspect contraignant de l'*encadrement* ne peut être considéré comme étant négatif puisqu'il permet une meilleure considération de l'aspect patrimonial au sein du projet de reconversion. Il faut également mentionner qu'au Royaume-Uni cet aspect est, d'une certaine manière, compensé par la présence de ressources telle que *Historic England*.

À l'inverse, le *projet* ne semble pas avoir eu une influence quelconque sur l'*encadrement* à l'étape où nous avons collecté nos données. S'il n'est pas impossible que la reconversion de *Junction Works* ait un éventuel impact sur l'*encadrement* au niveau local, il serait surprenant que ce projet transforme le cadre en place considérant l'impact très limité qu'ont généralement des projets de cet envergure sur ce cadre. Cela dit, les données recueillies ne nous permettent pas d'évaluer avec précision l'influence qu'a le *projet* sur l'*encadrement*. Pour ce faire, il faudrait se pencher sur le projet une fois celui-ci complété afin de mieux saisir sa portée.

On peut dire du rapport qu'entretient le *projet* avec l'*encadrement* qu'il est d'une autre nature. Plutôt que d'influencer l'*encadrement*, on peut dire du *projet* qu'il a su s'adapter à celui-ci. Trois éléments témoignent de l'adaptation du *projet* à l'*encadrement* : la capacité à tirer profit de l'*encadrement* en place, l'exploration continue de cet *encadrement* et l'ajustement du *projet* en fonction de celui-ci. Nous nous limiterons dans la description de ce rapport puisqu'il est, en grande partie, le reflet des éléments couverts au sein des derniers paragraphes.

Le premier concerne la capacité qu'a eue *Grand Union* à tirer profit du caractère patrimonial de *Junction Works*, et donc de l'*encadrement*, afin d'approcher *Homes England* et d'éventuellement obtenir une *option* sur le bâtiment. Rappelons ici que *Grand Union* a misé sur la contrainte que le bâtiment patrimonial représentait pour *Homes England* afin de présenter son projet comme une solution permettant à la fois de revitaliser le bâtiment et d'apporter une valeur ajoutée à l'éventuel projet que développera l'entité gouvernementale sur le site. Ce premier aspect, intimement lié à l'aspect habilitant de l'*encadrement*, rend le projet de reconversion possible.

Le second élément, décrit comme l'exploration continue de l'*encadrement*, renvoie aux efforts investis par l'*ingénierie* du *projet* afin de se familiariser avec le cadre dans lequel le projet de reconversion s'inscrit. Cette exploration, initialement rendue possible par la présence d'experts au sein du *Board of Trustees* de *Grand Union*, ouvre l'organisme à des possibilités qui n'étaient alors pas envisagées. C'est cette ouverture qui permet à *Grand Union* d'envisager la reconversion d'un bâtiment patrimonial. Nous considérons que cette exploration est continue puisque l'équipe de *Grand Union* continue de développer ses connaissances quant au cadre permettant la reconversion du bâtiment patrimonial tout au long du projet. Dès les premières étapes, l'organisme intègre à son équipe divers professionnels dont les connaissances permettent de faire évoluer le *projet*. Si cette exploration ne se limite pas à l'*encadrement* tel que circonscrit dans ce travail, celui-ci en fait néanmoins partie. Ce second élément est primordial puisqu'il est la source du rapport entre le *projet* et

l'encadrement. C'est également la connaissance de *l'encadrement*, qu'elle soit acquise à l'interne ou à l'externe, qui va permettre l'avancement du *projet*.

Enfin, l'ajustement du projet en fonction de *l'encadrement* fait référence aux efforts conscients qui sont faits afin d'ajuster le *projet* aux paramètres de *l'encadrement*. Ce faisant, il est l'extension logique du point précédent portant sur les connaissances. Il est également lié aux aspects structurant et contraignant de *l'encadrement* puisqu'il en résulte.

2.3.2.2 Le projet et la zone intermédiaire

Le second rapport que nous avons analysé est celui liant le *projet* et la *zone intermédiaire*. Ici, nous nous sommes intéressés à la relation entretenue par le *projet* et les principales composantes de la *zone intermédiaire* identifiés. On compte, parmi ces composantes, le propriétaire du bâtiment, la population, les médias ainsi que les bailleurs de fonds.

Le projet et le propriétaire

Le premier des quatre rapports sur lesquels nous nous sommes penchés est celui qui lie le *projet* et le propriétaire du bâtiment convoité par *Grand Union*. Au tout début de ce rapport, on peut dire que *Homes England* habilite le projet en plus d'avoir, par les conditions qu'elle soumet à *Grand Union*, une certaine influence sur le *processus*. À l'inverse, le *projet* a également une influence sur les plans de redéveloppement du site acquis en 2015 par le nouveau propriétaire. À mesure que le projet avance, et que la relation entre le propriétaire et l'équipe de *Grand Union* se développe, ce rapport initial se transforme en partenariat. Comme en témoigne la flexibilité de *Homes England*, la contribution de l'acteur à certains aspects du projet et sa volonté de travailler avec *Grand Union* afin de contourner les difficultés associées au financement des travaux, le propriétaire de *Junction Works* travaille activement avec *l'ingénierie* du *projet* en vue de rendre possible la reconversion du complexe.

Le projet et la population

Nous nous sommes ensuite intéressés au rapport entre le *projet* et la population. Ici, nos données nous permettent de faire quelques observations. Tout d'abord, le *projet* n'est pas hermétique. Des efforts conscients sont faits afin de le rendre accessible à la population ainsi qu'aux autres composantes de la *zone intermédiaire*. On peut ici rappeler que l'équipe de *Grand Union* a tenu deux consultations publiques, permettant à la population de découvrir le projet de reconversion et de donner leur avis sur ce dernier. Il faut également mentionner qu'un site *web*¹² a été mis en ligne pour donner une visibilité au projet de reconversion ainsi qu'une visibilité aux partenaires y ayant contribué. Il ne faut pas oublier qu'un projet artistique permettant l'occupation du complexe a aussi été développé en attendant sa reconversion. Cette initiative, rappelons-le, est décrite par l'un des intervenants que nous avons rencontré comme un outil permettant, entre autres, la réappropriation du bâtiment par la population. Rappelons également que l'équipe de *Grand Union* réfléchissait, au moment où nous avons conduit notre collecte de données, à une manière d'ouvrir les éventuels travaux de reconversion à la population. Au-delà de l'ouverture du *projet* au public, on peut estimer qu'un effort conscient a été, et continue d'être investi afin d'obtenir le support du public.

Pour ce qui est de la relation qu'entretient le public avec le *projet*, on peut avancer que la population, vu l'ouverture du *projet*, effectue un certain degré d'influence sur celui-ci. Si l'on se réfère à l'échelle de Arnstein (1969), utilisé pour évaluer le niveau de participation des citoyens à la vie publique, on parlerait d'une *coopération symbolique*. Il faut ici mentionner que le projet de reconversion porté par *Grand Union* semble, au moment où fût conduite notre recherche, être supporté par la population. Ce faisant, l'influence que cette même population aimerait et pourrait avoir sur le *projet*

¹² <https://grand-union.org.uk/junction-works/>

reste limitée. Autrement dit, pourquoi une population chercherait-elle à faire changer un projet qu'elle approuve déjà?

Le projet et les médias

En troisième lieu, nous avons analysé la relation entre le *projet* et les médias. Au moment où nous avons effectué notre recherche, la couverture médiatique du projet se limite à quelques articles décrivant le projet de manière plutôt positive (Jones, 2018; Birmingham What's On, s.d.). On retrouve également quelques articles portant sur le programme artistique développé au sein du bâtiment (The Birmingham Weekender, 2019; Culture Diary, 2019). Compte tenu du nombre de données disponibles limité, il est difficile d'analyser avec précision le rapport entre les médias et le *projet* à ce moment-ci de la démarche. Cela dit, nous nous permettons trois réflexions. Tous d'abord, les données présentes dans les articles mentionnés plus haut semblent démontrer une ouverture, ici aussi, de *Grand Union* quant à la diffusion de sa démarche et le partage d'informations liés au *projet*. On peut également mentionner que l'organisme artistique a été très ouvert à participer au travail scientifique que constitue le présent mémoire ce qui témoigne, encore une fois, de la transparence de *Grand Union* et du *projet*.

À ce point-ci, la couverture médiatique ne semble pas influencer le *projet* d'une manière quelconque. Elle participe, néanmoins, à la visibilité de celui-ci. Enfin, on peut estimer que le niveau d'acceptabilité social élevé du projet combiné à une absence d'opposition citoyenne n'attire pas particulièrement l'œil des médias sur le projet de reconversion à ce moment-ci. Comme nous ne pouvons pas deviner comment la couverture médiatique du projet évoluera, notre réflexion quant au rapport entre les médias et le *projet* est nécessairement partielle. Il sera intéressant de se pencher sur ce dernier avec un certain recul.

Le projet et les bailleurs de fonds

Le quatrième et dernier rapport que nous avons étudié pour cette partie de l'*écosystème patrimonial* est celui liant le *projet* et les bailleurs de fonds. Ici aussi, nos données ne nous permettent que d'estimer comment ces deux composantes sont liées puisque notre collecte de données s'est réalisée au moment où *Grand Union* et son équipe se lançaient dans l'étape de financement du projet. Cela dit, les données collectées nous donnent un bon aperçu du rapport en question.

D'un côté, rien ne semble indiquer que le *projet*, considéré individuellement, ait une influence quelconque sur les bailleurs de fonds. Néanmoins, le discours entourant le projet est parfois adapté au programme de financement auquel applique *Grand Union*. À cet égard, l'un des acteurs rencontrés nous a indiqué que l'accent pourrait être mis, à titre d'exemple, sur l'aspect patrimonial lors d'une future demande faite auprès d'*Historic England* (entretien 2). On peut donc considérer que la stratégie mise de l'avant au sein du *projet* s'ajuste, dans une certaine mesure, aux exigences de programmes de financement auxquelles on choisit d'appliquer.

De l'autre côté, les bailleurs de fonds ont, collectivement, un poids plus important quant au *projet* puisque le financement de ce dernier dépend de leur contribution. Comme nous l'avons mentionné à de multiples reprises dans la partie 2.2, *Grand Union* est une entité à but non lucratif ayant des ressources financières limitées. Ce faisant, le projet de reconversion repose en grande partie sur le financement d'entités externes, et donc sur la contribution de bailleurs de fonds. Ceux-ci vont avoir une influence indirecte sur le projet de reconversion en ce sens que le *projet* pourrait être modifié afin de répondre aux exigences des différents bailleurs de fonds. Cette influence indirecte s'est déjà manifestée par le changement de statut qu'a poursuivi *Grand Union* afin que le projet de reconversion puisse être financé, en partie, par des *trusts* et *foundations*.

On estime ainsi que les bailleurs de fonds ont une influence indirecte proportionnelle à la volonté qu'a l'*ingénierie* du projet de se plier aux exigences des programmes qu'ils proposent. Cette volonté, quant à elle, dépend des efforts qu'un tel changement implique ainsi que de l'éventuelle contribution qui peut en résulter.

En résumé

Si l'on se fie à l'analyse conduite dans les derniers paragraphes, nous pourrions résumer le rapport liant le *projet* et la *zone intermédiaire* de la manière qui suit. Le *projet* entretient une bonne relation avec la *zone intermédiaire* et ses composantes. Cette bonne relation permet certaines retombées dont font partie le partenariat entre *Grand Union* et *Homes England*, l'opinion publique positive quant au projet, une couverture médiatique favorable ainsi que l'accès au financement qu'offrent différents bailleurs de fonds. La *zone intermédiaire* effectue, pour sa part, une certaine pression sur le projet. À la lumière de nos données, il est difficile d'évaluer l'ampleur de l'influence qu'a et qu'aura la *zone intermédiaire* sur le *projet*. Il est, néanmoins, certain que cette composante conceptuelle de l'*écosystème patrimonial* a déjà eu une certaine influence sur le *projet* comme en témoignent divers éléments mentionnés dans les derniers paragraphes. On peut également avancer que le rapport entre la *zone intermédiaire* et le *projet* est positif puisque les différents acteurs répertoriés au sein de celle-ci peuvent être considérés comme étant en faveur du projet au moment où notre collecte de données fût réalisée.

2.3.2.3 La zone intermédiaire et l'encadrement

Enfin, nous nous sommes penchés sur la relation entre la *zone intermédiaire* et l'*encadrement*. Ici, nous nous sommes rapidement aperçus que nos données ne nous permettent pas d'analyser efficacement la relation entre les composantes de la *zone intermédiaire* et l'*encadrement* pour le premier projet de reconversion étudié. Ce trou dans nos données s'explique probablement par le fait que le projet ouvrage étudié est en cours et que notre documentation de celui-ci reste, conséquemment, partielle. Ce

faisant, notre compréhension du rôle qu'y jouera la *zone intermédiaire* et la relation que cet élément conceptuel pourrait avoir avec l'*encadrement* restent limitées.

À la lumière des données recueillies, il ne semble toutefois pas exister une forte relation entre la *zone intermédiaire* et l'*encadrement*. Si nous avons à décrire ce lien, nous dirions de la *zone intermédiaire* qu'elle peut effectuer une certaine pression sur l'*encadrement*, mais que cette pression ne s'observe pas, ou pas encore, au travers du projet ouvrage permettant la reconversion de *Junction Works*. À l'inverse, on dirait de l'*encadrement* qu'il est généralement abstrait pour les acteurs compris dans la *zone intermédiaire*. La relation entre ces deux éléments serait donc moins importante que celle liant l'*encadrement* et le *projet* et que celle liant le *projet* et la *zone intermédiaire*.

L'analyse de notre second cas de reconversion nous aidera peut-être à mieux comprendre la relation entre la *zone intermédiaire* et l'*encadrement*.

2.3.3 Constat

Si l'on résume l'analyse faite dans la dernière partie, il existerait effectivement, pour le premier cas étudié, un lien entre l'*encadrement* et le *projet* ainsi qu'entre le *projet* et la zone intermédiaire. Le lien entre la *zone intermédiaire* et l'*encadrement* reste, pour sa part, à confirmer. Pour ce qui est de la première relation analysée, soit celle liant l'*encadrement* et le *projet*, il semblerait que l'*encadrement* permet, puis influence, le projet ouvrage en raison de son caractère habilitant, structurant et restreignant. Le *projet*, quant à lui, s'adapte à l'*encadrement*. Trois éléments témoigneraient de cette adaptation : la capacité du *projet* à tirer profit de l'*encadrement* en place, l'exploration continue de cet *encadrement* et l'ajustement du projet en fonction de celui-ci. En ce qui concerne la seconde relation analysée, il semblerait que le *projet* et la *zone intermédiaire* entretiennent une relation positive, ou harmonieuse. On peut également dire des deux éléments conceptuels qu'ils s'influencent mutuellement. D'un côté, notre analyse démontre que l'*ingénierie* du *projet* entretient une bonne relation avec les différentes composantes de la *zone intermédiaire* et que le *projet* est ouvert, ou transparent, à plusieurs égards. Cette bonne relation permet certaines retombées en

plus de favoriser, au sein de la *zone intermédiaire*, une opinion favorable au projet. De l'autre côté, les groupes qui composent la *zone intermédiaire* vont avoir une influence variable sur le projet qu'il est difficile d'évaluer à la lumière de nos données.

Les données recueillies nous permettent de vérifier partiellement notre hypothèse de départ, soit que « le projet de reconversion d'un immeuble patrimonial est le résultat de [son] *écosystème patrimonial* » (p.34). Si l'*encadrement*, le *projet* et la *zone intermédiaire* jouent un rôle évident dans la définition du projet de reconversion, notre étude du premier cas ne nous permet pas de vérifier en toute confiance si le projet de reconversion résulte de ce qu'on définit comme l'*écosystème patrimonial*. Comme nos données ne nous permettent pas d'analyser l'ensemble de la démarche et que le résultat final du projet reste à découvrir, il est possible que d'autres éléments, encore inconnus, aient une influence considérable sur la reconversion du bâtiment. À ce niveau, l'étude du second cas devrait nous donner un aperçu plus global de l'influence qu'à l'*écosystème patrimonial* sur un projet de reconversion donné.

L'étude de la démarche ayant permis, jusqu'à présent, la reconversion de *Junction Works* nous éclaire néanmoins quant à certaines de nos sous-hypothèses.

Pour ce qui est de la première, soit que « la relation entre l'*encadrement* et le *projet* va avoir un impact majeur sur le *processus* de reconversion » (p.36), l'analyse des données collectées indique que l'*encadrement* a effectivement eu un impact important sur le *processus* du *projet*. On ne peut cependant pas dire que le *projet* a, comme nous l'avions pensé, été réfléchi dès ses débuts afin de s'aligner à l'*encadrement*. Le *projet* s'est plutôt adapté progressivement à cet *encadrement* que l'*ingénierie* du *projet* à découvert au fil de la démarche. Notre première analyse nous permet, néanmoins, de confirmer que la relation entre l'*encadrement* et le *projet* a eu un impact considérable sur le *processus* de reconversion.

Pour ce qui est de notre seconde sous-hypothèse, soit que « la relation entre la *zone intermédiaire* et le *projet* influence la qualité patrimoniale du projet » (p.37), notre

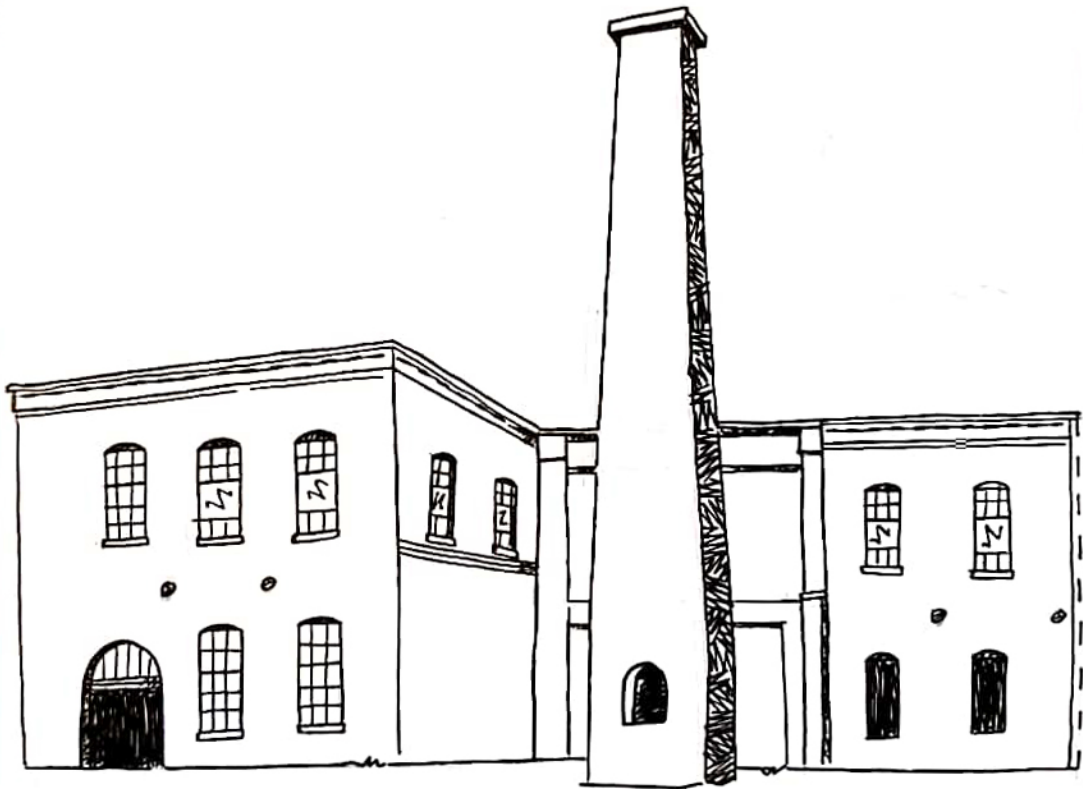
analyse indique que la pression effectuée par la *zone intermédiaire* à effectivement eu une influence sur le *projet*. Elle ne permet cependant pas d'observer l'amplitude qu'a eue cette pression sur la valeur patrimoniale de la reconversion. Il nous faut ici souligner que la transformation du complexe proposé par l'*ingénierie* du projet tenait déjà compte du caractère patrimonial du bâtiment. Il faut aussi rappeler qu'à la lumière des données récoltées, nul ne s'est exprimé contre le projet en question. On peut estimer que l'influence qu'a la *zone intermédiaire* quant à la valeur patrimoniale d'un projet de reconversion va être plus grande lorsque ce projet possède une faible valeur patrimoniale et que celui-ci fait face à une certaine grogne.

Pour ce qui est de notre dernière sous-hypothèse, nos données ne nous permettent pas de dire que l'*encadrement* effectue une quelconque influence sur les composantes de la *zone intermédiaire* ou inversement.

CHAPITRE III

LA RECONVERSION DE LA TONNELLERIE

Figure 3.1 : Croquis de la Tonnellerie



Source: Auteur (2019). Encre sur papier.

Dans ce troisième chapitre, nous développons d'abord sur le cadre permettant d'assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine à Montréal. Nous présentons ensuite le récit de la reconversion de la Tonnellerie en prenant le soin d'introduire quelques éléments qui profiteront à la compréhension du lecteur. Nous analysons, dans un dernier temps, ce récit afin de mieux saisir la relation qui lie les différentes composantes de l'*écosystème patrimonial*. Cette dernière partie nous permettra de revenir sur notre hypothèse de départ et sur les sous-hypothèses qui s'y rattachent.

3.1 La reconversion du patrimoine à Montréal

Les premières mesures permettant la protection du patrimoine canadien sont mises en place au début du 20^e siècle. Le Canada s'inspire alors à la fois de l'approche environnementaliste anglaise et de la restauration française vu la cohabitation des deux cultures au sein du pays (MCC, s.d.). La protection d'éléments bâtis vise, à ce moment, la commémoration de personnages et d'évènements. Elle passe, en majeure partie, par la création de maisons-musées et la préservation de sites militaires historiques (Fulton, 1998). On observe, vers le milieu du siècle dernier, un changement important en matière de protection du patrimoine. À ce moment, la Commission royale d'enquête sur l'avancement des arts, des lettres et des sciences milite afin que soit reconnue la valeur patrimoniale de l'architecture. C'est au terme de cette lutte que la notion de valeur culturelle va gagner en importance au Canada (Fulton, 1998). Graduellement, de nouveaux types d'objets et de lieux vont être considérés comme faisant partie du patrimoine canadien et vont, conséquemment, être protégés et conservés. La protection du patrimoine au Canada ainsi qu'au Québec semble, depuis cet élargissement, s'aligner avec la doctrine internationale. C'est sur le système issu de cette histoire largement vulgarisée que nous nous concentrons dans les prochaines pages.

Comme nous l'avons fait pour le contexte anglais, nous allons nous pencher sur le système permettant, au moment où nous avons collecté nos données, la conservation

et la reconversion du patrimoine canadien et québécois. Nous nous penchons, dans une première partie sur le cadre légal puis, dans une seconde, sur le modèle développé afin d'encadrer l'intervention sur le patrimoine au travers des différentes échelles territoriales.

3.1.1 Cadre législatif : Lois et statuts patrimoniaux

Au Canada, les pouvoirs légaux permettant d'encadrer la préservation du patrimoine et l'éventuelle transformation de celui-ci sont principalement divisés entre le niveau national et provincial. Au niveau municipal, des règlements s'appuyant sur la loi permettent de protéger certains biens bâtis. Dans les prochains paragraphes, nous explorerons les principales lois en matière de patrimoine bâti avant de nous pencher sur les différents statuts patrimoniaux pouvant être attribués au patrimoine bâti.

3.1.1.1 Lois nationales

Bon nombre de lois accordent des pouvoirs et des responsabilités au gouvernement fédéral en matière de lieux historiques et patrimoniaux. Parmi les plus importantes, on compte la Loi sur les lieux et monuments historiques (1985), la Loi sur l'Agence Parcs Canada (1998) et la Loi sur les parcs nationaux du Canada (2000).

Loi sur les lieux et monuments historiques

La Loi sur les lieux et monuments historiques a été adoptée en 1985. La loi accorde au ministre le pouvoir de commémorer les événements ou personnages liés à un lieu historique, de créer des musées historiques avec l'accord du gouvernement ainsi que d'acquérir des lieux historiques avec l'approbation du Conseil du trésor (Loi sur les lieux et monuments historiques, 2020 [1985]). Elle lui permet aussi de prendre des mesures afin d'assurer l'administration, la conservation et l'entretien des lieux historiques acquis et musées historiques créés en vertu de la loi. La loi constitue la Commission des lieux et monuments historiques du Canada. L'attribution de cette dernière est de :

[...] recevoir et examiner des recommandations sur les inscriptions relatives aux lieux historiques ou à la commémoration des événements ou personnages qui leur sont liés, sur la création de musées historiques et sur l'administration, la conservation et l'entretien de ces lieux ou musées. Elle conseille en outre le ministre [responsable de l'Agence Parcs Canada] sur l'exercice des pouvoirs que la présente loi confère à celui-ci. (Loi sur les lieux et monuments historiques, 2020 [1985] : Alinéa 7)

Loi sur l'Agence Parcs Canada

La Loi sur l'Agence Parcs Canada, adoptée en 1998, a comme élément central la constitution de l'Agence Parcs Canada. Comme la loi l'indique :

L'Agence est responsable de la mise en œuvre de la politique du gouvernement du Canada dans le domaine des parcs nationaux, des lieux historiques nationaux, des aires marines nationales de conservation, des autres lieux patrimoniaux protégés et des programmes de protection du patrimoine. (Loi sur l'Agence Parcs Canada, 2020 [1998] : Alinéa 6)

Elle est aussi :

(...) responsable des négociations et des recommandations à faire au ministre en matière de création de parcs nationaux, d'aires marines nationales de conservation et d'autres lieux patrimoniaux protégés et d'acquisition de lieux historiques nationaux. » (Loi sur l'Agence Parcs Canada, 2020 [1998] : Alinéa 6)

Selon la loi, l'agence doit assurer et contrôler l'application d'autres lois telles que : la Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada, la Loi sur les parcs nationaux du Canada, la Loi sur la protection des gares ferroviaires patrimoniales ainsi que d'autres touchant le patrimoine culturel national.

L'Agence Parcs Canada est une entité qui, selon la loi, est sous la responsabilité d'un ministre. En 2020, le ministre responsable de l'agence est le ministre de l'Environnement et des Changements climatiques. À ce titre, l'alinéa 4 de la Loi sur l'Agence Parc Canada stipule que ses attributions peuvent s'étendre aux domaines de compétences fédérales liées : aux lieux naturels ou historiques d'importance nationale, aux gares ferroviaires, aux phares patrimoniaux, aux édifices patrimoniaux fédéraux, aux lieux patrimoniaux canadiens, à l'archéologie fédérale, aux rivières du patrimoine canadien ainsi qu'à la mise sur pied et la mise en œuvre de programmes visant principalement le patrimoine bâti (Loi sur l'Agence Parcs Canada, 2020 [1998]). Ainsi, les responsabilités de l'Agence sont, par extension, les responsabilités du ministre responsable. À ce titre, le ministre de l'Environnement et des Changements climatiques doit aussi fixer les grandes orientations de Parcs Canada.

Loi sur les parcs nationaux du Canada

La Loi sur les parcs nationaux du Canada, adoptée en 2000, permet la création de parcs nationaux et, surtout, l'érection en lieu historique national du Canada toute terre appartenant à *Sa Majesté du chef du Canada* par le gouvernement suivant certaine condition. En vertu de la loi, l'élévation au statut de lieu historique national du Canada doit servir :

[la commémoration d'un] évènements historiques d'importance nationale [et/ou la conservation d'un] lieu historique ou tout objet d'intérêt historique préhistorique ou scientifique d'importance nationale. » (Loi sur les parcs nationaux du Canada. 2020 [2000]: Alinéa 42)

S'il le désire, le ministre responsable de Parcs Canada peut établir un plan directeur afin d'établir des objectifs à long terme, des indicateurs permettant le suivi, des dispositions visant la protection des ressources, les modalités d'utilisation du site par les visiteurs, la sensibilisation à faire auprès du public et l'évaluation du rendement. Le plan directeur doit être examiné et potentiellement réviser tous les dix ans (Loi sur

les parcs nationaux du Canada. 2020 [2000]). Selon la loi, quiconque contrevient aux règlements mis en place au sein d'un parc national ou d'un site historique national se soumet à des amendes.

Politique sur la gestion des biens immobiliers

Bien que ce ne soit pas une loi, il est intéressant de mentionner la Politique sur la gestion des biens immobiliers adoptés par le gouvernement fédéral en 2006. Cette politique garantit une gestion durable et financièrement responsable des biens immobiliers appartenant au Gouvernement du Canada. (Gouvernement du Canada, 2019 [2006]). Elle assure notamment le respect et la préservation du caractère patrimonial des édifices fédéraux concernés. À titre d'exemple la loi stipule que Parcs Canada doit être consulté par le gouvernement canadien avant toute vente, démolition ou intervention susceptible d'altérer la valeur historique d'un édifice classifié. On y indique aussi, au point 6.1.10, que :

(...) tout est fait, dans la mesure du possible, pour trouver une autre vocation convenable pour les édifices patrimoniaux classifiés ou reconnus lorsque ceux-ci sont sous-utilisés ou excédentaires (...) » (Gouvernement du Canada, 2019 [2006])

Une panoplie d'autres lois, portant généralement sur des objets plus précis, existe au niveau fédéral en termes de patrimoine. On compte parmi celles-ci des lois permettant la protection de typologie de bâtiments, tels les gares ferroviaires patrimoniales par exemple, et d'autres portant sur la protection de territoires circonscrits. Nous ne développerons pas sur ces dernières puisque leur portée en matière de requalification reste assez limitée.

3.1.1.2 Lois provinciales

Selon la constitution canadienne, les questions liées à l'immobilier ainsi qu'à l'aménagement du territoire relèvent du niveau provincial. En dehors des pouvoirs

particuliers du gouvernement fédéral, le patrimoine est surtout l'affaire des gouvernements provinciaux, régionaux et municipaux des différentes provinces (Fulton, 2015 [2006]). Dans les prochains paragraphes, nous explorons les principales lois qui, au Québec, régissent la protection du patrimoine bâti. Les plus importantes sont assurément la Loi sur le patrimoine culturel et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La Loi sur le développement durable comporte, quant à elle, des articles se penchant sur le patrimoine dans une perspective plus durable. D'autres lois sont aussi d'intérêt même si leur lien avec le patrimoine est plus limité.

Loi sur le patrimoine culturel

La Loi sur le patrimoine culturel est entrée en vigueur en 2012. Comme indiqué dès l'article 1, elle vise à :

favoriser la connaissance, la protection, la mise en valeur et la transmission du patrimoine culturel, reflet de l'identité d'une société, dans l'intérêt public et dans une perspective de développement durable » (Loi sur le patrimoine culturel, 2020 [2012]).

La loi instaure un bon nombre d'obligations et d'outils légaux permettant de poursuivre cet objectif au niveau provincial et, par extension, d'encadrer les interventions faites sur le patrimoine bâti plus localement.

Elle accorde, tout d'abord, différents pouvoirs au ministre de la Culture et des Communications. Celui-ci peut notamment acquérir un bien patrimonial classé, intervenir sur un bien acquis et contribuer à la conservation, la restauration, la mise en valeur, la transformation ou au transport d'une composante du patrimoine culturel protégée en vertu de la loi (Loi sur le patrimoine culturel, 2020 [2012]). En contrepartie, le ministère de la Culture et des Communications doit réaliser un inventaire du patrimoine culturel et tenir un registre des éléments du patrimoine culturel protégé en

vertu de la loi en plus d'assurer l'application et le respect du document légal et de ses composantes (Loi sur le patrimoine culturel, 2020 [2012]).

La loi met aussi à disposition du gouvernement et des municipalités différents statuts légaux permettant de protéger le patrimoine bâti québécois tel que la désignation, le classement et la citation (Loi sur le patrimoine culturel, 2020 [2012]). Nous développons sur ceux-ci dans la section suivante portant sur les statuts de protection. Le document légal introduit également des outils complémentaires à ces statuts tels que les plans de conservation et les aires de protections. Les plans de conservation « [présentent] les orientations en vue de la préservation, de la réhabilitation et de la mise en valeur d'un bien patrimonial en fonction de sa valeur patrimoniale et de ses éléments caractéristiques. » (Gouvernement du Québec, 2013: 26). Ce type de plan est établi par le gouvernement ou par la municipalité locale pour tout site patrimonial déclaré et pour tout bien patrimonial classé ou cité. Des plans de conservation de nature différente sont aussi réalisés pour les paysages culturels patrimoniaux. L'aire de protection, quant à elle, est « une aire que le ministre peut délimiter autour d'un immeuble classé pour la protection de ce dernier » (Gouvernement du Québec, 2013: 14). Celle-ci soumet un bon nombre d'interventions réalisées au sein de son périmètre à l'autorisation du ministre ou à l'autorisation de la Ville de Montréal ou Québec lorsque l'aire se situe sur leur territoire (Loi sur le patrimoine culturel, 2020 [2012]). Un autre mécanisme intéressant, le régime d'ordonnance, est introduit à l'article 148 de la loi. Celui-ci permet au ministre de figer un site non protégé présentant un potentiel patrimonial durant une période d'au plus 30 jours s'il existe une menace réelle ou présumée que celui-ci soit dégradé considérablement (Loi sur le patrimoine culturel, 2020 [2012]).

Le Conseil du patrimoine culturel du Québec est institué en vertu de l'article 82 de la Loi sur le patrimoine culturel. Ce conseil est un organisme de consultation qui répond aux questions du ministre et lui fait des recommandations en matière de connaissance, de protection, de mise en valeur et de transmission du patrimoine culturel (Loi sur le patrimoine culturel, 2020 [2012]). Dans l'exercice de son pouvoir, le Conseil du

patrimoine doit parfois tenir des consultations publiques. Il peut aussi « recevoir et entendre les requêtes et suggestions des individus et des groupes sur toutes questions visées par la [Loi sur le patrimoine culturel] » (Loi sur le patrimoine culturel, 2020 [2012] : Article 83).

Enfin, la Loi donne le pouvoir aux municipalités de se munir d'un *Conseil local du patrimoine* pouvant donner au conseil municipal son avis sur toute question relative à l'identification ainsi qu'à la protection du patrimoine culturel par la municipalité (Loi sur le patrimoine culturel, 2020 [2012]).

Le non-respect de la loi est puni par une amende d'un montant pouvant aller de 500 \$ à 1 140 000 \$. En cas de récidive, celle-ci est d'abord doublée, puis triplée (Gouvernement du Québec, 2013). Dans certains cas, la Cour supérieure peut ordonner la remise en état du bien. En vertu de l'article 180, le « ministre peut autoriser une personne à agir en tant qu'inspecteur » afin de faire respecter différents chapitres de la loi (Loi sur le patrimoine culturel, 2020 [2012] : Article 180).

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) de 1979 régit l'urbanisme et son encadrement au Québec. La loi structure l'aménagement autour d'entités provinciales, régionales et locales et instaure un cadre ainsi que des mécanismes permettant la planification du territoire aux différentes échelles. Bien qu'on y mentionne seulement deux fois le mot patrimoine, un bon nombre d'éléments au sein du document légal peuvent être mis à profit afin de protéger ou d'intervenir sur cette ressource non renouvelable. Nous nous concentrons, dans les prochaines lignes, sur ces composantes de la loi qui peuvent être associées au patrimoine.

Avec l'adoption de la LAU, le gouvernement du Québec a créé des entités régionales et métropolitaines. On retrouve, parmi celles-ci, les municipalités régionales de comptés (MRC), les communautés métropolitaines de Montréal (CMM) et de Québec

(CMQ). Afin d'assurer la cohérence de l'aménagement à l'échelle régionale, les communautés métropolitaines doivent maintenir un Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Ce plan « définit les orientations, objectifs, et les critères [permettant d'assurer, dans une perspective de développement durable,] la compétitivité du territoire de la communauté métropolitaine. » (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, 2020 [1979] : Article 2.24). Ces orientations, objectifs et critères doivent, entre autres, porter sur la protection et la mise en valeur du milieu bâti en vertu de la loi. Les MRC ont accès à un outil similaire appelé Schéma d'aménagement et de développement de la municipalité régionale de comté.

La Loi impose aux municipalités l'adoption d'un plan d'urbanisme. Celui-ci doit notamment comprendre « les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité » et peut inclure « les zones à rénover, à restaurer ou à protéger » (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, 2020 [1979] : Article 83 et 84).

Le quatrième chapitre de la Loi développe sur les règlements d'urbanisme d'une municipalité. En vertu de la LAU, le conseil d'une municipalité doit se munir de règlements afin d'encadrer l'aménagement sur son territoire. On retrouve, dans ce chapitre, plusieurs sections qui peuvent être intéressantes en matière de patrimoine. Celles-ci portent sur :

- **Les permis et certificats (Section IV)** où l'on indique que tout projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment peut, par règlement, être soumis à l'obtention d'un permis de construction.
- **Les plans d'implantation et d'intégration architecturale (Section VIII)** qui, par règlement, peuvent assujettir la demande de certains permis, au sein d'une zone ou concernant une catégorie de constructions, de terrains ou de travaux visés, au respect d'objectifs prédéfinis liés à l'implantation, à l'architecture ou à l'aménagement.
- **Les projets particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Section XI)** permettant au conseil

municipal d'autoriser, lorsque règlement il y a, un projet particulier dérogeant à d'autres règlements municipaux, mais respectant les objectifs du plan d'urbanisme.

- **L'occupation et l'entretien des bâtiments (Section XII)** autorisant le conseil d'une municipalité à établir un règlement établissant des normes et prescrivant des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments.

Source : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, 2020 [1979] : Chapitre IV

Enfin, le chapitre suivant habilite le conseil d'une municipalité à créer, par règlement, un comité consultatif d'urbanisme (CCU). Ce comité « a des pouvoirs d'études et de recommandation en matière d'urbanisme, de zonage, de lotissement et de construction » (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, 2020 [1979] : Article 146). L'adoption d'un bon nombre des règlements décrit dans le chapitre IV de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme est conditionnel à la création d'un comité consultatif d'urbanisme.

Loi sur le développement durable

La loi sur le développement durable de 2006 est aussi intéressante en matière de patrimoine et de requalification. Celle-ci vise à encourager une gouvernance fondée sur le concept de développement durable. En ce sens, les mesures qu'elle contient visent à :

[intégrer] davantage la recherche d'un développement durable, à tous les niveaux et dans toutes les sphères d'intervention, dans les politiques, les programmes et les actions de l'Administration. Elles visent à assurer la cohérence des actions gouvernementales en matière de développement durable, ainsi qu'à favoriser l'imputabilité de l'Administration en la matière [...]. (Loi sur le développement durable, 2020 [2006] : Article 1)

Parmi les principes mis de l'avant dans la loi, deux sont particulièrement intéressants pour l'objet de cette recherche. Le premier est celui portant sur la protection du patrimoine culturel. On y indique qu'il « importe d'assurer son identification, sa protection et sa mise en valeur, en tenant compte des composantes de rareté et de fragilité qui le caractérisent. » (Loi sur le développement durable, 2020 [2006] : Article 6). L'autre principe est celui portant sur la production et la consommation responsable. On y indique que « des changements doivent être apportés dans les modes de production et de consommation en vue de rendre ces dernières plus viables et plus responsables sur les plans social et environnemental, entre autres par l'adoption d'une approche d'éco-efficience, qui évite le gaspillage et qui optimise l'utilisation des ressources. » (Loi sur le développement durable, 2020 [2006] : Article 6). La loi oblige également le gouvernement du Québec à développer une *stratégie de développement durable* devant être révisée périodiquement. Le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs est responsable de l'application de la loi sur le développement durable.

Autres lois

D'autres lois provinciales peuvent aussi influencer l'éventuelle reconversion d'un bâtiment patrimonial à Montréal. La *Loi sur le bâtiment* (1985), la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (2000) et la *Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (2017) font partie de celles-ci. D'une part, la Loi sur le bâtiment a institué la Régie du bâtiment du Québec et soumet les travaux de construction au *code de construction* et *code de sécurité* adopté par cette régie (Loi sur le bâtiment. 2020 [1985]). D'autre part, la Charte de la Ville de Montréal reconnaît le statut de métropole de la ville de Montréal et accorde, en vertu de ce statut, certains pouvoirs additionnels notamment en matière de patrimoine (Gouvernement du Québec, 2020 [2000]). De son côté, la Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec a permis la décentralisation de certains pouvoirs vers la Ville de Montréal (PL 121 : Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, 2017). Celle-ci prévoit

notamment le transfert de pouvoirs d'autorisations en matière de patrimoine culturel à la ville de Montréal. Ces pouvoirs étaient jusqu'alors détenus par le ministre de la Culture et des Communications.

3.1.1.3 Statuts patrimoniaux

Il existe, au Québec, plusieurs statuts patrimoniaux offrant un degré variable de protection aux biens ayant une valeur patrimoniale reconnue. Comme l'objet de la présente recherche est le patrimoine bâti, nous nous intéressons, dans les prochains paragraphes, aux statuts qui sont attribuables à un immeuble ou un site patrimonial. Nous progressons, en ordre décroissant, des statuts d'envergure nationale vers les statuts locaux. Il faut ici garder en tête qu'un statut national tel que la désignation n'assure pas nécessairement une plus importante protection qu'un statut plus local tel que la citation.

Lieux historiques d'importance nationale

La désignation d'un lieu historique national par le ministre permet la commémoration d'endroits ayant eu une importance historique nationale (Parcs Canada, 2018a) en vertu de la Loi sur les lieux et monuments historiques. Afin qu'un site soit officiellement reconnu comme un lieu historique d'importance nationale, une demande doit d'abord être faite auprès de la Commission des lieux et monuments historiques du Canada (Langlois, 2014 [2013]). Pour être élevé au statut de lieu historique national, le site en question doit répondre aux critères et lignes directrices établis par la commission. Il faut notamment que celui-ci soit âgé de plus de 40 ans et que « l'intégrité de sa conception, de ses matériaux et de son exécution, de sa fonction ou de son cadre ait été maintenue » (Parcs Canada, 2018a). À la suite de l'évaluation de la demande, la Commission donne son avis au ministre responsable de Parcs Canada qui désignera, ou non, le site (Langlois, 2014 [2013]). Une plaque en bronze permet généralement d'assurer la commémoration d'un lieu historique d'importance nationale.

Selon Parcs Canada, il existait plus de 970 lieux historiques nationaux en 2018 (Parcs Canada, 2018a). Parmi ceux-ci, environ le quart relève de l'Agence Parcs Canada et d'autres organismes fédéraux (Langlois, 2014 [2013]). Ces bâtiments appartenant au gouvernement fédéral sont soumis à la politique sur la gestion des biens immobiliers et bénéficient, dans certains cas, de l'encadrement offert par un plan directeur. En vertu de la Loi sur les Parcs nationaux, quiconque contrevient aux règlements mis en place au sein d'un site historique d'importance nationale se soumet à des amendes (Loi sur les parcs nationaux du Canada. 2020 [2000]).

Les lieux historiques d'importance nationale n'appartenant pas à Parcs Canada ou au gouvernement fédéral ne bénéficient, quant à eux, que d'une reconnaissance symbolique. Si le titre donne accès à une aide financière via le Programme de partage des frais de Parcs Canada pour les lieux historiques, aucun moyen légal n'assure la protection ou la conservation de ces biens (Langlois, 2014 [2013]).

La déclaration d'un site patrimonial¹³

La déclaration d'un site patrimonial permet au gouvernement du Québec de « préserver un territoire dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public. » (Gouvernement du Québec, 2013: 6) sur recommandation du ministre responsable. La déclaration d'un territoire se fait en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel et en raison de sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, identitaire, paysagère, scientifique, urbanistique ou technologique (Gouvernement du Québec, 2013). Les sites déclarés font l'objet d'un plan de conservation et sont inscrits au Registre du patrimoine culturel. Les propriétaires d'immeubles situés dans un site patrimonial déclaré peuvent bénéficier d'avantages tel qu'une aide financière et

¹³ Anciennement appelés arrondissement historique ou naturel (Gouvernement du Québec, 2013)

technique offerte par le ministre responsable ou la municipalité locale. La déclaration d'un site soumet les travaux suivants à l'autorisation du ministre :

- la division, subdivision ou le morcellement d'un terrain;
- la modification de l'aménagement ou l'implantation d'un immeuble;
- la réalisation de construction, réparation ou de modification affectant l'apparence extérieure d'un immeuble;
- la démolition complète ou partielle d'un immeuble;
- l'érection d'une nouvelle construction;
- l'excavation du sol; et
- la mise en place, modification, remplacement ou démolition d'une enseigne ou d'un panneau-réclame.

Source : Gouvernement du Québec, 2013 : 7

Quiconque effectue des travaux sans l'accord du ministre ou déviant des conditions déterminées s'expose à des amendes.

Alors que sont écrit ces lignes, on retrouve 13 sites patrimoniaux déclarés au Québec. On compte, parmi ceux-ci les sites patrimoniaux de Montréal (décrété en 1964 et agrandi en 1995), de Percé (1973) et d'Arvida (2018) à titre d'exemple (Conseil du patrimoine culturel du Québec, s.d.).

La désignation d'un paysage culturel

La désignation d'un paysage culturel assure la mise en valeur d'un territoire reconnu pour ses caractéristiques paysagères hors du commun en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. La demande de désignation d'un paysage culturel patrimonial doit être faite au gouvernement à partir du niveau municipal ou régional et inclure une

délimitation du territoire visé, un diagnostic paysager ainsi qu'une charte du paysage culturel patrimonial. Afin d'être désigné paysage culturel, un territoire doit posséder des caractéristiques résultant de l'interrelation de facteurs naturels et humains méritant d'être conservés en raison de leur intérêt historique, emblématique ou identitaire (Gouvernement du Québec, 2013). Les paysages culturels désignés font l'objet d'un plan de conservation et son inscrit au Registre du patrimoine culturel. Ce statut permet au ministre ainsi qu'aux municipalités de contribuer financièrement et techniquement à la connaissance, la protection, la transmission ou la mise en valeur du paysage culturel désigné. Il engage également les entités municipales et régionales concernées qui doivent assurer le respect des caractéristiques exceptionnelles du paysage et veiller à la mise en œuvre du plan de conservation (Gouvernement du Québec, 2013).

Ce statut légal est relativement récent puisqu'il a été créé en 2011, alors qu'entraît en vigueur la plus récente Loi sur le patrimoine culturel. À ce jour, aucun paysage culturel n'a été désigné. Cela dit, des démarches ont été entreprises afin de faire désigner certains paysages culturels comme ceux de la Pointe-aux-Iroquois et de la Pointe-aux-Orignaux situés dans la MRC de Kamouraska (Municipalité de Rivière-Ouelle, 2020).

Le classement d'un bien patrimonial

Le classement est un statut donné à un immeuble, un site, un document ou un objet patrimonial que l'on désire faire connaître, protéger, mettre en valeur et transmettre aux générations futures en raison de sa valeur patrimoniale. Ce statut est accordé par le ministère de la Culture et des Communications du Québec suivant sa propre initiative ou la réception d'une proposition par une personne intéressée. Ceci est fait en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (Gouvernement du Québec, 2013). Un bien patrimonial classé fait l'objet d'un plan de conservation, est inscrit au Registre du patrimoine culturel et peut être entouré d'une aire de protection définie par le ministre. Le classement d'un bien patrimonial permet au ministre ainsi qu'à la municipalité

concernée de supporter financièrement ou techniquement le propriétaire du bien. Le classement s'accompagne, lui aussi, d'obligations. Selon la Loi : « Tout propriétaire d'un bien patrimonial classé doit prendre les mesures nécessaires pour s'assurer la préservation de la valeur patrimoniale de ce bien. » (Gouvernement du Québec, 2013 : 11).

Les propriétaires d'un immeuble patrimonial classé doivent obtenir une autorisation afin :

- de transporter le bien hors du Québec;
- d'altérer, restaurer, réparer ou modifier de quelques façons le bâtiment;
- de démolir partiellement ou en totalité l'immeuble;
- de déplacer le bien; ou
- d'utiliser le bâtiment comme adossement à une construction.

Source : Gouvernement du Québec, 2013 : 11

Il est à noter que le classement d'un immeuble patrimonial et la protection s'y rattachant s'étendent, à moins d'une indication contraire, autant à l'extérieur qu'à l'intérieur du bâtiment.

Au sein d'un site patrimonial classé, une autorisation doit être obtenue afin :

- de diviser, subdiviser, rediviser ou morceler un terrain;
- de modifier l'aménagement ou l'implantation d'un immeuble;
- de faire construire, réparer ou modifier l'enveloppe d'un bâtiment;
- de démolir partiellement ou en totalité un immeuble;

- d'ériger une nouvelle construction;
- d'excaver le sol; ou
- de mettre en place, modifier, remplacer ou démolir une enseigne ou un panneau-réclame.

Source : Gouvernement du Québec, 2013 : 11

Quiconque effectue des travaux sans l'autorisation du ministre ou déviant des conditions déterminées s'expose à des amendes (Gouvernement du Québec, 2013). Les municipalités peuvent aussi soumettre les biens classés à des exigences particulières dont le respect est nécessaire pour l'obtention d'un permis de travaux. Enfin, la loi encadre la vente, la cessation et le don d'un bien patrimonial classé.

En 2015, on retrouvait 75 sites patrimoniaux classés par le ministère de la Culture et des Communications. Parmi ceux-ci, neuf sont situés sur le territoire de la Ville de Montréal (MCC, 2015b). La même année, on comptait 570 immeubles patrimoniaux classés (MCC, 2015c). Si l'on se fie au Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal, 128 immeubles patrimoniaux classés se trouvaient sur le territoire de la Ville de Montréal au mois de juin 2020 (2020a).

La citation d'un bien patrimonial

La citation d'un bien patrimonial est une mesure de protection à laquelle une municipalité locale peut recourir afin de faire connaître, protéger, mettre en valeur ou transmettre aux générations futures un bien ayant une valeur patrimoniale situé sur son territoire. Comme ce fût le cas avec le classement, quatre catégories de biens patrimoniaux peuvent être citées : les immeubles, les sites, les documents et les objets. La citation se fait en vertu de la loi sur le patrimoine culturel. Ce statut est accordé par la municipalité locale suivant sa propre initiative ou la réception d'une proposition par une personne intéressée. La citation d'un bien est rendue officielle par

l'adoption d'un règlement municipal allant en ce sens. La citation d'un bien permet à la municipalité locale :

- de soumettre la réalisation de travaux à certaines conditions;
- de refuser la démolition partielle ou totale du bien;
- d'établir un plan de conservation;
- d'acquérir, de gré à gré ou par expropriation, un immeuble patrimonial cité ou tout immeuble situé dans un site patrimonial cité;
- d'isoler, dégager, assainir ou mettre en valeur un immeuble cité ou situé dans un site patrimonial cité;
- d'accorder toute forme d'aide financière ou technique afin de faire connaître, protéger, mettre en valeur ou assurer la transmission du bien; et
- d'inscrire l'élément cité de son patrimoine au Registre du patrimoine culturel du Québec.

Source : Gouvernement du Québec, 2013 : 18

La citation oblige le propriétaire d'un bien patrimonial bâti à donner un préavis de 45 jours ou plus à la municipalité locale avant :

- d'altérer, restaurer, réparer ou modifier un immeuble patrimonial cité;
- d'ériger une nouvelle construction sur un site patrimonial cité;
- de modifier l'enveloppe d'un immeuble situé dans un site patrimonial cité;
- de réparer ou de modifier l'aménagement ou l'implantation d'un immeuble situé dans un site patrimonial cité;
- d'excaver le sol d'un site patrimonial cité; ou

- de mettre en place, modifier, remplacer ou démolir une enseigne ou un panneau-réclame dans un site patrimonial cité.

Source : Gouvernement du Québec, 2013 : 19

Le propriétaire doit également demander une autorisation à la municipalité avant :

- de détruire partiellement ou totalement un bien patrimonial cité ou un immeuble situé dans un site patrimonial cité;
- de déplacer un immeuble patrimonial cité;
- d'utiliser un immeuble patrimonial comme adossement à une construction; ou
- de diviser, subdiviser, rediviser ou morceler un terrain dans un site patrimonial cité.

Source : Gouvernement du Québec, 2013 : 19

Quiconque effectue des travaux sans l'autorisation du ministre ou déviant des conditions déterminées s'expose à des amendes. Il est à noter que l'intérieur d'un immeuble cité n'est protégé que si le règlement fait mention d'une telle protection (Gouvernement du Québec, 2013).

En 2015, on retrouvait 250 immeubles patrimoniaux cités par les municipalités et communautés autochtones du Québec (MCC, 2015d). Selon le Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal, on retrouvait un total de 49 immeubles patrimoniaux cités sur le territoire de la Ville de Montréal au mois de juin 2020 (2020b).

En dehors de ces statuts légaux, le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal s'appuie sur les *Cahiers d'évaluation du patrimoine urbain* afin de déterminer des secteurs et immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle. Ces composantes de

l'environnement urbain sont soumises à des exigences règlementaires variant selon l'arrondissement et permettant leur protection ainsi que leur mise en valeur (Ville de Montréal, 2013). Certains arrondissements vont mettre en place un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'assurer la protection d'une zone ou d'une famille d'objets ayant un caractère patrimonial. L'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie, à titre d'exemple, a utilisé ce type de plan afin de protéger les maisons dites « *shoebox* » faisant partie de son patrimoine modeste (Rosemont – La Petite-Patrie, s.d.). Nous explorons ces moyens plus locaux dans la prochaine section se penchant sur la gouvernance.

3.1.2 Gouvernance : Structure, entités et financement

En vertu de la constitution canadienne, l'aménagement du territoire est une compétence provinciale. Cela dit, la protection du patrimoine bâti et l'encadrement des interventions réalisées sur celui-ci sont le résultat de mesures mises en place par les différents niveaux de gouvernements. Il en résulte une mécanique complexe au sein de laquelle plusieurs entités, situées à différentes échelles territoriales, ont des pouvoirs précis et doivent généralement répondre aux *orientations* mises en place par les niveaux supérieurs. Dans cette section, nous explorons les paramètres mis en place par les différents paliers canadiens en matière de patrimoine. Nous débutons par le niveau national et évoluons graduellement vers le niveau local en nous concentrant sur Montréal et sur l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve où se situe la Tonnellerie.

3.1.2.1 National – Canada

Contrairement au modèle anglais, le gouvernement fédéral joue un rôle assez limité en matière de patrimoine bâti canadien. Comme l'expliquait la vérificatrice générale dans un rapport publié en 2003 :

Le gouvernement canadien intervient dans la protection du patrimoine bâti par la reconnaissance et la commémoration de lieux historiques d'importance

nationale, par la désignation d'édifices fédéraux du patrimoine et par l'administration de plusieurs lieux historiques et édifices patrimoniaux. (Vérificatrice générale du Canada, 2003 : 8)

Il serait faux de dire que le gouvernement du Canada n'intervient pas en matière de patrimoine bâti. Néanmoins, son intervention à ce niveau est limitée à certains objets d'importance nationale, aux propriétés du gouvernement canadien ainsi qu'aux objets de compétence fédérale comme, par exemple, les gares ferroviaires. En 2016, environ 1,3 milliard de dollars du budget fédéral ont été consacrés « à la préservation, à la réfection et à la restauration de lieux historiques nationaux » (Chambre des communes, 2017 : 17). Comme le rôle du gouvernement fédéral en matière de patrimoine n'est pas particulièrement pertinent pour l'étude de la Tonnellerie, nous limitons cette partie du texte à l'essentiel.

L'Agence Parcs Canada est le principal intervenant fédéral en matière de conservation des lieux historiques canadiens. En plus de mettre en œuvre la plupart des politiques fédérales en matière de patrimoine, l'Agence assure la conservation et la gestion de plus de 700 lieux historiques au Canada (Chambre des communes du Canada, 2017). Elle possède une influence importante en matière de protection fédérale. En vertu de la Loi, Parcs Canada est habilité à négocier avec le ministre de l'Environnement ainsi qu'à faire des recommandations quant à la création de parcs nationaux, la protection de lieu patrimonial et l'acquisition de lieux historiques nationaux (Loi sur l'Agence Parcs Canada, 2020 [1998] : ch. 31). En plus d'assurer la pérennité de ses propriétés, l'entité gouvernementale soutient la protection du patrimoine d'importance nationale dont elle n'est pas propriétaire. À cet effet, elle a notamment comme responsabilité « [d'établir] les objectifs nationaux pour la protection des édifices patrimoniaux et des lieux historiques nationaux qui sont sous la responsabilité d'autres organismes et ministères fédéraux » (Chambre des communes du Canada, 2017 : 18). L'Agence Parcs Canada offre une aide financière aux propriétaires et locataires de lieux historiques nationaux, de phares patrimoniaux et de gares ferroviaires patrimoniales par le biais de son Programme national de partage des frais pour les lieux

patrimoniaux. En 2020-2021 ce programme disposait d'un financement total d'environ 1 000 000 \$.

La Commission des lieux et monuments historiques du Canada et le Comité des édifices fédéraux du patrimoine ont aussi un rôle clé en matière de patrimoine au niveau fédéral. D'une part, la Commission a pour mandat de « conseiller le ministre de l'Environnement et du Changement climatique et, par son entremise, le gouvernement du Canada, sur la commémoration d'aspects de l'histoire du Canada qui revêtent une importance nationale » (Parcs Canada, 2020). Elle peut également recommander la désignation de bâtiments et possède certains pouvoirs concernant des catégories précises de patrimoine bâti (Parcs Canada, 2017a). Le comité des édifices fédéraux du patrimoine, pour sa part, « fournit des avis d'experts pour toute question relative à la conservation des édifices fédéraux du patrimoine » (Parcs Canada, 2017b). Ce comité consultatif évalue la valeur patrimoniale de tout bâtiment fédéral âgé de plus de 40 ans et formule, à l'occasion, des recommandations sur des projets d'intervention pouvant avoir un impact sur la valeur patrimoniale d'un bâtiment fédéral désigné (Parcs Canada, 2017b).

Le travail du gouvernement fédéral ne se limite pas à ce cadre d'intervention puisqu'il agit également à titre d'expert. En concordance avec les grandes conventions internationales, le gouvernement et diverses entités qui s'y rattachent produisent et diffusent une bonne quantité d'informations permettant d'accompagner les différents acteurs désirant s'impliquer dans la sauvegarde de lieux patrimoniaux canadiens. Cette information est généralement accessible en ligne.

C'est dans cette perspective d'accompagnement que Lieux patrimoniaux du Canada s'est associé à plusieurs gouvernements pour produire et publier un document clé appelé *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada* (2010). Comme on l'explique dans la deuxième édition de ce guide :

Les Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada visent principalement à donner une orientation solide et concrète permettant d'appliquer des pratiques exemplaires en matière de conservation. Le document établit un ensemble pancanadien cohérent de principes et de lignes directrices en matière de conservation qui seront utiles à quiconque s'intéresse à la conservation des lieux patrimoniaux du Canada. Il donne en outre des conseils aux personnes qui voudraient demander de l'aide financière pour la conservation de lieux patrimoniaux. (Lieux patrimoniaux du Canada, 2010 : vi)

Le document de 300 pages présente le processus de prise de décision en matière de conservation, les distinctions entre préservation, réhabilitation et restauration ainsi, les normes de conservation des lieux patrimoniaux canadiens et les lignes directrices permettant d'assurer la conservation des différents types de lieux patrimoniaux au Canada.

En dehors de l'appareil gouvernemental fédéral, des organismes à but non lucratif supportent, chacun à leur manière, la protection et la mise en valeur du patrimoine canadien. La Fiducie nationale du Canada, à titre d'exemple, « agit et inspire à agir afin de protéger des lieux qui importent » à l'échelle du Canada (Fiducie nationale du Canada, 2020a). Elle offre notamment une expertise en matière de régénération patrimoniale, un soutien financier aux emplois dans le secteur du patrimoine bâti en plus de faire un travail de sensibilisation tant auprès du gouvernement que de la population et d'accompagner les acteurs du patrimoine dans la recherche de financement (Fiducie nationale du Canada, 2020b).

3.1.2.2 Provincial – Québec

Comme nous l'avons mentionné précédemment, l'aménagement du territoire est une compétence provinciale en vertu de la Loi constitutionnelle canadienne. Ce faisant, l'urbanisme et les questions rattachés au patrimoine bâti sont principalement l'affaire

du gouvernement du Québec qui peut agir sur ses sphères par l'adoption de lois, par la mise en place de politiques et par ses investissements.

En matière d'urbanisme, le gouvernement a mis en place une structure particulière décrite dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin d'assurer une gouvernance coordonnée du territoire québécois. Cette structure divise la province en paliers de décision associés à différentes échelles territoriales. Pour chacun de ses paliers, des entités ont été créées et habilitées par la loi afin d'assurer la planification cohérente du territoire. Le tout est régulé par une règle de conformité permettant « d'assurer la concordance des objectifs et des projets des divers paliers de décisions à travers les différents outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme prévus par la loi » (MAMH, s.d. a). À la tête de cette machine, on retrouve le gouvernement du Québec qui détermine les *orientations gouvernementales* en matière d'aménagement du territoire pour une période donnée. Les entités régionales, telles que les Municipalités régionales de comtés et les Communautés métropolitaines, vont ensuite s'appuyer sur cette vision afin de développer, respectivement, un Schéma d'aménagement et de développement et un Plan métropolitain d'aménagement et de développement visant à orienter l'urbanisme sur leur territoire. Les villes et municipalités situées sur ce territoire vont ultimement devoir ajuster leur plan d'urbanisme et règlements afin d'être conforme aux documents d'orientations mises en place au niveau régional (MAMH, s.d. a).

Compte tenu de leurs statuts spéciaux, cette structure vulgarisée est un peu différente pour les métropoles de Québec et de Montréal. Dans les prochaines pages, nous explorons plus amplement la structure qui encadre la reconversion d'un bâtiment tel que la Tonnellerie, située à Montréal.

Orientations provinciales en matière de patrimoine

Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement sont définies à l'intérieur de documents d'orientations produits par le Gouvernement du Québec. Le

principal document d'orientation, *Pour un aménagement concerté du territoire*, a été publié en 1994 (MAMH, s.d. b). On y retrouvait déjà l'orientation suivante portant sur la protection du patrimoine :

Protéger, réhabiliter et mettre en valeur le cadre bâti, les espaces publics et éléments du milieu naturel en milieu urbanisé. (Gouvernement du Québec, 1994 : 22)

Par cette orientation, le gouvernement désirait, entre autres, « privilégier l'utilisation des ressources patrimoniales dans le développement urbain et leur prise en charge par le milieu » (Gouvernement du Québec, 1994 : 22). Dans cette perspective, il incite les différentes entités territoriales à « mettre en œuvre des stratégies d'interventions relatives aux territoires d'intérêts et de biens patrimoniaux à partir des pouvoirs et des outils de planification qui sont déjà à leur disposition » (Gouvernement du Québec, 1994 : 23). Dans *Pour un aménagement concerté du territoire*, le gouvernement va également présenter le ministère de la Culture et des Communications comme étant responsable des principaux programmes d'aide financière en matière de patrimoine. Des programmes tels que le *Programme d'aide aux équipements culturels* et le *Programme sur l'aide aux projets municipaux de mise en valeur du patrimoine* vont respectivement « favoriser le recyclage et l'utilisation maximale des immeubles existants » et « soutenir financièrement les initiatives municipales en vue de la réalisation de projets reliés à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine » (Gouvernement du Québec, 1994 : 22-23). Si ces programmes n'existent plus dans leur forme initiale, des programmes de nature similaire tels que le récent *Programme de soutien au milieu municipal en patrimoine immobilier* poursuivent un objectif similaire.

D'autres documents ont, depuis 1994, complété et enrichi cette base. Des orientations gouvernementales ont notamment été préparées pour guider l'aménagement de la Communauté métropolitaine de Montréal sur une période de 20 ans. Ce document,

adopté en 2001, a été modifié en 2011 (MAMH, s.d. b). Dans la dernière version, on retrouve une orientation allant comme suit :

Réhabiliter et mettre en valeur les quartiers anciens ou vétustes dans un objectif d'amélioration de la qualité de vie, de l'habitat, des équipements et des services collectifs ainsi que du patrimoine urbain et architectural. (Gouvernement du Québec, 2011 : 17)

On y mentionne notamment l'importance de « reconnaître, protéger et mettre en valeur les secteurs, ensembles ou biens patrimoniaux [d'un quartier ancien], qu'ils soient bâtis, naturels ou paysagers » (Gouvernement du Québec, 2011 : 17). Une autre orientation vise à :

Protéger et mettre en valeur les milieux naturels, les espèces fauniques, et floristiques ainsi que leurs habitats, les plans d'eau, la biodiversité, les paysages ainsi que les éléments patrimoniaux du territoire. (Gouvernement du Québec, 2011 : 27)

Ici, le gouvernement s'attend notamment de la CMM à ce qu'elle reconnaisse les paysages culturels de la région métropolitaine montréalaise et qu'elle contribue à leur protection et mise en valeur. Il s'attend également à ce que l'entité métropolitaine contribue à « la protection et au maintien des principaux lieux de mémoire naturels et bâtis qui ont marqué l'histoire et le développement du territoire de la région métropolitaine. » (Gouvernement du Québec, 2011 : 28)

Financement provincial

Au niveau du financement, les investissements provinciaux dans la culture et, au sein de celle-ci, dans le patrimoine bâti fluctuent en fonction des gouvernements élus. Depuis son élection, le gouvernement de François Legault a choisi de réinvestir dans la culture et le patrimoine après des années d'austérité. En décembre 2019, la ministre

de la Culture et des Communications a annoncé un investissement de 30 millions de dollars via le nouveau *Programme de soutien au milieu municipal en patrimoine immobilier* destiné aux municipalités qui veulent protéger et rénover des bâtiments patrimoniaux (MCC, 2019). Quelques mois plus tard, le gouvernement du Québec a annoncé des investissements additionnels en matière de patrimoine bâti dans son budget de 2020-2021, mais ceux-ci se concentrent à l'extérieur de Montréal. À peu près au même moment, le gouvernement rend public son *Plan québécois des infrastructures 2020-2030*. Ce plan propose un investissement de 394 millions de dollars afin de mettre en place un parcours d'immeubles patrimoniaux restaurés, aménagés et reconvertis traversant différentes régions du Québec et visant la diffusion, la médiation et la médiation culturelle (Gouvernement du Québec, 2020). Si la période 2010-2020 a été marquée par un recul financier en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti, la décennie qui s'amorce semble annoncer un regain de ce côté.

Le rôle du ministère de la Culture et des Communications

Au Québec comme ailleurs, le patrimoine bâti est considéré comme étant un bien culturel. C'est ainsi le ministère de la Culture et des Communications (MCC) qui, dans sa charge d'aménagement culturel du territoire, s'occupe de ce secteur d'activité. D'une part, il applique la Loi sur le patrimoine culturel. Par le biais de ses différentes directions, le Ministère :

- conçoit et coordonne les outils de gestion du patrimoine tel que le Registre du patrimoine;
- étudie les demandes de classement, de désignations ainsi que les demandes de travaux et émet des recommandations;
- élabore et mets en œuvre les plans de conservation;
- coordonne l'acquisition de connaissance et la réalisation d'inventaires;

- gère et rends accessibles les données sur le patrimoine;
- oriente, développe et administre des programmes d'aides financières; et
- assure l'intervention de première ligne en matière de patrimoine culturel.

Source : MCC, 2017

D'autre part, le MCC oriente l'action gouvernementale en matière de culture, et donc de protection et mise en valeur du patrimoine bâti, dans son *Plan d'action gouvernemental en culture*. On définit, dans ce document, les orientations, objectifs et mesures culturels du gouvernement pour une période donnée en plus d'évaluer l'enveloppe financière dédiée à chacune de ces composantes. Dans son plan d'action en culture couvrant l'horizon 2018-2023, le gouvernement a défini quatre orientations, dont une portant sur la dynamisation de la relation entre culture et territoire (Gouvernement du Québec, 2018). Au sein de cette orientation, l'objectif 3.1 et 3.2 sont particulièrement intéressants. Ils visent respectivement à « Améliorer la qualité des milieux de vie grâce à la culture » ainsi qu'à « Miser sur le plein potentiel du patrimoine culturel » (Gouvernement du Québec, 2018). Le tableau 3.1 de la page suivant présente quelques-unes des mesures mises de l'avant afin d'atteindre ces objectifs ainsi que l'enveloppe s'y rattachant.

En matière de patrimoine bâti, le ministère travaille également avec le Conseil du patrimoine culturel du Québec, un organisme consultatif dont la mission est de « [conseiller] la ministre en matière de connaissance, de sauvegarde, de mise en valeur et de transmission du patrimoine culturel québécois » (CPCQ, s.d.). Il travaille également avec le Centre de conservation du Québec ayant pour mission de « contribuer à la conservation préventive et à la restauration du patrimoine du Québec » (CCQ, 2020).

Tableau 3.1 : Mesures découlant des objectifs 3.1 et 3.2 du Plan d'action gouvernemental en culture			
	Mesure	Exemple d'effets escomptés ou d'actions prévues	Enveloppe prévue
Objectif 3.1	Mesure 19 - Doter le Québec d'une stratégie gouvernementale en architecture	<ul style="list-style-type: none"> - Reconnaissance de la valeur de l'architecture dans la création de milieux de vie de qualité; - Stimulation de l'excellence, de la créativité et de l'innovation en architecture et en design urbain; - Adoption de pratiques exemplaires dans les projets menés par l'État et mise en place de mesures incitatives dans les projets subventionnés 	100 k\$
	Mesure 21 - Favoriser la mise en valeur des composantes culturelles dans les démarches de planification du milieu municipal en matière d'aménagement du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Diffusion d'outils d'accompagnement destinés au milieu municipal pour faciliter l'intégration des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement culturel du territoire et; - Accompagnement des MRC pour assurer une meilleure prise en compte des composantes culturelles, dont le patrimoine bâti, en collaboration avec les différents ministères et organismes concernés. 	Non défini
Objectif 3.2	Mesure 23 - Bonifier le Fonds du patrimoine culturel québécois pour améliorer le soutien à la connaissance, à la protection, à la mise en valeur et à la transmission de ce patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> - Investissements pour la restauration d'immeubles patrimoniaux et; - Production d'études et d'inventaires, tenue d'activités de diffusion, de sensibilisation et de mise en valeur du patrimoine culturel; 	35.5 M\$
	Mesure 24 - Soutenir les communautés qui se mobilisent en faveur de la protection, de la transmission et de la mise en valeur du patrimoine culturel à caractère religieux	<ul style="list-style-type: none"> - Bonification de l'aide financière consacrée à la conservation du patrimoine culturel à caractère religieux dans toutes les régions du Québec; - Élaboration d'une stratégie de protection des biens mobiliers à caractère religieux; - Recherche d'approches facilitant la conversion de lieux de culte désacralisés ou désaffectés, en particulier les immeubles patrimoniaux protégés en vertu de la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i>. 	25 M\$
	Mesure 25 - Agir de manière exemplaire dans la gestion du patrimoine culturel de l'État	<ul style="list-style-type: none"> - Recours aux meilleures pratiques pour assurer la transmission des éléments de la mémoire collective et de l'identité québécoise aux générations futures; - Établissement d'une directive gouvernementale concernant la préservation, la restauration et la réhabilitation des immeubles de l'État, en fonction de leur valeur patrimoniale 	5 M\$

Extrait de « Partout la culture: Politique culturelle du Québec », par Gouvernement du Québec (modifié par auteur), 2018.

Si la requalification du patrimoine bâti peut également être considérée dans une perspective de développement durable, le Gouvernement du Québec ne mobilise pas ce potentiel dans sa *Stratégie gouvernementale de Développement durable*.

En dehors de l'appareil gouvernemental, des organismes à but non lucratif œuvrent aussi afin de faire connaître, défendre et mettre en valeur le patrimoine à l'échelle du Québec. On retrouve, parmi ceux-ci, des entités parapluie tel qu'Action Patrimoine ayant pour mission de « mettre en valeur et faire connaître le patrimoine bâti et les paysages culturels du Québec » (Action Patrimoine, s.d.) ainsi que la Fédération Histoire Québec dont l'objectif est « de promouvoir auprès du grand public la recherche et l'étude dans les domaines de l'histoire locale et régionale. » (FHQ, S.D.).

On retrouve aussi des organismes sectoriels tels que l'Association québécoise du patrimoine industriel, les Amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec et l'Association des Moulins du Québec qui s'intéressent à des catégories plus spécifiques de patrimoine québécois.

3.1.2.3 Régional – Région métropolitaine montréalaise

Au niveau régional, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a été mise en place en 2001 afin d'assurer le développement cohérent des 82 municipalités situées dans la région métropolitaine de Montréal (CMM, s.d.). Cette entité a compétence en matière d'aménagement et de développement du territoire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Plan métropolitain d'aménagement

La CMM exerce sa compétence en matière d'aménagement et de développement du territoire via le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD) qu'elle adopte et maintient en vigueur (CMM, 2012). Au travers du PMAD, la Communauté métropolitaine « définit des orientations, des objectifs et des critères aux fins d'assurer la compétitivité et l'attractivité du Grand Montréal dans la perspective

d'un aménagement et d'un développement durable du territoire métropolitain » (CMM, 2012: 5). Le plan de 2012 portait sur huit objets, incluant la protection et la mise en valeur du milieu naturel et bâti ainsi que des paysages, couvertes par trois orientations (CMM, 2012). Au sein de celles-ci, la Communauté métropolitaine de Montréal demande notamment à ses constituantes d'identifier les éléments patrimoniaux significatifs propres à certains secteurs ainsi que d'assurer la protection de ceux-ci. Le plan prévoit également la mise en place d'une trame verte et bleue visant à « mettre en valeur des milieux naturels protégés ainsi que les éléments du paysage et du patrimoine bâti qui sont des symboles forts de l'identité du Grand Montréal. » (CMM, 2012 : 196).

Des plans d'action sont développés afin d'assurer la mise en œuvre du PMAD et de ses orientations dans le court terme. On y identifie les principales actions envisagées pour la période ainsi que l'échéancier et le budget estimé s'y rattachant. Dans le dernier plan d'action, adopté en 2019 et couvrant une période de cinq ans, deux mesures ont été prises afin d'assurer la protection du patrimoine. La première consiste en la « [production] d'un inventaire des connaissances, pratiques, outils et initiatives novatrices en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine et des paysages » (CMM, 2019 : 21). Un budget de 100 000 \$ est associé à cette mesure dont l'échéance est prévue pour 2021 (CMM, 2019). La seconde consiste en la « [mise] sur pied d'une table métropolitaine sur la protection et la mise en valeur du patrimoine et des paysages » (CMM, 2019 : 22) permettant d'assurer la coordination des principaux intervenants en patrimoine. Une enveloppe de 75 000 \$ est dédiée à cette mesure dont l'échéancier est prévu pour 2019-2020 (CMM, 2019). En dehors de ces documents de planification, la Communauté métropolitaine de Montréal planifie et finance également différentes interventions et activités à l'échelle de la région métropolitaine dont certaines en lien avec le patrimoine bâti (CMM, 2019).

Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal

Afin de guider le développement à l'échelle de l'île de Montréal, l'agglomération développe un *Schéma d'aménagement et de développement* permettant « de structurer la région métropolitaine afin de la rendre plus attractive et compétitive dans une perspective de développement durable » (Agglomération de Montréal, 2015 : 8). Ce document d'orientation fait écho aux propositions du Plan métropolitain d'aménagement et de développement développé par la Communauté métropolitaine de Montréal ainsi qu'aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire. Il est développé dans un délai de deux ans suivant l'adoption du PMAD et établit les orientations en matière d'aménagement et de développement de l'agglomération pour la décennie qui suit (Agglomération de Montréal, 2015). Le contenu du schéma est défini par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Suivant l'adoption du Schéma d'aménagement, les municipalités recomposées ainsi que la Ville de Montréal et ses composantes doivent obligatoirement rendre leurs plans et règlements conformes aux orientations mises de l'avant (Agglomération de Montréal, 2015).

Le dernier Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal est en vigueur depuis 2015. Sa vision stratégique vise l'amélioration du cadre de vie et encourage un développement durable de l'agglomération. Trois grandes orientations découlent de cette vision :

- favoriser un cadre de vie de qualité;
- soutenir le dynamisme de l'agglomération et du centre de la métropole; et
- mettre en valeur le patrimoine d'intérêt.

Source : Agglomération de Montréal, 2015 : 18

Le troisième axe de cette vision est le plus pertinent pour ce qui est de la protection et de la mise en valeur du patrimoine. Dans le chapitre associé à cet axe, le schéma mise sur le développement « [d'un] cadre de référence visant à mieux connaître, protéger et mettre en valeur le patrimoine » (Agglomération de Montréal, 2015 : 70). On y propose d'abord la mise à jour de la *Politique du patrimoine* adoptée en 2005 par la Ville de Montréal avant d'annoncer les orientations en matière de patrimoine. Ces orientations sont composées d'interventions adaptées aux six catégories patrimoniales présentées dans le document soit :

- les sites patrimoniaux déclarés, classés ou cités;
- les grandes propriétés à caractère institutionnel;
- les secteurs à valeur patrimoniale;
- les immeubles et lieux de culte d'intérêt;
- les ouvrages de génie civil d'intérêt; et
- les secteurs d'intérêt archéologique.

Source : Agglomération de Montréal, 2015 : 70

L'orientation ayant le plus grand intérêt pour la reconversion est probablement celui portant sur la protection et la mise en valeur des immeubles et lieux de culte d'intérêt. On prévoit ici cinq objectifs. Le plus global de ceux-ci va comme suit : « Prévoir des mesures de protection et de mise en valeur respectant les caractéristiques des immeubles d'intérêts » (Source : Agglomération de Montréal, 2015 : 76) tandis que les quatre autres se concentrent sur le patrimoine moderne et les lieux de culte. Le Schéma recommande :

- [d'identifier] au plan d'urbanisme les immeubles et lieux de cultes d'intérêts présents sur le territoire;

- [de] prévoir des mesures de protection et de mise en valeur des immeubles d'intérêt adaptés aux différents types d'interventions; et
- [de] tenir à jour un répertoire des immeubles vacants d'intérêt ou présentant des signes de négligence ou d'abandon et d'utiliser une approche d'intervention favorisant une nouvelle occupation de ces immeubles ou leur conversion »

Source : Agglomération de Montréal, 2015 : 76

Une autre orientation du schéma encourage la « [protection et la mise en valeur des] secteurs de valeur patrimoniale sur la base de leur caractérisation et de leur intérêt » (Agglomération de Montréal, 2015 : 75).

3.1.2.4 Municipal – Ville de Montréal

La Ville de Montréal possède, en tant que métropole, un statut particulier au sein du Québec. En vertu de ce statut, elle possède des pouvoirs qui la distinguent des autres municipalités québécoises. Sa structure en matière d'urbanisme et de patrimoine est ainsi unique. Dans les prochaines lignes, nous nous intéressons à la gouvernance de la métropole avant de nous pencher plus amplement sur les moyens pris par la Ville afin d'assurer la protection du patrimoine bâti et d'encourager sa reconversion.

Gouvernance

Il faut d'abord savoir que la gouvernance au sein de la Ville de Montréal peut être divisée en deux grands niveaux. Le premier est celui de la métropole, et donc de l'ensemble de la Ville de Montréal. Au niveau politique, la principale instance décisionnelle de ce palier est le conseil municipal composé de 65 membres élus incluant la mairesse de Montréal et l'ensemble des maires d'arrondissement. On retrouve, au sein de ce conseil, un comité exécutif responsable de préparer divers documents qui seront ensuite soumis à l'approbation du conseil municipal (Ville de Montréal, s.d. a). Ensemble, le conseil municipal et son comité exécutif sont

responsables de l'adoption du budget annuel de la Ville de Montréal, de la mise en place et de la révision du plan d'urbanisme, du développement de différentes politiques et règlements et de la distribution de certaines subventions. Ils doivent également assurer le bon développement de la métropole au travers d'une panoplie d'autres obligations. Le second niveau est celui des arrondissements. La Ville de Montréal est composée de 19 arrondissements où autant de conseils d'arrondissement assurent le bon fonctionnement de la ville à l'échelle locale. Ces conseils, aussi composés d'élus, « prennent des décisions et adoptent des règlements, notamment en matière d'urbanisme, de voirie, de permis, de culture et de loisirs. » (Ville de Montréal, s.d. b). Nous développons, plus loin, sur l'arrondissement où se situe la Tonnellerie et les moyens dont dispose cette instance en matière d'urbanisme et de patrimoine.

Le plan d'urbanisme, chapitres d'arrondissement et plans particuliers d'urbanisme

Le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal « dresse les orientations d'aménagement et de développement du territoire et présente les paramètres règlementaires de l'affectation du sol et de sa densité d'occupation » (Ville de Montréal, 2020 [2004] : 2) en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Les arrondissements doivent ensuite adapter leur réglementation d'urbanisme afin de se conformer aux orientations et paramètres mis de l'avant dans ce plan. Ceux-ci disposent d'un délai de 12 mois suivant l'adoption du plan pour effectuer ces changements (Ville de Montréal, 2020 [2004]). Le plan d'urbanisme est un outil « dynamique et évolutif » pouvant être modifié en fonction des besoins. Il est prévu que celui-ci soit révisé aux cinq ans. Le dernier plan d'urbanisme de la Ville de Montréal est en vigueur depuis 2004. Il a été révisé en 2016 afin d'être conforme au Schéma d'aménagement et de développement produit l'année précédente par l'Agglomération de Montréal. On s'y penche à la fois sur des enjeux panmontréalais et sur des enjeux plus locaux, touchant chacun des 19 arrondissements. Le document est divisé en quatre parties sur lesquelles les prochains paragraphes portent.

Dans une première partie, on présente le parti d'aménagement panmontréalais. On y présente d'abord les sept orientations d'aménagement qui le composent. Parmi celles-ci, l'orientation portant sur la valorisation du patrimoine bâti, archéologique et naturel est la plus phase avec l'objet de notre recherche. On y reconnaît la valeur socioculturelle et économique des éléments significatifs du patrimoine et indique devoir considérer ce patrimoine dans « une perspective plus étendue et nécessairement plus intégrée » (Ville de Montréal, 2020 [2004] : 135). De cette orientation découle l'objectif 15 visant à assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique. L'une des actions mises de l'avant pour atteindre cet objectif consiste à « Protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial » (Ville de Montréal, 2020 [2004] : 142) en s'appuyant sur dix *moyens de mise en œuvre* tels que :

- Procéder à la citation de bâtiments présentant un potentiel patrimonial;
- Assurer la conservation des bâtiments d'intérêts patrimonial et architectural identifiés en s'appuyant sur les outils règlementaires appropriés;
- Procéder à la caractérisation des grandes propriétés à caractère institutionnel et des lieux de cultes identifiés en vue d'assurer un encadrement règlementaire adéquat ainsi que d'analyser leur état actuel et leur potentiel de recyclage ou de transformation.
- Encourager l'émergence de projets permettant l'occupation des lieux de cultes désaffectés ou en voie de l'être par la mise en place d'incitatifs fiscaux, le développement de moyens permettant de mettre en relation l'offre en bâtiment et les besoins immobiliers du marché ainsi que la mise sur pied de mesures facilitant la restauration, la rénovation et l'adaptation de ces bâtiments.

Source : Ville de Montréal, 2020 [2004]: 142-143

Si l'on y parle de recyclage, cette mesure se limite au « grandes propriétés à caractère institutionnel » ainsi qu'aux « lieux de culte ». Une autre action rattachée à l'objectif mentionné précédemment vise à maintenir et accentuer les efforts de sensibilisation et de mise en valeur du patrimoine. Outre les mesures concernant la sensibilisation et la mise en valeur, les moyens de mise en œuvre rattachés à cette action visent principalement le soutien aux initiatives liées au patrimoine (Ville de Montréal, 2004 [2020]).

Au sein du plan d'urbanisme, le secteur dans lequel s'insère la Tonnellerie est identifié comme ayant une valeur patrimoniale intéressante. Le plan d'urbanisme propose de protéger les secteurs de valeur intéressante « par l'application, selon les secteurs, de normes relatives au parcellaire, à la volumétrie des bâtiments et à l'aménagement des terrains, de même qu'à toute caractéristique architecturale pertinente. » (Ville de Montréal, 2020 [2004] : 139). Or, comme la Tonnellerie fait partie de la liste de *Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle* de l'Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, le bâtiment doit « faire l'objet d'un contrôle serré quant aux travaux de construction, de rénovation et de démolition, par les outils réglementaires appropriés » (Ville de Montréal et Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, 2020 [2005] : 47) au même titre qu'un bâtiment situé dans un secteur ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle ou qu'une grande propriété à caractère institutionnel. Afin de protéger les secteurs d'intérêt patrimonial, le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal propose également de sensibiliser la population à l'égard du patrimoine, de favoriser la prise en compte du patrimoine industriel ainsi que de protéger les ensembles urbains et industriels d'intérêt en fonction de leurs caractéristiques (Ville de Montréal, 2020 [2004] : 139).

Suivant la présentation des sept orientations d'aménagement, le parti d'aménagement développe sur la mise en œuvre du plan d'urbanisme puis sur la planification détaillée de secteurs ayant une portée panmontréalaise. Parmi ceux-ci, on retrouve le secteur Notre-Dame Est dont fait partie la Tonnellerie. Dans la problématique associée à ce secteur on explique qu'il faut améliorer la relation entre la rue Notre-Dame Est, décrite

comme un « axe majeur de transport des personnes et des marchandises » (Ville de Montréal, 2020 [2004] : 248), et les secteurs avoisinants. On y explique également que « [de] nombreux sites vétustes ou vacants [...] pourront faire l'objet d'un développement à des fins économiques. » et que « le secteur recèle des éléments significatifs du patrimoine bâti, notamment de nature industrielle, qui méritent une attention particulière en matière de préservation et de mise en valeur » (Ville de Montréal, 2020 [2004] : 248). Parmi les quatre orientations générales associées à ce site, deux sont particulièrement intéressantes en matière de patrimoine bâti. La première consiste à « Mettre en valeur les sites vacants ou sous-utilisés » et la seconde à « Protéger et mettre en valeur les éléments significatifs du parcours riverain et du patrimoine bâti » (Ville de Montréal, 2020 [2004] : 248). L'une des 11 balises d'aménagement développé pour le secteur Notre-Dame Est consiste, quant à elle, à « Préserver et mettre en valeur les sites et les bâtiments d'intérêt patrimonial » (Ville de Montréal, 2020 [2004] : 249).

La seconde partie du plan d'urbanisme est composé des chapitres d'arrondissements. On y retrouve principalement les paramètres guidant l'aménagement des 19 arrondissements qui composent la Ville de Montréal. Il est à noter que cette partie du plan d'urbanisme peut être modifiée par l'initiative des arrondissements afin d'insérer des éléments relatifs aux :

- orientations d'aménagement et de développement spécifiques à l'arrondissement en fonction des enjeux locaux;
- traitement des secteurs locaux de planification détaillée;
- paramètres règlementaires spécifiques à l'arrondissement; ainsi qu'aux
- plan d'action local.

Source : Ville de Montréal, 2020 [2004] : 4

Ce faisant, les chapitres d'arrondissement sont le résultat d'un travail conjoint entre la ville centrale et les différents arrondissements. Comme le projet de reconversion sur lequel porte cette recherche se situe dans l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, nous nous concentrons ici sur le chapitre d'arrondissement qui s'y rattache.

Le chapitre d'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve « présente les enjeux d'aménagement du territoire de son territoire et fixe les règles auxquelles devront se conformer aussi bien les services de l'arrondissement que ceux de la Ville, ainsi que les autres intervenants concernés. » (Ville de Montréal et Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, 2020 [2005] : 1). Le document rappelle d'abord le parti d'aménagement et synthétise les orientations panmontréalaises relatives à l'arrondissement.

Le chapitre d'arrondissement présente cinq orientations locales d'aménagement permettant de répondre aux enjeux locaux et d'atteindre les différents objectifs que se fixent la Ville et l'arrondissement quant au développement du territoire. Parmi ces orientations, la plus pertinente pour cette recherche est la troisième portant sur la protection et la mise en valeur du patrimoine. Dans la section développant sur cette orientation (Ville de Montréal et Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, 2020 [2005] : 22), deux enjeux en matière de patrimoine sont d'abord présentés. Le premier enjeu concerne « [l'élargissement de la] protection existante à d'autres secteurs, immeubles ou éléments du paysage urbain de l'arrondissement qui [n'ont] pas été pris en compte ». Le second concerne, pour sa part, la « mise en valeur de ses éléments du patrimoine ». C'est en réponse à ces enjeux que l'arrondissement s'est donné comme objectif d'« [élargir] et renforcer la protection du patrimoine ». Un total de 14 pistes d'actions ont été développées afin de répondre à cet objectif. Parmi cette liste, les actions suivantes sont particulièrement intéressantes lorsque l'on s'intéresse au cas de la Tonnellerie :

- favoriser la conservation d'éléments permettant d'identifier la vocation historique des bâtiments industriels d'intérêt patrimonial qui font l'objet d'une transformation ou d'une conversion;
- élaborer une politique favorisant la réutilisation à des fins institutionnelles, publiques ou communautaires des institutions ayant une valeur patrimoniale qui sont susceptibles de changer de vocation, notamment certains lieux de culte;
- assurer la mise à jour régulière de la liste des immeubles et secteurs de valeur patrimoniale;
- encourager la prise en compte de la valeur patrimoniale des bâtiments parmi les critères d'application des programmes d'intervention en habitation et dans la création de programmes à l'intention des bâtiments non résidentiels.;
- encourager les organismes qui cherchent à sensibiliser et à informer la population concernant le patrimoine de l'arrondissement;
- sensibiliser les propriétaires d'immeubles de valeur patrimoniale ou situées dans des secteurs de valeur patrimoniale à l'importance d'en préserver le caractère; et
- identifier et mettre en valeur les principaux immeubles et secteurs patrimoniaux en installant des plaques d'information et une signalisation appropriée, tout en créant des circuits d'interprétation en collaboration avec les organismes et les institutions intéressées à faire connaître le patrimoine de l'arrondissement. »

Source : Ville de Montréal et Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, 2020 [2005] : 24

À la lecture de ces quelques pistes d'actions, il est intéressant de remarquer que l'arrondissement se donne différents moyens d'élargir et de renforcer la protection de son patrimoine. Elle mise entre autres sur la protection, la réutilisation, le recensement, la connaissance, le support, la sensibilisation et la mise en valeur.

Le chapitre d'arrondissement développe ensuite sur quatre secteurs de planification détaillée de portée locale identifiés par l'arrondissement. Comme le bâtiment étudié ne fait pas partie de ces secteurs ayant une portée locale, nous ne nous intéressons pas à cette partie du document.

Plus loin, on y présente les paramètres règlementaires applicables au territoire de l'arrondissement. Comme le zonage est le principal outil règlementaire utilisé pour mettre en œuvre le plan d'urbanisme, cette composante du document « détermine la vocation des différentes zones du territoire afin d'y contrôler l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions » (Ville de Montréal et Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, 2020 [2005] : 47). Cette partie du chapitre d'arrondissement comporte une brève section portant sur le patrimoine bâti. On y rappelle que, conformément à l'objectif 15 du Plan d'urbanisme :

L'ensemble des bâtiments identifiés à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle ainsi que l'ensemble des bâtiments situés dans les secteurs de valeur exceptionnelle ou dans les grandes propriétés à caractère institutionnel doivent faire l'objet d'un contrôle serré quant aux travaux de construction, de rénovation et de démolition, par les outils règlementaires appropriés » (Ville de Montréal et Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, 2020 [2005] : 47).

Dans la troisième et la quatrième partie du plan d'urbanisme, on présente respectivement le document complémentaire et la composante du plan d'urbanisme relative aux programmes particuliers d'urbanisme (PPU). Le document complémentaire détermine les « [règles et critères] encadrant les règlements d'urbanisme des arrondissements et découle des parties I et II du Plan » (Ville de Montréal, 2020 [20]: 4). La composante relative aux programmes particuliers d'urbanisme, quant à elle, présente l'ensemble des PPU et plans de développement urbain, économique et social adopté sur le territoire de la Ville de Montréal.

Les programmes particuliers d'urbanisme permettent « d'apporter plus de précision quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil municipal » (MAMH, s.d. c). On retrouve, parmi ces programmes, le PPU du quartier Maisonneuve adopté en 1998. Bien qu'aucune intervention au sein de ce PPU ne touche directement la Tonnellerie, on y retrouve une partie portant sur les programmes d'intervention pour la mise en valeur du patrimoine. On y décrit le patrimoine bâti du quartier Maisonneuve comme un « atout majeur pour valoriser le quartier et susciter un plus grand intérêt des visiteurs du pôle récréotouristique » (Ville de Montréal, 1998 : 40). Le PPU a notamment permis d'adopter des mesures spécifiques dans le règlement d'urbanisme afin de protéger et de mettre en valeur le caractère patrimonial du quartier Maisonneuve. Parmi ces mesures on compte des interventions permettant la rénovation ou l'entretien de bâtiments patrimoniaux phares et le soutien d'initiatives porté par des organismes tels que l'Atelier d'histoire de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (Ville de Montréal, 1998 : 41).

Parmi les documents connexes au plan d'urbanisme, on trouve notamment des guides encadrant l'évaluation du patrimoine urbain dans chaque arrondissement.

Politiques municipales

À l'échelle de la métropole, la stratégie privilégiée en matière de patrimoine s'appuie principalement sur la *politique du patrimoine* adoptée en 2005. Ce document endossé par la Ville oriente, depuis près de 15 ans, les plans d'action en patrimoine montréalais. On y définit le patrimoine comme :

Tout objet ou ensemble, naturel ou culturel, matériel ou immatériel, qu'une collectivité reconnaît pour ses valeurs de témoignage et de mémoire historique en faisant ressortir la nécessité de le protéger, de le conserver, de se l'approprier, de le mettre en valeur et de le transmettre. » (Ville de Montréal, 2005 : 31)

La politique du patrimoine établit notamment les valeurs en fonction desquelles une composante de l'environnement montréalais peut être considérée comme patrimoniale. Ces valeurs sont :

- **L'histoire**, liée au territoire où les événements se sont produits ainsi qu'aux personnages qui y ont participé, et qui a généré des formes spécifiques d'organisation sociale et urbaine au cours d'une période donnée et dans un contexte géopolitique global.
- **La science**, qui englobe les disciplines s'intéressant à la biodiversité et à l'équilibre écologique, aux technologies, aux relations humaines et aux rapports qu'entretiennent les individus et les communautés à leur milieu de vie, et dont l'écologie, l'anthropologie, l'archéologie et la géographie font partie.
- **L'art**, qui renvoie à la création et à la culture populaire, incluant l'architecture, l'architecture de paysage et l'urbanisme, et qui s'intéresse au concepteur, au contexte de la réalisation et aux qualités 'intrinsèques' des œuvres, monumentales comme modestes.
- **L'esthétique**, faisant appel à l'émotion et à la perception pour tout type de patrimoine, issu ou non du travail d'un concepteur.

Source : Ville de Montréal, 2005a : 35

Comme on l'explique dans la politique, ces valeurs peuvent être modulées par des critères d'appréciations telles que la rareté, l'authenticité, la représentativité, l'intégrité, l'ancienneté, l'innovation dont témoigne le patrimoine, la remémoration, la portée cognitive, l'utilité et le rayonnement (Ville de Montréal, 2005a).

Avec l'adoption de la politique du patrimoine, la Ville de Montréal a choisi d'orienter son action en patrimoine autour de trois axes d'interventions (Ville de Montréal, 2005a). Le premier axe est décrit dans le document comme *la mise en place d'un système d'organisation de l'action en*. Ce premier point invite la ville à structurer l'intervention

municipale en matière de patrimoine, à assurer la coordination des acteurs œuvrant dans ce milieu ainsi qu'à faire preuve de leadership en matière de sensibilisation et de commémoration entre autres. Le second axe concerne l'exemplarité de la Ville de Montréal en tant que propriétaire (Ville de Montréal, 2005a). La politique engage ici l'action municipale à développer une meilleure connaissance des biens municipaux et de leur potentielle valeur patrimoniale ainsi qu'à assurer la conservation et la mise en valeur des éléments, parmi ceux-ci, qui sont d'intérêts patrimoniaux. Le troisième et dernier axe d'intervention concerne l'exemplarité de la ville en tant que gestionnaire. Ici, la politique propose que l'agglomération raffine et développe ses outils de gestion afin d'intégrer plus amplement et efficacement la notion de patrimoine. À cette fin, il est proposé que la métropole développe une *vue d'ensemble* des biens ayant un potentiel patrimonial, qu'elle aligne la réglementation aux objectifs en de conservation et de mise en valeur du patrimoine et qu'elle adapte les programmes de supports financiers aux besoins (Ville de Montréal, 2005a).

Depuis son adoption, les principes de la Politique du patrimoine sont utilisés dans les plans d'action en patrimoine. Ces plans définissent les pistes priorisées par la métropole en matière de patrimoine pour un horizon de 5 ans. Au moment où sont écrites ces lignes, le plan d'action en vigueur a pour titre *S'ancrer dans l'identité urbaine montréalaise* et couvre la période 2017-2022. Il fait partie de la politique culturelle en vigueur pour la même période. Des six défis mis de l'avant dans le plan d'action en patrimoine 2017-2022, deux sont particulièrement intéressants en matière de reconversion. Ces enjeux sont « la conservation et la mise en valeur des bâtiments vacants » et « l'innovation en matière de financement des actions en patrimoine » (Ville de Montréal, 2017 : 12). Le document d'orientation met de l'avant quatre pistes d'action afin de faire face aux enjeux mentionnés :

- agir à titre de propriétaire et de gestionnaire exemplaire;
- assurer la mise en valeur du patrimoine de proximité;
- soutenir la requalification d'ensembles identitaires; et

- diffuser la connaissance et encourager la reconnaissance.

Source : Ville de Montréal, 2017

Dans ce plan, la requalification occupe une place importante, mais elle concerne surtout des objets circonscrits tels que les bâtiments municipaux, les « ensembles identitaires » et les lieux de culte. Différentes mesures sont néanmoins mises de l'avant afin de combattre l'inoccupation et de contribuer à l'entretien du patrimoine détenu par un propriétaire privé. Des efforts sont aussi investis dans l'identification et la diffusion des biens ayant une valeur patrimoniale. Dans ce dernier plan d'action, on envisage aussi la création d'un *Observatoire montréalais sur le patrimoine*. Cette entité n'a toutefois pas encore été mise sur pied près de trois ans après la publication du document.

D'autres politiques contiennent également des éléments en lien avec le patrimoine. Le troisième plan de développement durable, à titre d'exemple, met de l'avant 20 actions prioritaires dont l'une est de « Protéger, restaurer et mettre en valeur le patrimoine montréalais » (Ville de Montréal, 2016 : 19).

Financement municipal

Pour l'année 2020, le budget de fonctionnement de la ville de Montréal est de 6,17 milliards de dollars. De ce montant 4,0 % sont attribués à la catégorie *Aménagement, urbanisme et développement économique* tandis que 9,9 % sont attribués à la catégorie *Loisirs et culture*.

Toujours en 2020, la ville centrale a déposé son programme triennal d'immobilisations pour la période 2020-2022. Selon le ministère des affaires municipales, un projet d'immobilisation désigne « l'acquisition d'un bien ou l'exécution de travaux en capital en vue d'atteindre un objectif déterminé » (s.d. d). Comme on l'explique dans le budget de la Ville de Montréal, « le Programme triennal d'immobilisation regroupe un

ensemble de projets et de programmes d'investissements que la Ville de Montréal compte réaliser ou entreprendre » (Ville de Montréal, 2020 : Sommaire exécutif). Sur trois ans, le programme prévoit des investissements de 6,06 milliards de dollars. De cette enveloppe, 20,8 % ou un peu plus d'1,2 milliard est attribué à la catégorie *bâtiments et terrains*.

Entités

La Ville de Montréal a constitué deux entités consultatives afin de l'assister en matière de patrimoine et d'aménagement. Ces deux entités, mises sur pied en 2002 et 2012, sont le *Conseil du patrimoine de Montréal* et le *Comité Jacques-Viger*. Le Conseil du patrimoine, d'une part, « conseille et informe le conseil municipal, le comité exécutif et les conseils d'arrondissements sur les questions liées à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » (Ville de Montréal, 2020 [2004] : 49). Il se prononce sur différentes modifications du Plan d'urbanisme et projets majeurs, participe à l'élaboration et la mise à jour de la *Politique du patrimoine* et œuvre afin d'initier et sensibiliser les citoyens au patrimoine (Ville de Montréal, 2020 [2004]). Le Conseil du patrimoine peut également demander la réalisation d'un inventaire patrimonial ou sa mise à jour ainsi que former des sous-comités (Conseil du patrimoine de Montréal, s.d.). Le Comité Jacques-Viger, pour sa part, a été créé afin de remplacer le *Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme*. En tant qu'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design urbain et d'architecture de paysage, il a pour mandat de « formuler des commentaires sur des projets, plans particuliers ou politiques municipales qui lui sont soumis dans le but d'améliorer leur qualité » (Ville de Montréal, s.d. d). Tout comme le Conseil du patrimoine, le Comité Jacques-Viger peut œuvrer afin d'initier et sensibiliser les Montréalais aux questions liées aux domaines qu'il couvre.

En dehors du *leadership* de la Ville, un bon nombre d'organismes militant pour la défense du patrimoine et pouvant être rattachés à la société civile ont émergé à l'échelle de la métropole depuis les années 70. Parmi ceux-ci, Héritage Montréal est

assurément le plus important à Montréal. Il « agit par l'éducation, la représentation et la concertation pour faire connaître, mettre en valeur et enrichir l'identité et les spécificités de la grande région métropolitaine de Montréal » (Héritage Montréal, s.d.).

3.1.2.5 Arrondissement – Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

Le dernier niveau de gouvernance que cette partie du mémoire explore en matière d'urbanisme et de protection du patrimoine bâti est celui de l'arrondissement. Au-delà de sa contribution au plan d'urbanisme, l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve circonscrit, à travers son règlement d'urbanisme, les types d'interventions liés à l'aménagement permis sur son territoire. L'arrondissement s'est également muni d'un règlement sur les démolitions lui assurant un contrôle celles-ci. Au-delà de ces règlements, l'arrondissement a mis sur pied un comité consultatif d'urbanisme et travaille régulièrement avec l'Atelier d'histoire d'Hochelaga-Maisonneuve. Dans les prochains paragraphes, nous nous intéresserons aux outils dont s'est doté la ville afin d'assurer la protection du patrimoine, à l'enveloppe qui y est dédiée ainsi qu'aux principales entités s'y rattachant.

Règlement d'urbanisme

Avant de se lancer dans l'analyse du règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (MHM), il faut d'abord présenter ce qu'est un règlement d'urbanisme. Selon la Ville de Montréal :

Les règlements d'urbanisme fixent les règles d'émission des permis de construction et de modification. Ils sont adoptés par le conseil d'arrondissement et doivent être conformes au plan d'urbanisme. (Ville de Montréal, 2020 [2004] : 4).

Le non-respect des règlements d'urbanismes d'un territoire expose le contrevenant à des recours et sanctions. Afin d'assurer le respect de son règlement d'urbanisme, une ville peut profiter des recours statutaires prévus par la loi – requête en cessation,

requête en annulation, requête en démolition – ou tenter une poursuite pénale devant sa cour municipale (MAMH, s.d. e). Rappelons également qu'en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, une municipalité peut mettre en œuvre son pouvoir d'ordonnance et ainsi figer un bien dont la valeur patrimoniale n'est pas reconnue pour une période maximale de 30 jours si celui-ci est menacé. Si les amendes qu'une ville peut prescrire par règlement ne peuvent dépasser 1000 \$ pour une personne physique – ou 2000 \$ en cas de récidive – et 2000 \$ pour une personne morale – ou 4000 \$ en cas de récidive – les infractions à la Loi sont, pour leur part, passibles d'amendes pouvant aller de 500 \$ à 1 140 000 \$ (MAMH, s.d. e)..

Il faut également savoir que la Tonnellerie possède un statut particulier au sein du règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve. En effet, le bâtiment situé au 3967 boul. Notre-Dame Est fait partie des immeubles significatifs désignés à l'annexe A du document d'urbanisme (MHM, 2020 [2001] : Annexe A). Comme c'est sur ce bâtiment que se concentre notre deuxième analyse de cas, nous nous intéressons davantage aux éléments du règlement d'urbanisme portant sur les immeubles significatifs tels que la Tonnellerie.

Le règlement d'urbanisme de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve se composait, au mois d'avril 2020, de 678 articles regroupés sous dix titres comportant chacun un certain nombre de chapitres. On retrouve, parmi ceux-ci, un bon nombre de parties touchant les *immeubles significatifs*. La partie du règlement la plus intéressante à ce niveau est le Chapitre VIII intitulé « SECTEURS ET IMMEUBLES SIGNIFICATIFS » du Titre II ayant pour objet le Cadre bâti. C'est sur cette partie que se concentrent les prochains paragraphes. Nous nous y intéressons également au Titre VIII portant sur les projets de construction, de modification ou d'occupation et plans d'implantation et d'intégration architecturale ainsi qu'au titre IX portant sur les dispositions pénales.

Dans les dispositions générales du chapitre portant sur les secteurs et immeubles significatifs, on indique que :

Dans un immeuble significatif, les travaux de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment, de transformation, de restauration ou de remplacement d'une caractéristique architecturale doivent être effectués conformément au présent chapitre, lorsqu'il s'agit de travaux visibles depuis un endroit sur le terrain. (MHM, 2020 [2001] : article 90)

La seconde section du chapitre VIII présente les dispositions communes à tous les secteurs et immeubles significatifs. On y indique les mesures à prendre pour intervenir sur un immeuble significatif ou situé dans un secteur significatif.

La troisième section du même chapitre se concentre sur les secteurs soumis à des normes. Comme la Tonnellerie ne fait pas partie d'un tel secteur, nous ne nous attardons pas à cette partie.

Le seul article de la quatrième section portant sur les travaux non conformes à des dispositions normatives est particulièrement intéressant. Il va comme suit :

Les travaux de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment, de transformation, de restauration ou de remplacement d'une caractéristique architecturale non conformes aux sections II et III du présent chapitre doivent être approuvés conformément au titre VIII, selon les critères énoncés à la section V du présent chapitre. (MHM, 2020 [2001] : article 106)

Ce faisant, toute intervention sur un immeuble défini comme significatif, ou au sein d'un secteur défini comme tel, qui ne respecte pas les articles regroupés sous les sections II et III du chapitre doit faire l'objet d'une demande de permis. L'article renvoie au titre VIII qui décrit, dans son second chapitre, la documentation devant accompagner la demande de permis et, dans son troisième chapitre, les critères d'aménagement, d'architecture et de design applicables aux fins de la délivrance d'un permis. Comme l'explique l'article 106 présenté plus haut, ces critères sont remplacés par ceux présentés dans la section V du même chapitre.

Dans cette cinquième section, on présente d'abord les types de travaux devant être approuvés conformément au titre VIII selon les critères que nous présentons plus loin.

Ces travaux incluent :

- la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment situé dans un secteur significatif ou sur un terrain désigné comme immeuble significatif;
- la transformation d'une caractéristique architecturale, lorsque cette caractéristique appartient à un bâtiment situé dans un secteur significatif ou sur un terrain désigné comme immeuble significatif;
- la transformation ou le remplacement d'une grille de fer forgé, d'un mur de briques ou de pierre et la construction d'une clôture ou d'un mur, lorsque situés sur le terrain d'un immeuble significatif ou en cour avant d'un immeuble localisé dans un secteur significatif à critères;
- l'abattage d'un arbre lorsque celui-ci fait partie d'un massif d'arbres aménagés ou d'un alignement d'arbres situé sur un terrain d'un immeuble significatif ou dans la cour avant d'un immeuble localisé dans un secteur significatif à critères;
- la modification et l'aménagement d'une cour anglaise; et
- l'installation, la modification, le remplacement ou le maintien d'une enseigne sur un bâtiment situé sur un terrain désigné comme immeuble significatif.

Source : MHM, 2020 [2001] : article 108

On indique ensuite, à l'article 118, les critères devant être respectés sur un terrain où est érigé un bâtiment ou un ensemble de bâtiments désignés comme immeuble significatif. Ces critères sont les suivants :

- la sauvegarde du caractère unique et distinctif des bâtiments ou du site et la protection de chacune de leurs parties ou de leurs caractéristiques architecturales;
- le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain;
- le respect du mode d'implantation existant;
- l'atténuation des effets sur le terrain lui-même et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou y être compatible, en accord avec leur valeur;
- la mise en valeur ou son niveau d'adaptation au paysage, à la végétation et à la topographie du site où il s'implante ou la compatibilité en accord avec leur importance à titre d'éléments représentatifs, intéressants, exceptionnels ou uniques de l'environnement;
- le respect ou la mise en valeur des vues entre un espace public de l'arrondissement, le fleuve et tout élément naturel ou bâti exceptionnel, en accord avec leur importance à titre de vues caractéristiques ou uniques et en tenant compte de la fréquentation des lieux publics (belvédères, voies publiques axiales, institutions, sentiers) d'où elles sont possibles; et
- la préservation des massifs et des alignements d'arbres présents sur le site tout en considérant le caractère du bâtiment, du terrain, des plantations, des aménagements existants, de la composition des projets d'aménagements originaux sur le site et eux avoisinants et de leur degré d'intégration avec les composantes du paysage urbain présentant les mêmes caractéristiques.

Source : MHM, 2020 [2001] : article 118

Lors de l'analyse de ces critères, on tient également compte des facteurs énoncés à l'article 109. Ceux-ci incluent, à titre d'exemple, « l'usage du bâtiment et ses qualités architecturales » (MHM, 2020 [2001] : article 109).

Le Titre II du règlement d'urbanisme comporte également un Chapitre intitulé « SECTEURS SOUMIS À UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET AU PATRIMOINE NATUREL » ainsi qu'un chapitre intitulé « GRANDES PROPRIÉTÉS À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL ET LIEUX DE CULTES D'INTÉRÊT ». Si ces chapitres ne s'étendent pas au bâtiment qui nous intéresse, leur présence au sein du règlement d'urbanisme témoigne d'un souci de l'arrondissement quant à la protection de son patrimoine bâti.

Le titre IX du règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve concerne les dispositions pénales. On y indique que :

Toute personne qui occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, en contravention à l'une des dispositions du présent règlement, ou en contravention à l'une des dispositions d'une résolution adoptée en vertu du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 674. (MHM, 2020 [2001] : article 673)

Pour une personne physique, cette pénalité consiste en une amende pouvant aller de 300 à 2000 \$ tandis qu'une personne morale s'expose à une amende pouvant aller de 600 à 4000 \$.

Tout au long du règlement d'urbanisme, les secteurs et immeubles significatifs identifiés par l'arrondissement, tout comme les objets faisant l'objet d'un statut patrimonial, font l'objet d'exceptions ou de mesures particulières selon le cas.

Règlement régissant la démolition d'immeubles

L'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a également adopté un règlement régissant la démolition d'immeubles. En vertu de l'article 5 de ce règlement :

il est interdit à quiconque de démolir un immeuble à moins que le propriétaire de cet immeuble n'ait au préalable obtenu d'abord une autorisation de démolition de la part du comité ou du conseil, le cas échéant, et ensuite un certificat d'autorisation à cet effet, conformément au présent règlement. » (MHM, 2019 [2002] : article 5).

Le comité consultatif d'urbanisme analyse les demandes de démolition d'immeubles en considérant les points suivants :

- les oppositions reçues;
- l'état de l'immeuble visé par la demande;
- la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- le coût de la restauration;
- l'utilisation projetée du sol dégagé;
- lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires; et
- tout autre critère pertinent.

Source : MHM, 2019 [2002] : article 14.1

Suivant son analyse du projet soumis, le comité va accorder ou rejeter l'autorisation de démolition. Des conditions peuvent, au besoin, être rattachées à l'autorisation du comité consultatif d'urbanisme. Avant que soit délivré le certificat d'autorisation de démolition, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé doit également être approuvé (MHM, 2019 [2002] : article 20). Afin d'obtenir son permis, le requérant doit produire deux types de lettres de garantie. La première vise à assurer le respect des conditions imposées et l'autre concerne l'aménagement paysager du terrain.

Financement à l'échelle de l'arrondissement

Pour l'année 2020, le budget de fonctionnement de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve est de 66 000 000 \$. Au sein de ce montant, 4 142 500 \$ sont dédiés à l'aménagement, à l'urbanisme et au développement et 29 663 300 \$ aux loisirs et à la culture (MHM, 2020a).

Toujours en 2020, l'arrondissement a déposé son programme triennal d'immobilisations. Sur l'enveloppe limite de 9 787 000 \$ prévu pour l'année 2020, 3 359 000 \$, soit 34,3 %, est dédié à la protection des bâtiments (MHM, 2020b). Si cette enveloppe n'est pas dédiée uniquement à des travaux portant sur des bâtiments patrimoniaux, on peut assumer qu'une bonne partie permettra d'en assurer la mise en valeur et la protection.

Entités

Afin de l'appuyer dans ses décisions, le conseil municipal de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve a mis sur pied un comité consultatif d'urbanisme. Par règlement, ce groupe de travail doit inclure au moins deux membres du conseil d'arrondissement et six citoyens dont deux doivent avoir une formation ou une expertise spécifique dans un domaine lié à l'urbanisme (MHM, s.d.). Le CCU se réunit mensuellement. Lors de ces rencontres, les membres procèdent à l'analyse de tous dossiers relatifs à un règlement à caractère discrétionnaire. Ces dossiers peuvent être en lien avec le règlement de démolition, comme nous l'avons vu précédemment, ou en lien avec une modification architecturale d'un immeuble situé dans un secteur significatif (MHM, s.d.).

L'arrondissement travaille également avec l'Atelier d'histoire Mercier–Hochelaga-Maisonneuve depuis maintenant un bon nombre d'années. L'organisme à but non lucratif fondé en 1978 a comme objectifs généraux de protéger, mettre en valeur et transmettre l'histoire de l'Arrondissement (Atelier d'histoire Mercier–Hochelaga-

Maisonneuve, s.d.). Il a à son actif de nombreuses recherches, des visites guidées, des publications ainsi que des applications numériques. L'Atelier d'histoire dispose d'impressionnantes ressources. Il possède notamment un centre de documentation et un dépôt d'archives regroupant une riche collection (Mémoire des Montréalais, s.d.). Un partenariat entre l'arrondissement et l'Atelier d'histoire a été signé pour la première fois en 2016 (Bergeron, 2019). En 2019, l'arrondissement s'est engagé à verser 20 000 \$ par année pour une durée de trois ans en plus de mettre des installations et équipements culturels à la disposition de l'organisme (Bergeron, 2019).

3.2 La transformation de la Tonnellerie par Le Boulot vers...

Le présent sous-chapitre du mémoire se divise en deux parties. Comme nous l'avons fait pour notre premier cas d'études, nous présentons d'abord quelques éléments de contexte permettant d'enrichir notre compréhension du projet de reconversion. Nous décrivons, ensuite, le processus permettant la reconversion de la Tonnellerie.

3.2.1 Mise en contexte : Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, Le Boulot vers... et la Tonnellerie

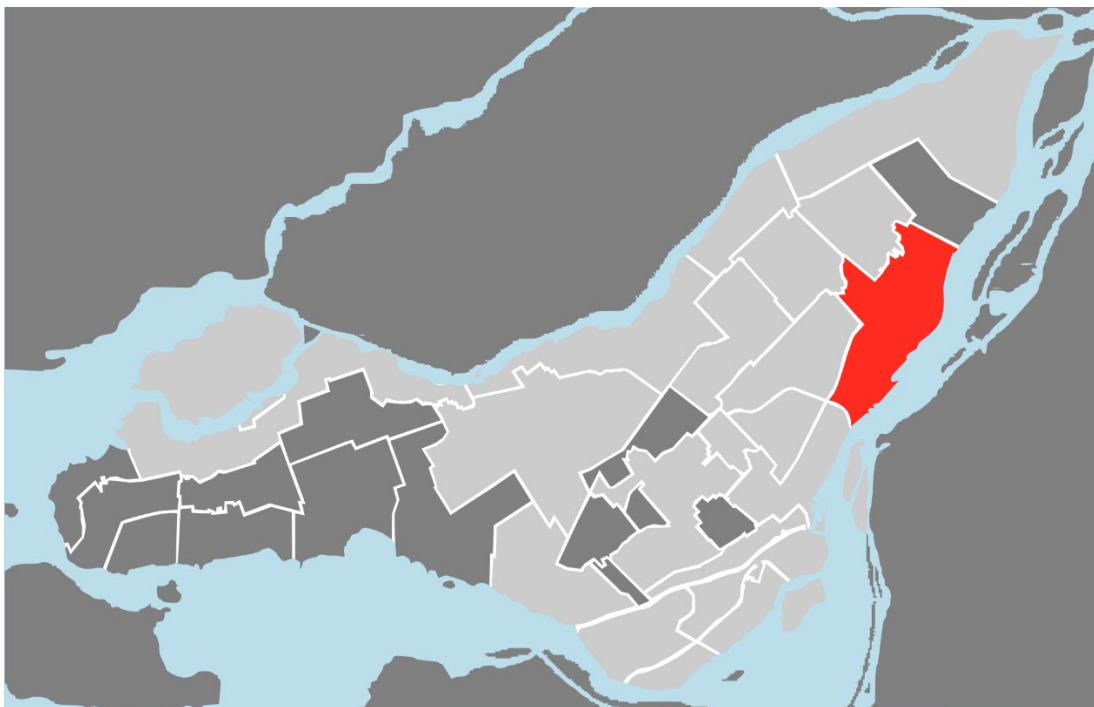
Dans les prochains paragraphes, nous nous intéressons à l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, territoire où se situe la Tonnellerie; à l'organisme ayant pour nom Le Boulot vers... qui pilote le projet de transformation; ainsi qu'à la Tonnellerie, le bâtiment qui sera prochainement reconverti. Suivant cette mise en contexte, nous plongeons dans le processus permettant la reconversion de l'équipement industriel qui nous intéresse. Comme ce fût le cas pour *Junction Works*, la narration nous permet d'explorer les différentes étapes de la démarche, de nous pencher sur le réseau d'acteurs impliqué dans le projet ainsi que d'étudier les opportunités et défis liés à la reconversion de la Tonnellerie. Comme nous l'avons déjà mentionné, cette seconde partie s'appuie principalement sur des entrevues semi-directives réalisées auprès de trois acteurs impliqués dans la transformation du bâtiment. Elle s'appuie

également sur une recherche documentaire venant enrichir les données récoltées lors de ces entrevues.

3.2.1.1 Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

L'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve est un arrondissement montréalais principalement composé d'anciens quartiers ouvriers. On le divise aujourd'hui en trois principaux quartiers: Hochelaga-Maisonneuve, Mercier-Ouest et Mercier-Est (aussi connu sous le nom de Tétéreaultville) (Ville de Montréal, s.d. e).

Figure 3.2 : Localisation de l'arrondissement Mercier – Hochelaga-Maisonneuve au sein de l'île de Montréal



Tiré de « *Map of the island of Montreal, with Mercier-Hochelaga-Maisonneuve in red* », par Chicoutimi, 2009, (https://en.wikipedia.org/wiki/Mercier%E2%80%93Hochelaga-Maisonneuve#/media/File:Carte_localisation_Montr%C3%A9al_-_Mercier%E2%80%93Hochelaga-Maisonneuve.svg)

Tel que l'indique le dernier recensement (2016), l'arrondissement de 25,4 kilomètres carrés compte environ 136 000 habitants ce qui en fait le quatrième arrondissement le plus peuplé de la Ville de Montréal (Arrondissement de Mercier–Hochelaga-

Maisonneuve, 2018). Le portrait de cette population est comparable à celui de la population montréalaise tant au niveau des ménages que du revenu (Statistique Canada, 2016). Malgré des statistiques rassurantes, l'arrondissement contient quelques poches de pauvreté telles que le secteur sud-ouest du quartier Hochelaga-Maisonneuve qui est l'un des secteurs les plus défavorisés de Montréal (LBV..., 2019b).

Le bâtiment qui nous intéresse se situe au sein du quartier Hochelaga-Maisonneuve. Il est, plus particulièrement, situé sur le territoire de l'ancienne Ville de Maisonneuve sur laquelle nous nous penchons davantage dans les prochains paragraphes.

En 1883, la Ville d'Hochelaga devient un quartier de Montréal. Alors que la ville s'annexe à Montréal, une pétition portée par 28 propriétaires de la partie est de la ville va permettre la création d'une municipalité indépendante. C'est ainsi qu'est créée la Ville de Maisonneuve le 27 décembre 1883. La nouvelle ville ne compte alors que 287 résidents (Atelier d'Histoire d'Hochelaga-Maisonneuve, 1980: 9-11).

La Ville de Maisonneuve connaît une importante croissance qui peut, en grande partie, être rattachée à la politique manufacturière audacieuse que la ville a mise en place. Au tournant du 20^e siècle, la ville attire un bon nombre d'entreprises incluant la raffinerie *St. Lawrence Sugar Co.* grâce à une politique d'exemption de taxes, puis d'autres avantages fiscaux ou monétaires (Atelier d'Histoire d'Hochelaga-Maisonneuve, 1980 : 20; Linteau, 1981 : 101). D'autres facteurs de localisation industrielle vont aussi jouer en faveur de la ville. Parmi ceux-ci on compte le faible coût des forces motrices tels que l'électricité et le gaz, la proximité des matières premières et de la clientèle, la présence du tramway qui permet le transport des travailleurs et même de marchandises, ainsi que la présence de réseaux maritime et ferroviaire permettant d'écouler les marchandises (Atelier d'Histoire d'Hochelaga-Maisonneuve, 1980 : 20; Linteau, 1981 : 106).

En 1911, Maisonneuve est la seconde ville industrielle la plus importante au Québec. À un certain moment, on décrit même la ville comme étant la « Pittsburg of Canada » (Linteau, 1981 : 101).

Malgré cet essor rapide, la Ville de Maisonneuve est annexée à Montréal en 1918 suivant une « une politique de grandeur ayant entraîné des dépenses extravagantes (construction de l'Hôtel de Ville, du Marché Maisonneuve, du Bain Morgan, du poste de pompiers sur Notre-Dame) » (Atelier d'Histoire d'Hochelaga-Maisonneuve, 1980 : 11). Si l'épopée de la Ville de Maisonneuve a été brève, elle a laissé aux Montréalais un héritage que de nombreux bâtiments faisant maintenant partie de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve rappellent.

Quelques interventions ont, au fil des ans, été réalisées afin d'assurer la sauvegarde de cet héritage qui marque toujours le paysage du quartier. À titre d'exemple les autorités municipales mirent en place un plan particulier d'urbanisme (PPU) en 1998 afin d'encadrer le développement du secteur Maisonneuve (Ville de Montréal, 1998). Le chapitre 3.5 de ce PPU intitulé « Les programmes d'intervention pour la mise en valeur du patrimoine » propose différentes orientations permettant d'assurer la sauvegarde d'une partie du patrimoine bâti présent dans le secteur.

En 2010, la partie de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve situé entre les rues Ontario, Moreau, Notre-Dame et Pie-IX est identifiée comme zone prioritaire d'intervention pour une démarche de revitalisation (Collectif Quartier, 2012). Un premier plan de revitalisation urbaine intégrée est adopté et lancé en 2013 afin de lutter contre la pauvreté et les problèmes sociaux qui affectent le secteur (Table de Quartier Hochelaga-Maisonneuve, 2018). Comme on l'explique sur le site web de l'organisme porteur du mandat, la Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve :

La démarche de revitalisation urbaine intégrée (RUI) cherche à améliorer les conditions de vie des personnes et du cadre physiques dans lequel elles évoluent. Cette stratégie d'intervention soutenue par la Ville de Montréal

s'appuie sur une approche concertée et participative. Elle repose sur une vision globale du territoire et sur une volonté d'agir de façon intégrée. » (Table de Quartier Hochelaga-Maisonneuve, 2018)

3.2.1.2 Le Boulot vers...

Le Boulot vers... est un organisme situé dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve mis sur pied en 1983 dans un contexte de désindustrialisation (*LBV...*, 2019a). Ce pilier local peut, au même titre que *Grand Union* le fût pour le projet précédent, être considéré comme le protagoniste du récit de reconversion auquel nous nous intéressons.

Depuis plus de 35 ans, l'OBNL soutient à la fois les jeunes en difficulté et les groupes communautaires du quartier Hochelaga-Maisonneuve en s'appuyant sur un modèle unique. Fidèle à sa raison d'être, soit « l'insertion sociale et professionnelle de jeunes en difficulté âgés de 16 à 25 ans » (*LBV...*, 2019a), Le Boulot vers... a développé un programme d'intervention s'étalant sur trois ans et permettant la réinsertion des participants sur le marché du travail via, notamment, une formation rémunérée en ébénisterie. Ce programme comprend :

- une **réelle expérience de travail** d'une durée de 4 à 6 mois : Les stagiaires produisent, dans les ateliers de Boulot Vers, des meubles qui sont ensuite achetés et utilisés par des organismes de la communauté et leurs clientèles;
- une **formation socioprofessionnelle de qualité** fournie en partenariat avec la Commission scolaire;
- une **formation paraprofessionnelle pertinente** visant à favoriser leur insertion sociale;

- une **démarche personnalisée** : Boulot Vers accompagne ses stagiaires dans l'atteinte d'objectifs fixés au début du programme;
- un volet d'**activité physique** ;
- une **orientation scolaire et professionnelle** favorisant l'entrée du participant sur le marché du travail; et
- un **soutien à la durabilité de leur insertion** pendant une période de 2 ans.

Source : LBV, 2019a

Comme le vulgarisait Jeanne Doré en 2018, alors qu'elle était directrice générale de Boulot vers : « On aide des jeunes à comprendre le sens de travailler, de se lever, d'arriver à l'heure à l'ouvrage, à être là tous les jours » (LBV..., 2018b). Dans cette même perspective, on nous a expliqué que Boulot Vers « aide les jeunes en difficulté à intégrer le marché du travail [par le biais de la] production de meubles » (entretien 4).

En plus de ce programme, *Le Boulot vers...* supporte différents organismes locaux en leur offrant du mobilier et des aménagements à prix modiques (entretien 4).

Depuis sa création, Boulot Vers a soutenu l'insertion à l'emploi de plus de 3 500 jeunes en difficulté provenant majoritairement de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, mais aussi d'autres quartiers montréalais défavorisés (LBV..., 2019a). Si ces insertions à l'emploi ont certainement été positives pour les jeunes ayant participé au programme, elles sont aussi profitables pour la société plus globalement puisque cette nouvelle main-d'œuvre contribue aux revenus gouvernementaux et permet d'éviter des frais liés à différents programmes sociaux (entretien 4).

Le Boulot Vers occupe, depuis 1989, un espace sur la rue de Rouen où sont installés ses bureaux et son atelier (LBV..., 2019b). En 2010, le propriétaire du bâtiment a annoncé au responsable de l'organisme que celui-ci devait déménager au cours des prochaines années (entretien 4). Ce qui apparaissait alors comme une très mauvaise nouvelle pour l'OBNL s'est avéré un heureux hasard puisque l'évènement déclencha la démarche de reconversion de la Tonnellerie.

Figure 3.3 : Stagiaires à l'œuvre dans l'atelier de Le Boulot vers... situé sur la rue de



Source: Le Boulot vers, s.d. d (<https://www.facebook.com/leboulotvers/photos/a.221270468028153/1622034517951734>)

3.2.1.3 La Tonnellerie (3967, rue Notre-Dame est)

La Tonnellerie est un bâtiment construit au tout début de la période industrielle qui a caractérisé le développement du quartier Hochelaga-Maisonneuve. Ce faisant, l'édifice est un important témoin de l'histoire du quartier. Dans cette section, nous nous concentrons sur les moments clés de l'histoire de ce bâtiment que Le Boulot vers... cherche à reconvertir. Cette brève présentation servira de mise en contexte et de base pour le récit raconté dans la prochaine partie.

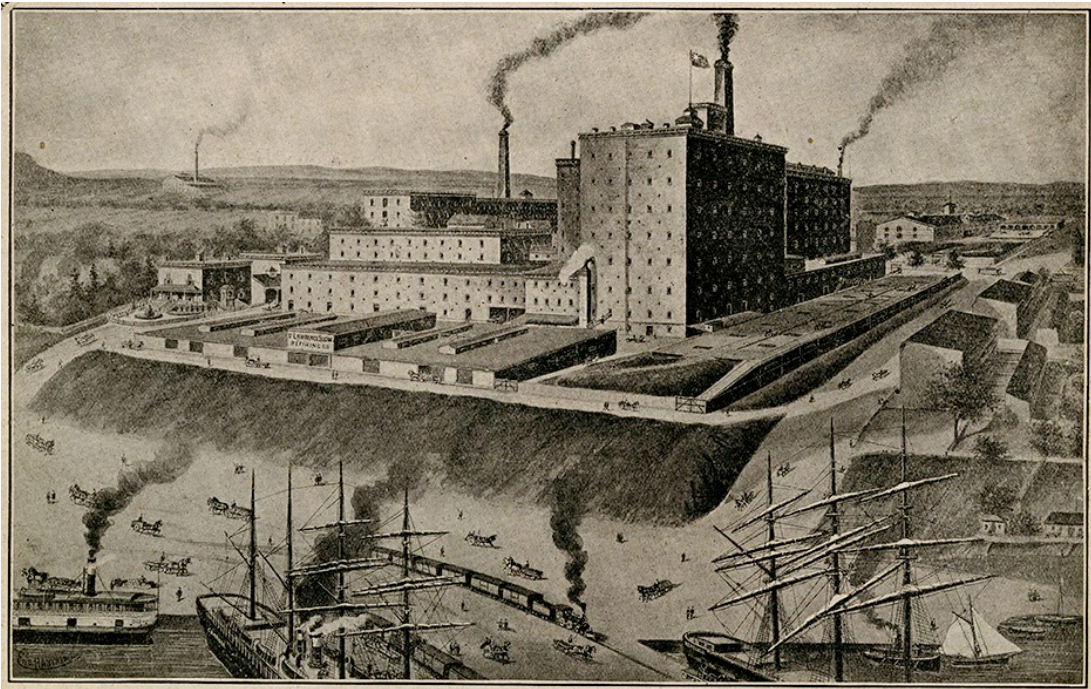
La Tonnellerie est construite en 1888 alors que la *St. Lawrence Sugar Refining Co.* arrive à Maisonneuve (*LBV... s.d. a*). La compagnie est la toute première à s'installer dans la Ville de Maisonneuve, créée cinq ans auparavant. La *St. Lawrence Sugar Refining Co.* bénéficie alors d'une exemption de taxes de 20 ans (Atelier d'histoire Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, 2020). Au moment de sa construction, la Tonnellerie possède un toit en pignon, tel qu'en témoigne une gravure du *Book of Montreal* de 1903, et s'étend jusqu'à la limite de ce qui est maintenant la rue Notre-Dame (Communauté urbaine de Montréal, 1982). Comme l'indique son nom, le bâtiment sert d'abord à la production de tonneaux. Il fait partie d'un grand complexe industriel, et ce bien que le bâtiment principal de la *St. Lawrence Sugar Refining Co.* et la Tonnellerie soient séparés par la rue Notre-Dame. Cette distance physique entre les deux bâtiments s'explique par des motifs hygiéniques. À l'époque, on ne voulait pas que le traitement du bois et du « noir animal », une poudre d'os carbonisé utilisé pour blanchir le sucre, affecte les opérations de raffinement (*LBV... s.d. a*). C'est en 1889 que la production débute (Atelier d'histoire Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, 2020).

La *St. Lawrence Sugar Refining Co.* devient rapidement l'une des principales raffineries du Canada. En 1906, ses installations portuaires permettent l'expédition d'environ 1600 barils par jour (Communauté urbaine de Montréal, 1982). Cette même année, on estime que l'entreprise emploie entre 400 et 500 travailleurs et que le complexe de Maisonneuve est, à lui seul, responsable de près du quart de la production sucrière canadienne (Atelier d'histoire Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, 2020). Malgré ce succès l'entreprise est vendue en 1912. Elle devient alors la *St. Lawrence Sugar Refineries Limited*.

Jusqu'en 1927, le premier étage de la Tonnellerie est occupé par un atelier d'ébénisterie où six ou sept menuisiers œuvrent en permanence à la confection de barils. Le rez-de-chaussée est, quant à lui, occupé par les autres opérations

permettant la fabrication des tonneaux (LBV..., 2018c). On estime qu'entre 1000 et 2000 barils sont produits dans le bâtiment chaque jour (LBV..., s.d. a).

Figure 3.4 : Illustration représentant le St. Lawrence Refining Co. Limited de Montréal vers 1900



Tiré de « *St Lawrence Refining Company* » par BAnQ via Le Boulot vers, s.d. e, Copie numérique d'une image de la collection Édouard-Zotique Massicotte, P750 MAS 4-145-b, (<http://latonnellerie.org/histoire-en-image/>)

Le gain de popularité des sacs utilisés au détriment des barils force la *St. Lawrence Sugar Refineries Limited* à cesser sa production de barils en 1927. Le bâtiment sert par la suite d'entrepôt avant qu'un centre social y soit aménagé pour les employés. Plusieurs bâtiments de soutien disparaissent pour faire place à un terrain de tennis qui est éventuellement remplacé par un stationnement. En 1959, l'ancienne tonnellerie est occupée par une manufacture de boîtes de carton et une manufacture d'abats-jours (LBV... s.d. a).

Les activités du bâtiment industriel cessent vers le milieu des années 1970. Comme tout les autres bâtiments se trouvant sur la bande de terrain située directement au nord de la rue Notre-Dame, la Tonnellerie est expropriée. Ces expropriations sont menées par le gouvernement entre 1972 et 1975 et doivent permettre l'élargissement de la rue Notre-Dame. Heureusement, la Tonnellerie n'est pas démolie, contrairement aux autres bâtiments situés sur cette bande. Vacante depuis son expropriation, la Tonnellerie se retrouve seule dans un parc linéaire (LBV..., s.d. a)

Les activités du bâtiment industriel cessent dans les années 1970 alors qu'. La Tonnellerie connaît, à partir de ce moment, une période de vacance. Par chance, le bâtiment est épargné par un programme d'expropriation du gouvernement visant la bande de terrain situé directement au nord de la rue Notre-Dame. Ce programme, réalisé entre 1972 et 1975, vise l'élargissement de la rue en question et mène à la démolition des édifices expropriés. Suivant ces démolitions, la Tonnellerie se retrouve seule dans un parc linéaire (LBV..., s.d. a)

En 1984, le complexe industriel de la *St. Lawrence Sugar Refining Co.* est vendu à Sucre Lantic. La Tonnellerie, quant à elle, est éventuellement achetée par le ministère des Travaux Publics (Répertoire du patrimoine culturel du Québec, 2013). La propriété est ensuite transférée au ministère des Transports du Québec (MTQ) dans le cadre des travaux entourant l'agrandissement de la rue Notre-Dame (entretien 4).

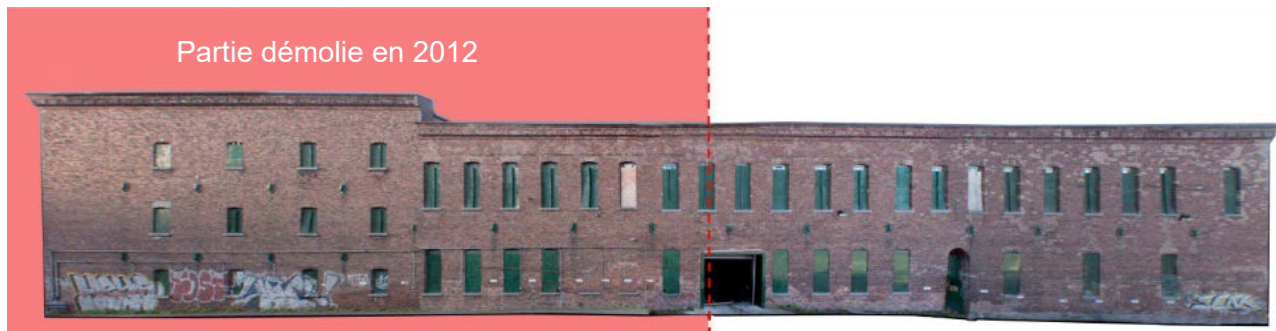
Au tournant du 20^e siècle, un projet de modernisation de la rue Notre-Dame menace à nouveau la Tonnellerie ainsi que d'autres bâtiments patrimoniaux situés aux abords de l'importante et emblématique artère montréalaise (Bureau d'audience publique en environnement, 2002). Le projet d'autoroute en tranchée proposé n'est cependant pas réalisé.

En 2005, l'évaluation du patrimoine urbain pour l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve recommande « de prendre en compte la dimension patrimoniale dans la planification de la modernisation de la rue Notre-Dame, notamment en ce qui

concerne la conservation de l'ancienne tonnellerie et l'arrimage des nouveaux aménagements aux quartiers anciens avoisinants » (Arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, 2005b : 52). Le document présente aussi d'autres recommandations qui touchent le patrimoine industriel de manière plus globale. L'ensemble de la sucrerie Lantic est inventorié entre 2011 et 2013 dans le cadre d'un partenariat entre l'Association québécoise du patrimoine industriel (AQPI) et le ministère de la Culture et des Communications (ministère de la Culture et des Communications, 2013c).

Malgré un début de reconnaissance patrimoniale, le bâtiment est partiellement démoli en 2012 par le ministère des Transports du Québec afin de permettre l'éventuel élargissement de la rue Notre-Dame (ministère de la Culture et des Communications, 2013a), mais aussi pour des raisons de sécurité publique¹⁴ (entretiens 4 et 6). On évalue alors qu'environ 50 % de l'immeuble est détruit. Les parties les plus intéressantes du bâtiment, incluant la cheminée, sont toutefois sauvegardées (entretiens 4 et 5). Au moment de cette démolition partielle, le porte-parole du MTQ indique que le « [...] projet a toujours été élaboré avec [ses] partenaires. Le MTQ est

Figure 3.5 : Partie de la Tonnellerie démolie en 2012, vue de l'avenue Jeanne-d'Arc



Tiré de « Relevés architecturaux à l'ancienne tonnellerie de Sucre Lantic sur la rue Notre-Dame (automne 2011) », par Blouin, Y (modifié par l'auteur), 2011, page 20.

¹⁴ En raison d'un manque d'entretien, le mur de la façade s'était fissuré et risquait de s'écrouler. Une partie du toit représentait aussi un risque d'effondrement (Corriveau, 2012).

prêt à travailler de pair avec la ville centre et l'arrondissement dans leurs plans pour mettre en valeur l'ancienne tonnellerie » (Delacourt, 2012).

En 2020, la Ville de Montréal n'avait toujours pas accordé un statut patrimonial particulier à l'ancienne tonnellerie. Le bâtiment est néanmoins situé dans un secteur décrit comme étant de niveau « intéressant » au sein du plan d'urbanisme. L'usine située au sud de la rue Notre-Dame est, quant à elle, considérée en tant qu'*ensemble industriel d'intérêt* (Arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, 2020 [2001]). Dans le chapitre portant sur l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve de ce même plan d'urbanisme, la Tonnellerie est inscrite parmi les bâtiments d'intérêt patrimonial hors secteur de valeur exceptionnelle.

Figure 3.6 : Côté de la Tonnellerie donnant sur l'avenue D'Orléans



Tiré de « La Tonnellerie : Un symbole d'espoir », par Le Boulot vers, 2018d. Capture d'écran réalisé à 1 minute et 39 secondes, (https://www.youtube.com/watch?v=sTW290u5Nho&list=PLobDI8vsjPOoRg2VhKVS_YMUPOug-y_BA&index=3)

Avec son ambitieux projet de reconversion, Le Boulot vers... espère faire de la Tonnellerie « l’emblème du développement économique et social [d’une] zone en quête de revitalisation » (*LBV...*, s.d. b). C’est sur ce projet entamé en 2010 que la prochaine partie de ce chapitre se concentre.

3.2.2 La reconversion de la Tonnellerie

Dans cette partie, nous nous concentrons sur le processus permettant à Le Boulot vers... d’éventuellement reconverter la Tonnellerie. La narration présentée dans les prochaines lignes nous permet d’explorer les différentes étapes de la démarche, de nous pencher sur le réseau d’acteurs impliqué dans le projet ainsi que d’étudier les opportunités et défis liés à la reconversion du bâtiment industriel patrimonial. Elle s’appuie, comme mentionné plus tôt, sur des entrevues semi-directifs réalisées auprès de trois acteurs impliqués dans la transformation et sur une recherche documentaire ayant permis d’enrichir et de vérifier les données collectées.

3.2.2.1 De 2010 à 2020

C’est en 2010 que s’entame la démarche menée par Le Boulot vers... visant la reconversion de la Tonnellerie. Cette même année, on annonce à l’équipe de Le Boulot vers... qu’elle devra quitter son bâtiment en 2014 (entretien 4). Dans les mois qui suivent, on envisage différents scénarios permettant la relocalisation de l’OBNL, de ses bureaux et de son atelier au sein du quartier Hochelaga-Maisonneuve où Le Boulot vers s’est enracinée (entretien 4).

Sachant que l’entreprise d’économie sociale est à la recherche d’un endroit où déménager ses activités, le maire de l’arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve de l’époque, Réal Ménard, contacte l’organisme en 2011 pour les inviter à discuter (entretien 4). Essentiellement, le maire explique alors à l’équipe qu’il cherche à assurer la sauvegarde d’un vieil édifice industriel situé sur la rue Notre-Dame est où étaient autrefois fabriqués des tonneaux. Il mentionne alors qu’il serait intéressant de voir comment l’occupation du bâtiment par Le Boulot vers... pourrait

permettre sa sauvegarde (entretien 4). Comme l'explique l'une des personnes que nous avons rencontrées :

Nous ça nous a intéressés automatiquement parce que l'édifice est situé dans la zone la plus pauvre du quartier et parce que l'intervention qu'on fait d'un point de vue d'insertion sociale ou professionnelle, c'est justement pour permettre à une population lourdement affectée par des conditions sociales et économiques difficiles [de s'en sortir]. (entretien 4)

À ce moment, c'est principalement l'emplacement de la Tonnellerie qui séduit l'organisme. Situé dans la « vieille partie » du quartier, Le Boulot vers... y voit une opportunité d'aider les populations du secteur autant socialement qu'économiquement (entretien 4). La proximité d'une voie rapide s'avère, elle aussi, intéressante non seulement parce qu'elle encourage le maintien d'une vocation industrielle au sein du bâtiment, mais aussi parce qu'elle s'accompagne d'avantages quant au transport de la matière première et des biens produits (entretien 6). Ce n'est qu'un peu plus tard que le potentiel symbolique du bâtiment se manifeste. En explorant l'histoire du bâtiment, l'équipe se rend rapidement compte que la Tonnellerie est un objet formidable pour « raconter » et pour « faire comprendre le sens du travail » (entretien 4).

C'est dans cet état d'esprit que l'équipe de Le Boulot vers... va visiter, pour une première fois, l'édifice. Dans une vidéo produite en 2018, Jeanne Doré, qui était alors directrice générale décrit ses premières impressions du bâtiment :

La première fois que je suis rentrée à l'intérieur [...] j'ai vu les jeunes travailler dans cet espace-là. [...] J'ai vu l'ouvrage d'il y a 150 ans, pis j'ai vu l'ouvrage des prochaines années. C'est une coquille vide, un espace inoccupé depuis 50 ans, mais c'est surtout que l'on conserve l'histoire d'un lieu industriel patrimonial, mais également qu'on continue à donner un sens à ces jeunes-là qui, le matin quand il se lève, se posent la question : À quoi ça sert de travailler?

Et bien c'est comme si de se retrouver dans ce lieu-là, ça venait donner un sens additionnel à se lever le matin. J'ai vu aussi une fierté d'être là, une inspiration. Ce n'est pas tangible, mais il y a un esprit dans un lieu, pis pour moi, ce lieu-là il a l'esprit du travail. (Le Boulots vers... 2018b : 1 min 18)

Cette première rencontre avec le site a aussi fait émerger des enjeux de taille. Hormis l'état physique des lieux et les conséquences de sa vacance prolongée, l'un des principaux enjeux était que le bâtiment appartenait au ministère des Transports du Québec. Celui-ci avait besoin de l'emprise occupée par la Tonnellerie dans le cadre d'un projet structurant (entretiens 4, 5 et 6).

À la suite de cette visite, l'équipe de Le Boulot vers... a été conviée à une importante rencontre au mois de juillet 2011. Autour de la table étaient réunies une vingtaine de fonctionnaires issus, notamment, du ministère des Transports du Québec, de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et de la ville centre (entretiens 4 et 6). La réunion portait sur une problématique assez complexe. D'une part, comme la Tonnellerie fût construite avant la rue Notre-Dame est, son mur le plus au sud et la voie publique se juxtaposaient. Or, compte tenu de l'âge du bâtiment et du manque d'entretien, des briques avaient commencé à se détacher du mur et à tomber sur le trottoir et la rue (entretiens 4 et 6). La rencontre visait ainsi un premier enjeu de sécurité publique. D'autre part, le MTQ avait acquis le bâtiment dans le cadre de son projet d'élargissement de la rue Notre-Dame est. Il était donc prévu de le détruire, soit partiellement ou en totalité. Face à cette menace, la ville centre et l'arrondissement ont fait valoir la valeur patrimoniale du bâtiment et ont rappelé les « obligations » du ministère concernant l'édifice (entretiens 4 et 5). La rencontre visait ainsi un second enjeu de conservation du patrimoine.

Le Boulot vers... s'est présenté à cette réunion avec son architecte qui, par hasard, avait quelqu'un dans son équipe qui s'était intéressée à l'édifice dans le cadre de sa maîtrise en études urbaine (entretien 4). Comme la Tonnellerie n'avait pas un statut particulier, sa valeur patrimoniale restait à définir. Tel qu'on nous l'a expliqué durant

l'une des entrevues, le ministère des Transports du Québec était prêt à protéger le bâtiment, mais il ne pouvait le protéger dans son entièreté puisqu'il avait besoin de l'emprise située à proximité de la rue Notre-Dame en prévision des projets d'élargissement de l'artère. Il fallait donc trouver un compromis. Des discussions auxquelles Le Boulot vers..., son architecte et la personne possédant une expertise sur le bâtiment ont participé ont permis de définir la valeur patrimoniale du bâtiment. Cela a ensuite permis de définir l'endroit jusqu'auquel il serait possible d'amputer l'ancienne tonnellerie sans nuire à cette valeur patrimoniale. En gros, il s'agissait de sauvegarder la cheminée et de s'assurer que la partie restante de l'édifice conserve une physionomie qui donne un sens à cette composante industrielle du site. (entretiens 4 et 5).

À la suite de ces discussions, la ville centre a rédigé un énoncé sur la valeur patrimoniale du bâtiment¹⁵ (entretien 4). Le ministère des Transports du Québec s'est, quant à lui, responsabilisé quant à l'état de la Tonnellerie. En juin 2012, il a démoli la section identifiée de l'édifice (voir figure 3.5) et reconstruit un mur en contreplaqué pour refermer le bâtiment. À la suite de cette démolition, la brique originale et les différentes composantes de la structure ont été entreposées dans l'ancienne tonnellerie (entretiens 4 et 5).

Cette première démarche a permis de regrouper la plupart des acteurs impliqués dans l'avenir de la Tonnellerie. Ce fut un moment de rencontre et une première occasion de travailler ensemble. Comme l'explique l'un des acteurs clés que nous avons rencontrés, c'est à partir de cette période que « [...] tout le monde a trouvé le projet

¹⁵ Dans cet énoncé, on indique que la Tonnellerie est de nature patrimoniale puisqu'elle « [témoigne] du développement industriel du secteur est de Montréal au XIXe siècle », parce que le « bâtiment constitue le dernier témoin matériel à Montréal et au Québec de la fabrication industrielle de tonneaux qui servaient au transport des marchandises », parce que l'architecture du bâtiment est « [représentative] de l'architecture industrielle du début du XXe siècle » et parce que « l'intérêt de la Tonnellerie porte [aussi] sur sa qualité de repère visuel dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve » (Le Boulot vers..., s.d. c)

[de réinvestissement de la Tonnellerie par Le Boulot vers...] tellement [évident] » (entretien 4).

Figure 3.7 : La Tonnellerie et son mur en contreplaqué, à droite



Tiré de « La Tonnellerie: Les racines du travail », par Le Boulot vers, 2018b, capture d'écran réalisé à 5 minutes et 39 secondes, https://www.youtube.com/watch?v=4lzUnFa442c&list=PLobDI8vsjPOoRg2VhKVS_YMUPOug-y_BA&index=4

Parallèlement, l'entente que Le Boulot vers... avait avec son propriétaire arriva à échéance. En 2011, l'organisme s'assit avec celui-ci et expliqua qu'il serait impossible de relocaliser ses locaux, et donc de quitter les lieux, pour 2014. L'ultimatum fut alors prolongé jusqu'en 2017 (entretien 4).

En 2012, une étude de pré faisabilité pour la relocalisation de Le Boulot vers... est réalisée. On présente la relocalisation de l'OBNL comme :

[...] une opportunité pour rendre les locaux plus adéquats aux besoins actuels de l'organisation ainsi qu'à ceux prévisibles par l'agrandissement

des espaces de bureaux (accueil, administration, intervention) et de l'atelier (incluant l'entreposage). (Mottet, 2012 : 23)

On y présente la reconversion de la Tonnellerie comme étant une option intéressante. L'étude spécifie que l'emplacement du bâtiment est pertinent puisqu'il est situé dans Hochelaga-Maisonneuve et qu'il est à proximité du transport en commun. On mentionne aussi que le bâtiment permettrait d'accommoder les besoins de l'organisme en termes d'espace. Les frais de construction sont estimés à 3 327 400 \$. Ce montant ne compte pas d'éventuels frais de décontamination (Mottet, 2012).

Vers 2012-2013, la direction régionale du MTQ s'est intéressée au projet de Boulot vers.... Elle invite alors l'organisme à déposer un plan d'affaires, ce qu'il soumit en 2014 (entretien 4). Deux ans plus tard, le ministère va proposer la cession du terrain et de la bâtisse à l'organisme par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans. Le dossier est alors transmis au Conseil du trésor qui approuve la proposition et partage, peu de temps après, un appel d'offres conçu « quasiment sur mesure » pour Le Boulot vers... et son projet de reconversion de la Tonnellerie. L'organisme applique à cet appel d'offres qu'il remporte éventuellement (entretiens 4 et 5).

Pour arriver à s'entendre sur les conditions du bail, Le Boulot vers... a recours aux services d'un notaire. L'appel d'offres remporté par l'OBNL touchait deux éléments importants : l'édifice ayant servi de Tonnellerie et le terrain que celui-ci occupe (entretiens 4 et 6). Si Le Boulot vers... a des plans pour le bâtiment, l'organisme n'a pas besoin de l'entièreté du terrain qu'elle est sur le point d'acquérir. Elle propose donc de prendre le tout et de travailler avec un groupe dont la mission est complémentaire afin d'occuper la superficie du terrain en trop. L'idée n'est plus de simplement reconvertir la Tonnellerie, mais plutôt de développer un ensemble, un projet baptisé « îlot Tonnellerie » (entretiens 4 et 6).

Le Boulot vers... travaille d'abord avec l'Avenue, un organisme qui œuvre dans l'hébergement communautaire pour les jeunes en difficulté. Après un certain temps, cet organisme impliqué dans le projet depuis 2011 s'est désisté. Il est remplacé par Espace la Traversée, un organisme à but non lucratif offrant des services d'hébergement, de soutien et d'assistance pour des jeunes en difficulté et pour des personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale (entretiens 4 et 6). L'arrivée de cette entité ne changea pas grand-chose à la démarche dans son ensemble. Cela dit, on a vite réalisé que le niveau de contamination du sol ne permettait pas le développement d'habitations à l'endroit prévu à cet effet (entretiens 4 et 6). Afin d'éviter des délais supplémentaires, le projet d'habitation a été relayé à une seconde phase. S'il est toujours prévu qu'un « îlot Tonnellerie » soit développé, il a été convenu avec le ministère que c'était le projet de reconversion de Le Boulot vers... qui devait être priorisé (entretiens 4 et 6).

En 2017 et 2018, le premier projet d'emphytéose est remplacé par un second projet où seule la partie du terrain nécessaire au projet de Le Boulot vers... sera cédée (entretien 4). À cette fin, le terrain est divisé en deux parties par un arpenteur-géomètre qui profita de l'occasion pour refaire le lotissement (entretien 4). Suivant cet exercice, on cède le premier lot à l'entreprise d'économie sociale. Il est convenu qu'elle pourra prendre possession du second lot lorsque le projet sera plus avancé (entretien 4).

Alors que le nouvel ultimatum du propriétaire des locaux occupés par Le Boulot vers... venait à échéance, on se réassera avec lui afin de prolonger le bail jusqu'en 2022 (entretien 4). Le propriétaire demande alors à l'OBNL de l'avertir un an à l'avance s'il est en mesure de se relocaliser plus tôt (entretien 4).

En 2018, la sucrerie Lantic permet à la Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve et à Le Boulot vers... d'utiliser une partie de ses terrains pour la période estivale. Les deux organismes s'associent alors avec le Comité, une coopérative de design urbain

et d'évènements, et avec une panoplie d'acteurs locaux pour investir le terrain vacant de manière éphémère (Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve et LBV, 2018).

Le « Carré de sucre », tel qu'on appelle le site issue de cette initiative, se veut un lieu « d'animations et de rencontres citoyen.ne.s » (Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve et LBV, 2018) où sont organisées différentes activités. Le Boulot vers... profite de cette opportunité pour « bonifier son approche d'intégration au secteur par le biais d'actions de médiations, de réseautage, de communication ciblée et de sensibilisation, dans [l']optique d'établir un réel dialogue avec la population riveraine » (Passerelles, 2018). C'est en gardant en tête cet objectif que l'OBNL s'associe à Passerelles – une coopérative en patrimoine – afin de former et d'accompagner des stagiaires-médiateurs. Le mandat de ces employés estivaux est de présenter Le Boulot vers... et sa mission, d'informer les visiteurs de la future présence de

Figure 3.8 : Le Carré de sucre, site éphémère occupant une partie des terrains de la sucrerie Lantic durant l'été 2018



Figure 3.9 : Kiosque du Carré de sucre



Tirés de « Le Carré de sucre », par Le Comité, 2018 (<http://www.lecomitemtl.com/le-carr-de-sucre>)

l'organisme dans l'ancienne tonnellerie, de présenter l'histoire et les caractéristiques patrimoniales du bâtiment et de collecter des informations auprès des citoyens (Passerelle, 2018; LBV, 2018d). À terme, ce projet ayant duré un peu plus de deux mois va permettre la création de ponts entre l'entreprise de réinsertion sociale et le secteur où elle souhaite se relocaliser en plus de donner à des jeunes l'occasion de s'impliquer au sein du projet.

En tant que propriétaire de la Tonnellerie et du terrain qu'occupe le bâtiment, Le Boulot vers... est en mesure d'entamer ses démarches auprès de l'arrondissement. L'organisme réalise rapidement les divers travaux et études nécessaires à la demande de permis. Sous la direction des architectes responsables du projet, l'équipe associée

au projet développe les plans et travaille avec des ingénieurs pour réaliser les études nécessaires (entretiens 4 et 5). Une demande d'évaluation est d'abord faite auprès du comité consultatif en urbanisme de l'arrondissement et auprès du Conseil du patrimoine de Montréal (CpM) (entretiens 4 et 5). Toutefois, l'équipe réalise que le Conseil du patrimoine de Montréal n'a pas besoin de les recevoir. Après consultation du ministère de la Culture et des Communications, le CpM explique que le bâtiment n'est pas protégé par un quelconque statut et que Le Boulot vers..., avec le projet de reconversion proposé, en fait déjà amplement pour protéger et mettre en valeur le bâtiment. Pour ce qui est du CCU, le projet est approuvé en octobre 2019 après trois séances et est déposé au conseil d'arrondissement (entretiens 4 et 5). Le mois suivant, le conseil d'arrondissement invite Le Boulot vers... à déposer une demande de permis. Comme l'organisme avait pris de l'avance en réalisant préalablement ses plans et les diverses études nécessaires, une demande est déposée dès le 16 décembre 2019 (entretiens 4 et 5).

Au moment du dépôt de la demande, le service d'urbanisme estime à 6 mois la durée d'étude et d'évaluation. Cela dit, la pandémie de 2020 ralentit les démarches. Lorsque nous avons rencontré nos trois intervenants, il était prévu que le permis serait délivré à l'automne 2020 ou durant l'hiver suivant. Il sera alors possible d'aller en appel d'offres.

3.2.2.2 Financement du projet de reconversion porté par Le Boulot vers...

Parallèlement aux démarches permettant la délivrance du permis, Le Boulot vers... est en quête d'argent pour financer son projet. Le montage financier s'inspire du montage financier de l'organisation qui le porte. Comme on nous l'a expliqué lors de l'une des entrevues, environ 1/3 du budget annuel de Le Boulots vers... est financé par les activités de l'organisme. Le plus gros de ce montant provient de la vente de meubles et de dons. Le 2/3 restant provient essentiellement de subventions gouvernementales (entretien 4).

Globalement, la reconversion de la Tonnellerie est évaluée à environ 6 millions de dollars canadiens. Afin de payer une première part de ce montant, Le Boulot vers... à fait hypothéqué le bâtiment pour une valeur totale de 1,5 million de dollars qu'elle remboursera graduellement (entretien 4). L'organisme a aussi prévu lancer une grosse campagne triennale ayant comme objectif d'amasser trois millions de dollars desquels 1,5 million sera réinvesti dans le projet de la Tonnellerie (entretien 4).

Pour ce qui est du montant restant, l'organisme compte sur la contribution des différents gouvernements. Elle a déjà obtenu un 500 000 \$ de la part du ministère de l'Économie et de l'Innovation sociale du Québec (entretien 4). Le Boulot vers... espère être en mesure d'amasser 1,5 million auprès du Service du développement économique de la Ville de Montréal. Le service s'est montré réceptif au projet sauf qu'il désire s'assurer de sa viabilité avant de promettre un quelconque montant (entretiens 4 et 6). Le porteur du projet de reconversion espère également être en mesure d'obtenir un 500 000 \$ du gouvernement fédéral. Au moment où nous avons discuté avec différents intervenants, ils ne savaient pas encore auprès de quelle entité fédérale serait demandé ce montant. Comme on nous l'a expliqué : « ce qui est difficile, c'est de trouver le lieu où déposer la demande » (entretien 4). Au moment où sont écrites ces lignes, Le Boulot vers... a amassé 2 millions de dollars pour le projet. Si l'ensemble des démarches exposées portent fruit, l'organisme devrait avoir environ 5 500 000 des 6 000 000 de dollars nécessaires à la réalisation du projet. Il faudra alors trouver un moyen d'amasser l'argent manquant tout en espérant que les coûts ne soient pas revus à la hausse.

3.2.2.3 La reconversion, un travail d'équipe

Quelques organismes ont offert un support pro bono, c'est-à-dire qu'ils ont offert leur service gratuitement ou encore à prix réduit, afin de supporter l'organisme avec son ambitieux projet. Deux organisations proches du réseau communautaire ont particulièrement contribué au projet de reconversion tandis que d'autres ont offert une aide plus ciblée.

La première de ces deux organisations s'appelle Bâtir son quartier. Il s'agit d'un Groupe de ressources techniques qui :

[...] accompagne les organismes et les ménages à faible ou modeste revenu dans la prise en charge collective de leurs conditions de logement et la création de milieux de vie solidaires. Pour ce faire, elle coordonne la réalisation de projets d'habitation et d'immobilier communautaire, développés principalement selon des formules coopératives ou à but non lucratif. (Bâtir son quartier, 2020)

Au sein du projet, l'entreprise d'économie sociale a comme rôle de mettre à profit son expérience et son réseau en tant que groupe de ressources techniques œuvrant dans le quartier afin d'accompagner Le Boulot vers... dans le développement de son projet immobilier (entretien 6). Durant le développement du projet, elle agit en soutien et en accompagnement. Plus tard dans la démarche, lorsque le projet se concrétise, elle agit également à titre de médiateur ou de négociateur afin d'assurer la réalisation d'un projet qui vient répondre aux attentes du client (entretien 6). Globalement, l'entité vient faciliter la démarche pour son client.

La seconde organisation en question est la firme Rayside Labossière. Tel qu'on peut le lire sur son site web, cette firme atypique :

[...] se consacre avant tout à l'architecture sociale, à l'urbanisme communautaire, au design et au développement durable. Son dévouement à la justice sociale amène l'équipe à soutenir les projets de ses partenaires au-delà de la portée ordinaire d'une pratique architecturale, visant ainsi à promouvoir le développement social et communautaire. (Rayside Labossière, s.d.)

Le rôle de la firme et plus particulièrement de l'architecte, est « d'accompagner le client afin de formaliser le mieux possible son idée » et de transformer cette « idée » en plans et devis (entretien 5). Outre ce rôle central, la firme accompagne et conseille

son client, prépare et gère un budget de travail et s'assure du bon fonctionnement du chantier (entretien 5).

L'implication de ces deux organisations au sein du projet s'est développée à peu près de la même façon. Il faut tout d'abord savoir que les deux organisations sont très proches du milieu communautaire. Bâtir son quartier est bien implanté dans les réseaux locaux de la Ville de Montréal et a travaillé avec une panoplie d'acteurs (entretien 6). Rayside Labossière, pour sa part, a développé de nombreux projets de nature communautaire en plus de participer à la relocalisation de plusieurs organismes. Le nom des deux entités circule donc beaucoup dans les réseaux communautaires (entretiens 5 et 6). Bien que les deux organisations furent impliquées officieusement dans le projet de reconversions dès son début, leur implication s'est officialisée vers 2013 lorsque Le Boulot vers... entreprit ses discussions avec les ministères. Cette implication s'est d'abord faite de manière bénévole (entretiens 5 et 6). Comme on nous l'a expliqué lors d'une entrevue : « On ne parle pas beaucoup d'argent au début, on accepte souvent d'être bénévole pour accompagner les projets parce qu'on trouve le projet important et pour l'organisme, et pour l'arrondissement » (entretien 5). Ce n'est que plus tard dans la démarche, « quand le projet se concrétise » que s'entame une discussion quant aux honoraires (entretien 5). Cette entrée d'argent permet aux organisations de s'investir plus amplement pour la suite des choses (entretiens 5 et 6).

Le Boulot vers... a aussi pu bénéficier d'un support pro bono en ce qui a trait à l'aménagement de son espace de production (entretiens 5 et 6). L'organisme a d'abord pu profiter de la générosité de l'un de ses partenaires et donateurs, Bombardier, qui a mis à sa disposition son équipe d'ingénieurs afin de revoir le processus industriel de conception des meubles et d'ainsi maximiser l'efficacité du futur atelier (entretien 6). Considérant l'objectif de formation de l'organisme, celui-ci a aussi consulté l'École du meuble de Victoriaville par le biais d'un programme offert par PME Montréal afin de trouver un équilibre entre la productivité et la capacité

d'enseignement (entretien 5). Le Boulot vers... a également profité de ce support pour déterminer quels équipements sont les mieux adaptés à ses besoins (entretien 5).

La Tonnellerie étant située dans un secteur faisant l'objet d'une démarche de revitalisation urbaine intégrée (RUI) portée par la Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, Le Boulot vers... a pu bénéficier d'un support au regard de la concertation (entretien 6). C'est notamment cette aide qui a permis de développer le projet du Carré de sucre, présenté précédemment (entretien 6). On peut aussi présumer que certains partenaires de la RUI ont aidé l'organisme à un moment ou à un autre.

Bien que leurs rôles ne soient pas ressortis lors des entrevues, il est évident que les membres du conseil d'administration de Le Boulot vers... ont offert un support qui peut être considéré comme pro bono. À cet égard, on a mentionné la phrase suivante lors d'une entrevue : « C'est sûr que l'organisme, de son côté, va chercher des membres pour son conseil d'administration qui vont vraiment le soutenir dans son développement » (entretien 6), ce qui sous-entend un apport de ces membres.

Alors qu'on réalisait nos entrevues, Le Boulot vers... approchait Georges Coulombe, un promoteur immobilier ayant une riche expertise en patrimoine, afin de l'aider avec son projet (entretien 4). La forme que prendra cette aide, si M. Coulombe accepte, est encore abstraite.

3.2.2.4 Les prochaines étapes

Une fois le permis délivré, l'organisme devra à la fois compléter sa recherche de financement et entamer les démarches permettant la reconversion de la Tonnellerie. Il faudra finaliser les plans en fonction du permis puis développer et lancer un appel d'offres permettant d'embaucher un entrepreneur général. Une fois ce choix fait, les travaux de reconversion pourront débuter (entretien 4). Parallèlement, Le Boulot Vers devra revoir son plan d'affaires puisque l'organisme passera « à une autre étape de son développement organisationnel » (entretien 4). On envisage le début des travaux

vers le printemps 2021. Si les mesures liées à la pandémie de COVID-19 le permettent, Le Boulot vers... pourrait occuper le nouvel espace vers la fin de cette même année ou au début de l'année suivante (entretiens 4 et 5).

3.2.2.5 La transformation physique de la Tonnellerie

Les travaux de reconversion visent principalement la greffe d'une annexe contemporaine à l'ancienne Tonnellerie. Comme on nous l'a expliqué lors d'une entrevue, l'objectif de la reconversion n'est pas de redonner à la Tonnellerie la forme qu'elle avait vers la fin du 19^e siècle. On veut plutôt moderniser le bâtiment tout en s'assurant que « le nouveau et l'ancien se profitent mutuellement » afin de l'inscrire dans le 21^e siècle (entretien 4).

Selon les plans qu'on nous a montrés, une nouvelle annexe contemporaine servira d'entrée. Elle sera située à l'extrémité sud du bâtiment, face à la sucrerie Lantic. S'y retrouveront un espace d'accueil et ce qu'on nous a décrit comme la « micro-tonnellerie » qui sera utilisée pour la fabrication de tonneaux. L'ancienne cheminée sera placée au cœur de cette nouvelle entrée (entretiens 4 et 5).

Le rez-de-chaussée du bâtiment ayant autrefois servi de tonnellerie sera occupé par l'usine de fabrication de meubles, par un espace d'entreposage et par un espace permettant l'expédition des produits. On retrouvera les bureaux de Le Boulot vers... et les espaces communs au deuxième étage de l'ancienne partie (entretien 4). Il est prévu que la façade érigée lors de la démolition d'une partie de la Tonnellerie soit remplacée par un mur de verre (entretien 4). Plusieurs points de vue seront aménagés afin que l'on puisse observer de l'extérieur le travail qui se fait au sein du bâtiment reconverti (entretien 4).

L'utilisation de matériaux telle que le verre, le bois et le métal permettront de donner une apparence distinctive à la nouvelle partie. Comme on nous l'a expliqué, la nouvelle partie incorporera beaucoup de bois puisque l'OBNL » [...] est une ébénisterie, et [l'organisme] veut valoriser [sa] matière première » (entretiens 4 et 5).

Le caractère particulier du projet aurait aussi permis l'utilisation de matériaux qui ne sont pas habituellement acceptés par l'arrondissement, mais dont l'intégration, dans ce cas bien précis, a énormément de sens et mériterait donc une dérogation (entretien 5). Comme l'affirmait l'une des personnes rencontrées : « Conceptuellement, c'est hyper fort » (entretien 5).

Une fois les travaux terminés, il devrait être facile de distinguer l'ancien bâtiment de son annexe contemporaine.

3.2.2.6 Le patrimoine, un beau défi

Selon les acteurs rencontrés, la valeur patrimoniale du bâtiment est considérée comme un atout puisqu'elle permet de lier l'histoire et la mission de Le Boulot vers... Dans une vidéo publiée en ligne, Christelle Proulx-Cormier décrit le projet de reconversion comme étant : « un beau clin d'œil à l'histoire d'Hochelaga-Maisonneuve, de son passé industriel. C'est comme de faire renaître le bâtiment qui est en dormance par son usage premier pour servir la communauté » (LBV, 2018c). Jeanne Doré, ex-directrice générale de l'OBNL, va encore plus loin. Selon elle, le bâtiment et son histoire peuvent être mobilisés afin de renforcer la mission originale de l'organisme qui occupera éventuellement le bâtiment. Dans un futur rapproché, le bâtiment permettra de raconter l'histoire industrielle d'Hochelaga-Maisonneuve, mais il permettra aussi et surtout de donner encore plus de sens au travail des jeunes que Le Boulot vers... accompagne (LBV, 2018b). Comme on nous l'a expliqué dans l'ensemble des entrevues, la valeur patrimoniale du bâtiment vient donner un sens au projet de relocalisation de l'organisme. Une fois que celui-ci sera installé dans l'immeuble, le bâtiment et son histoire seront mobilisés et mis en valeur (entretiens 4, 5 et 6).

Alors qu'on mise beaucoup sur le sens qu'apportent le bâtiment et son histoire à l'organisme ainsi qu'à son projet de relocalisation, la valeur patrimoniale de ce dernier n'avait pas encore été utilisée comme levier de financement lorsque nous avons rencontré les différents acteurs consultés. Cela dit, on envisageait mobiliser cette

valeur pour aller chercher de l'argent auprès du gouvernement fédéral en tablant sur l'histoire industrielle canadienne (entretien 4). On peut cependant présumer que l'aspect patrimonial du bâtiment a contribué ou contribuera à l'obtention de certaines aides financières sans nécessairement être au cœur d'une demande. Outre l'aspect patrimonial du bâtiment, on mise sur le potentiel du bâtiment en termes de développement économique pour accéder à certaines aides financières (entretien 4).

Lors des entrevues, on nous a aussi expliqué que l'aspect patrimonial du bâtiment était, du point de vue architectural, à la fois un atout et un fardeau.

Esthétiquement, il est certain qu'on mise sur les caractéristiques industrielles du bâtiment. À cet égard, mentionnons que c'est le cachet du bâtiment qui a d'abord attiré l'OBNL vers celui-ci (entretien 5). Certains aspects, notamment le fenêtrage et la façon

Figure 3.10 : L'intérieur du deuxième étage de la Tonnellerie



Tiré de « La Tonnellerie: Les racines du travail », par Le Boulot vers, 2018b, capture d'écran réalisé à 1 minutes et 37 secondes, https://www.youtube.com/watch?v=sTW290u5Nho&list=PLobDI8vsjPOoRg2VhKVS_YMUPOug-y_BA&index=3

dont les murs de briques sont fabriqués, sont considérés comme des atouts puisqu'ils contribuent au charme du bâtiment. L'équipe qui pilote le projet de reconversion compte mettre ces éléments architecturaux et bien d'autres en valeur (entretien 4).

D'un point de vue pratique, le bâtiment possède des caractéristiques avantageuses liées à son caractère industriel qui seront mises à profit. On peut notamment penser à sa configuration réfléchie afin de permettre la circulation de camions, ou à son emplacement près d'une voie rapide (entretien 6). Certaines caractéristiques patrimoniales sont toutefois plus problématiques. À titre d'exemple, la structure en bois d'œuvre du bâtiment, que l'on peut considérer comme ayant une valeur patrimoniale, apporte son lot de défis en terme de fonctionnalité notamment en raison des colonnes qui traversent la Tonnellerie (entretien 5). La valeur patrimoniale et esthétique du mur de brique nous a aussi été présentée comme étant difficile à concilier avec le besoin en isolation permettant d'améliorer son efficacité énergétique (entretien 5). Certaines mises à niveau seront également nécessaires. Il va, par exemple, falloir intégrer un système d'aération et d'autres équipements contemporains au sein de la Tonnellerie (entretiens 4 et 5). Comme on nous l'a bien souligné lors de l'entretien 5, l'aspect patrimonial du bâtiment vient complexifier l'intervention sur le bâtiment à bien des égards ce qui implique des coûts additionnels.

Outre l'aspect esthétique et pratique, on nous a mentionné que l'aspect patrimonial d'un bâtiment tel que la Tonnellerie vient complexifier le processus de reconversion. D'une part, les travaux sur un bâtiment ayant une valeur patrimoniale impliquent une panoplie d'acteurs, tant internes qu'externes, ce qui multiplie les échanges et apporte une certaine lourdeur au projet (entretien 5). Comme on nous la vulgarisé à la blague lors d'une entrevue : « Plus il y a d'architectes, plus c'est compliqué » (entretien 5). Or un processus tel que celui permettant la reconversion de la Tonnellerie implique minimalement les architectes travaillant avec Le Boulot vers..., ceux qui travaillent à la Ville et ceux qui siègent potentiellement sur le Comité Consultatif d'Urbanisme. C'est sans compter les acteurs politiques, urbanistes, parties prenantes et nombreux autres professionnels et personnes intéressés qui ont leur mot à dire et qui possèdent

souvent leur propre vision du projet. D'autre part, l'un des acteurs rencontrés nous a expliqué que des enjeux relativement simples devenaient assez complexes en raison d'une vision idéalisée du patrimoine qui fait souvent fi des besoins pratiques (entretien 5). On nous a ici donné l'exemple du système de dépoussiérage nécessaire au bon fonctionnement de l'atelier dont l'installation comportait une composante visible de l'extérieur à laquelle la ville s'est d'abord opposée parce que ce n'était pas « beau » (entretien 5). Au fil de discussions et négociations avec l'arrondissement, il a été convenu qu'une haie serait installée devant le dépoussiéreur afin d'en limiter l'impact visuel (entretien 5). Il faut ici garder en tête que la Tonnellerie est un bâtiment ayant une valeur patrimoniale, certes, mais étant avant tout industriel et donc conçu pour être adaptée en fonction des besoins.

Ainsi, le patrimoine peut à la fois être considéré comme un atout et comme un fardeau tout dépendant de l'angle choisi pour l'étudier. S'il est vrai qu'un édifice patrimonial tel que la Tonnellerie possède une esthétique particulière, qu'il peut être investi de sens par un organisme tel que Le Boulot vers... et qu'il peut servir de levier pour aller chercher certains financements, sa reconversion s'accompagne aussi d'une complexité à la fois pratique et procédurale qui rend sa reconversion difficile et coûteux.

3.2.2.7 Les retombées envisagées du projet ouvrage montréalais¹⁶

Ultimement, les acteurs rencontrés croient que la relocalisation de Le Boulot vers... et la reconversion de la Tonnellerie auront des conséquences positives pour le secteur où s'installera l'organisme (entretiens 4, 5 et 6).

Comme nous l'a expliqué la première personne que nous avons rencontrée : « Je dirais que le mot qui me vient en tête quand je pense aux retombés du projet, c'est le

¹⁶ Cette question n'a pas pu être approfondie lors du troisième entretien.

mot "espoir" » (entretien 4). Si l'on résume son idée, la reconversion de l'ancienne tonnellerie contribuera à sortir le secteur d'une certaine léthargie et participera ainsi à sa revitalisation. En réinvestissant le bâtiment, on vient donner une valeur au territoire en contribuant à son histoire. Cette valeur ajoutée permet, à son tour, aux résidents de développer une certaine fierté, un sentiment d'appartenance au territoire qui ne peut qu'être bénéfique (entretien 4). Il faut aussi mentionner que l'arrivée du Boulot vers rend disponible et accessible de nouvelles ressources pour les habitants des environs. Ces ressources contribueront certainement à améliorer la situation d'une population « lourdement affectée par des conditions sociales et des conditions économiques difficiles » (entretien 4).

Pour la seconde personne que nous avons rencontrée, ce projet s'inscrit dans une transformation plus large du secteur qui s'est entamée depuis quelques années. Pour lui, la reconversion de la Tonnellerie « donne une image que le quartier se ressaisit, qu'il se reprend en main pis qu'il se passe quelque chose, qu'on le développe, qu'il s'anime, se dynamise, que les gens se l'approprient » (entretien 5). À son tour, cette image aurait un important impact social et permettrait d'améliorer la situation sur le long terme (entretien 5). De même, il pense que ce projet contribuera à la fierté qu'ont les gens d'Hochelaga-Maisonneuve face à leur quartier et à son histoire (entretien 5).

Lorsqu'on leur a demandé si, globalement, ils considéraient la démarche réalisée comme étant une expérience positive¹⁷, les acteurs rencontrés nous ont indiqué que l'expérience était très positive. En fonction de ce qui a été dit, il semblerait que le haut degré de collaboration entre les différents acteurs ait été l'un des faits saillants de cette démarche.

Cela étant dit, la première personne que nous avons rencontrée et que l'on peut décrire comme étant la porteuse du projet de reconversion nous a expliqué qu'un

¹⁷ Cette question n'a pas pu être approfondie lors du troisième entretien.

projet de cette ampleur représente une charge qui s'additionne nécessairement aux tâches qu'elle doit déjà réaliser. N'ayant pas nécessairement les ressources ou le besoin d'embaucher une chargée de projet, ce travail additionnel peut être difficile à porter par moments (entretien 4). La seconde personne, qu'on pourrait décrire comme l'idéateur du projet, indique qu'elle aurait aimé sauver une plus grande partie du bâtiment lors des négociations avec le MTQ. Elle considère néanmoins l'expérience comme étant très positive notamment parce qu'il trouve que « l'adéquation avec le nouvel usage a énormément de sens » et qu'elle n'a pas l'impression d'avoir fait « de trop gros compromis » (entretien 4). Faute de temps, nous n'avons pu poser cette dernière question à notre troisième répondante.

3.3 Analyse du cas montréalais

Les dernières sections nous ayant permis de nous familiariser avec le second cas d'étude et son contexte, nous nous concentrons sur l'analyse des données présentées dans les prochains paragraphes. Pour ce faire, nous utilisons la même approche que celle adoptée dans la partie 2.3. Tout d'abord, nous lions les éléments explorés dans les premières parties du présent chapitre aux composantes de l'*écosystème patrimonial* présentées dans le cadre conceptuel. Suivant cette association, nous nous appuyons sur les données recueillies lors de l'étude de la démarche permettant la reconversion de la Tonnellerie afin d'étudier les liens qu'entretiennent l'*encadrement*, le *projet* et la *zone intermédiaire* et pour introduire un nouvel élément conceptuel. Dans un dernier temps, nous revenons sur le contenu de l'analyse afin de faire émerger un constat plus global. Il nous est alors possible d'évaluer plus concrètement l'influence qu'a eu l'écosystème patrimonial et ses composantes sur le projet de reconversion montréalais.

3.3.1 Définitions adaptées au cas montréalais

Avant de se pencher sur la relation entre les différents éléments de l'*écosystème patrimonial*, il faut redéfinir ces composantes conceptuelles à la lumière des données

collectées et présentées dans les parties 3.1 et 3.2 du mémoire. C'est ce que nous faisons ici.

3.3.1.1 L'encadrement

En guise de rappel, l'*encadrement* réfère aux « paramètres dictés par [le] domaine public et applicable à notre objet d'étude » (p.34). Pour le cas québécois, cet *encadrement* correspond à ce qui a été décrit dans la partie 3.1. On peut y rattacher :

- le cadre législatif, et donc les lois et statuts de protections développés aux niveaux fédérale et provinciale afin de protéger et mettre en valeur le patrimoine;
- la gouvernance en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine et les compétences des différentes échelles territoriales à cet égard;
- le cadre réglementaire permettant d'encadrer et d'orienter la protection et la mise en valeur du patrimoine à une échelle plus locale;
- les programmes publics visant à soutenir ou à orienter l'intervention sur le patrimoine; et
- les différentes entités publiques et parapubliques impliquées dans la conservation du patrimoine.

C'est à ces éléments que nous référerons lorsque nous parlerons d'*encadrement* dans la présente section du mémoire. Dans les prochaines sections, nous utiliserons l'expression « *encadrement* montréalais ».

3.3.1.2 Le projet

Le *projet*, pour sa part, a été présenté comme « une démarche permettant l'atteinte d'un objectif » (p.35). Nous avons rattaché deux concepts sous-jacents à celui de *projet* dans notre cadre conceptuel : celui de *processus* et celui de *ingénierie*.

Rappelons ici que le *processus* peut être défini comme « le déroulement effectif d'une action d'une certaine ampleur » (AFITEP, 2000) et l'*ingénierie* comme « l'ensemble des intelligences qui interagissent sur le projet tout au long de son élaboration » (Terrin, 2005).

Tout comme nous l'avons fait dans la partie 2.3 portant sur le cas anglais, il est important de préciser que notre analyse se limite à l'*intention* et l'*avant-projet* tel que définis par Aim (2012). Comme le chantier permettant la reconversion n'était pas entamé au moment de nos entrevues, nos données quant à l'objet demeurent limitées.

Au sein du *projet*, le *processus* permettant la reconversion de la Tonnellerie équivaut à celui présenté dans la partie 3.2.2. On peut rattacher à l'*ingénierie* du projet montréalais :

- l'équipe permanente de Le Boulot vers...;
- le conseil d'administration de l'organisme; et
- l'ensemble des entités et professionnels ayant travaillé ou contribué au projet.

Dans les prochains chapitres du mémoire, nous utiliserons l'expression « *projet montréalais* » pour référer à cette composante de l'*écosystème patrimonial* du second projet de reconversion que nous avons étudié.

3.3.1.3 La zone intermédiaire

Nous avons précédemment défini la Zone intermédiaire comme « l'ensemble des entités effectuant une pression sur le projet patrimonial ». À partir des données présentées dans les deux parties précédentes, on peut considérer que les entités suivantes ont eu, ou auront potentiellement, une influence sur le projet de reconversion :

- le ministère des Transports du Québec en tant qu'ex-proprétaire de la Tonnellerie;
- la population;
- les médias;
- les groupes de protection du patrimoine; et
- les bailleurs de fonds.

Après ce chapitre, nous référerons à cette composante comme étant la « *zone intermédiaire* montréalaise ».

3.3.2 La relation entre les composantes de l'écosystème patrimonial

Maintenant que nos éléments conceptuels ont été associés à différents éléments du second cas d'étude, nous pouvons nous pencher sur le rapport qu'entretiennent l'*encadrement*, le *projet* et la *zone intermédiaire*. Dans les prochains paragraphes, nous nous intéressons d'abord au rapport entre l'*encadrement* et le *projet*, puis au rapport entre le *projet* et la *zone intermédiaire* pour ensuite nous pencher sur le rapport liant la *zone intermédiaire* et l'*encadrement*. Dans un dernier temps, nous nous appuyons sur nos données pour développer sur la *sphère politique* et sur l'influence qu'a eu ce nouvel élément conceptuel sur le projet de reconversion.

3.3.2.1 L'encadrement et le projet

Le premier rapport auquel nous nous sommes intéressé est celui liant l'*encadrement* et le *projet*. Nous nous sommes d'abord intéressé à l'influence qu'a eue l'*encadrement* sur le *projet*, puis aux efforts faits afin de rendre le *projet* conforme à l'*encadrement*.

Avant de nous lancer dans l'analyse de cette relation, il est important de rappeler que la Tonnellerie ne bénéficie pas d'un statut patrimonial reconnu par la loi. Cela étant dit, sa valeur patrimoniale est reconnue à différentes échelles. Rappelons ici que le bâtiment a été inventorié et qu'il fait partie de la liste de bâtiments d'intérêt patrimonial

de la Ville de Montréal. Cette situation, qui pourrait sembler problématique dans le cadre de l'étude comparative, nous apparaît plutôt comme étant intéressante puisqu'elle témoigne des limites de la gouvernance entourant la protection et la mise en valeur du patrimoine au Canada et au Québec.

En s'appuyant sur les données collectées et présentées dans les deux premières sections du présent chapitre, on se rend compte que l'influence qu'à eu l'*encadrement* sur le *projet* porté par Le Boulot vers... n'est pas aussi importante que celle observée lors de l'analyse de notre premier cas d'étude. Cette influence, sur laquelle les prochains paragraphes portent, peut être définie comme étant partielle et contraignante.

Nous définissons d'abord l'influence de l'*encadrement* comme étant partielles puisque le projet ne va être encadré qu'en partie, et ce en dépit du cadre législatif existant et des mesures mises en place à différentes échelles territoriales qui visent à assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine. Contrairement à *Junction Works*, la Tonnellerie n'est pas reconnue légalement comme étant un bâtiment patrimonial. Ce faisant, la sauvegarde de ce patrimoine ne peut être renforcée par les mesures permettant d'assurer la protection et la mise en valeur de bâtiments au sein d'un site patrimonial déclaré, pour un bien patrimonial classé ou pour un bien patrimonial cité. S'il est vrai que le gouvernement provincial va participer à la démarche permettant l'éventuelle reconversion de la Tonnellerie, celle-ci se déroule en dehors des canaux prévus par la Loi en matière de patrimoine. Rappelons également que la participation du ministère des Transports du Québec aux discussions vise avant tout un enjeu de sécurité publique. C'est la ville centre et l'arrondissement qui, lors de ces discussions, font valoir la valeur patrimoniale du bâtiment et rappellent les responsabilités du ministère quant à la conservation du patrimoine. Si aucune mesure légale ne permet d'assurer la protection et la mise en valeur du bâtiment, sa valeur patrimoniale est reconnue au niveau de la Ville de Montréal et de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. L'influence de l'*encadrement* sur le projet, bien qu'elle reste limitée, va davantage se faire ressentir lors des démarches permettant à Le Boulot vers...

d'obtenir les permis permettant la transformation du bâtiment. L'obtention de ces permis va notamment être soumise aux règlements d'urbanismes ainsi qu'à l'approbation des plans par le département d'urbanisme, par le CCU et par le conseil de l'arrondissement. D'une part, l'influence de l'*encadrement* sur le projet est partielle puisque seulement une minime partie du cadre défini dans la partie 3.1 est mobilisé afin d'encadrer le projet. D'autre part, elle est partielle en ce sens qu'elle se manifeste relativement tard dans la démarche documentée. Contrairement à l'*encadrement* brummi, l'*encadrement* étudié ici ne va pas permettre ou favoriser la reconversion. Son influence est à peu près absente jusqu'au moment où Le Boulot vers... entame la démarche urbanistique permettant la réalisation d'éventuels travaux. Si l'on se fie aux deux derniers intervenants que nous avons rencontrés, l'influence de l'encadrement serait aussi partielle en raison d'un manque de moyens qui ne permet pas à la Ville d'assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine en dehors du cadre réglementaire mis en place (entretien 5 et 6).

On peut ensuite définir l'*encadrement* comme étant contraignant à l'égard du projet en raison des conditions qu'il impose et de la complexification du projet qui s'y rattache. Le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve comporte plusieurs dispositions permettant d'encadrer l'intervention sur un bâtiment défini comme « Immeuble significatif », tel que la Tonnellerie, que nous avons présentée aux pages 185 à 188. Ces dispositions, qu'il faut respecter afin d'obtenir un permis de travaux, permettent d'encadrer un grand nombre d'interventions et d'ainsi garantir que les travaux effectués sont de qualité et qu'ils sont faits dans le respect des valeurs patrimoniales d'un bâtiment. Bien qu'ils assurent la protection des caractéristiques patrimoniales en imposant certaines conditions à la délivrance du permis, ces dispositions impliquent aussi une charge de travail, des coûts et des délais supplémentaires qui viennent complexifier le projet. Rappelons également qu'un projet tel que celui sur lequel nous nous penchons doit être étudié par le CCU qui proposera ensuite au conseil d'arrondissement d'aller de l'avant, ou non, avec la démarche. La participation à ces séances, les discussions et les modifications qui s'y rattachent viennent, elles aussi, bonifier et complexifier le projet. Ainsi l'*encadrement*

est contraignant dans les deux sens du terme. D'une part il réduit le spectre des interventions qu'il est possible de réaliser sur le bâtiment en établissant des conditions à respecter. Ces conditions vont influencer l'*avant-projet* et donc l'éventuelle forme que prendront les travaux sur la Tonnellerie. D'une autre, l'*encadrement* vient complexifier le projet ce qui s'avère contraignant pour l'ingénierie du projet qui doit investir davantage de temps, d'argent et d'efforts. Comme nous l'avons mentionné lors de l'analyse du cas précédent, l'aspect contraignant ne peut être considéré comme étant négatif, et ce bien qu'il alourdisse la démarche, puisqu'il profite à la qualité patrimoniale du projet de reconversion.

Pour ce qui est du rapport inverse, le projet n'a pas eu une influence quelconque sur l'*encadrement* à la lumière de nos observations. Si le projet est, au moment d'écrire ces lignes, encore à l'étape d'*avant-projet* et qu'il est ainsi difficile d'évaluer sa portée, il serait surprenant que celui-ci influence le cadre en place.

Le rapport qu'entretient le projet avec l'encadrement serait davantage caractérisé par l'adaptation. Tout comme on l'a observé lors de l'analyse du cas brummi, Le Boulot vers... et son équipe ont ajusté le projet de reconversion afin de le rendre conforme à l'*encadrement*, et ce afin d'obtenir les permis permettant la réalisation des travaux. On ne peut cependant pas dire que l'équipe a tiré profit de l'*encadrement* en place ou qu'elle a exploré cet *encadrement* de façon continue comme l'a fait l'équipe mise sur pied par *Grand Union*. On peut présumer que l'absence d'une protection officielle y est pour quelque chose.

3.3.2.2 Le projet et la zone intermédiaire

Le second rapport sur lequel nous nous sommes penché met en relation le *projet* et la *zone intermédiaire*. Dans les prochains paragraphes nous nous intéressons aux liens qu'entretiennent le *projet* et les principales composantes de la *zone intermédiaire* identifiés soit : le ministère des Transports du Québec à titre d'ancien propriétaire de la Tonnellerie, la population, les médias, les groupes de protection du patrimoine et les bailleurs de fonds.

Le projet et l'ancien propriétaire

Commençons donc avec le premier des cinq rapports qui nous intéresse, soit le lien entre le *projet* et le ministère des Transports du Québec qui possédait, jusqu'en 2018, la Tonnellerie et son terrain. On peut, tout d'abord dire de cette relation qu'elle est habilitante puisqu'elle permet la cession de la Tonnellerie et du terrain sur lequel il se trouve à Le Boulot vers... suivant de nombreuses discussions impliquant une panoplie d'acteurs. Cette cession semble davantage être le résultat d'un compromis permettant au ministère des Transports du Québec de libérer l'emprise nécessaire à d'éventuels travaux tout en respectant, dans une certaine mesure, le patrimoine, que d'un acte de bonne foi. Ce qui nous amène à parler de l'influence que le Ministère a eue sur le projet ouvrage. Vu la démolition partielle de la Tonnellerie, le ministère des Transports du Québec a eu un impact considérable sur l'intégrité architecturale et patrimoniale du bâtiment, sur le *processus* et sur l'éventuel bâtiment reconverti. Cet impact a, toutefois, été mitigé par les efforts de l'*ingénierie* du *projet* qui a déterminé jusqu'où pouvait être amputé l'édifice tout en préservant sa valeur patrimoniale.

Le projet et la population

Poursuivons avec le rapport liant le *projet* et la population. Tout comme la démarche permettant la reconversion de *Junction Works*, le *projet* porté par Le Boulot vers... n'est pas hermétique. Des efforts conscients sont effectivement investis afin de faire connaître les ambitions de l'organisme à la population ainsi que pour consulter cette dernière. Sans tenir de consultations publiques, l'*ingénierie* du projet a mis sur pied un site éphémère permettant de présenter l'organisme et son projet de reconversion, de consulter la population et d'ainsi établir un dialogue entre Le Boulot vers... et le milieu dans lequel l'entreprise d'insertion sociale souhaite se relocaliser. L'initiative appelée le « Carré de sucre » a ainsi permis des retombées comparables à celles qu'aurait rendue possible une consultation publique plus traditionnelle en permettant de sonder la population locale. Un site web - <http://latonnellerie.org/> - a été développé afin de présenter la Tonnellerie, son histoire et sa valeur patrimoniale, ainsi que le

projet de réinvestissement de celui-ci par Le Boulot vers.... Quatre courtes vidéos - disponibles sur la page YouTube de Le Boulot vers... - ont également été préparées et diffusées en ligne afin de présenter le projet et de lui donner une certaine visibilité. On peut, en s'appuyant sur ces initiatives, prétendre que l'*ingénierie* du *projet* cherche à faire connaître le projet de reconversion à la population afin, notamment, d'obtenir son support.

Pour ce qui est de la relation qu'entretient la population avec le projet on peut, ici aussi, estimer que le public exerce une certaine influence sur le *projet* vu son ouverture. Au moment où nous avons collecté nos données, le projet ouvrage semble être supporté par la population puisque nulle forme d'opposition à celui-ci a été observée. Compte tenu de ce support, on peut estimer que l'influence que la population aimerait avoir sur le projet reste limitée.

Le projet et les médias

Concentrons-nous maintenant sur le rapport mettant en relation le *projet* et les médias. Au moment d'écrire ces lignes, la couverture médiatique du projet peut être divisée en deux phases. La première partie de cette couverture, composée d'articles et de communiqués de presse, se concentre autour de la démolition partielle du bâtiment effectuée en 2012 (Corriveau, 2012; Delacour, 2012a; Delacour, 2012b; Maurice, 2012; Tessier, 2012). On dénonce, à ce moment, la destruction « surprise » d'une partie de l'ancienne tonnellerie par le ministère des Transports du Québec. Alors que le chef de la deuxième partie d'opposition de la Ville de Montréal et plusieurs organismes dénoncent la démolition (Delacour 2012a; Maurice, 2012), on assure, dans une partie des textes, que le ministère des Transports du Québec travaille en collaboration avec la Ville de Montréal et l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve afin d'assurer la conservation de la partie restante du bâtiment (Corriveau, 2012; Delacour, 2012b; Tessier, 2012). On réfère, dans deux articles, à la démarche entamée en 2010 afin d'assurer la pérennité de la Tonnellerie :

Un comité a par ailleurs été mis sur pied pour tenter de redonner une seconde vie à l'immeuble. Le site pourrait accueillir deux projets, soit celui d'une firme de production télévisuelle et celui à vocation communautaire que pilote l'entreprise d'insertion sociale Boulot vers. (Corriveau, 2012)

Les articles de la seconde catégorie s'intéressent, pour leur part, à l'annonce de la relocalisation prochaine de Le Boulot vers... au sein de la Tonnellerie (Anonyme, 2018; Bâtir son quartier, 2018). Ce second morceau de la couverture médiatique paraît suivant un point de presse initié par Le Boulot vers... et se limite à quelques articles présentant positivement le projet.

À la lumière de ces données, on peut dire de la relation entre le *projet* et les médias qu'elle se caractérise par la diffusion des informations acquises auprès de l'*ingénierie* du *projet* ou d'autres sources. On peut également dire de cette relation qu'elle se manifeste principalement lors d'évènements marquants, que ceux-ci soient positifs ou négatifs. En diffusant ces évènements marquants à la population ainsi qu'aux autres acteurs de la *zone intermédiaire*, on peut présumer que les médias ont un certain impact sur le *projet*. Nos données ne nous permettent cependant pas d'évaluer celui-ci. Par la diffusion de ces évènements, les médias pourraient notamment encourager une certaine mobilisation citoyenne. Ajoutons également que la couverture médiatique participe à la visibilité du projet et peut ainsi avoir certaines retombées. Le projet de reconversion étant en cours, notre réflexion quant au rapport entre le *projet* et les médias s'avère incomplète puisque d'autres évènements marquants mèneront probablement à la parution de nouveaux articles. Un certain recul permettrait d'évaluer cette dernière avec plus de précision.

Le projet et les groupes de protections du patrimoine bâti

Bien que nos données ne témoignent pas d'une relation quelconque entre le *projet* et les organismes militant pour la protection du patrimoine, nous avons cru pertinent de nous pencher sur le lien unissant potentiellement ces deux composantes de

l'écosystème patrimonial. Outre l'intervention du directeur des politiques chez Héritage Montréal, Dinu Bombaru, dans un article publié suivant la démolition d'une partie de la Tonnellerie (Delacour, 2012b), rien ne semble indiquer qu'un organisme militant pour la protection du patrimoine ait eu une quelconque influence sur le projet. Cela étant dit, nos recherches nous ont fait découvrir un mémoire soumis par Héritage Montréal au Bureau d'audiences publiques sur l'environnement dans le cadre des consultations sur le projet de modernisation de la rue Notre-Dame à Montréal tenues en 2001 et 2002. En plus de s'opposer au projet d'autoroute en tranchée proposé, Héritage Montréal recommande dans ce mémoire : « Que l'ancienne tonnellerie de la St. Lawrence Sugar soit conservée et dotée d'une vocation d'intérêt public » (Héritage Montréal, 2002). Lors de cette audience publique, d'autres organismes et citoyens, tels que l'Association québécoise pour le patrimoine industriel, vont aussi présenter un mémoire recommandant la conservation d'éléments patrimoniaux situés aux abords de l'artère (Bureau d'audience publique en environnement, 2002). On retrouve, dans le rapport d'enquête et d'audience publique publiés en 2002 à la suite des consultations du Bureau d'audience publique sur l'environnement, une section portant sur les composantes patrimoniales du secteur visé par le projet à l'étude. À la suite des quelques paragraphes portant sur l'ancienne tonnellerie on peut lire :

La commission constate la valeur patrimoniale de l'ancienne tonnellerie de Sucre Lantic Ltée. Elle considère que sa démolition partielle représenterait un appauvrissement du patrimoine industriel local. Elle estime souhaitable que soit recherchée une solution qui permet de la conserver intégralement. (Bureau d'audience publique sur environnement, 2002 : 70)

Comme on le sait, le ministère des Transports du Québec n'est pas allé de l'avant avec son concept de voies en tranchée. Outre cette victoire, la consultation publique ainsi que l'apport d'organismes et de citoyens ont fait ressortir l'importance patrimoniale de certains bâtiments situés sur l'emprise de l'ambitieux projet du ministère des Transports du Québec tel que la Tonnellerie. S'il est difficile de définir la portée qu'a eue le rapport d'enquête et d'audience publique, on peut présumer que

la prise de conscience permise en partie par les mémoires d'Héritage Montréal et par l'intervention d'autres organismes et de citoyens engagés ont encouragés la conservation du bâtiment et favoriser des discussions telles que celle entamée en 2010 avec Le Boulot vers.... Suivant cette logique, Héritage Montréal aurait, en tant qu'organisme militant pour la protection du patrimoine, souligné l'importance de protéger la Tonnellerie. L'organisme aurait ainsi participé, dans une certaine mesure, à l'initiation d'un dialogue permettant d'assurer le réinvestissement du bâtiment. On peut également prévoir qu'une fois la reconversion complétée, des organismes de protection du patrimoine se prononceront sur la qualité des travaux réalisés. Selon leur évaluation, ceux-ci vont promouvoir, dénoncer ou ignorer l'adaptation architecturale du bâtiment patrimonial. À la lumière de nos observations, le projet ouvrage étudié n'aurait pas un impact digne de mention ou prévisible sur les organismes de protection du patrimoine.

Le projet et les bailleurs de fonds

Le dernier rapport sur lequel nous nous sommes penché au sein de cette partie est celui liant le *projet* et les bailleurs de fonds. Étant donné que le projet étudié est toujours en phase d'*avant-projet* au moment d'écrire ces lignes, les données nous permettant d'évaluer le rapport en question sont limitées. Il nous est cependant possible d'avancer quelques observations. Notons, avant tout, que le montage financier permettant la reconversion de la Tonnellerie est relativement simple lorsque comparé à celui permettant l'éventuelle transformation de *Junction Works*. Si tout se déroule comme prévu, le projet sera principalement financé par l'hypothèque du bâtiment (1,5M\$), par la campagne triennale de Le Boulot vers... (1,5M\$) et par la contribution de différentes entités gouvernementales (2,5M\$). Suivant la collecte de ces montants, il restera environ 500 000\$ à trouver pour atteindre les 6 millions de dollars nécessaires à la réalisation de l'ambitieux projet porté par Le Boulot vers.... L'ampleur du rôle de bailleur de fonds que jouent les entités gouvernementales dans ce financement est impressionnante lorsque l'on met en parallèle le projet montréalais et le projet brummi.

Cela étant observé, revenons au rapport liant le *projet* et les bailleurs de fonds. Tout d'abord, nos données ne témoignent pas d'une quelconque influence du *projet* à l'étude sur les bailleurs de fonds. Lors de l'une des entrevues que nous avons tenues, il a été mentionné que l'on comptait miser sur l'aspect patrimonial du lieu et, plus précisément, sur son importance quant à l'histoire industrielle canadienne pour aller chercher un financement auprès du gouvernement fédéral (entretien 4). Une autre partie des fonds acquis ou promis semble être liée à la fonction sociale du projet, et non à sa fonction patrimoniale. On peut ainsi présumer que l'*ingénierie* du *projet* adapte son discours afin de mieux répondre aux exigences des différents gouvernements ainsi qu'aux particularités des programmes auxquelles elle applique. Pour ce qui est du rapport inverse, les bailleurs de fonds ont assurément une influence sur le projet. Il est cependant difficile d'évaluer l'ampleur de cette influence à la lumière de nos données.

Tout comme *Grand Union*, Le Boulot vers... est un organisme à but non lucratif. Ce faisant, la reconversion de la Tonnellerie dépend en grande partie des sommes investies par des entités externes. Deux types d'entités externes vont, selon nos données, contribuer financièrement aux projets : les donateurs participants à la campagne triennale et les différents gouvernements. Il serait étonnant, compte tenu du caractère charitable de leurs dons, que les donateurs cherchent à influencer le projet. Il est cependant évident que les différents gouvernements qui participent au financement de la reconversion, et qui peuvent être considérés comme des bailleurs de fonds, influencent et continueront d'influencer plus ou moins directement celui-ci. Cette influence peut se manifester de différentes façons. D'une part, des conditions accompagnent généralement les programmes auxquels il est possible d'appliquer pour obtenir un soutien financier. Il faut évidemment répondre à ces conditions pour déposer une demande. Étant donné qu'une enveloppe dont le montant est généralement limité est associée à ces programmes, il faut également déposer un dossier à la hauteur des attentes de l'entité responsable du programme auquel on applique si l'on veut obtenir les montants demandés. Les modalités des programmes auquel un organisme tel que Le Boulot vers... applique influencent ainsi le projet.

D'autre part, on peut croire que la contribution financière d'un gouvernement est soumise à des conditions, explicites ou non, ainsi qu'à des attentes quant au projet. Ainsi, on peut estimer qu'une instance gouvernementale va contribuer à un projet si elle considère celui-ci comme étant profitable pour le bien commun. Elle pourrait, afin d'assurer cette profitabilité, associer des conditions à sa contribution. Il est évident qu'un effort conscient est déployé par l'*ingénierie* du *projet* afin de développer un projet de reconversion et d'occupation de la Tonnellerie de qualité et de présenter le projet comme tel. Les données que nous avons collectées laissent également présumer que certains politiciens dont l'appui peut contribuer au financement de la reconversion pourraient influencer le *projet*. Nous reviendrons sur cet aspect plus loin. Tout comme nous l'avons observé lors de l'analyse du cas brummi, les bailleurs de fonds ont une influence qui est proportionnelle à la volonté qu'a l'*ingénierie* de se plier à leurs attentes. Cette volonté, pour sa part, dépend des investissements en temps, efforts et argent que la réponse à ces attentes implique et des éventuels retombées qui peuvent en résulter.

En résumé

En s'appuyant sur les observations mises de l'avant dans les derniers paragraphes, on peut résumer la relation entre le *projet* et la *zone intermédiaire* de la façon suivante. À l'image du premier cas étudié, l'*ingénierie* du *projet* semble entretenir une bonne relation avec la *zone intermédiaire* et ses composantes. La qualité de cette relation va permettre certaines retombées dont font partie le legs de la Tonnellerie et de son terrain par le ministère des Transports du Québec, l'opinion publique favorable au projet, une couverture médiatique en faveur de la sauvegarde de la Tonnellerie et de son occupation par Le Boulot vers... et l'accès au financement offert par différentes entités gouvernementales qui agissent à titre de bailleurs de fonds.

La *zone intermédiaire* va, quant à elle, encourager la réalisation d'un projet respectueux du patrimoine tel que celui porté par Le Boulot vers... et va effectuer une certaine pression sur le *projet*. Comme nous l'avons souligné dans les derniers

paragraphes, la *zone intermédiaire* va notamment encourager la réalisation d'un projet respectueux du patrimoine vu l'effort qu'ont investis des organismes de défense du patrimoine afin de protéger et de souligner la valeur patrimoniale de la Tonnellerie, vu la dénonciation médiatisée de la démolition d'une partie du bâtiment et vu le don, par le ministère des Transports du Québec, de la Tonnellerie et de son terrain après la tentative ratée de transformer la rue Notre-Dame en une autoroute en tranchée. La *zone intermédiaire* va également exercer une pression venant influencer le projet dont témoigne la démolition d'une partie du bâtiment par le ministère des Transports du Québec, la consultation des populations qui habitent à proximité de la Tonnellerie, la couverture médiatique du projet et l'influence présumée des bailleurs de fonds. Le rapport entre la *zone intermédiaire* et le *projet* peut être défini comme étant positif puisque les différents acteurs regroupés au sein de la *zone intermédiaire* sont, selon nos observations, en faveur du projet ou, du moins, ne sont pas contre celui-ci.

3.3.2.3 La zone intermédiaire et l'encadrement

Le dernier rapport sur lequel nous nous sommes penché met en relation la *zone intermédiaire* et l'*encadrement*. Suivant une première tentative d'analyser ce rapport, nous avons vite réalisé que nos données sont insuffisantes. Tout comme nous l'avons observé lors de l'étude du premier cas, l'étude d'un projet de reconversion en cours ne permet pas d'avoir le recul nécessaire à l'analyse de ce rapport.

L'analyse, nécessairement partielle, de nos données nous permet cependant d'avancer que la relation entre la *zone intermédiaire* et l'*encadrement* est minimale. En effet, rien ne semble indiquer que ces deux éléments conceptuels entrent en relation à l'échelle du projet ouvrage étudié. Tout comme nous l'avons fait lors de l'analyse du cas précédent, nous présumons que la *zone intermédiaire* effectue une certaine pression sur l'*encadrement*, mais que celle-ci ne s'observe pas, ou pas encore, à l'échelle du projet ouvrage qui nous intéresse. À l'inverse, on devine que les médias, les organismes militants pour la protection du patrimoine et les bailleurs de fonds connaissent, dans une certaine mesure, l'*encadrement*. Au besoin, ils peuvent

s'appuyer sur celui-ci pour revendiquer la protection du patrimoine et la réalisation de projets respectant celui-ci. Cela étant dit, l'*encadrement* reste abstrait pour une autre partie de la *zone intermédiaire* dont fait partie la population. On observe, lorsqu'on se concentre sur le projet ouvrage à l'étude, que la relation entre ces deux éléments est moins importante que celle liant l'*encadrement* et le *projet* et que celle liant le *projet* et la *zone intermédiaire*.

3.3.2.4 La sphère politique

Avant de passer à la prochaine partie, il est important pour nous de développer sur le rôle qu'a joué la *sphère politique* au sein du second processus étudié. Nous regroupons, sous ce nouveau concept, les différents acteurs et entités politiques dont l'intervention va permettre ou empêcher le projet de reconversion. En s'appuyant sur nos entrevues et sur notre recherche documentaire, on observe que des acteurs politiques ont habilité le projet de reconversion à l'étude. Rappelons, à cet égard, que c'est le maire de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, Réal Ménard, qui a d'abord approché Le Boulot vers... afin que l'organisme envisage l'occupation de la Tonnellerie (entretien 4) et qui a ainsi entamé la démarche permettant l'éventuelle reconversion du bâtiment. Comme on le souligne dans un article de presse paru au moment où tombait une partie de la Tonnellerie, Réal Ménard va « (...) [exiger] au gouvernement qu'on sauve une partie de ce patrimoine » et « (...) souhaite que l'ancienne tonnellerie accueille des organismes communautaires du quartier » (Delacour, 2012b). La cessation du bâtiment va, quant à elle, être appuyée par le ministre des Transports de l'époque, Pierre Moreau qui « s'est montré très ouvert [...] à l'idée de rétrocéder à la ville ou à l'organisme [le bâtiment] à des coûts raisonnables » (Delacour, 2012b). Sans la collaboration des ces deux acteurs issus de la *sphère politique*, on peut présumer que le projet de reconversion étudié n'aurait pas vu le jour. Il a aussi été mentionné, lors de nos entrevues, qu'un projet tel que celui à l'étude doit être supporté par des élus (entretien 4 et 6). Le dernier intervenant que nous avons rencontré à mentionner la chose suivante à cet égard : « C'est le genre de projet où il faut que les élus soient convaincus. Autant la députée provinciale

que les conseillers d'arrondissements sont au courant du projet et [l'appuient] » (Entretien 6).

On présume que des efforts conscients ont été investis par l'*ingénierie* afin de faire connaître le *projet* et d'obtenir l'appui de ces élus. Considérant le rôle important que jouent différentes entités gouvernementales en matière, notamment, de financement, on peut estimer que cet appui s'accompagne de retombées. Nos données nous permettent ainsi d'avancer que la réalisation d'un projet de reconversion tel que celui étudié est tributaire du support de la sphère politique. Il est, selon nous, légitime de présumer que cette même sphère peut avoir un certain degré d'influence sans pour autant assumer que la *sphère politique* à influencé le projet de reconversion étudié.

Il aurait été envisageable de placer ce nouvel élément conceptuel au sein de la *zone intermédiaire*, mais nos données nous poussent à considérer que son influence dépasse la simple pression. Si l'on se fie au cas étudié, la sphère politique peut habiliter la reconversion et contribuer à sa réalisation en plus de pouvoir l'influencer. Considérant l'*encadrement* partiel qui caractérise l'*écosystème patrimonial* étudié, on peut croire que l'opposition de cette même sphère politique serait en mesure d'empêcher la réalisation d'un projet ouvrage comparable à celui étudié. Avant de conclure cette section sur la *sphère politique*, nous aimerions souligner qu'il existe forcément des liens entre la *sphère politique* et l'*encadrement* considérant que l'*encadrement* est mis en place par les différents gouvernements. Si nos données ne nous permettent pas d'évaluer la nature de ce lien, on présume que la *sphère politique* oriente et influence l'*encadrement*.

3.3.3 Constat global

Dans la section qui suit, nous résumons d'abord l'analyse du cas montréalais. Nous nous appuyons ensuite sur cette analyse pour questionner notre hypothèse de départ.

Suivant notre analyse, il existerait un lien évident entre l'*encadrement* et le *projet* ainsi qu'entre le *projet* et la *zone intermédiaire*. Cependant, nos données ne nous permettent pas d'établir un lien explicite entre la *zone intermédiaire* et l'*encadrement*. Lorsque l'on se concentre sur le premier rapport que nous avons analysé, on observe que l'*encadrement* va influencer le projet dans une certaine mesure en raison de l'application partielle de cet *encadrement* et de son caractère contraignant. Le *projet*, pour sa part, a été adapté à l'*encadrement* afin de permettre l'éventuelle reconversion de la Tonnellerie. Pour ce qui est du second rapport analysé, on peut définir la relation entre le *projet* et la *zone intermédiaire* comme étant positive, ou harmonieuse, dans son ensemble. L'analyse réalisée dans les dernières pages témoigne des efforts investis par l'*ingénierie* du *projet* afin de faire connaître ses intentions, de consulter la population et, plus globalement, d'assurer une bonne relation avec les différentes entités regroupées au sein de la *zone intermédiaire*. La qualité de cette relation a déjà permis diverses retombées, que nous avons énumérées plus tôt et encourage le développement d'une opinion publique favorable au projet. À l'opposé, la *zone intermédiaire* encourage la réalisation du *projet* que porte Le Boulot vers... et influence ce dernier à plusieurs égards.

Notre analyse a également fait ressortir un nouvel élément conceptuel que nous avons appelé la *sphère politique*. Suivant nos observations, les acteurs et entités regroupés au sein de cette sphère politique auraient habilité le projet de reconversion à l'étude, contribué à sa réalisation et pourraient avoir eu une certaine influence sur celui-ci. De par sa nature, nous croyons que la *sphère politique* oriente et influence également l'*encadrement*.

L'analyse des données récoltées dans le cadre de notre seconde étude de cas nous permet d'avancer que l'*écosystème patrimonial* joue un rôle important dans la définition du projet de reconversion. Comme le processus étudié est plus avancé que celui sur lequel nous nous sommes penchés dans le second chapitre, il nous est plus facile de vérifier notre hypothèse de départ. À la lumière de notre analyse, le projet de reconversion résulterait, en majeure partie, de l'*écosystème patrimonial* et de

l'interaction entre ses composantes. Considérant l'impact qu'à eu la *sphère politique* sur le projet de reconversion, on ne peut cependant pas supposer que le projet de reconversion d'un immeuble patrimonial est uniquement le résultat des interactions de l'*écosystème patrimonial* que nous avons définies dans notre hypothèse.

Cette seconde analyse de cas nous éclaire également quant à nos sous-hypothèses. C'est à ces dernières que nous nous intéressons au travers des prochains paragraphes.

Pour ce qui est de notre première sous-hypothèse, soit que « la relation entre l'*encadrement* et le *projet* va avoir un impact majeur sur le processus de reconversion » (p.36), notre analyse nous pousse à confirmer cette affirmation tout en émettant d'importantes réserves. S'il est vrai que la relation liant l'*encadrement* et le *projet* a un impact sur le *processus* de reconversion, le caractère partiel de ce rapport nous force à préciser que celui-ci n'a orienté qu'une partie du *processus*. Comme nous l'avons observé, ce n'est pas l'*encadrement* qui va initier le projet, et ainsi circonscrire les premières étapes du processus, mais bien la *sphère politique*. Néanmoins, en considérant l'impact important qu'a eu la réglementation locale sur la démarche permettant d'obtenir les différents permis et les efforts investis par l'*ingénierie* du *projet* pour s'ajuster à cet *encadrement* local, nous estimons que la relation entre l'*encadrement* et le *projet* eu un impact considérable sur le *processus* permettant la reconversion de la Tonnellerie.

Pour ce qui est de notre seconde sous-hypothèse, soit que « la relation entre la *zone intermédiaire* et le *projet* va influencer la qualité patrimoniale du projet » (p.37), notre conclusion est à peu près la même que celle émise lors de l'analyse du cas brummi. Suivant notre analyse, la *zone intermédiaire* aurait effectivement une influence sur la reconversion et sa qualité patrimoniale qu'il reste difficile à évaluer. Précisons ici que si cette influence est généralement positive, elle peut aussi être négative comme en témoigne la démolition d'une partie considérable de la Tonnellerie par l'ancien propriétaire du bâtiment. Soulignons également que certaines composantes de la

zone intermédiaire vont, avant même le début du *processus* permettant la reconversion du bâtiment, influencer la qualité patrimoniale d'un éventuel projet en sensibilisant la population, les professionnels et les décideurs à la valeur patrimoniale d'un bâtiment tel que la Tonnellerie. Tout comme ce fût le cas pour notre premier cas d'étude, le *projet* permettant la transformation de la Tonnellerie valorisait, dès le début du *processus*, le caractère patrimonial du bâtiment. De plus, nul ne s'est opposé au projet de reconversion jusqu'à présent. Tout pousse à croire que l'influence que peut avoir la relation entre la *zone intermédiaire* et le *projet* quant à la qualité patrimoniale du projet de reconversion va être plus grande lorsque le projet en question ne fait pas l'unanimité.

Pour ce qui est de notre troisième et dernière hypothèse, nos données ne semblent pas indiquer que l'*encadrement* pourrait avoir un effet quelconque sur la *zone intermédiaire*. Ces mêmes données ne nous permettent pas d'évaluer la pression que pourrait avoir la *zone intermédiaire* sur l'*encadrement*.

CHAPITRE IV

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dans ce dernier chapitre, nous nous appuyons sur l'analyse de nos deux cas d'étude et mettons en commun nos observations afin de répondre à notre question de départ. Dans une première partie, nous développons sur l'influence qu'ont l'*encadrement*, le *projet* et la *zone intermédiaire* sur les deux *projets ouvrage* de reconversions. Dans une seconde partie, nous revenons sur notre hypothèse de départ. Dans une troisième et dernière partie, nous tirons profit du travail scientifique réalisé dans ce mémoire afin de définir comment l'*écosystème patrimonial* influence le *projet de reconversion* d'un bâtiment industriel ayant une valeur patrimoniale à Birmingham et à Montréal.

4.1 Les trois composantes de l'écosystème patrimonial et le projet de reconversion

Dans les paragraphes qui suivent, nous nous intéressons à la relation qu'entretiennent l'*encadrement*, le *projet* et la *zone intermédiaire* avec les projets ouvrages étudiés. Pour chacun des trois éléments conceptuels qui nous intéressent, nous nous concentrons d'abord sur ce qui est commun, sur ce qui caractérise l'influence de cet élément conceptuel sur les projets de reconversion étudiés. Nous nous intéressons ensuite à l'influence que peut avoir le contexte particulier dans lequel un projet de reconversion est réalisé sur le caractère des différents éléments conceptuels. Cette dernière partie nous permet de nous concentrer sur les différences observées lors de l'étude de nos deux cas qui peuvent être attribuées aux contextes brummi et montréalais dans lesquels ils s'inscrivent.

L'encadrement

À la lumière de nos données, l'*encadrement* a une influence considérable, mais indirecte, sur le projet de reconversion. Cette influence est décrite comme étant indirecte puisqu'elle va, avant tout, influencer le *projet*. Nous développons plus amplement sur le caractère indirect de cette influence dans la partie portant sur le *projet*. L'influence indirecte de l'*encadrement* s'exprime de deux façons. L'*encadrement* va, d'une part, avoir un impact important sur la démarche permettant la reconversion d'un bâtiment étudié. Les analyses réalisées dans les parties 2.3 et 3.3 nous permettent effectivement de constater que l'*encadrement* influence le *projet* en imposant des conditions auxquelles la reconversion doit répondre. Elle influence aussi cette démarche en établissant des étapes obligatoires qui vont nécessairement teinter le *processus* du *projet*. Ces conditions et étapes obligatoires forcent l'*ingénierie* à réaliser telle ou telle étude, à démontrer tel ou tel élément ainsi qu'à modifier leurs plans afin que le projet puisse aller de l'avant. D'autre part, le caractère contraignant de l'*encadrement* que nous avons observé lors de nos deux analyses vient limiter le spectre des interventions pouvant être réalisées sur un bâtiment ayant, tel que ceux étudiés, un caractère patrimonial. Ce faisant, l'*encadrement* force l'*ingénierie* du *projet* à proposer une intervention architecturale qui respecte le patrimoine. Avant de poursuivre, il nous faut souligner que l'influence de l'*encadrement* sur le *projet* varie d'un contexte à l'autre en fonction du cadre en place.

Selon le contexte, l'*encadrement* peut également être habilitant. Comme en témoigne le processus permettant la reconversion de *Junction Works*, un *encadrement* optimal va favoriser la conservation du patrimoine et permettre le réinvestissement de celui-ci. En assurant, par exemple, l'entretien du bâtiment, l'*encadrement* anglais va faciliter sa sauvegarde et participer à son éventuelle reconversion. Lorsque l'*encadrement* est partiel, en ce sens qu'il n'est pas optimal ou qu'il ne s'applique pas aux objets que l'on cherche à protéger et mettre en valeur, cette composante de l'*écosystème patrimonial* va perdre son caractère habilitant. Ce faisant, l'*encadrement* permettra, mais n'encouragera pas, la reconversion de bâtiments patrimoniaux. C'est dans cette

optique qu'un bâtiment montréalais ayant une valeur patrimoniale et appartenant au gouvernement provincial tel que la Tonnellerie va réussir à demeurer vacant pendant près d'une cinquantaine d'années. Ici, l'analyse de notre second cas d'étude nous a permis d'observer qu'en l'absence d'un *encadrement* optimal, des éléments ne faisant pas parties de l'*écosystème patrimonial* peuvent malgré tout encourager la réalisation d'un projet en mobilisant le caractère extraordinaire du patrimoine. C'est ainsi que la *sphère politique* a habilitée le projet de reconversion montréalais.

Le projet

Le *projet* est, selon nos données et sans grandes surprises, la composante de l'*écosystème patrimonial* ayant l'impact le plus important et le plus direct sur la forme que prendra le bâtiment reconverti. En tant que pilote, l'*ingénierie* va définir le projet de reconversion et mener la démarche permettant la réalisation des travaux. Les récits présentés dans les parties 2.2 et 3.2 témoignent largement du rôle central que joue l'*ingénierie* quant à la réalisation du projet. Outre ce rôle de porteur de projet, l'*ingénierie* interagit avec l'*encadrement* et la *zone intermédiaire* afin de profiter de diverses retombées favorisant l'aboutissement du projet de reconversion tel que des dérogations, des avantages fonciers, l'accès à un bâtiment ou l'appui du public. Notons ici que l'*encadrement* et la *zone intermédiaire* influenceront indirectement et dans une mesure difficile à évaluer le *processus* permettant l'éventuelle transformation du bâtiment. Le *processus*, bien que piloté par l'*ingénierie* du projet, résulte ainsi de l'interaction entre l'*ingénierie*, l'*encadrement* et les entités qui forment la *zone intermédiaire*.

Le *projet* étant unique par définition, il est difficile de rattacher des différences entre les deux cas étudiés au contexte patrimonial les ayant rendus possibles. Le *projet* est, bien évidemment, influencé par le contexte brummi ou montréalais dans lequel il s'inscrit puisqu'il est en bonne partie le produit de celui-ci, des opportunités et des outils qu'il met de l'avant. Cela étant dit, nos données et notre analyse ne nous permettent pas d'avancer que le contexte va influencer le caractère fondamental du

projet, en tant que concept composant l'*écosystème patrimonial*. Selon nos observations, le contexte n'a pas d'effets concrets sur le *projet* qui interagit de manière comparable avec les autres composantes de l'*écosystème patrimonial* dans nos deux cas d'études. Autrement dit, si le contexte a une influence sur le *processus* et l'*ingénierie* du *projet*, elle ne change pas son essence. Peu importe ce contexte, le *projet* va définir le projet de reconversion tout en tirant profit et en étant influencé par l'*encadrement* et la *zone intermédiaire*.

La zone intermédiaire

La *zone intermédiaire* influence le projet de reconversion de manière surtout indirecte. Tout comme l'*encadrement*, les composantes de la *zone intermédiaire* interagissent avant tout avec le *projet*. La relation qu'entretient la *zone intermédiaire* avec le *projet* a, selon nos observations, deux principales conséquences sur le projet de reconversion. D'une part, les retombées permises par cette relation vont contribuer à la réalisation du projet de reconversion. C'est notamment le lien entre la *zone intermédiaire* et le *projet* qui va permettre l'acquisition des bâtiments qui feront éventuellement l'objet de travaux de reconversion, qui va permettre le financement d'une partie importante des travaux à réaliser et qui va, pour nos deux cas d'étude, donner une visibilité à la démarche. D'autre part, cette relation va avoir une influence plus ou moins grande sur le *projet*. Comme nous l'avons vu dans les parties 2.3 et 3.3, l'apport de la population et des groupes de protection du patrimoine, les conditions liées à l'acquisition d'un bâtiment et les pressions faites par les bailleurs de fonds sont autant d'éléments qui effectuent une pression sur le *projet* et qui influencent ainsi la forme que va prendre le bâtiment reconverti. Mentionnons ici que dans nos deux cas d'études, la relation entre la *zone intermédiaire* et le *projet* a pu être décrite comme étant positive, ou harmonieuse. Les observations faites ici ne pourraient donc pas être généralisées et appliquées à un cas où le lien unissant la *zone intermédiaire* et le *projet* est plus conflictuel.

La *zone intermédiaire* mute considérablement selon nos cas d'étude. Dans l'ensemble, la *zone intermédiaire* du cas anglais et celle du cas québécois agissent de manière relativement similaire au sein de l'écosystème *patrimonial*, en ce sens qu'elle contribue à la réalisation du projet de reconversion et influence le *projet*. On observe cependant des différences plus importantes lorsque l'on se penche sur les éléments qui la composent et sur leurs interactions individuelles avec le *projet*. Si ces différences peuvent être attribuées en partie à l'unicité de chaque cas, nous sommes convaincus que la part qu'y joue le contexte est tout aussi importante. Notons, tout d'abord, que la *zone intermédiaire* du cas québécois possède une composante ne faisant pas partie de la *zone intermédiaire* du cas anglais. L'étude du cas québécois nous a effectivement permis d'observer l'apport de groupes de protection du patrimoine tel qu'Héritage Montréal en matière de protection du patrimoine bâti. À cet égard, nous croyons que l'importance qu'a l'apport de ces groupes quant à la réalisation d'un *projet de reconversion* diminue lorsque l'*encadrement* est optimal. Bien que présent dans l'écosystème patrimonial anglais, les groupes de protection du patrimoine semblent y avoir un rôle plus macro et donc plus éloigné de projets patrimoniaux tels que celui étudié dans ce mémoire. Remarquons également que la nature des bailleurs de fonds diverge d'un cas à l'autre. Alors qu'en Angleterre ces bailleurs de fonds sont surtout des entités privées, ils sont principalement composés d'entités publiques au Québec. Comme nous l'avons déjà mentionné, on observe aussi des divergences pour ce qui est des interactions individuelles entre les composantes des deux *zones* intermédiaires et leur *projet* respectif. Il est intéressant, par exemple, d'observer le lien qui unit les personnes à qui appartenaient les deux bâtiments étudiés juste avant leur reconversion avec le *projet*. Du côté anglais, un partenariat va se développer de bonne foi tandis qu'on peut davantage parler d'un compromis du côté québécois. Le ministère des Transports du Québec va notamment avoir un impact direct sur le projet de reconversion québécois lors de la destruction d'une partie considérable de la Tonnellerie. Les bailleurs de fonds vont également interagir différemment avec le *projet* selon le contexte étudié. Du côté anglais, on estime que ceux-ci influencent indirectement la forme que prendra le projet de requalification vu la dépendance de l'*ingénierie* du projet aux fonds privés. Du côté

québécois, ces bailleurs de fonds vont plutôt encadrer le *projet* étant donné la nature des programmes publics auxquels Le Boulot vers... à appliquer. Si les différentes sources de financement peuvent ainsi influencer le projet de reconversion, nos observations indiquent que cette influence est beaucoup plus limitée.

4.2 Retour sur l'hypothèse

Dans les toutes premières étapes de notre recherche, nous avons soumis une hypothèse nous permettant d'introduire les concepts d'*encadrement*, de *projet* et de *zone intermédiaire*. Celle-ci allait comme suit:

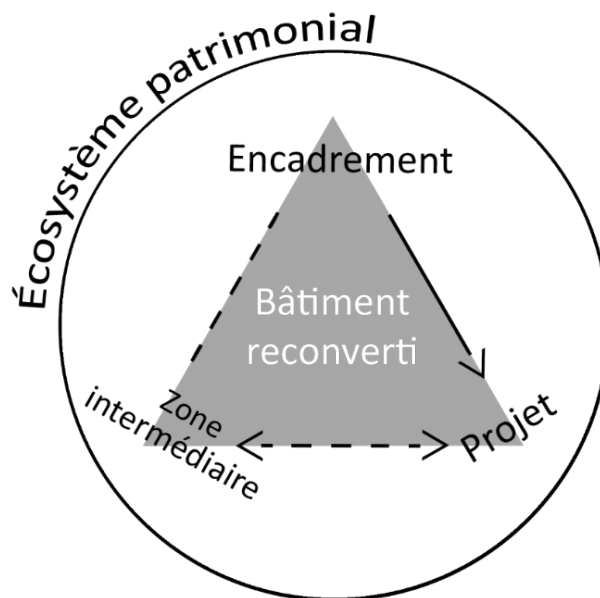
[Le] projet de reconversion d'un immeuble patrimonial est le résultat de l'écosystème *patrimonial*, concept inspiré du *conservation-planning assemblage*, dans lequel il s'inscrit. Suivant ce postulat, la reconversion d'un bâtiment industriel donné serait le reflet du système l'ayant permis, encadré et influencé. (Source : page 34)

En nous appuyant sur cette hypothèse et sur les trois sous-hypothèses y étant rattachées, nous avons alors la figure 4.1 afin de vulgariser l'interaction entre les différents éléments conceptuels présentés.

L'analyse des données recueillies et les résultats de notre recherche nous poussent à revenir sur cette hypothèse initiale ainsi qu'à proposer un nouveau schéma permettant de conceptualiser la relation entre l'écosystème *patrimonial*, ses composantes et le bâtiment reconverti.

L'analyse des données recueillies et les résultats de notre recherche nous poussent à revenir sur cette hypothèse initiale ainsi qu'à proposer un nouveau schéma permettant de conceptualiser la relation entre l'écosystème *patrimonial*, ses composantes et le bâtiment reconverti.

Figure 4.1 : Schéma conceptuel montrant la relation hypothétique entre l'écosystème *patrimonial*, ses composantes et le bâtiment reconverti

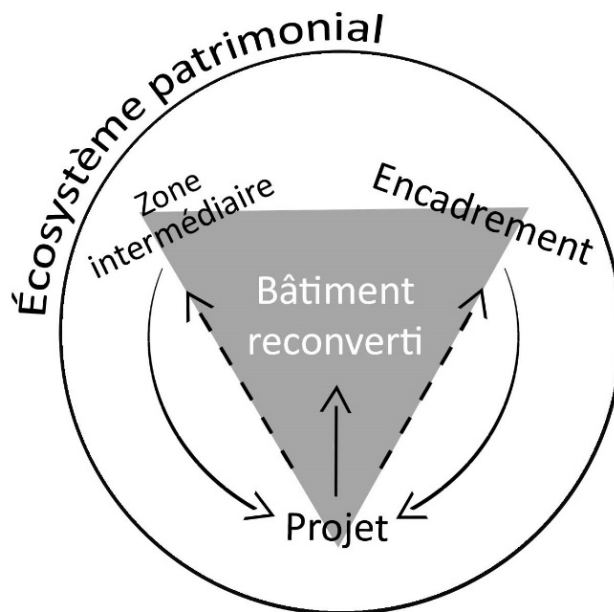


Source : Auteur

Revenons tout d'abord sur l'hypothèse de départ. Si le projet de reconversion se développe au sein de l'écosystème *patrimonial*, il est le résultat de l'interaction entre les composantes de cet écosystème qui sont mobilisées et non le résultat de l'écosystème *patrimonial* en soi. Plus particulièrement, le bâtiment reconverti résulterait du *projet* sur lequel l'*encadrement* et la *zone intermédiaire* ont une influence certaine.

Afin de vulgariser la relation entre les différentes composantes de cet écosystème *patrimonial*, nous proposons un nouveau schéma.

Figure 4.2 : Schéma conceptuel révisé montrant la relation entre l'écosystème *patrimonial*, ses composantes et le bâtiment reconverti



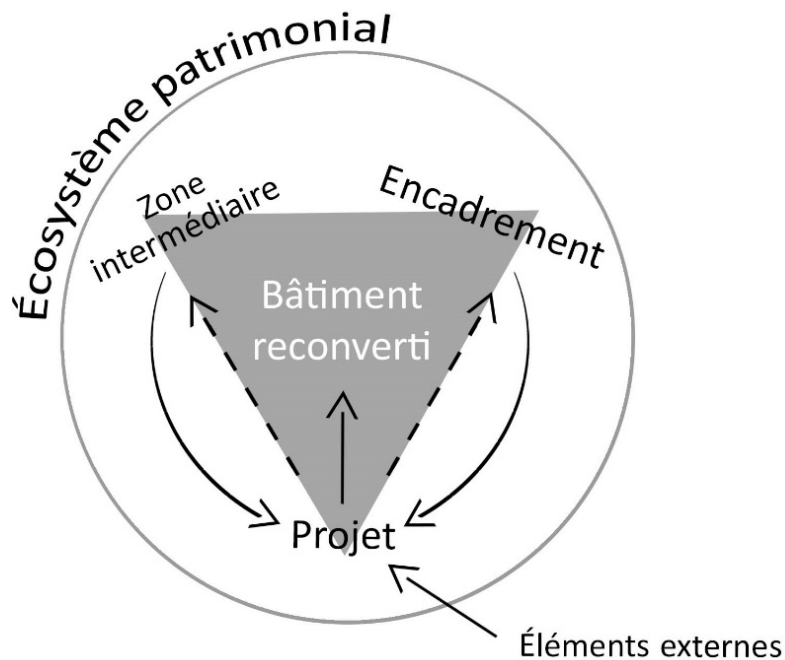
Source : Auteur

On observe tout d'abord, à travers la figure 4.2, que le spectre des interventions possibles (triangle inversé gris) est circonscrit par l'*encadrement*, le *projet* et la *zone intermédiaire*. On observe ensuite une relation bilatérale entre l'*encadrement* et le *projet* et entre la *zone intermédiaire* et le *projet*. Les flèches pointillées représentent les efforts investis par l'*ingénierie* du *projet* pour s'adapter à l'*encadrement* et pour entretenir de bonnes relations avec la *zone intermédiaire*. Les flèches arrondies, pour leur part, représentent l'influence qu'ont l'*encadrement* et la *zone intermédiaire* sur le *projet*. La dernière flèche, située au-dessus du *projet*, représente l'influence directe de celui-ci sur la forme que prendra le bâtiment reconverti.

L'exploration de notre second cas d'étude nous a cependant prouvé que l'écosystème *patrimonial* n'est pas hermétique et que des composantes externes à celui-ci

pouvaient influencer les processus permettant la reconversion d'un bâtiment donné. Ce faisant, nous proposons également une variante de la figure 4.2 qui témoigne de l'influence que peuvent avoir des éléments externes, « externes » en ce sens qu'elles ne font pas partie de l'écosystème patrimonial tel qu'on l'a défini, sur la démarche dans certains contextes.

Figure 4.3 : Variante du schéma conceptuel révisé montrant la relation entre l'écosystème *patrimonial*, ses composantes, le bâtiment reconverti et les éléments externes.



Source : Auteur

Ici, le contour plus pâle de l'écosystème *patrimonial* témoigne d'une « faiblesse » rendant ce dernier vulnérable à des influences externes tel que la *sphère politique*. La flèche qui lie les *éléments externes* et le *projet* représente l'influence plus ou moins

directe que peuvent avoir ces éléments, ne faisant pas partie de l'*écosystème patrimonial*, dans certains contextes.

4.3 Retour sur la question de recherche

L'analyse de la relation entre nos différents éléments conceptuels et de l'influence qu'ont ces éléments sur le projet de reconversion étant faites, il nous est maintenant possible de nous repencher sur notre question de recherche. En guise de rappel, celle-ci va comme suit :

Comment l'*écosystème patrimonial* [influence-t-il] le projet ouvrage de reconversion d'un bâtiment industriel ayant une valeur patrimoniale à Birmingham et à Montréal?

À la lumière de nos données et de l'analyse que nous en avons faite, il apparaît tout d'abord évident que le portrait de l'*écosystème patrimonial* varie d'un contexte à l'autre. Ce faisant l'effet qu'aura cet élément conceptuel sur un projet de reconversion n'est pas le même à Birmingham et à Montréal. Il est ainsi important de traiter cette question en deux temps.

Commençons donc avec notre premier cas. Bien que nos données soient partielles, en ce sens que la démarche étudiée est toujours en cours au moment d'écrire ces lignes, tout pousse à croire que :

L'interaction entre les composantes de l'*écosystème patrimonial* brummi **encourage** la réalisation d'un projet tel que celui porté par Grand Union et **définit** la forme que prendra le projet ouvrage.

Poursuivons avec notre second cas. Ici, on ne peut pas dire que le projet de reconversion est le résultat exclusif des interactions prenant place au sein de l'*écosystème patrimonial*. Si ces interactions vont jouer un rôle évident, un élément

externe que nous avons appelé la *sphère politique* à participer, et même initié, la démarche permettant l'éventuelle reconversion de la Tonnellerie. Ce faisant, on peut s'appuyer sur notre étude de cas pour avancer que :

L'interaction entre les composantes de l'*écosystème patrimonial* montréalais **permet** la réalisation du projet de reconversion et **définit, en bonne partie**, la forme que prendra le projet ouvrage. La réalisation d'un projet de reconversion tel que celui étudié est, néanmoins, **conditionnelle** à l'approbation de forces ne faisant pas partie de l'*écosystème patrimonial*.

Il faut garder en tête que ces conclusions sont formulées à partir de données propres aux deux projets ouvrages de reconversion sélectionnés. L'*écosystème patrimonial* étant à la fois complexe et abstrait, l'étude d'autres projets ouvrage de reconversion aurait potentiellement mené à des conclusions différentes. Cette recherche étant exploratoire, nous espérons que d'autres travaux s'inscriront dans la même lignée et permettront de vérifier si nos conclusions peuvent être extrapolées.

CONCLUSION

Dès les premières pages de ce travail, nous avons présenté la reconversion architecturale de bâtiments comme étant une pratique à la fois ancienne et émergente permettant des retombées économiques, environnementales et sociales. Nous avons rapidement développé sur les avantages que possède cette pratique en matière de conservation du patrimoine et, plus particulièrement, en matière de conservation du patrimoine industriel. Toujours dans notre programme scientifique, nous avons présenté l'approche québécoise en matière de conservation du patrimoine bâti comme étant imparfaite. Nous avons comparé celle-ci à l'approche anglaise, qui a été définie comme étant exemplaire à plusieurs égards. C'est en considérant ces derniers points, ainsi que le nombre limité d'écrits québécois portant sur la reconversion architecturale de bâtiments et portant sur la façon d'encadrer cette pratique que nous avons proposée notre question de recherche. Celle-ci se voulait un moyen d'étudier le processus permettant la reconversion de bâtiments donnés tout en nous intéressant aux éléments encadrants et influençant ce processus.

Afin de pouvoir répondre à cette question, nous avons situé le présent travail dans un corpus plus large et avons introduit un certain nombre de concepts dont font partie *l'écosystème patrimonial*, *l'encadrement*, *le projet* et *la zone intermédiaire*. Nous avons également proposé une hypothèse s'accompagnant de trois sous-hypothèses et ayant pour objectif de structurer notre démarche. C'est en gardant en tête notre question de recherche, les raisons l'ayant motivée et le besoin d'étudier des cas comparables que nous avons arrêté notre choix sur nos deux cas d'études. Avant de nous lancer dans la présentation des données collectées, nous avons présenté notre

méthodologie s'appuyant sur un modèle mixte alliant l'étude de cas, l'approche historique et la phénoménologie en plus de présenter la stratégie proposée pour analyser les données collectées.

Dans les deux chapitres qui suivent la présentation de notre programme scientifique, nous avons présenté les données tirées de notre recherche documentaire et des entrevues semi-dirigées réalisées avec des acteurs clés ayant participé aux deux processus de reconversion étudiés. Nous tenons, par ailleurs, à remercier une nouvelle fois les six acteurs clés que nous avons consultés. Leur participation aux dites entrevues a largement enrichi notre compréhension des projets ouvrages de reconversion étudiée. Elle a, par conséquent, largement contribué à la réalisation de ce mémoire. La présentation des données collectées s'est faite en deux parties. Dans une première partie, nous nous sommes concentré sur le cadre légal et réglementaire dans lequel s'inscrivent nos deux cas d'études. Nous avons également profité de cette première partie pour développer sur la gouvernance qui permet d'orienter l'intervention sur le patrimoine, et ce au travers des différentes échelles territoriales dans lesquelles s'inscrivent les travaux visant *Junction Works* et la Tonnellerie. Dans une seconde partie, nous avons d'abord introduit les éléments nécessaires à la compréhension des récits présentant la reconversion des deux bâtiments qui nous intéressent. Nous avons ensuite raconté ces deux histoires aussi fidèlement que possible. Dans une troisième et dernière partie, nous avons associé divers éléments présentés dans les premières parties à l'*encadrement*, au *projet* ainsi qu'à la *zone intermédiaire*. Nous nous sommes ensuite appuyés sur le contenu des parties 2.1 et 2.2, puis des parties 3.1 et 3.2, pour analyser les relations qu'entretiennent ces trois éléments conceptuels au sein de l'*écosystème patrimonial*. Nous nous sommes finalement appuyés sur l'analyse réalisée pour revenir sur notre hypothèse de départ et sur les sous-hypothèses s'y rattachant. Dans cette dernière partie, nous avons tout d'abord observé certaines limites liées aux deux cas que nous avons sélectionnés. Nous avons également pu remarquer que notre postulat de départ n'était pas tout à fait vrai, qu'il devait être nuancé.

Dans un quatrième chapitre, nous avons mis en commun nos observations afin d'étudier le rapport liant les trois composantes de l'*écosystème patrimonial* qui nous intéressent et l'éventuel bâtiment reconverti. À la lumière de cette mise en commun et des analyses présentées dans les parties 2.3 et 3.3, nous sommes revenus sur notre hypothèse de départ dans une seconde partie. Ici, nous avons proposé un nouveau postulat, ou plutôt une version révisée de notre hypothèse de départ. Pour illustrer ce nouveau postulat, nous avons présenté deux schémas venant remplacer le schéma proposé initialement. Nous avons finalement répondu à notre question de recherche en remarquant que l'*écosystème patrimonial* va avoir une influence importante sur le projet de reconversion, mais que cette influence va varier selon le contexte. D'une part l'*écosystème patrimonial* brummi encourage le projet de reconversion de *Junction Works* et définit la forme que prendra le bâtiment reconverti. D'autre part l'*écosystème patrimonial* montréalais permet simplement le projet de reconversion de la Tonnellerie, sans l'encourager, et définit la forme que prendra le bâtiment reconverti en grande partie. Nous avons également souligné le rôle que peuvent avoir, dans certains contextes, des éléments ne faisant pas partie de l'*écosystème patrimonial* sur le processus permettant la reconversion d'un bâtiment donnée.

Malgré la nature exploratoire de la présente recherche et l'ampleur de nos ambitions, nous considérons avoir réussi à proposer une réponse à notre question de recherche initiale qui est fidèle à nos attentes, aux données que nous avons récupérées et à l'analyse faite de celles-ci.

Nous sommes conscients des limites qu'un travail tel que celui présenté possède nécessairement. Il nous apparaît tout d'abord évident que l'étude de projets en cours expose notre travail à certains angles morts que l'étude de processus de reconversion aboutis aurait permis d'exposer. Il serait intéressant de se repencher sur les deux travaux de reconversion étudiés avec un certain recul afin de vérifier, d'une part, si les résultats obtenus ici tiennent la route et, d'autre part, pour pousser encore plus loin la réflexion entamée dans ce mémoire. L'étude de deux cas situés dans des contextes bien particuliers peut aussi représenter une limite. En effet, cette façon de procéder

ne permet pas de comparer les données récoltées à celles qu'aurait fait émerger l'étude d'un cas issu du même contexte et partageant donc le même *écosystème patrimonial*. Ce faisant, il est impossible d'observer si les composantes d'un *écosystème patrimonial* donné interagissent, au sein d'un même contexte, de manière similaire ou différente selon le projet de reconversion étudié. Il serait fort intéressant d'appliquer notre méthode scientifique à l'étude d'autres projets de reconversion issus du contexte anglais et québécois afin de voir si nos observations sont transférables et ainsi bonifier ou réfuter nos résultats. Enfin, l'étude de deux projets allant bon train représente aussi une limite puisque cette approche ne permet pas d'observer les raisons pour lesquelles un projet de reconversion pourrait être abandonné. Elle ne permet donc pas d'observer dans quelle mesure l'*écosystème patrimonial*, ou un élément externe à celui-ci, pourrait influencer l'arrêt d'une démarche de reconversion donnée. L'étude de projets ouvrages de reconversion ayant mal tourné pourrait, à cet égard, être fort pertinente.

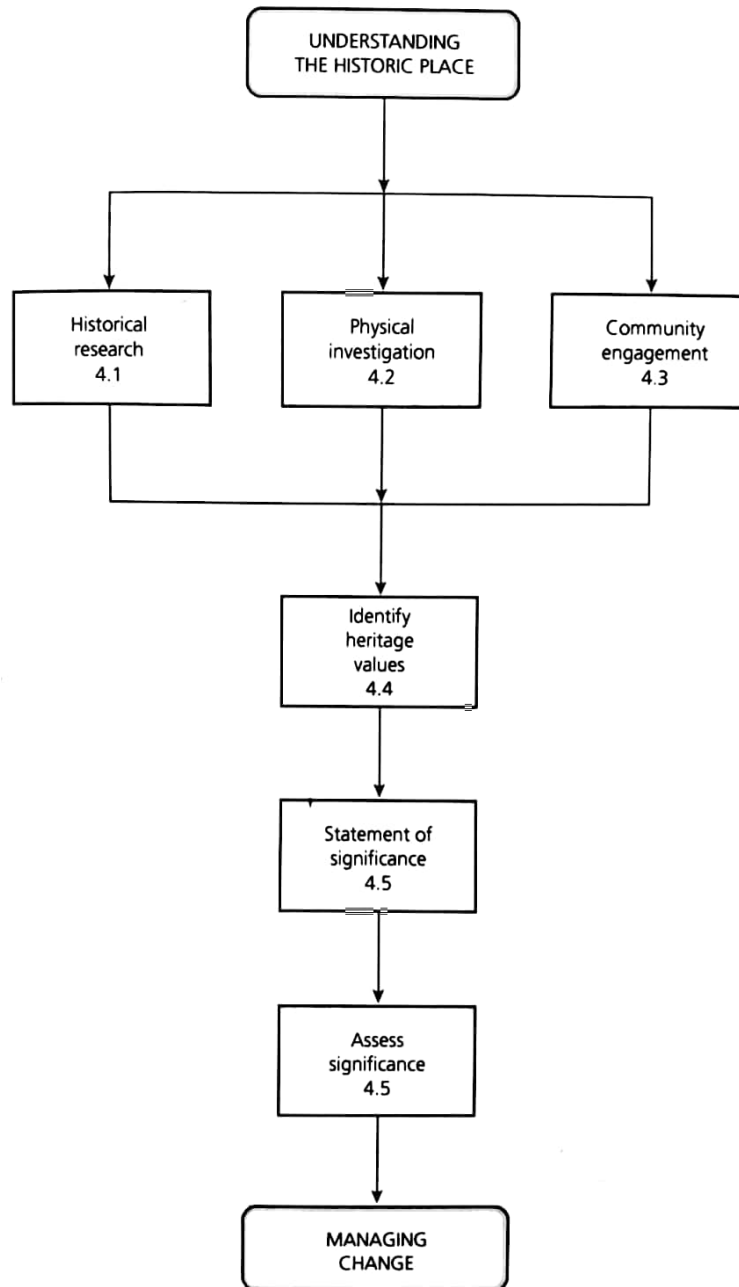
Outre ces limites, nous espérons que le travail présenté dans les 250 pages de ce mémoire aura une certaine portée et qu'il permettra diverses retombées. Nous souhaitons, en ce sens, que ce travail permette de promouvoir la reconversion de bâtiments se prêtant à ce type d'intervention architecturale et qu'il contribue à diffuser les avantages liés à de tels travaux. Par extension, nous espérons qu'il encouragera d'autres universitaires à s'intéresser aux questions entourant la reconversion de bâtiments ayant une valeur patrimoniale. À cet égard, il serait intéressant que la méthode scientifique que nous avons développée et testée soit récupérée afin d'étudier d'autres projets de reconversion. Nous espérons aussi que les résultats de cette recherche permettront de questionner la façon d'encadrer, d'encourager et de soutenir des projets de reconversion. L'étude comparative de deux cas de reconversion a non seulement permis d'observer le processus permettant la reconversion d'un bâtiment, mais elle a aussi permis de comparer ce processus. Ce faisant, le contenu de ce mémoire peut-être fort intéressant pour des décideurs et pourrait, à notre avis, permettre d'optimiser le cadre en place.

Alors que nous rédigeons les dernières lignes de ce travail scientifique, nous constatons avec soulagement que nous avons atteint notre objectif et que l'ampleur des efforts et du temps investis dans ce mémoire en a valu la peine. Nous espérons sincèrement que le contenu de ce mémoire saura servir de base ou d'appui à des travaux subséquents et invitons toute personne s'étant rendue jusqu'ici dans sa lecture à envisager la poursuite du travail que nous avons entamé.

ANNEXE A

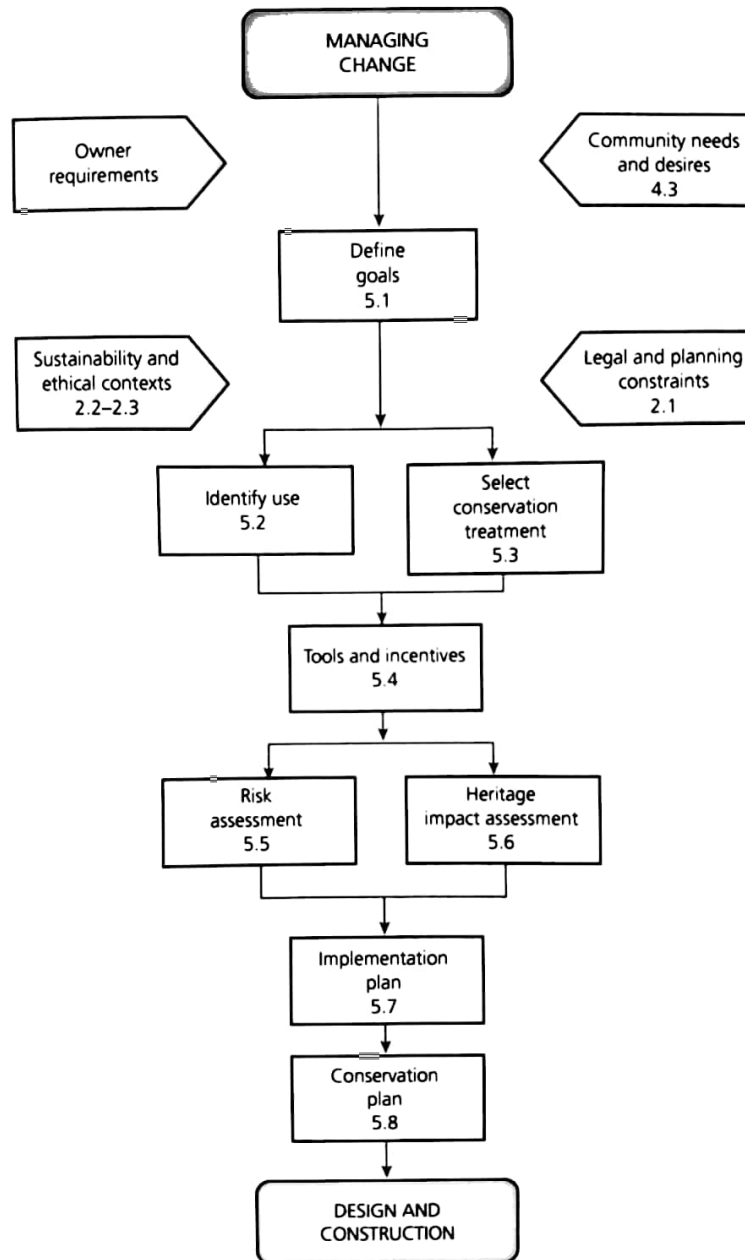
LA GESTION DU CHANGEMENT SELON KALMAN

Figure A.1 : Processus permettant de comprendre la valeur historique d'un lieu – Modèle de Kalman



Tiré de « *Heritage Planning : Principles and process* », par Kalman, H, 2014, page 7.

Figure A.2 : Processus permettant la gestion du changement – Modèle de Kalman



Tiré de « *Heritage Planning : Principles and process* », par Kalman, H, 2014, page 9.

ANNEXE B

GUIDE D'ENTREVUE (VERSION FRANÇAISE)

Guide d'entretien semi-dirigé

Le processus de reconversion d'un bâtiment industrielle

Date : _____

Lieu de l'entrevue : _____

Nom du chercheur : _____

Nom du répondant : _____

Introduction

A. Répondre aux questions du participant concernant le formulaire de consentement puis remplir ce dernier.

B. Rappeler le thème de la recherche et les retombés de l'entretien :

« Les données tirées de cet entretien seront utilisées dans le cadre d'une recherche portant sur la reconversion de bâtiments industrielle à Montréal et Birmingham. Elles nous permettront, plus précisément, d'en savoir davantage sur les principales étapes et composantes du **processus** permettant la reconversion de deux bâtiments étudiés. Les données collectées aujourd'hui seront mises en commun avec celles collectées dans nos autres entrevues portant sur la reconversion de la Tonnellerie afin de bâtir une description narrative du projet. Au besoin, nous enrichirons cette narration des données tirées de notre recherche documentaire. À terme, la collecte de données devrait permettre l'identification des acteurs impliqués dans la démarche et des principales étapes du projet. Elle devrait également permettre une meilleure compréhension du contexte local et du système dans lequel s'inscrit le projet de reconversion.

L'interprétation des données collectée nous permettra, dans un premier temps, d'analyser le projet de reconversion étudié et son contexte. Elle nous permettra,

dans un second temps de comparer le projet et son contexte au projet de reconversion de *Junction Works* que nous avons étudié en suivant la même démarche. »

Définir ce qu'on entend par processus : « Ensemble d'activités logiquement interreliées qui produisent un résultat déterminé. » Selon l'Office de la langue française du Québec

La recherche dont il est question fait partie intégrante d'une démarche permettant l'éventuelle production d'un mémoire. La production d'un tel document fait partie des exigences de la Maîtrise en études urbaines de l'UQAM. »

C. Décrire la structure de l'entrevue et rappeler la durée estimée :

L'entrevue est structurée autour d'une question principale qui devrait permettre le survol du processus de reconversion. Une panoplie de sous-questions permettront, au besoin, d'aborder ou d'approfondir différents aspects en lien avec la transformation du bâtiment étudié.

L'entrevue devrait durer entre 1 heure et 1 heure 30.

D. Demander au participant s'il a des questions.

Entretien

E. Demander l'accord du participant quant à l'enregistrement de la séance.

F. Démarrer l'enregistrement.

G. Commencer l'entretien :

Question principale :

Pouvez-vous, [Monsieur/Madame X], nous raconter le processus permettant la reconversion de la Tonnellerie ?

Questions supplémentaires :

Partie 1 : Avant les travaux

1.1 Pouvez-vous présenter les différentes étapes ayant permis la reconversion de la Tonnellerie? Autrement dit, quelles étapes du processus de reconversion vous ont permis d'accéder au bâtiment et d'envisager sa reconversion?

1.1.1 Avez-vous rencontré des défis particuliers lors de cette période?

1.2 Est-ce que le caractère industriel ou patrimonial du bâtiment a joué en faveur de sa reconversion?

S'il y a besoin : Par exemple, ce caractère a-t-il été utilisé pour obtenir du financement ou pour justifier le nouvel usage du bâtiment?

Partie 2 : Pendant les travaux

2.1 Pouvez-vous décrire le processus [ayant permis/permettant] la tenue des travaux de reconversion une fois la transformation approuvée? Quelles étapes [ont permis/ permettront] la reconversion physique des lieux?

2.1.1 Est-ce que de nouveaux défis ont alors émergé alors émergés?

2.2 D'un point de vue architectural, croyez-vous que la nature industrielle du bâtiment a profité à sa reconversion

Partie 3 : Les acteurs

3.1 Quel a été votre rôle au sein du projet de reconversion de la Tonnellerie?

3.2 Quels acteurs public, privé et communautaire ont été impliqués dans le projet et quel a été leur rôle ou leur impact sur le projet?

Partie 4 : Support

4.1 Avez-vous pu bénéficier d'un support financier, technique ou autre dans le cadre de votre projet de reconversion?

4.1.1 De quel(s) type(s) de support s'agit-il et d'où provenai(ent)-il(s)?

Partie 5 : Après les travaux

5.1 Quels bénéfices croyez-vous que la reconversion du bâtiment étudié aura sur son environnement?

Varia

V.1 Globalement, considérez-vous la reconversion de la Tonnellerie comme étant une expérience positive?

V.2 En rétrospective, auriez-vous fait certaines choses différemment?

V.3 Selon vous, Montréal est-elle une ville encourageant la reconversion de bâtiments industriels telle que la Tonnellerie? Pour quelles raisons?

Conclusion :

Avant que se conclue notre entrevue, aimeriez-vous ajouter quelque chose?

L'entrevue est maintenant terminée, je tiens à vous remercier pour votre collaboration et le temps que vous m'avez consacré.

Après

H. Effectuer une rétrospective sur l'entrevue et son déroulement.

I. Produire le verbatim.

ANNEXE C

POLITIQUE TP12 DU BRIMINGHAM DEVELOPMENT PLAN (2017)

Historic environment

Introduction

6.67 Birmingham’s character is shaped by its historic development, which is represented by a rich and varied environment consisting of archaeological remains, historic buildings, townscapes and landscapes. Some, such as the Jewellery Quarter and Bournville are nationally renowned. All contribute to the unique essence of the City, identifying it as a place with its own special character and history.

6.68 In addition to its intrinsic importance the historic environment is a finite and non-renewable resource and its protection is therefore an essential element in ensuring a sustainable future. The reuse of historic buildings can contribute to sustainability though retaining rather than wasting embodied energy and avoiding use of energy and materials for new build.

Why we have taken this approach

6.69 The historic environment contributes to local distinctiveness and provides a sense of place. Reinforcing and revealing the historic environment through incorporating it rather than isolating it provides a context for new development and inspires innovative design which respects existing local character and distinctiveness.

6.70 The historic environment is not just important for its own sake, it adds value to regeneration, improves quality of life and has been a major draw in attracting businesses to the City; acting as a stimulus for local economic growth. It is also a source of significant local pride, contributing to local identity and acting as a valuable educational resource.

Policy TP12 Historic environment

The historic environment consists of archaeological remains, historic buildings, townscapes and landscapes, and includes locally significant assets and their settings in addition to designated and statutorily protected features. It will be valued, protected, enhanced and managed for its contribution to character, local distinctiveness and sustainability and the Council will seek to manage new development in ways which will make a positive contribution to its character.

- Great weight will be given to the conservation of the City’s heritage assets. Proposals for new development affecting a designated or non-designated heritage asset or its setting, including alterations and additions, will be determined in accordance with national policy.
- Applications for development affecting the significance of a designated or non-designated heritage asset, including proposals for removal, alterations, extensions or change of use, or on sites that potentially include heritage assets of archaeological interest, will be required to provide sufficient information to demonstrate how the proposals would contribute to the asset’s conservation whilst protecting or where appropriate enhancing its significance and setting. This information will include desk-based assessments, archaeological field evaluation and historic building recording as appropriate.
- Where it grants consent for proposals involving the loss of all or part of the significance of a designated or non-designated heritage asset, the City Council will require archaeological excavation and/or historic building recording as appropriate, followed by analysis and publication of the results.
- Initiatives and opportunities to mitigate the effects of climate change by seeking the reuse of historic buildings, and where appropriate, their modification to reduce carbon emissions and secure sustainable development - without harming the significance of the heritage asset or its setting - will be supported.
- Opportunities for information gain through investigations as part of proposed development will be maximised and such information will be widely disseminated.
- Innovative design which retains the significance of the heritage asset(s) and is integrated with the historic environment will be encouraged.

Where a Conservation Area Character Appraisal or Management Plan has been prepared, it will be a material consideration in determining applications for development, and will be used to support and guide enhancement and due regard should be given to the policies it contains.

The City Council will support development that conserves the significance of non-designated heritage assets including archaeological remains and locally listed buildings.

The historic importance of canals is acknowledged, and important groups of canal buildings and features will be protected, especially where they are listed or in a Conservation Area. Where appropriate the enhancement of canals and their settings will be secured through development proposals.

Implementation

	Local/ National Funding	Partnerships	CPO	CIL/ Section 106	Planning Management	Other Local Plan/ SPD/Regeneration Framework
Policy TP12		✓		✓	✓	✓

6.71 Birmingham’s historic environment is exceptionally rich and diverse for a predominantly urban area. The City’s post-war commercial architecture, town planning, public spaces and public art are also significant parts of its character.

6.72 It contains well-preserved archaeological remains of prehistoric, Roman, medieval and post-medieval date, including deposits containing information on past environmental conditions and industrial processes. In addition to buried remains, earthworks survive in open spaces. Birmingham’s historic buildings include dwellings, public buildings, churches, and industrial and agricultural structures. There are relatively few buildings dating from before the 18th century, so their rarity gives them a special local significance.

6.73 Historic townscapes in the City Centre and suburbs consist of buildings, land divisions and street patterns resulting from different periods of the City’s historic development. The varying character of much of the historic environment of the City and its suburbs results from the survival of many Victorian and Edwardian buildings and structures, including public buildings, industrial buildings, canals, railways, schools, places of worship and houses. Historic landscapes in parks and open spaces and in the urban fringe include agricultural buildings, ancient land divisions, historic woodland and planned parks and cemeteries.

6.74 English Heritage’s annual Heritage at Risk Register includes scheduled monuments, grade I and II* listed buildings, listed places of worship, registered parks and gardens, and conservation areas. The Register records condition, occupancy and use, vulnerability, priority actions and trends in condition. In addition, the City Council has itself identified other listed buildings at risk.

6.75 The City Council will review or prepare character assessments and management plans for conservation areas and other areas of particular local significance to supplement existing policies for protection and enhancement. Historic Landscape Characterisation will be used to inform and understand the contribution of the historic environment to the city’s character and identity.

6.76 The City Council will adopt a protocol for the inclusion of the historic environment in AAPs, SPDs, Neighbourhood Plans, development briefs and other non-statutory area-based planning documents, and Local Development Orders, to ensure that its significance is conserved and its positive contribution to character is recognised.

6.77 The City Council will maintain a list of heritage assets of local importance and a Historic Environment SPD will be produced.

6.78 The Historic Environment Record will be maintained and developed to include all aspects of the City’s historic environment so that it is a tool for decision-making and policy formulation.

6.79 Where appropriate and feasible, opportunities will be sought to bring heritage assets at risk, as identified in English Heritage’s Heritage at Risk Register and by the City Council itself, into sustainable economic use that retains their significance.



The Barton Arms in Newtown

GLOSSAIRE

<i>Avant-projet</i>	Traduction conceptuelle et réalisable de l' <i>intention</i> .
Bâtiment reconverti	Finalité du projet de reconversion
<i>Écosystème patrimonial</i>	Système abstrait et complexe qui, à un endroit et à un moment donné, oriente l'intervention sur le patrimoine bâti.
<i>Encadrement</i>	Paramètres dictés par le domaine public qui orientent et encadrent la reconversion d'un bâtiment patrimonial donné. L' <i>encadrement</i> est l'une des trois composantes de l' <i>écosystème patrimonial</i> définie et étudiée dans ce mémoire.
<i>Ingénierie</i>	Ensemble des ressources humaines qui vont travailler ensemble afin de reconvertir un bâtiment donné. L' <i>ingénierie</i> pilote le <i>projet</i> .
<i>Intention</i>	L'objectif du <i>projet</i>
<i>Objet</i>	Voir « Bâtiment reconverti »
<i>Processus</i>	Ensemble des étapes qui permettent à l' <i>ingénierie</i> de reconvertir un bâtiment donné. Le <i>processus</i> permet l'aboutissement du <i>projet</i> .

<i>Projet</i>	<i>Processus</i> , porté par une <i>ingénierie</i> , permettant le passage du bâtiment tel qu'il existait avant la reconversion, au bâtiment sous sa forme reconvertie. Le <i>projet</i> est l'une des trois composantes de l' <i>écosystème patrimonial</i> définie et étudiée dans ce mémoire.
Projet de reconversion	Ensemble d'actions permettant la reconversion d'un bâtiment donné.
<i>Sphère politique</i>	Ensemble des acteurs et entités politiques qui influence le projet de reconversion
<i>Zone intermédiaire</i>	Ensemble des entités ne faisant pas partie de l' <i>encadrement</i> ou du <i>projet</i> qui effectuent une pression sur le projet de reconversion. La <i>zone intermédiaire</i> est l'est des trois composantes de l' <i>écosystème patrimonial</i> définie et étudiée dans ce mémoire.

BIBLIOGRAPHIE

- Abenia, T. et Chupin, J.-P. (comp.). (2017). *Du potentiel des grandes structures urbaines abandonnées*. Montréal : Laboratoire d'étude de l'architecture potentielle. 116 pages.
- A-N. (2018). *Cheryl Jones, director and co-founder of Grand Union speaking at Assembly Birmingham, June 2018*. Birmingham : Assembly Birmingham 2018. 24 minutes. Récupéré de <https://www.youtube.com/watch?v=WnSHkI2wjK8&t=694s>
- Action Patrimoine. (s.d.). *Action Patrimoine*. Québec : Action Patrimoine. Récupéré de <https://actionpatrimoine.ca/>
- Admo, S. (2010). *Projet de requalification de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare : Analyse de la démarche* (Mémoire de maîtrise). Université du Québec à Montréal. 215 pages.
- Admin. (2018, 5 juillet). *Le Boulot vers... redonne vie à la Tonnellerie, un vestige industriel*. L'initiative. Récupéré de <https://linitiative.ca/le-boulot-vers-redonne-vie-la-tonnellerie-un-vestige-industriel/>
- AFITEP. (2000). *Dictionnaire de management de projet* (4^e éd.). Paris : AFNOR. 337 pages.
- Agence Nationale du Patrimoine Provence-Alpes-Côte d'Azur. (2009). *Étude nationale des retombées économiques et sociales du patrimoine*. France : Auteur, 54 pages.
- Agglomération de Montréal. (2015). *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal*. Québec : Auteur. 218 pages.
- Aim, R.. (2012). *La gestion de projet*. Paris : Gualino, 208 pages.
- Ancient Monuments and Archaeological Areas Act*, c. 46. (2019 [1979]). *Ancient Monuments and Archaeological Areas Act*. Récupéré de <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/46>
- Anderson, K. T. (2008). *Intersubjectivity*. Dans Given Lisa M. Given (dir.), *The SAGE Encyclopedia of Qualitative Research Methods* (p. 467-468). Thousand oaks : Sage publications inc. <https://dx.doi.org/10.4135/9781412963909>
- Architectural Heritage Fund. (s.d.). *About us*. Auteur. Récupéré de <http://ahfund.org.uk/mission>

- Arnstein, S. R. (1969). *A Ladder of Citizen Participation*. *Journal of the American Institute of Planners*, 35(4), 216-224. <https://doi.org/10.1080/01944366908977225>
- Arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie. (s.d.). *Maisons shoebox*. Montréal : Ville de Montréal, auteur. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7357,143193576&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Arrondissement Mercier – Hochelaga-Maisonneuve. (s.d.). *Comité consultatif d'urbanisme*. Montréal : Ville de Montréal, auteur. Récupéré de ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9417,114239592&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Arrondissement Mercier – Hochelaga-Maisonneuve. (2019 [2002]). *Règlement régissant la démolition d'immeubles (Codification administrative)*. Montréal : Ville de Montréal, auteur. Récupéré de <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=13345&typeDoc=1>
- Arrondissement Mercier – Hochelaga-Maisonneuve. (2020 [2001]). *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275)*. Montréal : Auteur. 315 pages.
- Arrondissement de Mercier – Hochelaga-Maisonneuve. (2018). *Profil Sociodémographique*. Montréal : Ville de Montréal, Service du développement économique. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20MERCIER%20HOCHELAGA%20MAISONNEUVE%202016.PDF
- Arrondissement Mercier – Hochelaga-Maisonneuve. (2020). *Budget de fonctionnement 2020*. Montréal : Ville de Montréal, auteur. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_MHM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/BUDGET-DE-FONCTIONNEMENT_2020.PDF
- Arrondissement Mercier – Hochelaga-Maisonneuve. (2020). *Programme triennale de mobilisation 2020-2022*. Montréal : Ville de Montréal, auteur. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_MHM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/19075-VILLE_MTL-MHM-PRESENTATION%20PTI%202020-22_VFINALE.PDF
- Atelier d'histoire Mercier – Hochelaga-Maisonneuve. (s.d.). *Mission*. Montréal : auteur. Récupéré de <https://ahmhm.com/mission/>
- Atelier d'histoire Hochelaga-Maisonneuve. (1980). *L'industrialisation à Hochelaga-Maisonneuve 1900-1930*. Montréal : Presses Solidaires Inc. 54 pages.

- Atelier d'Histoire Mercier - Hochelaga-Maisonneuve. (2020, 21 juin). *La Saint Lawrence Sugar...* [Publication sur Facebook]. Récupéré de <https://www.facebook.com/AtelierMHM/photos/a.279230872178556/2587753724659581>
- Austin, R. L. (1988). *Adaptive Reuse: Issues and Case Studies in Building Preservation*. New York : Van Nostrand Reinhold Company. 139 pages.
- Ayres, L. (2008). Semi-structured interview. Dans Lisa M. Given, *The SAGE Encyclopedia of Qualitative Research Methods* (p.467-468). Thousand oaks : Sage publications inc. <https://dx.doi.org/10.4135/9781412963909>
- Ball, R. M. (1999). *Developers, regeneration and sustainability issues in the reuse of vacant industrial building*. Routledge, Building Research & information, 27(3), 140-148. <https://doi.org/10.1080/096132199369480>
- Bâtir son quartier. (s.d.) *Mission : Plus de 40 ans à bâtir des quartiers solidaires*. Montréal : Auteur. Récupéré de <https://www.batirsonquartier.com/a-propos/mission/>
- Bâtir son quartier. (2018, 21 juin). *Une nouvelle vie pour La Tonnellerie : une entreprise d'économie sociale se relocalisera sur le site patrimonial*. Montréal : auteur. Récupéré de <https://www.batirsonquartier.com/actualites/une-nouvelle-vie-pour-la-tonnellerie-une-entreprise-deconomie-sociale-se-relocalisera-sur-le-site-patrimonial/>
- Bélanger, H. (2018). *L'étude de cas : notes de cours*. EUR8218. Université du Québec à Montréal, Département d'études urbaines et touristiques.
- Bélanger, H. et Goyer, R. (2018). *L'entrevue : notes de cours*, EUR8218. Université du Québec à Montréal, Département d'études urbaines et touristiques.
- Bergeron, D. (2019, 25 février). *Mercier-Hochelaga-Maisonneuve versera 20 000\$ par an à l'Atelier d'histoire MHM*. Métro. Récupéré de <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2194478/larrondissement-versera-20k-par-an-a-latelier-dhistoire-mhm/>
- Bergeron, M. (2020). *Nourrir la fierté*. Continuité, 163, 20-22. Récupéré de <https://id.erudit.org/iderudit/92458ac>
- Bergeron, Y. (2019, 15 mars). *Le Réseau Patrimoine de l'Université du Québec : saisir l'écosystème du patrimoine* [présentation]. Les Rendez-Vous Maestria (4^e édition), Montréal, Canada, 14-15 mars, 2019.
- Blouin, Y. (2011). Modifié par auteur. Image originale tiré de : *Relevés architecturaux à l'ancienne tonnellerie de Sucre Lantic sur la rue Notre-Dame (automne 2011)*. Québec : Patrimoine experts. Page 20.

- BPN Architects. (2018). *Plan for Junction Works*. Page 7. Récupéré de https://grand-union.org.uk/junction-works/wp-content/uploads/junction_works_boards.pdf
- Birmingham City Council. (s.d. a). *What is a locally listed building?* Birmingham: auteur. Récupéré de https://www.birmingham.gov.uk/info/20042/listed_buildings/38/what_is_a_locally_listed_building
- Birmingham City Council. (s.d. b). *Councillors*. Birmingham: auteur. Récupéré de <https://www.birmingham.gov.uk/councillors>
- Birmingham City Council. (s.d. c). *Neighbourhood planning*. Birmingham: auteur. Récupéré de https://www.birmingham.gov.uk/info/20054/planning_strategies_and_policies/299/neighbourhood_planning
- Birmingham City Council. (1999). *Regeneration through Conservation*. Birmingham: auteur, Planning department. 56 pages. Récupéré de https://www.birmingham.gov.uk/downloads/download/303/regeneration_through_conservation_birmingham_conservation_strategy
- Birmingham City Council. (2001). *Places for Living*. Birmingham: auteur, Planning Department. 48 pages. Récupéré de https://www.birmingham.gov.uk/downloads/download/301/places_for_living
- Birmingham City Council. (2008). *Warwick Bar Conservation Area: Character Appraisal and Supplementary Planning Policies*. Birmingham: auteur. 50 pages. Récupéré de https://www.birmingham.gov.uk/downloads/file/1263/warwick_bar_conservation_area_character_appraisal_and_supplementary_planning_policies
- Birmingham City Council. (2011abirmi). *City Centre Masterplan*. Birmingham: auteur. 35 pages. Récupéré de https://www.birmingham.gov.uk/download/downloads/id/1024/big_city_plan_part_1.pdf
- Birmingham City Council. (2011b). *Big City Plan*. Page 53. Récupéré de <https://www.birmingham.gov.uk/bigcityplan>
- Birmingham City Council. (2017). *Birmingham Plan 2031: Birmingham Development Plan*. Birmingham: auteur. 152 pages. Récupéré de https://www.birmingham.gov.uk/download/downloads/id/14992/bcc_10_-_birmingham_development_plan.pdf
- Birmingham City Council. (2019a). *Constitution: Part B – Roles, Functions and roles of Procedure*. Birmingham: auteur. 81 pages. Récupéré de https://www.birmingham.gov.uk/download/downloads/id/13654/part_b_constitution.pdf

- Birmingham City Council. (2019b). *Birmingham Plan 2031: Development Management in Birmingham*. Birmingham: Auteur. 54 pages. Récupéré de https://www.birmingham.gov.uk/download/downloads/id/16775/csd3_dmb_publication_version_regulation_19.pdf
- Birmingham What's On. (s.d.). *Andy Street supports £3.25m new arts venue with Grand Union, Digbeth*. Birmingham: auteur. Récupéré de <https://www.whatsonlive.co.uk/birmingham/news/andy-street-supports-325m-new-arts-venue-with-grand-union-digbeth/46963>
- Birmingham Weekender. (2019). *The Empire Remains Shop – Birmingham*. Birmingham: auteur. Récupéré de www.birminghamweekender.com/whats-on/all-shows/the-empire-remains-shop-birmingham
- Bullen, P. A. et Love, P. E. D. (2009). *The rhetoric of adaptive reuse or reality of demolition: Views from the field*. Elsevier, Cities, 27(4), 215-224. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2009.12.005>
- Bureau d'audiences publiques sur l'environnement. (2002). *Rapport d'enquête et d'audience publique: Projet de modernisation de la rue Notre-Dame à Montréal par le ministère des Transports du Québec*. Québec : Gouvernement du Québec, auteur, 132 pages. Récupéré de <https://voute.bape.gouv.qc.ca/dl/?id=00000073525>
- Centre de conservation du Québec. (2020). *Mission et organisation*. Québec : Gouvernement du Québec, Ministère de la Culture et des Communications. Récupéré de <https://www.ccq.gouv.qc.ca/index.php?id=71>
- Chambre de commerce du Montréal métropolitain. (s.d.). *Taux d'emploi*. Montréal : auteur. Récupéré de <https://www.ccm.ca/fr/publications/statistiques-economiques/tauxemploi/>
- Chambre des communes. (2017). *Conserver le patrimoine du Canada : Les fondements de notre avenir*. Canada : auteur, comité permanent de l'environnement et du développement durable. 82 pages. Récupéré de https://heritageottawa.org/sites/default/files/envirp10-f_0.pdf
- Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec. LQ. (2020 [2000]). C-11.4. Récupéré de <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/c-11.4>
- Chicoutimi. (2009). *Map of the island of Montreal, with Mercier-Hochelaga-Maisonneuve in red*. Wikipédia. Récupéré de https://en.wikipedia.org/wiki/Mercier%E2%80%93Hochelaga-Maisonneuve#/media/File:Carte_localisation_Montr%C3%A9al_-_Mercier%E2%80%93Hochelaga-Maisonneuve.svg

- Choay, F. (2009). *Le patrimoine en question: Anthologie pour un combat*. Paris : Seuil, La Couleur des idées, 272 pages.
- Clark, K. (2019). *Power of Place – Heritage Policy at the Start of the New Millennium*. *The Historic Environment: Policy & Practice*, 10(3-4), 255-281.
<https://doi.org/10.1080/17567505.2019.1696549>
- Coffin Works. (2014). *About Birmingham Conservation Trust*. Birmingham : auteur.
Récupéré de <http://www.coffinworks.org/bct/>
- Collectif Quartier. (2012). *Une nouvelle zone de revitalisation urbaine intégrée dans Hochelaga*. Montréal : auteur. Reçupéré de
<http://www.collectifquartier.org/2012/06/une-nouvelle-zone-de-revitalisation-urbaine-integree-dans-hochelaga/>
- Commission des biens culturels du Québec. (2004). *La gestion par les valeurs : exploration d'un modèle*. Québec : Commission des biens culturels du Québec. Récupéré de <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/PD04/3e.pdf>
- Communauté métropolitaine de Montréal. (s.d.). *À propos de la Communauté métropolitaine de Montréal*. Québec: auteur. Récupéré de <https://cmm.qc.ca/a-propos/>
- Communauté urbaine de Montréal. (1982). *Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la communauté urbaine de Montréal : L'architecture industrielle*. Montréal : auteur, Service de la planification du territoire. 322 pages.
- Communauté métropolitaine de Montréal. (2012). *Plan métropolitain d'aménagement et de développement : Un grand Montréal attractif, compétitif et durable*. Québec : auteur. 221 pages. Récupéré de https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2019/03/pmad_plan_metropolitain_aménagement_developpement.pdf
- Communauté métropolitaine de Montréal. (2019). *Plan d'action 2019-2023 du Plan métropolitain d'aménagement et de développement*. Québec: Communauté métropolitaine de Montréal. 36 pages. Récupéré de https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/Plan_Action_2019-2023_pmad.pdf
- Conejós, S. Langston, C. C., Edwin, H.W. et Chew, M. Y.L. (2016). *Governance of Heritage Buildings: Australian Regulatory Barrier to Adaptive Reuse*. *Building Research and Information*, 44(5-6), 507-519. <https://doi.org/10.1080/09613218.2016.1156951>
- Conseil de recherches en sciences humaines, Conseil de recherches en sciences naturelles et en génie du Canada et Instituts de recherche en santé du Canada. (2014). *Énoncé de politique des trois conseils : Éthique de la recherche avec des êtres humains*. Canada : Gouvernement du Canada. 234 pages. Récupéré de http://www.ger.ethique.gc.ca/pdf/fra/eptc2-2014/EPTC_2_FINAL_Web.pdf

- Conseil du patrimoine de Montréal. (s.d.). *Mandat et règlement*. Montréal : Ville de Montréal, auteur. Récupéré de ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6377,63751646&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Conseil du patrimoine culturel du Québec. (s.d.). *Sites patrimoniaux déclarés*. Québec : Gouvernement du Québec, auteur. Récupéré de <http://www.cpcq.gouv.qc.ca/index.php?id=patrimoine>
- Conseil du patrimoine culturel du Québec. (2019). *Quelques définitions*. Québec : Gouvernement du Québec, auteur. Récupéré de <http://www.cpcq.gouv.qc.ca/index.php?id=32>
- Conseil du patrimoine culturel du Québec. (s.d.). *À propos du conseil*. Québec : Gouvernement du Québec, auteur. Récupéré de www.cpcq.gouv.qc.ca/index.php?id=a-propos
- Conseil du patrimoine religieux du Québec. (s.d.). *À propos : Historique*. Québec : Conseil du patrimoine religieux du Québec. Récupéré de <https://www.patrimoine-religieux.qc.ca/fr/a-propos/historique>
- Conseil jeunesse de Montréal. (2017). *Synthèse : Avis sur l'utilisation des espaces vacants à Montréal : une perspective jeunesse*. Montréal : Ville de Montréal, auteur. 46 pages. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/CONS_JEUNESSE_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SYNTHES%CCSE_ESPACES_VACANTS_FINAL.PDF
- Consult Digbeth. (2019). *Digbeth: A framework for future development*. Birmingham : Oval Real Estate. Récupéré de <https://www.consultdigbeth.co.uk/>
- Cook, A.. (2015, 27 novembre). *Adaptive reuse of ancient buildings in Rome*. Brewminate. Récupéré de <https://brewminate.com/adaptive-reuse-of-ancient-buildings-in-rome/>
- Courchesne, M. et Corbo, C. (2016). *Le patrimoine culturel québécois: Un héritage à inscrire dans la modernité*. Québec: Ministre de la culture et des communications du Québec, 235 pages. Récupéré de <https://partoutlaculture.gouv.qc.ca/wp-content/uploads/2018/06/GPIRF-MontageFinal.pdf>
- Corriveau, J. (2012, 13 juin). *Le MTQ démolit partiellement un immeuble patrimonial*. Le Devoir. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/politique/montreal/352313/le-mtq-demolit-partiellement-un-immeuble-patrimonial>
- Creswell, J. W. (2009). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (3e éd.). Thousand Oak : Sage publications, 260 pages.

- Delacour, E. (2012a, 8 juillet). *La moitié de l'ancienne tonnellerie mise à terre*. TVA Nouvelles. 8 juillet 2012. Récupéré de <https://www.tvanouvelles.ca/2012/07/08/la-moitie-de-lancienne-tonnellerie-mise-a-terre>
- Delacour, E. (2012b, 8 juillet). *La moitié de l'ancienne tonnellerie mise à terre*. Le journal de Montréal. Récupéré de <https://www.journaldemontreal.com/2012/07/08/la-moitie-de-lancienne-tonnellerie-mise-a-terre>
- Department for Communities and Local Government. (2015). *Plain English guide to the Planning System*. Londres : Government of the United Kingdom, auteur. 20 pages. Récupéré de https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/391694/Plain_English_guide_to_the_planning_system.pdf
- Department for Digital, Culture, Media & Sport. (2018). *Principles of selection for listed buildings*. Londres : Government of the United Kingdom, auteur. Récupéré de https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/757054/Revised_Principles_of_Selection_2018.pdf
- Deslauriers, J. (1997). *L'induction analytique*. Dans Jean Poupart (dir.), *La recherche qualitative : enjeux épistémologiques et méthodologiques*. Montréal : Gaétan Morin, 293-308.
- Desprez, A. (2020). *Entre raison et émotion*. Québec : Continuité, 163, 12-14. Récupéré de <https://id.erudit.org/iderudit/92455ac>
- Drouin, M. (2005). *Le combat du patrimoine à Montréal (1973-2003)*. Québec : Presses de l'Université du Québec. 399 pages.
- Drouin, M. (2018). *Gestion du changement: Notes de cours*. EUR8260. Université du Québec à Montréal, Département d'études urbaines et touristiques.
- Dubois, M. (2004). *Recyclage architectural à Québec, 60 réalisations créatives*. Sainte-Foy : Les publications du Québec, Collection École d'architecture de l'Université Laval. 176 pages.
- Duchesneau, C. (2011). *La reconversion des bains montréalais: entre projet et mémoire* (Mémoire de maîtrise). Université du Québec à Montréal. 114 pages.
- Elkes, N. (2013, 30 mai). *Fears for Birmingham's historic buildings if Conservation Groups is disbanded*. Business Live. Récupéré de <https://www.business-live.co.uk/economic-development/fears-birminghams-historic-buildings-conservation-3933324>
- English Heritage. (2019). *English Heritage Annual Report 2108/19*. Royaume-Uni : auteur. 38 pages. Récupéré de https://www.english-heritage.org.uk/siteassets/home/about-us/eh-annual-report-2018_19_full.pdf

- English Heritage. (s.d.). *About us*. Royaume-Uni : auteur. Récupéré de <https://www.english-heritage.org.uk/about-us/>
- Empire Remains Shop. (2019). *No Mudder Country Here*. Récupéré de <https://empireremains.net/birmingham/agenda/the-empire-remains-shop-birmingham-alberta-whittle/>
- European Route of Industrial Heritage. (2021). *I want to go there!* Germany : auteur. Récupéré de <https://www.erih.net/i-want-to-go-there>
- Falconer, K. (2006). *The industrial heritage in Britain – the first fifty years*. La revue pour l'histoire du CNRS, 14. <https://doi.org/10.4000/histoire-cnrs.1778>
- Fédération Histoire Québec. (s.d.). *Fédération Histoire Québec*. Québec : auteur. Récupéré de <http://www.histoirequebec.qc.ca/>
- Fiducie Nationale du Canada. (2020a). *Qui nous sommes*. Canada : auteur. Récupéré de <https://nationaltrustcanada.ca/fr/qui-nous-sommes>
- Fiducie Nationale du Canada. (2020b). *Ce que nous offrons*. Canada : auteur. Récupéré de <https://nationaltrustcanada.ca/fr/ce-que-nous-offrons>
- Fitch, J. M. (2001 [1982]). *Historic Preservation: Curatorial Management of the Built World*. Philadelphie : University of Philadelphia Press. 433 pages.
- Fulton, G. (1998). *Policy Issues and Their Impact on Practice: Heritage Conservation in Canada*. APT Bulletin: The Journal of Preservation Technology, 29(3-4), 13-16.
- Fulton, G. (2015 [2006]). *Patrimoine, conservation du*. Canada: L'Encyclopédie Canadienne. Récupéré de <https://www.thecanadianencyclopedia.ca/fr/article/patrimoine-conservation-du>
- Gaudreau, V. (2020). *Soins de première ligne*. Québec : Continuité, 163, 28-32. Récupéré de <https://id.erudit.org/iderudit/92455ac>
- Gauthier, B. (2009). *Recherche sociale : de la problématique à la recherche de données*. Québec : Presses de l'Université du Québec. 780 pages.
- Georgescu Paquin, A. (2014). *Actualiser le patrimoine par l'architecture contemporaine*. Québec : Presses de l'Université du Québec. 284 pages.
- Google Books. (2019). *Résultats de recherche sur Ngram viewer pour « Adaptive reuse »*. Google. Récupéré de https://books.google.com/ngrams/graph?content=adaptive+reuse&year_start=1950&year_end=2000&corpus=15&smoothing=3&share=&direct_url=t1%3B%2Cadaptive%20reuse%3B%2Cc0#t1%3B%2Cadaptive%20reuse%3B%2Cc0

Gouvernement du Canada. (2019 [2006]). *Politique sur la gestion des biens immobiliers*. Canada : auteur. Récupéré de <https://www.tbs-sct.gc.ca/pol/doc-fra.aspx?id=12042>

Gouvernement du Québec. (1994). *Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement : Pour un aménagement concerté du territoire*. Québec : auteur. 73 pages.

Gouvernement du Québec. (2011). *Addenda modifiant les orientations gouvernementales en matière d'aménagement pour le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal en vue de l'élaboration d'un plan métropolitain d'aménagement et de développement*. Québec : auteur. Récupéré de https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/addenda_CMM.pdf

Gouvernement du Québec. (2013). *À propos de la Loi sur le patrimoine culturel*. Québec : auteur, Ministère de la culture et des communications. 38 pages.

Gouvernement du Québec. (2018). *Partout, la culture : Politique culturelle du Québec*. Québec : auteur. Récupéré de https://mcc.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/Politique_culturelle/Plandactionculture20182023_web.pdf

Gouvernement du Québec. (2020). *Plan québécois des infrastructures 2020-2030 : Des investissements records pour répondre aux préoccupations de la population*. Québec : auteur. Récupéré de <http://www.information.gouv.qc.ca/Pages/Article.aspx?idArticle=2803100067>

Government of the United Kingdom. (s.d.). *Local Growth Deal*. Royaume-Uni: auteur. Récupéré de <https://www.gov.uk/government/collections/local-growth-deals>

Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal. (2020a). *Résultat de recherche : Immeuble patrimonial classé*. Montréal : Ville de Montréal, auteur. Récupéré de <http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/resultat.php>

Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal. (2020b). *Résultat de recherche : Immeuble patrimonial cité*. Montréal : Ville de Montréal, auteur. Récupéré de <http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/resultat.php>

Grand Union. (s.d.). *Vision*. Birmingham : auteur. Récupéré de <https://grand-union.org.uk/junction-works/vision/>

Grant associates (modifié par l'auteur). (s.d.). *HS2 vision for Curzon street station*. Récupéré de <https://grant-associates.pr.co/169360-hs2-s-vision-for-curzon-street-station-features-urban-realm-design-by-grant-associates>

- Groat, L. & Wang, D.. (2013). *Architecture research methods*. New Jersey: Wiley. 468 pages.
- Harwood, E. et Powers, A. (2004). *The heroic period of conservation*. Londres: Paul Holberton Publishing. 160 pages.
- Heritage Collective. (2018). *Junction Works, Fazeley Street, Birmingham*. Londre: Savills. 51 pages.
- Heritage Council of New South Wales. (2008). *New uses for heritage places: Guidelines for the adaptation of historic buildings and sites*. New South Wales: NSW department of planning, auteur. 51 pages.
- Heritage Council of Victoria. (2013). *Adaptive Reuse of Industrial Heritage: Opportunities and Challenge*. Melbourne: auteur. 19 pages.
- Heritage Lottery Fund. (2013). *National Heritage Memorial Fund Lottery Distribution Annual Report and Accounts for the year ended 31 March 2013*. Royaume-Uni: National Heritage Memorial Fund. Récupéré de https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/264009/0327.pdf
- Héritage Montréal. (s.d.). *Heritage Montréal promoteur de l'ADN de la métropole depuis plus de 40 ans !* Montréal : auteur. Récupéré de <https://www.heritagemontréal.org/mission/>
- Héritage Montréal. (2002). *Mémoire transmis par Héritage Montréal au Bureau d'audiences publiques sur l'environnement dans le cadre des consultations sur le projet de modernisation de la rue Notre-Dame à Montréal*. Montréal : auteur. 23 pages. Récupéré de https://www.heritagemontréal.org/wpcontent/uploads/2015/08/memoire_projet_modernisation_rue_notre-dame_2005.pdf
- Héritage Montréal. (2017). *Le patrimoine, c'est quoi? Document complémentaire pour l'enseignant*. Montréal : auteur. 12 pages.
- Historic England. (s.d. a). *Heritage Protection Guide*. Royaume-Uni: auteur. Récupéré de <https://historicengland.org.uk/advice/hpg/>
- Historic England. (s.d. b). *National Government*. Royaume-Uni: auteur. Récupéré de <https://historicengland.org.uk/advice/hpg/publicandheritagebodies/nationalgovernment/>
- Historic England. (s.d. c). *What we do*. Royaume-Uni: auteur. Récupéré de <https://historicengland.org.uk/about/what-we-do/>

- Historic England. (s.d. d). *Historic England – its role in heritage protection*. Royaume-Uni: auteur. Récupéré de <https://historicengland.org.uk/about/who-we-are/how-we-are-funded/>
- Historic England. (s.d. e). *Who we are*. Royaume-Uni: auteur. Récupéré de <https://historicengland.org.uk/about/who-we-are/how-we-are-funded/>
- Homes England. (s.d.) *What Homes England Does*. Royaume-Uni: Government of the United Kingdom, auteur. Récupéré de <https://www.gov.uk/government/organisations/homes-england>
- HS2. (s.d.) *What is HS2*. Royaume-Uni: auteur. Récupéré de <https://www.hs2.org.uk/what-is-hs2/>
- HS2 in Birmingham. (s.d.) *Curzon Street Station*. Royaume-Uni: auteur. Récupéré de <https://hs2inbirmingham.commonplace.is/schemes/proposals/curzon-street-station/details>
- ICOMOS. (1964). *Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites : Charte de Venise*. Venise : auteur. 4 pages.
- ICOMOS (Heritage Montréal). (2001 [1999]). *La Charte de Burra: La Charte d'ICOMOS Australie pour la conservation de biens et de lieux patrimoniaux de valeur culturelle*. Montréal: auteur. 18 pages.
- Jadé, M. (2004). *Patrimoine immatériel : Nouveaux paradigmes, nouveaux enjeux*. La lettre de l'OCIM : 93, 27-37. Récupéré de [https://doc.ocim.fr/LO/LO093/LO.93\(3\)pp.27-37.pdf](https://doc.ocim.fr/LO/LO093/LO.93(3)pp.27-37.pdf)
- Jones, T. (2018, 24 avril). *New art gallery and studios planned for derelict Digbeth site*. Birmingham: Birmingham Live. Récupéré de <https://www.birminghammail.co.uk/news/midlands-news/new-art-gallery-studios-planned-14564186>
- Jokilehto, J. (2007). *International charters on urban conservation: some thoughts on the principles expressed in current international doctrine*. *City and time*, 3(2) : 2, 23-42. Récupéré de <http://www.ceci-br.org/novo/revista/docs2008/CT-2008-119.pdf>
- Kalman, H. (2014). *Heritage Planning: Principles and process*. Hong Kong : Routledge, 344 pages.
- Langlois, M. (2014 [2013]). *Conservation du patrimoine : les lieux historiques nationaux du Canada*. Canada : Parlement du Canada. Récupéré de https://bdp.parl.ca/sites/PublicWebsite/default/fr_CA/ResearchPublications/201327E#a2

- Laferrière, G. (2018a). *Élaboration et exécution d'un prétest : Étude comparative du processus québécois et anglais de requalification d'un bâtiment industriel* [travail non publié]. EUR8218. Université du Québec à Montréal. 45 pages.
- Laferrière, G. (2018b). *Stratégie méthodologique : Étude comparative du processus québécois et anglais de requalification d'un bâtiment industriel* [travail non publié]. EUR8218. Université du Québec à Montréal. 19 pages.
- Lanctôt, A. (2018, 30 novembre). *Veillez jeter après usage*. Le Devoir. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/opinion/chroniques/542606/veillez-jeter-apresusage?fbclid=IwAR0Bx2D-nV9LEUIhViAGCbQqCDxjKu0XKLA9PC6OarBRllbP3P9WLGy6xu0>
- Le Boulot vers... (s.d. a). *Histoire : La naissance d'une entreprise et l'essor d'une cité*. Montréal : auteur. Récupéré de <http://latonnellerie.org/histoire-en-image/>
- Le Boulot vers... (s.d. b). *Comment?*. Montréal : auteur. Récupéré de <http://latonnellerie.org/pourquoi/>
- Le Boulot vers... (s.d. c). *Valeur patrimoniale*. Montréal : auteur. Récupéré de <http://latonnellerie.org/valeur-patrimoniale/>
- Le Boulot vers... (s.d. d). Récupéré de <https://www.facebook.com/leboulotvers/photos/a.221270468028153/1622034517951734>
- Le Boulot vers... (s.d. e.). *St Lawrence Refining Company*. Copie numérique d'une image appartenant à la BANQ. Collection Édouard-Zotique Massicotte, P750 MAS 4-145-b. Récupéré de <http://latonnellerie.org/histoire-en-image/>
- Le Boulot vers... (2018a). *Bilan – Carré de sucre*. Montréal : auteur. 3 pages
- Le Boulot vers... (2018b). *La Tonnellerie : Les racines du travail*. Montréal : auteur. 5 minutes 39 secondes. Récupéré de https://www.youtube.com/watch?v=4lzUnFa442c&list=PLobDI8vsjPOoRg2VhKVS_YMUPOug-y_BA&index=4
- Le Boulot vers... (2018c). *La Tonnellerie : Un patrimoine à préserver*. Montréal : auteur. 5 minutes 43 secondes. Récupéré de https://www.youtube.com/watch?v=sTW290u5Nho&list=PLobDI8vsjPOoRg2VhKVS_YMUPOug-y_BA&index=3
- Le Boulot vers... (2018d). *La Tonnellerie : Un symbole d'espoir*. Montréal : auteur. 3 minutes 43 secondes. Récupéré de

https://www.youtube.com/watch?v=13QHmDwE6_s&list=PLobDI8vsjPOoRg2VhKVS_YMUPOug-y_BA&index=3

Le Boulot vers... (2019a). *Le Boulot vers... en bref*. Auteur. 4 pages.

Le Boulot vers... (2019b). *Relocalisation du Boulot vers... sur le site de la Tonnellerie : Plan d'affaires*. Montréal : auteur. 16 pages.

Le Comité. (2018). *Le Carré de sucre*. Auteur. Récupéré de <http://www.lecomitemtl.com/le-carr-de-sucre>

Legislative Council Secretariat. (2008). *Information Note: Built heritage conservation in the United Kingdom*. Hong Kong : Legislative Council of the Hong Kong Special Administrative Region, Research and Library services Division. 27 pages.

Lieux patrimoniaux du Canada. (2010). *Standard and guidelines for the conservation of historic places in Canada* (2e éd.). Canada: auteur. 300 pages.

Linteau, Paul-André. (1981). *Maisonneuve ou Comment des promoteurs fabriquent une ville*. Montréal : Boréal Express. 288 pages.

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. LQ. (2020[1979]). A-19.1. Récupéré de <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/A-19.1>

Loi sur l'Agence Parcs Canada. LC. (2020[1998]). Ch. 31. Récupéré de <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/Lois/P-0.4/index.html>

Loi sur le bâtiment. LQ. (2020[1985]). B-1.1. Récupéré de <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/B-1.1>

Loi sur le développement durable. LQ. (2020[2006]). D-8.1.1. Récupéré de <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/D-8.1.1>

Loi sur le patrimoine culturel. LQ. (2020[2012]). P-9.002. Récupéré de <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/p-9.002>

Loi sur les lieux et monuments historiques. LRC. (2020[1985]). Ch. H-4. Récupéré de <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/Lois/H-4/index.html>

Loi sur les parcs nationaux du Canada. LC. (2020[2000]). CH. 32. Récupéré de <https://laws.justice.gc.ca/fra/lois/N-14.01/index.html#docCont>

London, M. (1983). *Un mouvement en progression : La préservation à Montréal*. Québec : Continuité, 20, 18-20. Récupéré de <https://www.erudit.org/fr/revues/continuite/1983-n20-continuite1050588/18254ac.pdf>

Marsan, J.-C. (1990) *Sauver Montréal : chroniques d'architecture et d'urbanisme*. Québec : Boréal. 406 pages.

Maurice, C. (2012, 12 juin). *Destruction de la vieille tonnellerie de Sucre Lantic : hypocrisie du MTQ?* Montréal : Ville de Montréal, Cabinet de la 2^e opposition. Récupéré de <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/destruction-de-la-vieille-tonnellerie-de-sucre-lantic--hypocrisie-du-mtq--510359121.html>

Mémoire des Montréalais. (s.d.). *Atelier d'histoire Mercier-Hochelaga-Maisonneuve*. Montréal : auteur. Récupéré de <https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/atelier-dhistoire-Mercier-Hochelaga-Maisonneuve>

Mercier, L. (2019, 8 février). *L'avenir du patrimoine bâti*. Le Devoir. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/547417/l-avenir-du-patrimoine-bati>

Ministère de la Culture et des Communications. (2013a). *À propos de la Loi sur le patrimoine culturel : connaître, protéger, valoriser, transmettre notre héritage collectif*. Québec: Gouvernement du Québec, auteur. 37 pages.

Ministère de la Culture et des Communications. (2013b). *Sucrierie Lantic*. Québec : Gouvernement du Québec, auteur, Répertoire du patrimoine culturel du Québec. Récupéré de <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=191100&type=bien#.X4ixxeaSIPZ>

Ministère de la Culture et des Communications. (2013c). *Mieux connaître le patrimoine industriel du Québec*. Québec : Gouvernement du Québec, auteur, Répertoire du patrimoine culturel du Québec. Récupéré de <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detailInventaire.do?methode=consulter&id=293&type=inv#.X4izR-aSIPZ>

Ministère de la Culture et des Communications. (2015a). *Histoire de la protection du patrimoine au Québec*. Québec : Gouvernement du Québec, auteur. Récupéré de <https://www.donneesquebec.ca/recherche/fr/dataset/sites-patrimoniaux-classes-par-la-ministre-de-la-culture-et-des-communications/resource/e5992bab-543a-4703-bbab-916f4f1126d8>

Ministère de la Culture et des Communications. (2015b). *Sites patrimoniaux classés par le ministre de la culture et des communications*. Québec : Gouvernement du Québec, Données Québec. Récupéré de <https://www.donneesquebec.ca/recherche/fr/dataset/immeubles-patrimoniaux-classes-par-la-ministre-de-la-culture-et-des-communications>

Ministère de la Culture et des Communications. (2015c). *Immeubles patrimoniaux classés par le ministre de la culture et des communications*. Québec : Gouvernement du

Québec, Données Québec. Récupéré de <https://www.donneesquebec.ca/recherche/fr/dataset/immeubles-patrimoniaux-classes-par-la-ministre-de-la-culture-et-des-communications/ressource/c6c20af9-504f-4848-9ff2-32c463c9b04cs>

Ministère de la Culture et des Communications. (2015d). *Immeubles patrimoniaux cités par les municipalités et communautés autochtone*. Québec : Gouvernement du Québec, Données Québec. Récupéré de <https://www.donneesquebec.ca/recherche/fr/dataset/immeubles-patrimoniaux-cites-par-les-municipalites-et-les-communautés-autochtones/ressource/ba6bed2e-2b87-47fa-be28-681be1b4b649>

Ministère de la Culture et des Communications. (2017). *Le rôle du ministère*. Québec : Gouvernement du Québec, auteur. Récupéré de <https://www.mcc.gouv.qc.ca/index.php?id=5159>

Ministère de la Culture et des Communications. (2019). *Programme de soutien au milieu municipal en patrimoine immobilier*. Québec: Gouvernement du Québec, auteur. Récupéré de <https://www.mcc.gouv.qc.ca/index.php?id=6345>

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (s.d. a). *La prise de décision en urbanisme : Règle de conformité*. Québec : Gouvernement du Québec, auteur. Récupéré de <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/regle-de-conformite/>

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (s.d. b). *La prise de décision en urbanisme : Orientations gouvernementales*. Québec : Gouvernement du Québec, auteur. Récupéré de <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/orientations-gouvernementales/presentation/>

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (s.d. c). *La prise de décision en urbanisme : Programme de dépenses en immobilisation*. Québec : Gouvernement du Québec, auteur. Récupéré de <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/programme-de-depenses-en-immobilisations/>

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (s.d. d). *La prise de décision en urbanisme : Programme particulier d'urbanisme*. Québec : Gouvernement du Québec, auteur. Récupéré de <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/programme-particulier-durbanisme/>

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (s.d. e). *La prise de décision en urbanisme : Recours et sanctions en cas de contravention aux règlements d'urbanisme*. Québec : Gouvernement du Québec, auteur. Récupéré de <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision->

en-urbanisme/intervention/recours-et-sanctions-en-cas-de-contravention-aux-reglements-durbanisme/

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (s.d. f). *La prise de décision en urbanisme : Comité consultatif d'urbanisme*. Québec : Gouvernement du Québec, auteur. Récupéré de <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/acteurs-et-processus/comite-consultatif-durbanisme/>

Ministry of Housing, Communities & Local Government. (s.d.) *Planning practice guidance*. Royaume-Uni: Government of the United Kingdom, Ministry of Housing, Communities & Local Government. Récupéré de <https://www.gov.uk/government/collections/planning-practice-guidance>

Ministry of Housing, Communities & Local Government. (2019a). *National Planning Policy Framework*. Royaume-Uni : Government of the United Kingdom, auteur. Récupéré de <https://www.gov.uk/government/publications/national-planning-policy-framework--2>

Ministry of Housing, Communities & Local Government. (2019b). *Communities Secretary launches 'most ambitious heritage preservation campaign for 40 years*. Royaume-Uni : Government of the United Kingdom, auteur. Récupéré de <https://www.gov.uk/government/news/communities-secretary-launches-most-ambitious-heritage-preservation-campaign-for-40-years>

Mohamed, R. Boyle, R. Yang, A. Y. et Tangari, J. (2016). *Adaptive reuse: a review and analysis of its relationship to the 3 Es of sustainability*. Emerald publishing Ltd., Facilities, 35:3-4, 138- 154.

Morisset, L. K. (2009). *Des régimes d'authenticités : essais sur la mémoire patrimoniale*. Québec : Presses de l'Université du Québec. 136 pages.

Morisset, L. K. (2018). *Notes de cours : Séminaire thématique sur le Patrimoine et le développement local*. EUR8513. Université du Québec à Montréal, Département des études urbaines et touristiques.

Moskowitz, P. E. (2016). *How to Kill a City : Gentrification, Inequality and the Fight for the Neighborhood*. États-Unis: Bold Type Books. 272 pages.

Mottet, A. (2012). *Étude de préféabilité pour la relocalisation du Boulots vers...* Montréal : Le Boulot vers... 35 pages.

Mucchielli, A. (2007). *Les processus intellectuels fondamentaux sous-jacents aux techniques et méthodes qualitatives*. Recherches Qualitatives, Hors-Série, 3. 27 pages. Récupéré de <http://www.recherche->

qualitative.qc.ca/documents/files/revue/hors_serie/hors_serie_v3/MucchielliFINAL2.pdf

Municipalité de Rivière-Ouelle. (2020). *Paysage culturel patrimonial*. Rivière-Ouelle : auteur. Récupéré de <https://riviereouelle.ca/fr/culture-loisirs-et-vie-communautaire/culture/paysage-culturel-patrimonial>

Nadeau, J. (2018, 1^{er} décembre). *Qu'est-ce qui cloche dans la gestion du patrimoine québécois?* Le Devoir. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/culture/542650/qu-est-ce-qui-cloche-dans-la-gestion-du-patrimoinequebecois?fbclid=IwAR2lfsPr91MBCsvAOISv2xRZy70hwDxl84kOt60OchZvvM8tjYzueurvIkY>

National Heritage Memorial Fund. (2019). *Annual Report and Accounts for the year ended 31 March 2019*. Royaume-Uni : auteur. 68 pages. Récupéré de <http://www.nhmf.org.uk/sites/default/files/publications/National%20Heritage%20Memorial%20Annual%20Report%20%20Accounts%20%28NHMF%29%20AccessibilityChecked.pdf>

National Heritage Lottery Fund. (s.d.). *What we do*. Royaume-Uni : auteur. Récupéré de <https://www.heritagefund.org.uk/about/what-we-do>

National Heritage Memorial Fund. (s.d.). *Saving the UK's heritage*. Royaume-Uni : National Heritage Memorial Fund. Récupéré de <http://www.nhmf.org.uk/>

Noppen, L., Coomans, T., et Drouin, M. (dir.). (2015). *Des couvents en héritage / Religious houses : a legacy*. Québec : Presses de l'Université du Québec. 15, 512 pages.

Noppen, L. et Morrisset, L. K. (1995). *Édifier une mémoire de lieux en recyclant l'histoire : Usages et fonction du passé dans l'architecture actuelle*. Dans Mathieu, J. (dir.), *La mémoire dans la culture*. Québec : Les presses de l'Université Laval. 203-233.

Noppen, L. & Morrisset, L. K. (2005). *Les églises du Québec. Un patrimoine à réinventer*. Québec : Presses de l'Université du Québec. 456 pages.

Noppen, L., Morrisset, L. K., Cha, R. et Gauthier, R. (2005). *La conversion des églises au Québec : un siècle d'expérience(s)*. Montréal : ARQ-Architecture-Québec, 131, 203-233.

Ouellet, J. (2020). *Des moyens d'agir*. Québec : Continuité, 163, 24-27, Récupéré de <https://id.erudit.org/iderudit/92455ac>

Parcs Canada. (2017a). *Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine : La politique*. Canada : auteur. Récupéré de <https://www.pc.gc.ca/fr/culture/beefp-fhbro/pol>

- Parcs Canada. (2017b). *Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine : Comité des édifices fédéraux du patrimoine*. Canada : auteur. Récupéré de <https://www.pc.gc.ca/fr/culture/beefp-fhbro/roles/cefp-fhbc>
- Parcs Canada. (2018a). *Critères et lignes directrice*. Canada : auteur. Récupéré de <https://www.pc.gc.ca/fr/culture/clmhc-hsmbc/ncp-pcn/evaluation>
- Parcs Canada. (2020). *Histoire et culture : Commission des lieux et monuments historiques du Canada*. Canada : auteur. Récupéré de <https://www.pc.gc.ca/fr/culture/clmhc-hsmbc>
- Passerelles. (2018). *Offre de services pour un projet de médiation et d'implantation douce et transitoire en préparation de l'installation du Boulot vers... sur son futur site*. Montréal : Passerelles. 12 pages.
- Pendlebury, J. (2012). *Conservation Values, the Authorised Heritage Discourse and the Conservation Planning Assemblage*. *International Journal of Heritage Studies*, 19(7), 709-727. <https://doi.org/10.1080/13527258.2012.700282>
- PL 121 : *Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal*. (2017). 41^e lég., 1^{ère} sess., Québec. Récupéré de <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=5&file=2017C16F.PDF>
- Planning (Listed Buildings and Conservation Areas Act, c. 9. (2020b [1990]). Planning (Listed Buildings and Conservation Areas Act*. Récupéré de <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/9/contents>
- Plevoets, B. et Sowinska-heim, J. (2018). *Community initiatives as a catalyst for regeneration of heritage sites: Vernacular transformation and its influence on the formal adaptive reuse practice*. *Elsevier, Cities*, 78, 128-139. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.02.007>
- Plevoets, B. et Van Cleempoel, K. (2011). *Adaptive Reuse as a Strategy towards Conservation of Cultural Heritage: a Literature Review*. *Italy: WIT Transactions on The Built Environment*, 118. 155-164.
- Powell, K. (traduit par Desmond, William Olivier). (1999). *L'architecture transformée: Réhabilitation, rénovation, réutilisation*. Paris : Seuil, 252 pages.
- Prior, L. F. (2008). Document analysis. Dans Lisa M. Given (dir.), *The SAGE Encyclopedia of Qualitative Research Methods*. Thousand oaks: Sage publications inc. <https://dx.doi.org/10.4135/9781412963909>
- Rayside Labossière. (s.d.). *Mission et historique*. Montréal : auteur. Récupéré de http://www.rayside.qc.ca/?page_id=16168

- Réal, E.. 2015. *Reconversions: L'architecture industrielle réinventée*. In Situ, La reconversion des sites et des bâtiments industriels, 26. <https://doi.org/10.4000/insitu.11745>
- Reiner, L. E. (1979). *How to recycle buildings*. États-Unis: McGraw-Hill. 237 pages.
- Rowan, D pour Grand Union. (2018) *Junction Works*.
- Riegl, A. (traduit par Wieczorek, D.). (2013[1901]). *Le culte moderne des monuments*. Paris : Seuil, 168 pages.
- Rypkema, Donovan D. (2007, 5 mai). *The Economic of Historic Preservation*. Alexandria Historic Conservation Conference and Town Meeting, Alexandria, États-Unis, 4-5 mai, 2017. 12 pages.
- Savoie-Zajc, L. (2004). L'entrevue semi-dirigée. Dans Benoit Gauthier (dir.), *Recherche sociale : De la problématique à la collecte des données* (3^e édition). Sainte-Foy : Presses de l'Université du Québec, 263-285.
- Semes, S. W. (2009). *The future of the past: a conservation ethic for architecture, urbanism and historic preservation*. New York: W.W. Norton. 272 pages.
- Serain, C. (2018). *Les politiques de l'Union européenne pour la conservation et la restauration du patrimoine culturel*. In Situ, 34. <https://doi.org/10.4000/insitu.16054>
- Shipley, R., Utz, Steve et Parsons, Michael. (2006). *Does Adaptive Reuse Pay? A Study of the Business of Building Renovation in Ontario, Canada*. Routledge, International Journal of Heritage Studies, 12(6), 505-520. <https://doi.org/10.1080/13527250600940181>
- Soulé, B. (2007). *Observation participante ou participation observante? Usages et justification de la notion de participation observante en science sociale*. Recherches Qualitatives, 27(1). 127-140. Récupéré de [http://www.recherche-qualitative.qc.ca/documents/files/revue/edition_reguliere/numero27\(1\)/soule.pdf](http://www.recherche-qualitative.qc.ca/documents/files/revue/edition_reguliere/numero27(1)/soule.pdf)
- Silva, R. (1983). *The Significance of the Venice International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites, with Special Reference to Eastern Countries*. Basle : ICOMOS. 5 pages. Récupéré de <https://www.icomos.org/venicecharter2004/silva.pdf>
- Simeon, O. (2014). *Quel patrimoine industriel pour quelle vision de l'histoire?* L'Homme et la Société, 192(2), 15-30. <https://doi.org/10.3917/lhs.192.0015>
- Smith, L. (2006). *The uses of heritage*. London : Routledge. 368 pages.

- Snyder, G. H. (2005). *Sustainability through adaptive reuse: the conversion of industrial buildings* (Mémoire de maîtrise). University of Cincinnati. 101 pages.
- Spector, S. (2003). *Creating schools and strengthening communities through adaptive reuse*. Washington: National Clearinghouse for Educational Facilities. 12 pages.
- Statistique Canada. (2016). *Profil du Recensement de 2016 : Montréal (Ville)*. Canada : auteur. Récupéré de <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2466023&Geo2=CD&Code2=2466&SearchText=montreal&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&TABID=1&type=0>
- Stipe, R. E. (2003). *A Richer Heritage: Historic Preservation in the Twenty-First Century*. North Carolina: The University of North Carolina Press. 592 pages.
- Stratton, M. (2000). *Industrial buildings : Conservation and regeneration*. Londres: Taylor and Francis. 232 pages.
- Stubbs, J. A. et Makas, E. G. (2011). *Architectural conservation in Europe and the Americas*. New Jersey : Wiley. 512 pages.
- Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve. (2018). *Bilan après 5 ans*. Montréal : auteur. Récupéré de <https://www.ltqhm.org/projets/rui-hochelaga/bilan-apres-5-ans>
- Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve et Le Boulot vers... (2018). *Le Carré de sucre, un aménagement transitoire et éphémère dans Hochelaga-Maisonneuve*. Montréal : auteur. 1 page.
- Tanguay, M. (2012). *Conserver ou restaurer? La dialectique de l'œuvre architecturale* (Thèse). Université de Montréal. 268 pages.
- Taylor, J. (2016). *The National Heritage Bodies*. Royaume Uni : Cathedral Communications Limited. Récupéré de <https://www.buildingconservation.com/articles/national-heritage-bodies/national-heritage-bodies.htm>
- Terrin, J. (2005). *Maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises, de nouveaux enjeux pour les pratiques de projet* (Synthèse). Paris : Éditions Eyrolles. 25 pages.
- Tessier, M. (2012, 12 juin). *Démolition partielle de l'édifice de la Tonnellerie : « M. Bergeron ne connaît pas le dossier de la Tonnellerie » - Réal Ménard*. Montréal : Ville de Montréal. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5798,42657625&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=19048

- The Culture Diary. (s.d.). *Cooking Sections: The Empire Remains Shop – Birmingham*. Royaume-Uni: auteur. Récupéré de <https://www.theculturediary.com/events/cooking-sections-empire-remains-shop-birmingham>
- TICCIH (2012). *Industrial Heritage Retooled: The TICCIH guide to Industrial Heritage Conservation*. Lancaster: Carnegie Publishing Ltd. 256 pages.
- Town and Country Planning Act, c. 8. (2020a [1990]). *Town and Country Planning Act*. Récupéré de <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/8/contents>
- University of Birmingham. (s.d.). *Digbeth*. Birmingham: auteur. Récupéré de <https://www.birmingham.ac.uk/study/birmingham/city/digbeth.aspx>
- Vérificatrice générale du Canada. (2003). *Rapport de la vérificatrice générale du Canada à la Chambre des communes : La protection du patrimoine culturel au gouvernement fédéral*. Canada : Bureau de la vérificatrice générale. 50 pages. Récupéré de <https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/docs/20031106cf.pdf>
- Ville de Montréal. (s.d. a). *Conseil municipal*. Montréal : auteur. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5798,85933591&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Ville de Montréal. (s.d. b). *Conseil d'arrondissement*. Montréal : auteur. Récupéré de <https://montreal.ca/conseils-darrondissement>
- Ville de Montréal. (s.d. c). *Énoncé d'orientation pour une politique du patrimoine : Rapport du Groupe conseil*. Montréal : auteur et groupe-conseil anonyme. 40 pages.
- Ville de Montréal. (s.d. d). *Comité Jacques-Viger*. Montréal : auteur. Récupéré de <https://montreal.ca/unites/comite-jacques-viger>
- Ville de Montréal. (s.d. e). *Découvrez Mercier–Hochelaga-Maisonneuve*. Montréal : auteur. Récupéré de <https://montreal.ca/apropos/mercier-hochelaga-maisonneuve>
- Ville de Montréal. (1998). *Programme particulier d'urbanisme du quartier Maisonneuve*. Montréal : auteur, Service de l'urbanisme. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PPU_MAISSONNEUVE.PDF
- Ville de Montréal. (2005a). *Politique du patrimoine*. Montréal : auteur. 103 pages.
- Ville de Montréal. (2005b) *Évaluation du patrimoine urbain, arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve*. Montréal : auteur, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. 58 pages.

- Ville de Montréal. (2013). *L'évaluation du patrimoine urbain*. Montréal : auteur, Division du patrimoine. Récupéré de <http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/evaluation.htm>
- Ville de Montréal. (2016). *Montréal durable 2016-2020 : Ensemble pour une métropole durable*. Montréal : auteur. Récupéré de <https://res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1607020686/portail/p0uhvI9Isdsmlvmhs5qg.pdf>
- Ville de Montréal. (2017). *Plan d'action en patrimoine 2017-2022 : S'ancrer dans l'identité urbaine montréalaise*. Montréal : auteur. 64 pages. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PLAN_ACTION_PATRIMOINE_2017_2022.PDF
- Ville de Montréal. (2020[2004]). *Plan d'urbanisme*. Montréal : auteur. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Ville de Montréal et arrondissement de Mercier – Hochelaga-Maisonneuve. (2020[2005]). *Plan d'urbanisme de Montréal, Partie II : Chapitre 14*. Montréal : auteurs. Récupéré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/200127_CHAPITRE_14.PDF
- Ville de Montréal. (2020). *Un budget pour vous : Budget 2020 et PTI 2020-2022*. Montréal : auteur, Direction générale et service des finances. Récupéré de https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/service_fin_fr/media/documents/budget_2020_pti_2020_2022_fr.pdf
- Viollet-Le-Duc, E. E. (1854). *Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XIe au XVIe siècle*. Paris : B. Bance, Collection particulière, 1. 507 pages.
- Walljes, I. et Ball, R. M. (1997). *Exploring the Realities of the Sustainable City Through the Use and Reuse of Vacant Industrial Buildings*. *European Environment*. 7(6), pages 194-202. [https://doi.org/10.1002/\(SICI\)1099-0976\(199711\)7:6<194::AID-EET133>3.0.CO;2-L](https://doi.org/10.1002/(SICI)1099-0976(199711)7:6<194::AID-EET133>3.0.CO;2-L)
- Warwick Bar. (s.d.). Minerva Works. Récupéré de <https://twitter.com/WarwickBarB5>
- West Midlands Combined authority. (2016). *Growing the UK Economy through a Midlands Engine*. Royaume-Uni : auteur. Récupéré de <https://www.wmca.org.uk/media/1373/cvs-presentation.pdf>
- West Midlands Combined authority. (s.d. a). *Who we are*. Royaume-Uni : auteur. Récupéré de <https://www.wmca.org.uk/who-we-are/>

West Midlands Combined authority. (s.d. b). *Who we are*. Royaume-Uni : auteur. Récupéré de <https://www.wmca.org.uk/who-we-are/>

Wilson, M. (2016). *Temporary use: a potential for reducing heritage risk associated with vacant historic building* (mémoire de maîtrise). Université de Montréal, 101 pages.

Wu, Z. et Hou, S. (2015). *Heritage and discourse*. Dans E. Waterton et S. Watson (éd.), *The Palgrave Handbook of contemporary heritage research*. Londres: Palgrave MacMillan, 37-51.

Zinsser, W. K. (1959). *The city dwellers*. New York: The New York Herald Tribune. 114 pages.