

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

LA REQUALIFICATION DU PATRIMOINE À L'ÉCHELLE DU QUARTIER À  
MONTRÉAL : LES ANCIENS THÉÂTRES - CINÉMAS ET LE CAS DU  
THÉÂTRE RIALTO

MÉMOIRE  
PRÉSENTÉ  
COMME EXIGENCE PARTIELLE  
DE LA MAÎTRISE EN ÉTUDES URBAINES

PAR  
GIULIA VERTICCHIO

AOÛT 2020

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.10-2015). 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 tiens d'abord à remercier de tout cœur ma codirectrice Mme Annick Germain, professeure au Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS, pour son appui, ses précieux conseils, son enthousiasme, son empathie, et son aide rassurante et concrète. Je me suis indubitablement arrimée à son attitude conviviale et pratique. Je lui transmets donc toute ma gratitude pour son dévouement envers mon sujet de recherche et pour sa patience, tant humaine que professionnelle, devant mes limites. Sans son soutien constant tout au long de mon parcours, je n'aurais pas vu la fin de ce mémoire.

Je me dois également de remercier M. Martin Drouin, professeur du Département d'études urbaines et touristiques de l'ESG de l'UQAM, de m'avoir aidée au début de cette démarche à élaborer mon projet de recherche, avec ses magistrales connaissances. Merci aussi aux professeures Hélène Bélanger, Priscilla Ananian, Thi Thanh Hien Pham et Sandra Breux pour l'effort qu'elles m'ont consenti pendant ce processus, et aux professeurs du jury d'évaluation.

Mes remerciements s'adressent naturellement à mes parents qui, en dépit de l'océan qui nous sépare, m'ont apporté leur soutien dans mon projet universitaire, sans s'appesantir sur l'absence et l'éloignement consécutifs à mes choix. Sans leur confiance à mon égard, rien n'aurait été possible.

Un gros merci à ma réviseuse de confiance, Mme Mireille Pilotto, pour sa patience à s'accorder à mon calendrier hallucinant et le soin à améliorer la forme de mes contenus.

J'exprime aussi toute ma reconnaissance à mon employeur et à mes collègues de Radio CFMB 1280AM pour leur compréhension et pour la grande souplesse d'horaire qu'ils m'ont accordée quant à mon travail, ce qui m'a permis d'accomplir mes obligations universitaires sans perdre mon poste. Les mêmes remerciements vont au journal *Cittadino Canadese*, qui m'a toujours impliquée comme collaboratrice malgré ma disponibilité plutôt limitée.

J'adresse un merci bien spécial à M. Ezio Carosielli et à Mme Luisa Sassano, puisque je n'aurais pu réaliser ce projet sans leur autorisation et leur exceptionnelle collaboration. Incontestablement, leur accueil bienveillant a facilité ma tâche. De même, je remercie particulièrement M. Dinu Bumbaru, M. Justin Bur, Mme Claudine Schirardin et les fonctionnaires du Ministère et de l'Arrondissement pour leur passion et leur expertise ainsi que pour le temps qu'ils m'ont gracieusement consacré.

Je remercie aussi l'organisme Thèsez-vous, parce que lors de ses retraites de rédaction à la campagne et à son Espace *coworking* de Montréal, j'ai appris à mieux gérer mon temps et à améliorer ma productivité, et parce qu'il m'a fait rencontrer ma désormais grande amie Lucy.

Enfin, un immense merci à toutes mes amies et à tous mes amis, de Rome et de Montréal, et d'un peu partout dans le monde, pour m'avoir toujours encouragée.

À mes parents Carla et Filippo,  
qui m'ont donné racines et ailes,  
protection et liberté,  
amour et confiance infinis,  
pour accomplir toute chose  
partout dans le monde.  
Cet effort vous appartient.

*Ai miei genitori Carla e Filippo,  
che mi hanno dato radici e ali,  
protezione e libertà,  
amore e fiducia infiniti,  
per fare qualsiasi cosa  
ovunque nel mondo.  
Questa mia fatica vi appartiene.*

## TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS .....	ii
LISTE DES TABLEAUX.....	ix
RÉSUMÉ.....	x
ABSTRACT.....	xi
INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE I OBJET ET MÉTHODOLOGIE DE RECHERCHE.....	5
1.1 Objet de recherche .....	5
1.1.1 Les théâtres-cinémas de Montréal.....	8
1.1.2 Le théâtre Rialto.....	11
1.2 Problématique .....	13
1.3 Les questions de recherche et les acteurs impliqués.....	21
1.4 Méthodologie et approche.....	28
1.4.1 Revue documentaire.....	32
1.4.2 Recherche de terrain.....	35
1.5 Limites et considérations éthiques.....	36
CHAPITRE II LES ENJEUX CONTEMPORAINS DU PATRIMOINE URBAIN – CADRE THÉORIQUE .....	39
1.1 Patrimoine et patrimonialisation. De l’obsolescence à la requalification... 40	
1.1.1 Restauration et réhabilitation .....	53
1.2 La préservation du patrimoine à Montréal et l’engagement citoyen .....	57
1.2.1 Les années 1970 : Sauvons Montréal et Héritage Montréal .....	58

1.2.2	Les années 1980 et 1990 : les initiatives institutionnelles de conservation.....	63
1.2.3	À partir des années 2000 : l'intérêt social et politique accru .....	65
1.3	Le patrimoine à l'échelle des quartiers montréalais .....	67
1.3.1	Les églises .....	67
1.3.2	Les bains publics .....	71
1.4	La valeur économique du patrimoine. Conceptualisations et pratiques .....	76
1.5	L'entreprise contemporaine dans les intérieurs patrimoniaux .....	89
1.5.1	Définitions des intérieurs patrimoniaux .....	89
1.5.2	L'exemple des banques .....	91
1.5.3	L'exemple des résidences .....	95
1.6	Structure institutionnelle et outils législatifs dans la protection patrimoniale .....	97
1.6.1	Le gouvernement fédéral du Canada.....	97
1.6.2	L'échelle provinciale du Québec .....	101
1.6.3	L'encadrement municipal de Montréal .....	106
CHAPITRE III LES ANCIENS THÉÂTRES-CINÉMAS DE MONTRÉAL ..		110
1.1	Bref historique des théâtres-cinemas de Montréal.....	111
1.2	Description des principaux théâtres-cinemas de Montréal .....	115
1.2.1	Théâtres-cinemas encore en activité ou réhabilités.....	117
1.2.2	Autres théâtres, sans statut patrimonial, réhabilités .....	133
1.2.3	Salles converties à d'autres usages .....	136
1.2.4	Théâtres-cinemas fermés ou abandonnés.....	139
1.2.5	Théâtres-cinemas démolis.....	143
CHAPITRE IV L'HISTOIRE DU THÉÂTRE RIALTO DE 1924 À 2010 : IMPASSE ET RENAISSANCE .....		147
1.1	Le quartier : le Mile-End .....	148
1.1.1	Origine et développement .....	148
1.1.2	La diversité ethnoculturelle et confessionnelle du quartier.....	149
1.1.3	Transformations socioéconomiques récentes.....	151
1.2	Construction dans les années 1920 et développement jusqu'aux années 1950 .....	154

1.2.1	Une architecture unique au Canada.....	157
1.3	Du déclin à la renaissance, des années 1960 à 2010.....	160
1.3.1	Entre impasse et patrimonialisation .....	161
1.3.2	L'entrée en scène d'un nouvel acteur privé .....	175
CHAPITRE V LE RIALTO DE 2010 À 2019 – LE TOURNANT : LE NOUVEAU PROPRIÉTAIRE ET L'OPINION DES ACTEURS.....		178
1.1	L'acquisition par un nouveau particulier et l'exploitation actuelle .....	179
1.1.1	Les travaux .....	181
1.1.2	La position et les défis du propriétaire .....	183
1.1.3	Rentabilité et exploitation lucrative du Rialto .....	194
1.2	Les journaux en parlent : les réactions des médias .....	196
1.3	Le point de vue de l'Arrondissement, de la Ville et du Ministère.....	207
CHAPITRE VI LE RIALTO DE 2010 À 2019 – LES RÉACTIONS DU MILIEU ET LE BILAN DE L'OPÉRATION.....		222
1.1	Les acteurs du quartier .....	223
1.1.1	Mémoire du Mile-End.....	223
1.1.2	Comité des citoyens du Mile-End.....	230
1.2	Le point de vue d'Héritage Montréal.....	232
1.3	Considérations sur la catégorie des théâtres et pour le bilan de l'opération du Rialto .....	238
1.3.1	Divergences et contradictions .....	245
1.3.2	Les cas accessoires du cas à l'étude.....	248
CONCLUSION .....		258
ANNEXE A CARTE DES THÉÂTRES-CINÉMAS LE LONG DE LA RUE SAINTE-CATHERINE.....		263
ANNEXE B CHRONOLOGIE-STATUT DES PRINCIPAUX THÉÂTRES-CINÉMAS DE MONTRÉAL .....		265

ANNEXE C LES ANCIENS THÉÂTRES-CINÉMAS DE MONTRÉAL – PHOTOS .....	271
ANNEXE D THÉÂTRE RIALTO – L’IMMEUBLE .....	279
ANNEXE E FHBRO et MÉTHODE D’ÉVALUATION PROPOSÉE PAR DÉOM-THIFFAULT .....	292
ANNEXE F GRILLE D’ENTRETIENS .....	299
ANNEXE G ANALYSE DES OPINIONS SUR LA RÉHABILITATION DU RIALTO .....	301
BIBLIOGRAPHIE .....	312

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau		Page
2.1	Chronologie des faits principaux .....	58
2.2	Projets de grande envergure à Rome.....	78

## RÉSUMÉ

Cette recherche porte sur la requalification et la réhabilitation du patrimoine bâti de Montréal, en ciblant les théâtres historiques de la métropole qui ont été construits dans les années 1910, 1920 et 1930, et en comportant une étude de cas. Parmi les vingt anciens établissements traités – qui ont été démolis, préservés, convertis, réhabilités ou abandonnés –, les plus remarquables et significatifs sont les théâtres : Prospero (anciennement Lune Rousse, 1911), Impérial (1913), Corona (1923, anciennement Family, ouvert en 1912), Rialto (1924), L'Olympia (anciennement Arlequin, 1925), Empress (1927), Outremont (1928), Denise-Pelletier (anciennement Granada, 1929), Le Château (1931) et Snowdon (1937). La décoration intérieure de la plupart de ces théâtres est l'œuvre d'Emmanuel Briffa, mais ils arborent tous une grande variété de styles architecturaux. Le cas spécifique à l'étude est le théâtre Rialto, un bâtiment unique de l'architecture théâtrale canadienne en raison de sa façade inspirée de l'opéra Garnier à Paris (1874), de son décor intérieur néo-baroque et de son rôle dans l'histoire du quartier où il se trouve, le Mile-End. Bien qu'il soit classé immeuble patrimonial par la Ville de Montréal (1988) et par le gouvernement du Québec (1990), ainsi que lieu historique national du Canada (1993), le Rialto a traversé des phases de dégradation jusqu'au risque d'être démolé. En 2010, il a été acheté par un entrepreneur privé, qui l'a restauré, en majeure partie sans subventions publiques, et l'a réanimé commercialement. Ce travail de recherche recourt à une approche inductive-exploratoire utilisant une coupe chronologique, historico-interprétative et à la fois transversale-synchronique d'analyse de l'actualité. Les moyens de collecte de données sont la recherche documentaire, la revue de la littérature et de la presse, et les entrevues semi-dirigées avec les acteurs impliqués dans le projet de requalification, c'est-à-dire le propriétaire du Rialto, le milieu associatif et la fonction publique. Autour de la problématique de la valeur économique du patrimoine architectural, le but du présent mémoire est d'analyser un cas entrepreneurial et culturel audacieux, et de faire ressortir le grand potentiel de ce genre d'initiatives du côté privé, ainsi que les aspects critiquables et les contradictions qu'elles comportent.

Mots clés : théâtre, cinéma, patrimoine, architecture, Rialto.

## ABSTRACT

This research's focus is on the redevelopment and rehabilitation of Montreal's built heritage, targeting the city's historic theatres built in the 1910s, 1920s, and 1930s, and including a case study. Among the twenty old cinema-theatre halls here discussed — which were demolished, preserved, converted, rehabilitated or abandoned — the most remarkable and significant ones are the theatres: Prospero (former Lune Rousse, 1911), Imperial (1913), Corona (1923, former Family opened in 1912), Rialto (1924), L'Olympia (former Arlequin, 1925), Empress (1927), Outremont (1928), Denise-Pelletier (formerly Granada, 1929), Le Château (1931) and Snowdon (1937). The interior decoration of most of these theatres is Emmanuel Briffa's masterwork, but they all display a great variety of architectural styles. The specific case study is the Rialto Theater, a unique building of Canadian theatrical architecture because of its facade inspired by the Opera of Garnier in Paris (1874), its Neo-baroque interior decor and its role in the history of the neighbourhood where it is located, the Mile-End. Although it is classified as a heritage building by the City of Montreal (1988) and the Government of Quebec (1990), as well as a national historic site of Canada (1993), the Rialto has gone through phases of degradation up to the risk of being demolished. In 2010, it was purchased by a businessman, who restored it, mostly without public subsidies, and commercially revived it. This research uses an inductive-exploratory approach with a chronological, historical-interpretative cut, but also a cross-synchronic one for the analysis of current events. We draw on multiple data sources, such as documentary research, literature and press reviews, and semi-directed interviews with actors involved in the Rialto preservation, that is to say the theatre's owner and members of the associative community and of the public service. Around the issue of the architectural-heritage economic-value, the purpose of this master thesis is twofold: to analyze a bold entrepreneurial and cultural case, and to highlight the great potential of this kind of initiative on the private side, as well as the critical issues and contradictions they entail.

Key words: theatre, cinema, heritage, architecture, Rialto.

## INTRODUCTION

« Le patrimoine désigne tout objet ou ensemble 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. »  
(Conseil du patrimoine de Montréal, Énoncé d'orientation pour la politique du patrimoine de la Ville de Montréal, 2004, p. 4)

Ce mémoire porte sur la requalification et réhabilitation d'un ancien théâtre de quartier de Montréal dont la réanimation et l'exploitation commerciale s'appuient sur l'importance historique et la beauté artistique du lieu, et visent à rétablir sa fonction culturelle ainsi qu'à préserver ce patrimoine de proximité en assurant sa pérennité. En ce qui concerne le titre du mémoire, j'ai choisi le terme « requalification » au sens architectural et culturel, mais il aurait été également adéquat d'utiliser le mot « réhabilitation ».

En 2019, Opération patrimoine Montréal décernait au théâtre Rialto le Grand Prix dans la catégorie « Redonner vie » pour sa réhabilitation. Le jury du Grand Prix a souligné la grande qualité de la réhabilitation et de la réactualisation des intérieurs patrimoniaux qui préservent l'esprit du lieu. Le prix confirme le statut emblématique du Rialto, alors qu'il y a dix ans on s'interrogeait sur sa survie et qu'actuellement la catégorie patrimoniale des théâtres à Montréal est encore en péril. Cette énième reconnaissance permet également de revenir sur les 97 ans d'histoire du Rialto pour revisiter les événements ayant jusqu'ici marqué son évolution. C'est aussi l'opportunité de réfléchir aux enjeux contemporains de la

réhabilitation du patrimoine à l'échelle des quartiers, pour une catégorie patrimoniale encore mal connue, mais très à risque, celle des théâtres et des cinémas, pour lesquels se posent à la fois des questions de forme et d'usage.

Le but de ma recherche était donc d'analyser le cas complexe de la restauration, de la remise en valeur et du rétablissement d'usage à but lucratif du théâtre Rialto, une histoire entrepreneuriale audacieuse, ainsi que de faire ressortir le grand potentiel de ce genre d'initiatives afin d'essayer de construire une base argumentative utile à la proposition de solutions pour les salles de cinéma abandonnées et à l'avenir incertain. Le cas étudié est un exemple qui pourrait peut-être s'appliquer à d'autres cas similaires pour lesquels on n'a pas encore trouvé de solution. En d'autres termes, j'ai voulu problématiser le « faire entreprise » dans ou avec le patrimoine en vue d'assurer sa survie. On voit que le succès de la dimension commerciale et entrepreneuriale joue un rôle crucial pour l'entretien – courant et extraordinaire – et donc pour la pérennité même du bien patrimonial.

Dans le premier chapitre, je décris l'objet de recherche et sa problématique, c'est-à-dire la conservation des vieux théâtres-cinéma de Montréal, notamment celle du Rialto. J'analyse en fait une situation concrète par l'étude du cas spécifique de ce théâtre, sauvé *in extremis* par un entrepreneur privé avant son imminente démolition, qui l'utilise aujourd'hui à des fins lucratives. Je présente ensuite la méthodologie – qualitative – et l'approche – inductive – choisies, les ressources utilisées et les entretiens aux acteurs impliqués dans le cas.

Dans le deuxième chapitre, par une mise en contexte théorique, j'aborde le sujet très vaste de la préservation du patrimoine bâti en faisant une revue sélective de la littérature, une présentation du concept de patrimoine, et un survol de l'histoire et de l'actualité de la conservation du patrimoine architectural à Montréal, avec un

regard plus profond sur l'échelle du quartier. J'introduis aussi la problématique générale de la valeur économique du patrimoine, avec des exemples d'initiatives importantes à Montréal qui concernent plus précisément les intérieurs patrimoniaux.

Dans le troisième chapitre, j'aborde le véritable objet de recherche, en resserrant le cercle autour d'une catégorie particulière du patrimoine urbain, celle des vieux théâtres de Montréal. Cette partie aborde donc l'histoire des salles construites entre 1911 et 1938, depuis leur implantation jusqu'à leur état actuel, ou jusqu'à leur fin dans le cas de ceux qui n'existent plus. Je propose une mise à jour de 19 salles : Outremont, Le Château, Impérial, Corona, Théâtre des Variétés (La Tulipe), Snowdon, L'Olympia, Denise-Pelletier, Prospero, Saint-Denis, Plaza, Regent, Palace, Papineau, Monkland, Empress, Cartier, Séville et York. La plupart de ces théâtres ont été construits à la même époque que le Rialto, décorés à l'intérieur par Emmanuel Briffa et ils sont situés dans des contextes urbains intéressants ; par conséquent, ils partagent avec le Rialto les valeurs d'âge, d'art et de matérialité, d'usage ou de localisation. Toutefois, ils s'en différencient par les types de propriétés et de gestion.

Dans le quatrième chapitre, je passe à l'étude de cas spécifique en reconstruisant l'histoire entière du théâtre Rialto depuis sa fondation en 1924 jusqu'à son acquisition par le nouveau propriétaire en 2010 – date qui marque un tournant –, en passant par une mise en contexte du quartier, une description de sa valeur architecturale et artistique, les changements socioculturels et urbains de l'industrie du loisir et des médias, et les problèmes entre le précédent propriétaire et la communauté. En fait, l'étude de ce théâtre s'avère d'autant plus intéressante pour le contexte dans lequel il se trouve ; le Mile-End, quartier lui-même requalifié et *gentrifié* (embourgeoisé), et l'avenue du Parc, secteur éclectique et de valeur

patrimoniale exceptionnelle. Je crois utile de mentionner que jusqu'à ce point de ma recherche, j'ai travaillé sur de sources documentaires et bibliographiques.

Dans le cinquième chapitre, l'étude de cas du théâtre Rialto continue à partir de 2010 pour aller au-delà de la littérature existante. La recherche bouge sur le terrain et l'actualité et elle devient donc plus exploratoire exactement à partir de cette date et dans ce chapitre. Un entrepreneur a restauré le Rialto en majeure partie sans subventions publiques et l'a ranimé commercialement. Je me penche ici sur les travaux effectués, l'actuelle exploitation lucrative, le point de vue du propriétaire et celui des fonctionnaires institutionnels, ainsi que sur les réactions de la presse. C'est dans ces entretiens qu'on relève les aspects les plus contradictoires et problématiques.

Le sixième et dernier chapitre est la deuxième partie du cinquième. La recherche entamée au chapitre précédent se poursuit en ciblant les réactions des associations du quartier et des organismes pour la protection du patrimoine qui sont ou ont été impliqués directement dans la préservation et la mise en valeur du Rialto. Ces entretiens nous permettent de nous pencher sur les aspects les plus positifs du bilan. Je conclus ce chapitre avec une discussion portant sur les résultats obtenus grâce à cette recherche, sur l'application des ingrédients du succès de la réhabilitation du Rialto dans d'autres cas contemporains, et sur une montée en généralité concernant le rôle des acteurs du privé, en mettant l'étude dans la perspective générale de la conservation du patrimoine au Québec.

## CHAPITRE I

### OBJET ET MÉTHODOLOGIE DE RECHERCHE

Dans la première partie de ce chapitre, je présente l'objet de recherche dans son contexte, la problématique et ses enjeux, les questions de recherche ainsi que l'originalité et la pertinence scientifique et sociale de ce mémoire. Dans la seconde partie, je présente la méthodologie de recherche appliquée, donc l'approche et la méthode d'analyse, les sources et les ressources, les outils de cueillette de données utilisés et, enfin, les limites de la recherche, dont je suis consciente, et quelques considérations éthiques.

#### 1.1 Objet de recherche

L'objet de recherche de ce mémoire touche les concepts de patrimonialisation, de requalification et de réhabilitation, en rapport avec les anciens théâtres de Montréal, l'aménagement public du patrimoine bâti et des intérieurs patrimoniaux et l'intervention privée sur les objets patrimoniaux. L'étude de cas, qui résume tous ces thèmes, porte sur le théâtre Rialto, situé dans le quartier Mile-End à Montréal.

Comme mentionné dans l'introduction, la réhabilitation du théâtre Rialto a récemment mérité le Grand Prix d'Opération patrimoine Montréal 2019<sup>1</sup> pour la catégorie « Redonner vie » (ex æquo avec l'ancien planétarium Dow). Depuis son achat en 2010, le propriétaire a entrepris sur ce théâtre des travaux majeurs de réparation et de restauration de la façade, la mise en place d'un système d'éclairage extérieur, la restauration des portes, des couleurs d'origine et des vitraux intérieurs, l'installation de sièges au balcon ainsi que de nouveaux systèmes d'éclairage et de projection à la fine pointe de la technologie. Fier de son passé, mais ancré dans le présent, le Rialto est aujourd'hui un espace événementiel qui sert également de plateforme aux artistes du Mile-End. Ce fait d'actualité m'a poussée à retourner au début de l'histoire du Rialto qui, conçu en 1923 par l'architecte Joseph-Raoul Gariépy, a traversé environ 85 années parsemées de défis avant de connaître une réhabilitation réussie, et ce, malgré le fait qu'il ne soit pas situé dans un arrondissement historique de la ville, mais bien dans un quartier issu d'un boom économique et culturel. Ce Grand Prix est une occasion de réfléchir aussi sur la catégorie patrimoniale des théâtres-cinémas de Montréal.

J'ai voulu connaître les ingrédients de ce succès peu banal, puisqu'il est rare qu'une réhabilitation d'un édifice patrimonial soit entreprise par un acteur du secteur privé, surtout dans un quartier n'ayant pas un statut historique. J'ai donc cherché à connaître les particularités de ce type de patrimoine, les théâtres-cinémas, puis à compléter l'histoire du Rialto, les étapes de sa réalisation, mais aussi son contexte institutionnel, pour enfin découvrir les ingrédients ayant mené à son

---

<sup>1</sup> Opération patrimoine Montréal est l'une des actions prévues dans le Plan d'action en patrimoine 2017-2022 de la Ville de Montréal, réalisée en partenariat avec Héritage Montréal et soutenue par l'Entente sur le développement culturel de Montréal, entre la Ville et le ministère de la Culture et des Communications du Québec ([ville.montreal.qc.ca/operationpatrimoine](http://ville.montreal.qc.ca/operationpatrimoine)).

succès en interrogeant les principaux acteurs concernés, à commencer par son propriétaire, puis la fonction publique, les acteurs du milieu communautaire et du milieu patrimonial.

Mon objet de recherche se situe donc dans le champ des études urbaines et historiques sur le patrimoine. Si beaucoup de recherches ont porté sur les églises (Morisset, Noppen), on connaît moins le dossier des anciens théâtres qui ont eu différents destins. Or, l'un d'eux, le Rialto, semble avoir connu un certain succès ces dernières années en termes de revitalisation.

Dans cette recherche, je pars du concept de patrimoine et des pratiques de patrimonialisation en général pour cibler la sauvegarde du patrimoine à Montréal, dans le contexte municipal, provincial et fédéral. Ensuite, j'explore une catégorie spécifique du patrimoine architectural montréalais, celui des anciens théâtres d'une époque qualifiée d'âge d'or du divertissement dans la ville, soit les décennies 1910, 1920 et 1930. Considérés dans leur ensemble ou chacun en particulier, ces théâtres représentent un patrimoine urbain fascinant et précieux, dans certains cas reconnu, requalifié ou reconverti ; dans d'autres, abandonné, parfois jusqu'à n'être plus que des fantômes de bâtiments. Enfin, dans l'étude de cas du théâtre Rialto, j'analyse un exemple d'intervention privée et d'exploitation commerciale d'un bâtiment officiellement reconnu comme patrimonial, mais néanmoins abandonné par les institutions de sauvegarde et de préservation, acheté et restauré par un entrepreneur privé, sans subventions publiques; un immeuble qui a donc été sauvé d'une manière inhabituelle et qui constitue aujourd'hui une perle du patrimoine urbain montréalais tout autant que du patrimoine architectural québécois et canadien. Il faut mentionner que ce projet de requalification a reçu une petite subvention pour les travaux relatifs à la façade, qui n'a pas couvert tous les frais. Tout le reste, c'est-à-dire la restauration des intérieurs, l'entretien courant et la survie même du

bâtiment, dépend de l'exploitation entrepreneuriale du lieu. Parmi les résultats escomptés de cette recherche, nous pouvons avancer l'ébauche d'une nouvelle théorie sur l'immense potentiel de ce genre d'initiative privée, que je laisse comme héritage intellectuel à la communauté universitaire et intellectuelle, aux institutions publiques et aux investisseurs privés sensibles au patrimoine historique, dans l'espoir qu'ils la peaufinent et l'améliorent et qu'ils tracent de nouvelles pistes de réflexion sur l'avenir de la sauvegarde du patrimoine bâti à Montréal. L'objectif est donc d'analyser une histoire entrepreneuriale et culturelle exemplaire, de faire ressortir le potentiel des initiatives d'ordre privé et d'attirer l'attention sur un patrimoine encore méconnu.

#### 1.1.1 Les théâtres-cinémas de Montréal

Au cours de l'histoire urbaine de Montréal, une soixantaine de théâtres-cinémas se sont implantés sur son territoire. De nos jours, un grand nombre de ces théâtres ont été démolis, d'autres ont déjà été préservés et convertis, d'autres encore sont à vendre et en attente d'une vocation. Il y a aussi plusieurs théâtres abandonnés et sérieusement menacés malgré leur valeur architecturale.

Plusieurs salles sont construites entre la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et les années 1930. Ces théâtres appartiennent donc aux styles de l'époque victorienne et à celui de l'art déco, et ils sont en quelque sorte des *cousins* du Rialto : l'Outremont, le Château, le Corona, l'Impérial, le Denise-Pelletier, le Prospero, l'Olympia, l'Empress et le Snowdon.

Je simplifie parfois en appelant tous ces bâtiments *théâtres*, car il s'agit de salles qui ont été jadis ou sont actuellement des cinémas. C'est parce que, dans ces établissements, le spectacle sur scène et la projection cinématographique ont souvent coexisté ou alterné.

Par certains aspects, le cas du Rialto peut être comparé partiellement à d'autres théâtres, en particulier les théâtres Outremont et Corona. On peut constater que ces trois théâtres partagent plusieurs éléments communs :

- construits entre les années 1910 et 1930 ;
- intérieurs décorés par Emmanuel Briffa ;
- bâtiments sauvés grâce à des campagnes de sauvegarde et à l'action associative dans les années 1980 ;
- reconnaissance patrimoniale municipale, provinciale ou fédérale dans les années 1990-2000 ;
- contextes urbains revitalisés, parfois embourgeoisés, et quartiers multiethniques et multiculturels.

La principale différence réside dans leur type de propriété et de gestion : l'Outremont appartient à la municipalité et il est géré par une corporation paramunicipale; le Corona est détenu par un organisme sans but lucratif et financé en partie par des subventions publiques; le Rialto, qui est géré privéement comme une entreprise, est le seul qui ne fonde pas sa survie sur des subventions publiques.

Deux autres théâtres ont été magnifiquement restaurés et requalifiés : le Ciné-Théâtre Le Château, dans la Petite Italie, décoré par Emmanuel Briffa et classé immeuble patrimonial; l'Impérial, au centre-ville, cité immeuble patrimonial lui aussi, et le théâtre Denise-Pelletier, dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, non catalogué, mais également décoré par Briffa. Ils sont actuellement en activité en tant que salles de théâtre.

Je m'arrête aussi brièvement sur un cas moins probant, mais néanmoins emblématique de la tendance urbaine : l'ancien Regent Theatre. Notons que l'ancien théâtre était reconnu immeuble patrimonial au niveau municipal et fédéral, mais la protection ne visait que l'enveloppe extérieure du bâtiment. C'est ainsi que le Regent Theatre abrite aujourd'hui une librairie, succursale de la chaîne Renaud-Bray, et que seule la partie supérieure de sa façade subsiste. Cet exemple démontre que la citation patrimoniale d'un immeuble peut avoir une efficacité relative aux fins de sa préservation concrète ([historicplaces.ca](http://historicplaces.ca) ; [patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](http://patrimoine-culturel.gouv.qc.ca) ; [patrimoine.ville.montreal.qc.ca](http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca)).

Finalement, je me questionne sur l'avenir de deux théâtres en lutte pour la survie dans l'arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, l'Empress/Cinéma V et le Snowdon. Ce dernier, après des années de négligence, vient d'être vendu (février 2018) par la Ville de Montréal à une société privée, représentée par Viviana Raichman. Cette entreprise, qui pourrait convertir l'ancien cinéma en immeuble à logements, doit toutefois maintenir la façade de l'édifice qui remonte aux années 1930 (Corriveau, 2018 ; Bellemare, 2018 ; « Montréal vend le "mythique" théâtre Snowdon à une compagnie privée », Radio-Canada, 2018).

Nous ne disposons pas de l'écart de temps nécessaire pour évaluer les résultats du projet Snowdon, ni pour commenter son acceptabilité éthique. Mais nous sommes en mesure de l'insérer de manière tout à fait pertinente dans la problématique générale de la valeur économique du patrimoine et, naturellement, dans la

problématique plus précisément traitée ici, celle des anciens théâtres montréalais ainsi que celle du cas exceptionnel du Rialto<sup>2</sup>.

### 1.1.2 Le théâtre Rialto

L'exemple du théâtre Rialto (érigé en 1923, inauguré en 1924, situé sur l'avenue du Parc, dans le quartier Mile-End), réhabilité dans sa fonction originelle, s'insère bien dans le regard porté de nos jours sur la *seconde vie* du patrimoine historique montréalais. Ainsi, dans la trame urbaine, la valeur de ce patrimoine ne se limite pas à son architecture, mais touche également sa signification socioculturelle. Or, on se questionne souvent sur la requalification des objets patrimoniaux comme nouveaux lieux sociaux et communautaires, réaffectés au service de la collectivité, mais on n'envisage presque jamais le potentiel de l'intervention privée dans de tels projets. De plus, la revue de littérature n'a pas révélé d'études ni de recherches qui traitent de la sauvegarde du patrimoine théâtral. Il semblerait qu'aucun acteur du milieu culturel ni aucun acteur public n'aient été initialement les protagonistes de la réhabilitation du théâtre Rialto. C'est seulement après l'achat et la restauration du bâtiment que le nouveau propriétaire a pu en faire un lieu culturel. Dans cette recherche, je veux comprendre ce processus de *sauvetage* du théâtre par un entrepreneur privé, qui en a fait un projet commercial autonome sans recevoir de subventions publiques.

---

<sup>2</sup> Par ailleurs, je traite rapidement de cas inverses, c'est-à-dire des structures créées pour d'autres usages qui ont été converties en théâtres, comme l'édifice patrimonial de la Banque de Commerce CIBC sur la rue Saint-Jacques dans le Vieux-Montréal, sauvé par le même promoteur que celui du Rialto et devenu le Théâtre St-James (2012); l'église Notre-Dame-du-Perpétuel-Secours, sur le boulevard Monk, qui a été transformée par l'entreprise d'économie sociale Groupe Paradoxe dans l'actuel Théâtre Paradoxe, une salle de spectacle (2014); ou encore l'église Saint-Vincent-de-Paul, sur Sainte-Catherine Est, qui vient d'être achetée par Ezio Carosielli et Luisa Sassano (2018), déjà propriétaires du Rialto et du St-James, qui en feront le théâtre Cartier (MtlUrb).

Après avoir été terni par un usage médiocre et après la médiatisation intensive de son cas dans les années 1980, puis la reconnaissance patrimoniale officielle, le Rialto a traversé une période marquée par le déclin, les travaux illégaux, les dommages intérieurs et les transformations commerciales navrantes. Les organismes Sauvons Montréal et Héritage Montréal ont toujours été impliqués dans la survie du théâtre.

Le Rialto a été reconnu monument historique par la Ville de Montréal en 1988, immeuble patrimonial par le gouvernement du Québec en 1990 et lieu historique national du Canada en 1993. Toutefois, cette reconnaissance officielle à tous les niveaux gouvernementaux n'avait pas du tout assuré sa sauvegarde, sa protection, ni sa valorisation. De 1993 à 1998, la structure de l'immeuble se détériore en passant travers différents usages jusqu'à attirer l'attention des citoyens, qui manifestent pour le sauver (Drouin, 2007, p.238). Juste avant son acquisition par un entrepreneur privé, il était à la veille d'être démoli.

De fait, en 2010, l'entrepreneur en garderies Ezio Carosielli l'a acheté et restauré presque sans subventions et l'a réhabilité commercialement. Le Rialto est donc aujourd'hui un théâtre privé (Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal – [patrimoine.ville.montreal.qc.ca](http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca) ; Répertoire du patrimoine culturel du Québec – [patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](http://patrimoine-culturel.gouv.qc.ca) ; Parcs Canada – Annuaire des désignations patrimoniales fédérales – Lieu historique national du Canada du Théâtre-Rialto – [pc.gc.ca](http://pc.gc.ca)).

Les enjeux principaux du Rialto et de tous ces théâtres sont clairement les intérieurs, même si j'analyse la patrimonialisation des théâtres considérés dans leur ensemble architectural. Néanmoins, les arguments touchent la patrimonialisation des intérieurs, puisque toute la valeur patrimoniale de ces théâtres est associée

justement à leurs intérieurs. Cet aspect ouvre des voies d'argumentation divergentes sur le patrimoine urbain *vécu* par rapport à la tendance du façadisme et de la valorisation des extérieurs architecturaux. On peut dire que la patrimonialisation des extérieurs est davantage liée à l'urbanisme, tandis que celle des intérieurs a plus à voir avec l'histoire de l'art et la conservation pure, accompagnée donc de dilemmes différents. Toutefois, il s'agit clairement aussi de discours de sociologie urbaine puisque la patrimonialisation des intérieurs est liée à l'appropriation sociale d'espaces de qualité et de lieux historiques ou iconiques, conservés pour la communauté urbaine et requalifiés par les acteurs entrepreneuriaux.

Jacques Chevrier dit qu'un problème de recherche est un écart conscient entre ce que nous savons, un savoir actuel insatisfaisant, et ce que nous devrions savoir, le savoir recherché (dans Gauthier, 2009, p. 54-55). Je vais donc maintenant aborder les arguments moins traités dans la littérature.

## 1.2 Problématique

On constate qu'aujourd'hui l'État n'est plus le garant de la conservation du patrimoine et que les modes de gouvernance sont en train de changer avec l'apport d'acteurs différents. Il faut donc explorer les nouvelles manières de saisir le patrimoine dans son contexte urbain de quartier, en accordant notamment une attention particulière aux dimensions économiques et sociales qui y ont joué un rôle considérable.

Le défi général de l'exploitation et de la reconversion des bâtiments patrimoniaux s'avère autant plus pernicieux pour les théâtres, étant donné que leurs caractéristiques architecturales sont plutôt encombrantes. La structure d'un théâtre

présente en effet une énorme salle principale, très dispersive et dotée de très hauts plafonds, donc, un espace difficile à chauffer et comportant beaucoup plus de mètres cubes que de mètres carrés. La riche décoration intérieure, opulente, mais pas compatible avec toutes les activités, ne peut pas être plâtrée sans égard. Toutefois, comme elle doit être restaurée et entretenue par des experts, il s'agit d'une valeur artistique ajoutée qui représente souvent un fardeau à gérer et une responsabilité à prendre en charge. Clin d'œil théorique à ce propos : Kalman (1980) a proposé des paramètres d'évaluation patrimoniale basés sur la valeur architecturale, la valeur historique, la valeur environnementale, la valeur d'utilité potentielle et la valeur d'intégrité de l'édifice, en attribuant des cotes à chacune de ces valeurs – excellent, bien, moyen, pauvre. En appliquant la méthode d'évaluation de Kalman aux vieux théâtres, on attribuerait sûrement la cote « pauvre » à leur valeur d'utilité potentielle (Grefe, 2000, p. 36).

La situation actuelle des autres anciens théâtres de Montréal que j'ai sélectionnés aux fins de l'étude est largement traitée dans le troisième chapitre. Ici, je veux aborder la problématique qui concerne le cas du Rialto. En partant de la littérature existante et en poursuivant au-delà jusqu'à analyser l'actualité, on peut problématiser l'objet de recherche et retracer la pertinence scientifique et sociale de ce mémoire, du point de vue du savoir ainsi que du point de vue social. En effet, la problématique contextualise l'objet et lui donne une profondeur conceptuelle (Rachad, 2007, p.8). Dans la littérature existante sur la préservation du patrimoine bâti de Montréal, j'ai recensé très peu de textes sur les anciens théâtres. L'exception la plus notable est la vaste étude historique et architecturale de répertorisation des salles de cinéma construites avant 1940, commandée à l'historienne de l'art Jocelyne Martineau par la Direction du patrimoine de Montréal et le ministère des Affaires culturelles du Québec (MAC), qui a été publiée en 1988 dans le livre *Cinémas et patrimoine à l'affiche* et dans un dossier

du magazine *Continuité* (Martineau, 1988; Georgescu Paquin, 2010). L'absence d'études plus récentes soulève la question sur l'évolution de l'état de ces théâtres au cours de ces 30 dernières années. Dans un mémoire de maîtrise, je peux seulement reprendre ce fil d'une manière plus modeste et faire des choix pour mettre à jour la situation en général et en résumé, et examiner plus en détail la situation de quelques cas spécifiques plus significatifs.

Presque personne n'a traité en profondeur du cas du théâtre Rialto, sauf la doctorante Alexandra Georgescu Paquin, chercheuse à l'Institut du patrimoine de l'UQAM et à la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain, qui a reconstruit et analysé tout le passé mouvementé du théâtre jusqu'à 2009. À cette date, elle a pour ainsi dire légué une question de recherche pour l'avenir, une problématique à explorer. En effet, dans son article «La quête du Rialto», Georgescu Paquin arguait que le théâtre était encore en attente d'une vocation harmonieuse entre la rentabilité économique et la conservation patrimoniale, et elle se questionnait ainsi : «Le Rialto pourra-t-il s'affranchir de ce passé houleux pour poursuivre sa quête tout en conservant son intégrité patrimoniale?» (Georgescu Paquin, 2010, p. 193.) Neuf ans plus tard, nous pouvons constater que la réponse est positive, mais pas grâce à l'intervention publique et institutionnelle. Un aspect également positif : la vocation idéale de l'ancien théâtre pour survivre était de redevenir tout simplement un théâtre, mais conjugué au futur, dans son acception contemporaine. Cela aurait dû être évident, néanmoins ce n'est qu'à la fin qu'il y a eu comme un éclair de génie et il est provenu d'un acteur inattendu, un propriétaire privé.

L'homme d'affaires propriétaire du théâtre Rialto a acheté l'immeuble en 2010 sans subventions et il a financé sa restauration. Comme il utilise les lieux pour des soirées de gala, des événements d'affaires, des mariages, des spectacles de cabaret,

des concours de danse, des conférences, la coproduction de spectacles, etc., les revenus de ces usages permettent de réinvestir dans la restauration continue du bâtiment. Le succès entrepreneurial est basé entièrement sur la beauté originale du théâtre. Le propriétaire a cru dans l'aspect payant d'organiser des spectacles dans des immeubles patrimoniaux. Cela dit, je pense qu'il faudrait donc insister sur ce concept, de sorte que les objets patrimoniaux à sauvegarder soient transformés en activités à but lucratif pour favoriser dans une certaine mesure la rentabilité de la culture. En conclusion de son article, Georgescu Paquin indique qu'après la fermeture de la grilladerie (*steakhouse*) en 2007 (qui était installée dans le Rialto) et le litige du propriétaire avec la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec, les médias se désintéressaient du destin du théâtre. Elle commente alors qu'à ce stade, « le vrai danger patrimonial » qui planait au-dessus du Rialto n'était « pas dans les taches d'eau sur le rideau de scène ou dans les bancs enlevés, mais dans l'indifférence ». Pour terminer, elle souhaite que les valeurs revendiquées depuis les années 1980 puissent être intégrées dans un projet de valorisation « à condition, bien sûr, de pouvoir le financer » (Georgescu Paquin, 2010, p. 210).

L'élément sur lequel s'appuie tout le cas est la complexité de l'ensemble des valeurs patrimoniales du théâtre Rialto.

J'avance ceci en appliquant la méthode d'évaluation patrimoniale développée par Luc Noppen et Lucie K. Morisset, historiens de l'art, lors de leurs études sur les églises et les lieux de culte du Québec (1997, « De la production des monuments : paradigmes et processus de la reconnaissance », dans Laurier Turgeon, Jocelyn Létourneau et Khadiyatoullah Fall [dir.], *Les espaces de l'identité*, Québec, Presses de l'Université Laval, 324 p.); il s'agit d'un modèle opérationnel servant à analyser le potentiel monumental d'un bâtiment ou d'un site, qui se base sur la reconnaissance de cinq valeurs monumentales :

- la valeur d'âge, qui réfère à la dimension historique et donc qui tient compte de la dimension matérielle du bâti et de la dimension immatérielle de mémoire et de perception. Dans le cas du Rialto, la ressource architecturale présente un âge réel (le bâtiment date de 1923) et un âge apparent (son style néobaroque reprend la modénature – proportions et dispositions des éléments d'ornement – de l'architecture baroque, qui s'est propagée dans toute l'Europe au XVIIe siècle à partir de Rome, devenant le style de la Contre-Réforme de l'Église catholique) ;
- la valeur d'art, qui réfère aux caractéristiques formelles du bâtiment comme style, ornementation, qualités architecturales, originalité, etc. ;
- la valeur de matérialité, qui réfère à ce qui nous est parvenu du bâtiment, à son état de conservation ;
- la valeur de position, dans la ville, dans le quartier, dans l'environnement urbain ;
- la valeur d'usage, qui interroge l'adaptabilité de l'objet puisqu'il réfère à la capacité du monument à remplir une fonction.

Ces critères se fondent au départ sur ceux théorisés par l'historien d'art viennois Aloïs Riegl, dans son texte *Le culte moderne des monuments* (1903). Il reconnaissait un « monument historique » à travers les valeurs de remémoration – la valeur d'ancienneté, la valeur historique et la valeur de remémoration intentionnelle – et de contemporanéité – la valeur d'art et la valeur d'usage. Ces fondements ont été réélaborés par Noppen et Morisset pour opérationnaliser l'analyse des monuments. Mais les critères de ce schéma chevauchent et recourent d'autres valeurs, plus nuancées sur notre cas spécifique, déterminées par les différentes représentations que le Rialto a traversées depuis sa reconnaissance patrimoniale dans les années 1980-90, et mentionnées par Georgescu Paquin

(2010). Ainsi, la valeur de position devient une valeur « de proximité » puisque des groupes communautaires et des citoyens du quartier ont défendu ce théâtre pour son apport culturel au Mile-End. La valeur d'usage prend une signification encore plus importante, tant dans sa dimension historique qu'actuelle : historique parce que le Rialto a été un cinéma de répertoire, un lieu unique dans ce genre à Montréal, « s'imposant comme David contre le Goliath des grandes chaînes de cinémas » (Georgescu Paquin, 2010, p. 209); actuelle, pour ce que le Rialto représente exactement aujourd'hui, dans le contexte de l'hétérogène vivacité culturelle du Mile-End et de Montréal, et dans le contexte de la sauvegarde du patrimoine urbain.

À propos de la dimension de quartier, il faut effectivement élargir notre compréhension de ce qu'est une valeur patrimoniale, qui n'est évidemment pas seulement liée à l'esthétique et à l'âge. La valeur patrimoniale réside aussi dans des critères économiques et sociaux. Si les valeurs artistiques et historiques sont documentables par la bibliographie, la recherche de terrain et les entretiens avec les acteurs impliqués permettent de faire ressortir d'autres valeurs.

Parmi les critères économiques, on considère le potentiel de réutilisation, les coûts de l'entretien et le pouvoir d'attraction. L'entrevue que j'ai pu réaliser avec le propriétaire du théâtre Rialto m'a permis de faire ressortir les défis économiques et de voir les efforts qu'il déploie pour atteindre un équilibre entre les coûts et ce que rapporte le théâtre à ses affaires, mais aussi au quartier et à la Ville. Les entrevues réalisées avec les fonctionnaires exposent les arbitrages délicats parfois entraînés, par exemple, entre les subventions et leurs conditions réglementaires d'une part et le pouvoir limité de l'État de subventionner de l'autre.

Les critères sociaux apparaissent de plus en plus importants, comme la réponse à un besoin de la communauté, l'ancrage identitaire et la contribution à la qualité de vie du quartier. Mes entrevues avec les acteurs communautaires m'ont permis de révéler la centralité de ces critères dans la valeur patrimoniale du Rialto et son importance pour la communauté locale.

Pour certains bâtiments patrimoniaux, on considère aussi des critères environnementaux et écologiques, mais dans le cas de cette étude, cette dimension ne s'est pas révélée pertinente. On voit bien que dans l'évaluation patrimoniale ces critères exigent des arbitrages différents pour chaque cas.

À propos de la valeur sociale et communautaire du Rialto, je m'appuie à la notion de « Gestion du patrimoine en fonction des valeurs que la société lui accorde » développée par le Getty Conservation Institute (GCI) de Los Angeles (Beaudet, 2004, p.1).

Alors qu'une communauté réclame la conservation d'un objet et est prête à y investir temps, argent et énergie, cet objet a une valeur patrimoniale qui est mieux exprimée parfois à travers cet attachement spontané qu'à travers les inventaires officiels. La discipline de la conservation doit en effet « comprendre les mécanismes sociaux, économiques, culturels et politiques qui conditionnent son devenir, tout autant qu'elle doit reconnaître la multiplicité des intérêts des différents acteurs concernés » (Avrami, Mason, de la Torre 2000, dans Beaudet, 2004, p.2).

Le GCI souligne en fait que, après Riegl en 1903, avec ses valeurs d'ancienneté, historicité et commémoration, en 1984 Lipe amène sur la table les valeurs économique, esthétique et associative/symbolique. Ensuite, en 1997, Frey ajoute le critère du prestige et English Heritage les valeurs culturelle et récréative. En 1999, l'australienne Charte de Burra a été la première à introduire la notion de

signification culturelle et sociale et à accorder une place aux valeurs que les individus reconnaissent à leur patrimoine (Beaudet, 2004, p.6). Dans ces cadres interprétatifs nous pourrions retracer les différentes valeurs du théâtre Rialto.

Un autre aspect intéressant soulevé par Georgescu Paquin il y a neuf ans, et encore pertinent dans cette recherche aujourd'hui, c'est que le destin de ce théâtre dépend toujours, pour le meilleur ou pour le pire, de la personnalité de ses propriétaires. À l'époque, l'image du Rialto était en effet intrinsèquement liée « au personnage du propriétaire [Kalogeras], délinquant et provocateur » et elle se demandait : « Est-il possible que les représentations du Rialto basculent de façon radicale quand cette figure changera? » (Georgescu Paquin, 2010, p. 209). Nous verrons, dans la revue de la presse et les données recueillies au cours des entrevues, que l'actuel propriétaire, en raison de son histoire personnelle, son attitude entrepreneuriale et sa personnalité en général, a tout changé image et identité du lieu.

Enfin, nous pouvons heureusement réfuter le profond doute, exprimé par la chercheuse, qu'une reconversion ou un recyclage du Rialto ne fussent pas possibles à cause des difficultés de le moderniser découlant de ses statuts de protection. Elle commentait justement que « la désuétude des équipements de ce genre de cinéma est un obstacle majeur à l'investissement de promoteurs qui pourraient leur donner une seconde vie » (Georgescu Paquin, 2010, p. 210). Néanmoins, un an plus tard, un entrepreneur investissait dans la réhabilitation du théâtre, en lui donnant une seconde vie, en le modernisant pour être utilisable, dans le respect de ses statuts de protection. Ces statuts sont justifiés par la valeur historique, architecturale et artistique de la structure, et le succès commercial de sa réhabilitation réside, de la même manière, dans sa beauté raffinée, esthétique et symbolique, très appréciée par la clientèle. Les obstacles finalement, même ceux qui ne sont pas devenus des avantages, ne se sont pas révélés insurmontables.

En parallèle de la saga du Rialto, à la même période, la dégradation du théâtre Séville sur Sainte-Catherine Ouest, dans le secteur du Village Shaughnessy, en dépit de sa citation municipale comme monument historique, posait également la question de la pertinence de la sauvegarde d'un ancien théâtre-cinéma. Malheureusement, le Séville a été démoli en octobre 2010 et transformé en Résidences Séville, un complexe comprenant des logements pour étudiants, locaux commerciaux et stationnement souterrain (Georgescu Paquin, 2010, p. 210 ; Avis du Conseil du patrimoine de Montréal, Théâtre Séville, 2008).

Sauvegarde, conversion, exploitation, c'est à ces points que s'arrime la problématique qui nous occupe. Le but de cette recherche est donc d'aller au fond des mécanismes qui ont produit, d'une manière à la fois mystérieuse et bien réelle, la fin heureuse du théâtre Rialto.

### 1.3 Les questions de recherche et les acteurs impliqués

Selon Robert K. Yin (1994, cité dans Mucchielli, 1996, p. 23), la démarche de l'étude de cas, étant une enquête empirique sur un phénomène contemporain saisi dans son contexte, fait appel à diverses sources d'information et doit s'appuyer sur des éléments théoriques pour guider la collecte et l'analyse des données. Il s'agit d'une stratégie de recherche appropriée pour les recherches descriptives, explicatives et exploratoires, d'observation du terrain pour en tirer des conclusions. Pour Jacques Hamel, l'étude de cas est plutôt associée à l'exploration servant à « découvrir des problématiques nouvelles, renouveler des perspectives existantes ou suggérer des hypothèses fécondes » (Hamel, 1997, p. 13). Les questions de recherche ici sont exploratoires et descriptives, accompagnées par des réflexions théoriques. Dans la recherche qualitative, les questions sont en fait des pistes de

recherche, et l'analyse des données collectées « nous aide à faire des découvertes et à mieux comprendre les phénomènes observés » (Rachad, 2007, p.10).

Mes questions de recherche de départ sont celles-ci :

- En considérant le Grand Prix d'Opération patrimoine Montréal 2019 pour la catégorie « Redonner vie » reçu par le théâtre Rialto, à quoi attribuer ce succès ?
- Et, au-delà de ce prix, dans quelle mesure cette réhabilitation peut-elle vraiment être considérée comme un succès? Quelle clé stratégique et quels problèmes se cachent derrière ce cas ?

Pour répondre à ces questions, j'ai rencontré des acteurs clés de l'histoire, de la patrimonialisation et de l'actualité du Rialto, c'est-à-dire le propriétaire, la fonction publique et des réseaux associatifs pour lesquels le théâtre occupe une place prépondérante, notamment la société Mémoire du Mile-End, le Comité du quartier et Héritage Montréal.

Le propriétaire du Rialto, l'homme d'affaires Ezio Carosielli, qui acquiert l'édifice en 2010, a investi dans la restauration du théâtre, dorénavant utilisé pour événements d'affaires ou de divertissement, galas, mariages, etc. Cet entrepreneur a acheté l'immeuble sans subvention, suivant un modèle d'affaire basé sur « rentabilité et pérennité », et dont le succès se fonde entièrement sur la beauté originale du théâtre. Dans toutes ses entrevues avec la presse, le propriétaire insiste sur l'aspect payant de tenir des spectacles dans des immeubles patrimoniaux : « Il y a moyen de faire de l'argent avec la culture. Mon entreprise est à but lucratif. » (Elkouri, 2010 ; Lévesque, 2014).

Considérant l'abandon des autres anciens théâtres pour cause d'inutilité – comme si en notre époque de la culture et du loisir, nous n'avions pas besoin de théâtres –, il nous semble essentiel de nous questionner si la vie de ces théâtres est révolue ou s'il faut élaborer une nouvelle stratégie économique pour les rendre exploitables. Les transformations nécessitent une sensibilité attentive à trouver un usage compatible aux caractéristiques existantes et à la valeur patrimoniale de ces bâtiments afin de choisir leur vocation appropriée. Sauvegarde du patrimoine et aspect entrepreneurial se conjuguent harmonieusement comme solution. De fait,

[...] le succès de la nouvelle vocation de l'ancien théâtre Rialto est imputable à la beauté du lieu. Les gens souhaitent y organiser des événements en raison de la qualité esthétique et de l'intégrité du décor intérieur d'origine. Le modèle d'affaire du Rialto, une entreprise privée, assure la pérennité du lieu. En effet, afin de financer les travaux de rénovation et de restauration de l'ancien théâtre, le propriétaire mise sur la rentabilité des salles plutôt que sur des subventions. La gestion d'un immeuble patrimonial demande de la patience, toutefois la beauté des lieux est la motivation principale de ce projet de restauration et l'un des facteurs de différenciation pour l'entreprise dans le marché ([heritagemontreal.org/site/inspiration-12-theatre-rialto](http://heritagemontreal.org/site/inspiration-12-theatre-rialto)).

L'aspect entrepreneurial et pragmatique de la conservation du Rialto ainsi que la perpétuation de son usage constituent des aspects particuliers qui justifient cette étude de cas et qui peuvent conduire à de nouvelles argumentations autour de la préservation du patrimoine urbain.

J'ai ensuite interrogé des fonctionnaires des institutions publiques concernées à trois niveaux administratifs : La Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal ; le Service de l'urbanisme et de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal (Direction de l'Urbanisme, Division du patrimoine) ; et finalement, au niveau

provincial, la Direction générale du patrimoine et des immobilisations du ministère de la Culture et des Communications.

En ce qui concerne Mémoire du Mile-End et Héritage Montréal, ces organismes ont créé des outils cartographiques interactifs et une documentation pour l'identification simplifiée des sites considérés particulièrement intéressants, vulnérables et dignes d'attirer l'attention sociale.

Mémoire du Mile-End est une société d'histoire locale engagée dans la vie du quartier, la mise en valeur du patrimoine et la promotion de la diversité culturelle. Fondée en 2003 comme association et devenue organisme à but non lucratif en 2011, elle est membre de la Fédération des sociétés d'histoire du Québec et du Réseau du patrimoine anglophone du Québec. L'organisme est soutenu financièrement par le ministère de la Culture et des Communications du Québec et par la Ville de Montréal dans le cadre de l'Entente sur le développement culturel de Montréal, tandis qu'en matière de recherche, il est soutenu par le Laboratoire d'histoire et de patrimoine de Montréal de l'Université du Québec à Montréal (LHPM). Dans la Carte historique interactive de Mémoire du Mile-End, dans la documentation produite et dans les initiatives culturelles menées par l'organisme, on trouve différentes catégories de sites historiques remarquables : logements, banques, bars-restaurants, églises et lieux religieux, écoles et instituts d'éducation, parcs, usines, magasins, cinémas. Dans cette dernière catégorie sont mis en valeur le Verdi, construit en 1912, démoli en 2013 et aujourd'hui immeuble commercial et résidentiel; le Regent, construit en 1916, démoli à l'intérieur en 1988 en conservant la façade, aujourd'hui librairie Renaud-Bray; et le Rialto, dont le rôle est celui de protagoniste actif. Le lancement de cette carte interactive de Mémoire du Mile-End, un événement officiel pour présenter ce nouvel outil informatif « qui raconte l'histoire de 30 lieux emblématiques du quartier », a eu lieu précisément au théâtre

Rialto, le 1<sup>er</sup> décembre 2016, en présence de l'architecte Nathalie Tremblay, qui a expliqué les caractéristiques de l'édifice, et de son propriétaire Ezio Carosielli, qui a guidé une visite des lieux ([memoire.mile-end.qc.ca](http://memoire.mile-end.qc.ca)). Par ailleurs, en ce qui concerne l'histoire du Rialto comme théâtre de quartier, j'ai eu la possibilité d'interroger des membres du Comité des citoyens du Mile-End, ce qui nous a permis de constater l'affection des résidents pour ce bâtiment et l'énorme pression que l'engagement citoyen a pu exercer pour faire changer le cours des choses (Collard, 2015).

Héritage Montréal est un organisme privé sans but lucratif, fondé en 1975 à l'initiative de l'architecte et philanthrope Phyllis Lambert. Cet organisme est aujourd'hui au cœur d'un vaste réseau de partenaires, et il promeut et protège le patrimoine architectural, historique, naturel et culturel du Grand Montréal. Il est soutenu par un partenaire public, le ministère de la Culture et des Communications, et son principal partenaire privé est la firme Ivanhoé Cambridge, avec la compagnie d'assurance Standard Life – Manuvie. La mission d'Héritage Montréal consiste à « faire connaître le patrimoine, aider les acteurs publics et privés à se doter d'outils adéquats pour la protection et la mise en valeur du patrimoine, rassembler et concerter les intérêts et apporter un regard critique fondé sur la connaissance et l'expertise » ([heritagemontreal.org/mission](http://heritagemontreal.org/mission)). Les arguments d'Héritage Montréal sont précieux pour encadrer la problématique et contextualiser l'analyse de notre cas. Dans la carte interactive Plateforme H-MTL qu'Héritage Montréal a mise en ligne, le Rialto est classé dans la catégorie des « InspirActions ; actions d'hier pour inspirer les actions de demain ». L'organisme valorise donc le cas du théâtre Rialto en le définissant comme un « patrimoine bon pour les affaires » et « un bel exemple illustrant la compatibilité entre un modèle d'affaires reposant entièrement sur des sources de financement privé et la conservation d'un édifice doté d'une architecture exceptionnelle. Cette valeur

patrimoniale peut même devenir un facteur différentiel sur le marché » (heritagemontreal.org – InspirAction 12 : Théâtre Rialto).

J'ai aussi eu une rencontre avec l'entreprise St-Denis Thompson, qui a restauré le bâtiment. Cela pour mieux comprendre la dimension et la complexité des travaux effectués sur le théâtre par le nouveau propriétaire, immédiatement après l'achat, par la suite au cours des années et récemment. De cette façon j'ai aussi accédé à certains documents, permis et autorisations de la Ville et du Ministère, instructions et conditions, planimétries techniques et photos avant-après des travaux. Il faut souligner que la restauration de la façade a bénéficié d'une subvention publique; il existe donc un dossier institutionnel pour cet aspect, tandis que les restaurations des intérieurs ont été financées privément et ont donc fait l'objet d'un contrat entre le propriétaire du Rialto comme client et l'entreprise St-Denis Thompson comme entrepreneur. De ce matériel, j'ai inclus à l'Annexe D l'explication technique-photographique des travaux majeurs de la façade.

La collecte de tous ces propos comme celle des données qualitatives permet de reconstituer le casse-tête d'une réalité et de trouver des réponses. En l'occurrence, les questions auxquelles cette recherche veut répondre, qui dérivent de la littérature existante et sont reformulées en regard d'un cas actuel, visent le mariage possible entre entrepreneuriat privé et requalification du patrimoine. En passant par la problématique des moyens publics et institutionnels – officiels ou non, efficaces ou non –, de conservation et de mise en valeur, nous en arrivons à une question générale de recherche sur le potentiel de l'intervention du secteur privé dans les projets de sauvegarde du patrimoine public, entre responsabilisation éthique du milieu entrepreneurial envers le patrimoine et intégration des actions entre privé et public du côté institutionnel.

Des sous-questions surgissent alors : est-il possible de créer des outils pour transformer l'achat, la restauration et l'exploitation commerciale d'un objet patrimonial en une occasion d'investissement? En se basant sur la littérature discutée, il semble que la réponse soit positive à condition que ce soient des projets de grande envergure. Ici, il s'agit d'un projet à petite échelle et les réponses sont plus nuancées. Est-il plausible d'associer l'engagement culturel des entrepreneurs (dans la communauté et sur le territoire) au pragmatisme des intérêts économiques, et ce, au bénéfice du patrimoine? Le cas du théâtre Rialto résume en soi ces principes et représente un exemple de ces possibilités. Pour éclairer ce cas exemplaire qui pourrait être intéressant à imiter dans des situations semblables, on peut réfléchir dans quelle mesure le modèle de patrimonialisation, requalification et exploitation commerciale du Rialto peut être adopté pour sauver d'autres théâtres ou objets patrimoniaux en péril à Montréal. C'est ici la pertinence sociale de ce mémoire puisque les résultats de recherche pourraient informer les institutions, les organismes et les entrepreneurs.

Je tente ainsi d'apporter des réponses aux questions laissées en suspens par Alexandra Georgescu Paquin en 2009 et, ce faisant, je souhaite combler au moins partiellement le manque d'information plus récente sur l'état actuel du Rialto et sur celui des autres anciens théâtres de Montréal, au moyen d'une mise à jour couvrant la période suivant le répertoire établi par Jocelyne Martineau en 1988. Cette avenue de recherche nous mènera forcément à explorer la tension entre la temporalité de la mémoire urbaine du passé et celle du projet urbain pour l'avenir, ainsi que les questionnements éthiques qui s'y rapportent. Si les questions circonscrivent la problématique pour l'orienter vers un aspect spécifique de recherche, suivant la métaphore de l'entonnoir, soit en partant de l'objet de recherche plutôt large des anciens théâtres montréalais et en passant par la problématique qui les circonscrit graduellement aux théâtres ayant des caractéristiques communes, y compris un

remarquable processus de requalification, on aboutit enfin à la question spécifique qui porte sur un cas, une situation concrète (Rachad, 2007, p. 8-9).

Bien souvent, devant des extérieurs architecturaux ou des décors intérieurs ayant des caractéristiques patrimoniales reconnues, la tendance est à la muséalisation, ce qui réduit l'espace à un monument du passé sans aucune fonction sociale ou culturelle actuelle. Par conséquent, sans aucune exploitation concrète, le risque d'abandon et de démolition de l'édifice devient très probable (Mars, 2016, p. 44-46). Mélissa Mars parle en fait de « la valeur d'usage », un juste milieu entre mise en scène et mise en valeur, en posant ces questions : Comment dessiner un nouvel usage sans altérer l'histoire? « Comment faire valoir la pertinence de la conservation sans tomber dans une admiration restrictive? » (Mars 2016, p. 44).

Dans la prochaine section, j'explique l'approche méthodologique du projet, à savoir quelle méthode, quelles sources de données et quels outils d'analyse sont utilisés pour répondre aux questions de recherche.

#### 1.4 Méthodologie et approche

Nous n'avons pas ici une hypothèse à démontrer, mais une problématique à explorer par démarche inductive laquelle nous conduira à ébaucher une nouvelle théorie. L'analyse inductive est une « démarche logique qui consiste à partir du concret pour passer à l'abstrait en cernant les caractéristiques essentielles d'un phénomène » (Deslauriers, 1997, p.295).

Mon étude ne comporte pas une composante véritablement expérimentale, mais plutôt exploratoire-descriptive ; il s'agit de bien contextualiser, aux niveaux historique, théorique et urbanistique, une étude de cas analysée de façon détaillée et

en profondeur. Pour mener cette étude de cas à bien, j'ai fait une étude documentaire historique, résumé l'histoire des anciens théâtres et celle du Rialto jusque 2010, pour ensuite faire l'histoire depuis 2010 (via sources documentaires et entrevues), pour enfin voir les réactions suscitées dans le milieu (revue de presse, entrevues) et dégager de tout ça les ingrédients du succès et les aspects critiques ; les conditions de sa rentabilité, le support de la communauté, malgré les contraintes réglementaires, etc.. Il n'y a donc pas de problématique et d'hypothèses comme dans certaines études géographiques ou sociologiques.

La méthode de recherche privilégiée ici est l'analyse qualitative en tant que démarche discursive de reformulation et d'explicitation, et parfois également de théorisation. Les méthodes qualitatives sont en quelque sorte hybridées aux méthodes d'analyse du cadre bâti, et les réponses sont interprétatives et descriptives. Les méthodes utilisées sont conçues pour recueillir des données qualitatives par entretiens semi-dirigés, documents et photos. Ils visent à en extraire le sens et non pour les transformer en pourcentages ou en statistiques (Paillé et Mucchielli, 2016). J'ai donc choisi une stratégie permettant d'opérationnaliser suffisamment les questions de recherche pour interpréter des réponses, en adoptant nécessairement une logique de recherche inductive, car une théorie découle de la recherche.

Je me suis basée sur l'observation directe des phénomènes, sur des entretiens et sur une analyse descriptive. « Des données qualitatives sont recueillies pour des études descriptives et quand le but de la recherche est de mieux comprendre une réalité particulière, ce qui nécessite habituellement d'avoir accès aux représentations que s'en donnent les acteurs concernés. ». On décrira le contexte dans lequel les situations prennent place, « un élément considéré comme essentiel pour faire ressortir toute la richesse d'une étude de cas » (Cossette, 2012, p. 47).

Selon Maxwell (2010, p. 475, 477, 478), à la différence de la recherche quantitative, parfois la recherche qualitative « ne spécifie pas à l'avance son hypothèse, ses méthodes et les données à collecter ». Ces « deux façons différentes de penser le phénomène étudié » ont une puissante influence sur les questions de la recherche, et sur les méthodes de collecte et d'analyse des données qui, dans les deux cas, sont « créées » par le chercheur selon ses façons personnelles et conceptuelles de voir. La recherche qualitative, comprise en tant que processus interprétatif d'investigation, est fondée sur plusieurs méthodologies, comme l'étude de cas, et couvre ainsi la collecte et l'examen d'une riche variété de matériaux empiriques (Vasilachis de Gialdino, 2012, p. 157). Par ailleurs, j'ai à certaines occasions utilisé des *matériaux* qualitatifs recueillis (vidéos, photos, échantillons de restauration, etc.) comme des *données* qualitatives.

Cette recherche sur la patrimonialisation et la sauvegarde des théâtres de Montréal, avec l'étude du cas du théâtre Rialto, présente une coupe à la fois diachronique, axée sur l'histoire, et synchronique, axée sur une analyse des dynamiques urbaines actuelles. Elle est diachronique en observant l'histoire des théâtres et l'évolution de ce patrimoine bâti dans le temps, à le long terme, afin de comprendre comment ces structures sont nées et se sont transformées. Elle est synchronique en analysant l'actualité de ce cadre bâti et ses différents autres aspects. Après avoir brossé un panorama général des salles de théâtre et de cinéma construites pendant les années 1910-1930, en synthétisant leur histoire jusqu'à leur état actuel dans leur contexte urbain respectif, mon propos se développe en traitant l'étude du cas spécifique de la requalification du théâtre Rialto.

Les moyens de recherche que j'ai employés englobent des entrevues avec le propriétaire-directeur du Rialto, l'interprétation des événements et des faits d'actualité relatifs à la sauvegarde des anciens théâtres montréalais, la recension

des articles de presse et des documents officiels publics, et la revue d'une bibliographie thématique, réunissant entretiens et sources documentaires pour collecter les données qualitatives. La recherche documentaire est la base du cheminement historiographique et du cadre théorique, tandis que la recherche de terrain et les entretiens semi-dirigés sont employés pour développer les réflexions.

Le territoire visé par ma mise à jour du répertoire des anciens théâtres comprend les arrondissements Rosemont–La Petite-Patrie, Outremont, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, Le Sud-Ouest, Ville-Marie et Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, c'est-à-dire la partie plus ou moins centrale de Montréal, où se trouvent des théâtres historiques. Dans certains cas, nous simplifions en appelant tous ces édifices *théâtres*, mais il s'agit de salles qui ont été ou sont encore des cinémas. En effet, à l'origine, dans la majorité de ces établissements, le spectacle sur scène et la projection cinématographique ont coexisté.

La période chronologique en cause est plutôt large, mais ciblée et fragmentée. Nous considérons les théâtres qui sont édifiés entre la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et les années 1930. Grosso modo, mon intention est de contextualiser la naissance de ces théâtres à leurs époques, de tracer leur évolution dans le temps par les étapes les plus importantes (usage, abandon, récupération, reconnaissance, changements significatifs, etc.), puis d'analyser leur situation actuelle. J'ai voulu ainsi reconstruire l'histoire et la réalité actuelle de ces immeubles envisagés dans leur dimension physique en tant que patrimoine architectural, dans leur dimension intellectuelle, en tant que lieux de développement culturel, et dans leur dimension économique, en tant qu'activités entrepreneuriales indépendantes, semi-indépendantes ou complètement dépendantes des fonds publics.

#### 1.4.1 Revue documentaire

Il faut toujours faire le bilan de ce qu'on sait déjà sur la question de recherche, de façon d'aller plus loin. La revue de la littérature est alors fondamentale pour reconstruire un cheminement historiographique et un cadre théorique, par le recours aux ouvrages, publications gouvernementales et municipales, littérature grise (ou documentation parallèle), articles de journaux, sites Internet institutionnels, articles scientifiques, livres, monographies, thèses et mémoires. La recherche documentaire nous a servi à la mise en contexte théorique, à l'encadrement de la problématique, à tracer le panorama général des anciens théâtres montréalais et à établir l'histoire du Rialto jusqu'à 2010, donc pour les chapitres I, II, III et IV<sup>3</sup>.

Une référence capitale pour la mise à jour de la situation des vieux théâtres est l'ouvrage *Les salles de cinéma construites avant 1940 sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal*, une publication hors commerce<sup>4</sup> qui émane d'une entente entre la Ville de Montréal et le ministère des Affaires culturelles du Québec sur la mise en valeur du patrimoine montréalais. Il est important de préciser qu'en 1987, cette importante étude historique et architecturale sur les salles de cinéma construites entre 1895 et 1940 fut commandée à l'historienne de l'architecture Jocelyne Martineau par la Direction du patrimoine de Montréal et le ministère dans le but de fournir un cadre de référence nécessaire aux interventions futures sur ces édifices anciens. Les résultats ont été publiés en 1988 dans la

---

<sup>3</sup> Le traitement des sources documentaires fait appel aux règles de la méthode historique, en tenant compte de la critique interne, de provenance, d'interprétation et d'exactitude, selon les enseignements de Giambattista Vico, Antoine Prost, Lucien Febvre, Marc Bloch, Charles Seignobos et Jacques Le Goff, même s'il s'agit de n'étudier que des sources secondaires.

<sup>4</sup> Consultée aux archives de la fondation Héritage Montréal.

littérature grise<sup>5</sup> et dans un dossier spécial du magazine *Continuité*, « Cinéma et patrimoine »<sup>6</sup>.

L'étude visait donc à dresser un état de la situation des cinémas anciens et d'acquérir des connaissances historiques et architecturales pour procéder à leur évaluation patrimoniale. Martineau a privilégié à la répertorisation 52 théâtres-cinémas encore existants à l'époque, parmi lesquels 24 seulement présentaient des caractéristiques suffisantes pour faire l'objet d'une évaluation. Bref, le « Rapport Martineau » a constitué un premier répertoire des salles de Montréal, et il présentait une sélection finale de 12 cinémas retenus pour leur intérêt patrimonial<sup>7</sup>.

Pour ma part, je propose dans le présent mémoire une bien plus modeste mise à jour qui comprend 19 salles : Outremont, Le Château, Impérial, Corona, Théâtre des Variétés (La Tulipe), Snowdon, L'Olympia, Denise-Pelletier, Prospero, Saint-Denis, Plaza, Regent, Palace, Papineau, Monkland, Empress, Cartier, Séville et York.

---

<sup>5</sup> Les salles de cinéma construites avant 1940 sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal et Cinémas et patrimoine à l'affiche.

<sup>6</sup> « Les palaces du septième art », *Continuité*, no 41, 1988, p. 18-21.

<sup>7</sup> Le théâtre Rialto y est inclus dans la typologie des « palaces de quartier ». En réalité, près de la moitié des théâtres-cinémas édifiés à Montréal entre 1915 et 1930 appartiennent à cette catégorie, caractérisée ainsi : ce sont toutes des salles bâties par les chaînes de distribution cinématographique et ayant une capacité moyenne de 1 000 à 2 000 sièges ; elles sont par contre très diversifiées sur le plan stylistique. En raison de l'excellent état d'authenticité de l'architecture extérieure, de style Beaux-Arts, et des intérieurs de style « rococo baroquisant » (Martineau, 1988, p. 68), le Rialto obtient dans ce répertoire une évaluation de 88 %, soit en deuxième position après le théâtre Outremont. Selon Jocelyne Martineau, le Rialto « est à l'architecture de cinémas ce qu'est la cathédrale Marie-Reine-du-Monde à l'architecture religieuse » (Martineau, 1988, p. 143 ; Georgescu Paquin, 2010, p. 197-198).

Les articles scientifiques monographiques tirés de la revue *Continuité* et plus généralement ceux collectés sur le site Érudit forment probablement le corpus documentaire principal des autres sources.

Pour ce qui concerne en particulier l'étude de cas, l'article d'Alexandra Georgescu Paquin, «La quête du Rialto» (dans Hébert et Goyette, 2010), constitue une excellente base résumant l'historique du théâtre Rialto jusqu'à l'achat par le nouveau propriétaire en 2010. C'est exactement à partir de cette date que l'étude de cas de ce théâtre est plus exploratoire.

Pour tracer et reconstruire les étapes de changement, dégradation, abandon, ré-affectation, récupération, engagement citoyen, etc., les articles de journaux constituent aussi des documents indispensables. Drouin (2005, p. 25) nous apprend que «l'historien du patrimoine travaille plutôt à l'exégèse du discours de la patrimonialisation pour en saisir les modalités d'énonciation et les représentations qui y sont associées.» et que «les articles de journaux, par le discours véhiculé, par les prises de positions exprimées, par la parole donnée (ou prise) par les acteurs, témoignent des représentations du patrimoine, de la ville et de Montréal [...]». Ils sont donc précieux pour le chercheur, en lui fournissant «une chronologie des représentations, des transformations de l'argumentaire et de la rhétorique patrimoniale» (Drouin, 2005, p. 25).

Sur les bases documentaires, j'ai mené ensuite un travail de terrain pour collecter des données qualitatives. La recherche documentaire permet «d'ajouter la dimension du temps à la compréhension» (Cellard, 1997, p. 169) et les entretiens semi-dirigés permettent de comprendre «le sens que les acteurs sociaux donnent à leur réalité» (Duchesneau, 2011, p. 7).

De l'histoire de tous les théâtres et du Rialto, les deux par recherche documentaire, nous passons donc à la recherche de terrain pour l'étude de cas du Rialto dans l'actualité.

#### 1.4.2 Recherche de terrain

La recherche de terrain, entendue comme les entrevues avec des acteurs clés impliqués dans la problématique de recherche, nous a servi pour l'étude du cas Rialto de 2010 à aujourd'hui, c'est-à-dire pour les chapitres V et VI. Conjugés à la consultation de publications de diverses administrations publiques, ces moyens nous ont été très utiles, notamment les rencontres avec les professionnels. Comme nous le confirme Roy (2009, p. 19), «l'entrevue semi-structurée apporte une richesse incroyable à la recherche qualitative». Les entretiens semi-dirigés ont été employés pour comprendre des faits et développer des réflexions.

Plus précisément, j'ai interviewé :

1. L'entrepreneur Ezio Carosielli, qui a acheté le Rialto en 2010 et qui l'a ensuite restauré et commercialement réhabilité, actuel propriétaire et directeur;
2. Dinu Bumbaru, directeur des politiques d'Héritage Montréal;
3. Justin Bur, administrateur de Mémoire du Mile-End;
4. Claudine Schirardin, membre du Comité des citoyens du Mile-End;
5. Un conseiller en aménagement de la Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal;
6. Un conseiller en patrimoine de la Direction générale du patrimoine et des immobilisations du ministère de la Culture et de la Communication du Québec.

Les rencontres se sont déroulées essentiellement au lieu de travail des répondants. Avec leur permission, les entrevues ont été enregistrées en format audio et les comptes rendus textuels ont été retranscrits entièrement afin de mieux appréhender les contenus.

Il y a des situations où l'anonymat des personnes interviewées est impossible à maintenir ou inutile aux fins de l'enquête; les participants acceptent alors que leur contribution à l'étude soit explicitement reconnue. Comme c'est le cas dans ce projet de recherche, j'ai clairement établi par écrit le consentement de certains participants à être identifiés. Quatre participants ont donc accepté – sous consentement écrit et signé – de mettre leurs connaissances et leur expérience au service de la recherche, en tant que professionnels, directeurs, propriétaires, administrateurs de théâtres et organismes. À mon avis, il est crucial de les identifier nommément dans leurs rôles et fonctions.

En revanche, les fonctionnaires publics ont été interviewés sous anonymat absolu et identifiés comme des employés « X ».

Ces modalités étant précisées, je suis en mesure de reconnaître des écarts et de signaler quelques nuances à propos de l'objectivité des résultats de recherche et des conclusions que nous allons en tirer.

### 1.5 Limites et considérations éthiques

Je suis convaincue de la solide validité interne de la recherche, mais aussi conscients d'une certaine faiblesse de sa validité externe, puisqu'une étude de cas est difficile à reproduire et elle comporte toujours des lacunes quant à la généralisation des résultats (Gagnon, 2011, p. 3).

Les chercheurs ont l'obligation éthique de préserver la confidentialité de tout ce que leur confient les participants – c'est-à-dire ne pas divulguer cette information d'une manière qui permettrait d'identifier les participants, et protéger ces renseignements contre l'accès, l'utilisation, la divulgation et la modification non autorisés, d'une part, et contre la perte et le vol, d'autre part. Il est essentiel de s'acquitter de ce devoir éthique de confidentialité pour maintenir le lien de confiance entre le chercheur et le participant tout autant que l'intégrité du projet de recherche. Par contre, dans certaines circonstances, comme mentionné précédemment, il arrive que les participants acceptent d'être cités dans les publications de recherche et les communiqués de presse afin d'être reconnus pour leur contribution, avec des renseignements qui permettent leur identification directe. Dans ces cas-là, les participants à la recherche ne sont pas anonymes. En tant que personnalités clés du processus que je vais analyser, l'identification explicite est nécessaire ou, du moins, l'anonymat est impossible (Formation en éthique de la recherche EPTC 2, [ethique.gc.ca](http://ethique.gc.ca)).

Mon objectif global est de mettre en lumière le potentiel de l'intervention privée à but lucratif sur le patrimoine public pour le sauvegarder, mais cela ne doit pas être interprété comme un éloge de ce mode de requalification, puisqu'il comporte des risques. L'engagement non anonyme du propriétaire du Rialto souligne nettement ses intérêts personnels sur le plan économique; nous ne voulons pas décrire l'homme comme un héros, mais bien son action à l'égard du Rialto comme un cas à étudier. Par conséquent, j'ai veillé à ne pas tomber dans le presque inévitable piège de faire la célébration du personnage et la promotion d'une entreprise privée. Nous pensons plutôt que les faits parlent d'eux-mêmes.

Dans ce chapitre j'ai exposé la problématique et les questions de recherche ainsi que l'approche méthodologique et les outils adoptés. Dans le chapitre suivant, on trouve donc une mise en contexte théorique.

## CHAPITRE II

### LES ENJEUX CONTEMPORAINS DU PATRIMOINE URBAIN – CADRE THÉORIQUE

Ce chapitre présente une mise en contexte théorique et conceptuelle, une revue de la littérature, donc un survol des termes et concepts sur lesquels je me suis basée pour la démarche de recherche et pour l'approche de l'objet.

Le cadre théorique dans ce domaine est vraiment large et le parcourir en entier était presque impossible. Forcément, j'ai donc fait ici une sélection des arguments les plus généraux et indicatifs, ceux qui constituent les fondements incontournables et ceux qu'on a subjectivement retenus comme les plus intéressants ou originaux. En l'occurrence, j'ai choisi d'aborder la naissance et l'évolution du concept de patrimoine jusqu'à cibler celui de patrimoine architectural et urbain, dont celui incluant une valeur artistique, qui concerne les biens et immeubles les plus compliqués à réutiliser. Par conséquent, j'ai évité de parcourir l'histoire de l'aménagement urbain et du « conservationnisme » architectural postmoderne tout comme les opérations de rénovation urbaine du type *tabula rasa* pour résoudre le problème de salubrité des logements (par exemple, la construction des Habitations Jeanne-Mance). Même s'il s'agit là de passages importants dans le processus de prise de conscience du patrimoine, ces thèmes ont déjà été très traités dans la littérature ainsi que dans plusieurs thèses et mémoires universitaires.

## 2.1 Patrimoine et patrimonialisation. De l'obsolescence à la requalification

Avant d'explorer la dialectique entre les différentes valeurs patrimoniales, commençons par définir le concept de patrimoine en soi et ses racines, ainsi que sa dimension spécifique à Montréal.

Le terme *patrimoine* est aujourd'hui doté d'un sens plutôt complexe et élargi. Initialement, il était utilisé dans la sphère du droit familial pour désigner l'héritage destiné aux enfants; il englobe maintenant le concept de quelque chose qui est transmis à des personnes, mais aussi à une collectivité, par les générations précédentes (*Encyclopédie en ligne Larousse*, s.d.). Le concept de patrimoine comme bien commun « fut d'abord une attention européenne qui s'est ensuite étendue au reste du monde » (Retailé, 2006, p. 1), qui a émergé de la Révolution française et qui a mis en route le grand processus d'appropriation de biens nationaux, de reconnaissance des *monuments historiques* et aussi de la création des musées (Drouin, 2005, p. 4). Selon Choay, sa notion plus *moderne* serait née en Occident au XIX<sup>e</sup> siècle, en même temps qu'une certaine prise de conscience de la valeur irremplaçable des monuments historiques. À cette époque, l'industrialisation et la croissance exponentielle des villes ont radicalement transformé la forme urbaine et son bâti, et la notion moderne de patrimoine s'affirme comme la volonté de sauvegarder (Drouin, 2005, p. 5).

Historiquement, une distinction entre monument « intentionnel » et monument « historique » fut proposée en 1903 par Aloïs Riegl dans son Projet de législation des monuments historiques, dont l'avait chargé l'État autrichien. Le mot *monument* renvoie au terme latin *monere* – rappeler à la mémoire – et porte une dimension identificatoire pour une communauté, ce qui fait que le monument est essentiellement intentionnel, créé ou édifié dans le but de conserver un souvenir

toujours vivant dans la conscience des générations futures. Le terme *monument historique* a aussi évidemment à l'origine une acception temporelle de souvenir, intrinsèque à sa signification, mais pas volontaire; en effet, il adopte ce rôle, selon Riegl, par son obsolescence et par une construction intellectuelle liée à la connaissance et à certaines valeurs abstraites (Mongin dans Morisset 2015, p. 134). L'historique devenait monument parce qu'une collectivité choisissait qu'il le devienne. C'est dans son ouvrage *Le culte moderne des monuments*, qu'il publia également en 1903, que Riegl a cerné en plus une composante essentielle de la consécration des monuments, à la suite d'une réflexion sur leur essence, la connaissance de la construction d'un récit, une histoire de l'histoire (Drouin, 2005, p. 8). Ainsi, un ensemble de monuments perçus comme patrimoniaux deviennent identifiables dans les espaces urbanisés. Le terme de *patrimoine urbain* fait ses premières apparitions dans les ouvrages de John Ruskin, Camillo Sitte et Gustavo Giovannoni entre 1850 et 1930, simultanément aux premières réflexions sur la ville et les formes urbaines héritées du passé (Drouin, 2005, p. 6).

C'est depuis l'entre-deux-guerres que le concept s'est étendu au reste du monde (Heinich, 2009, p. 22). Il est probable que la destruction d'un nombre important de monuments et de bâtiments au cours de la Première Guerre mondiale a déclenché un signal d'alarme et donc un intérêt à l'échelle internationale. Babelon et Chastel (2008, p. 88) soutiennent que « seuls des désastres, des crises, des malheurs, des crimes éveillent l'attention ». Durant les années 1950 et 1960, les villes furent l'objet d'importants projets de « renouveau urbain ». Selon la Charte de Venise de 1964, le texte statutaire de la conservation du patrimoine au XX<sup>e</sup> siècle, « les œuvres monumentales des peuples, chargées d'un message spirituel du passé, demeurent dans la vie présente le témoignage vivant de leurs traditions séculaires » (Icomos.org).

Enfin, la définition de patrimoine connue aujourd'hui, selon la conception architecturale des monuments historiques, n'apparaît que quand la notion est utilisée pour la première fois dans le vocabulaire administratif du ministère de la Culture français, au début des années 1970 (Paveau, 2009, p. 3, cité dans Chaoui, 2017, p. 7). En 1978, dans un texte phare de *La nouvelle histoire*, l'article de Pierre Nora distingue la « mémoire historique », qui renvoie à la production savante et à la recherche critique du passé, de la « mémoire collective », qui investit le champ du souvenir selon un mode sélectif, un récit du passé. D'après différents chercheurs, les conditions de la postmodernité amplifient le « désir d'ancrage » dont le patrimoine constituerait les amarres. Ainsi, écrit Nora, « moins la mémoire est vécue de l'intérieur, plus elle a besoin de supports extérieurs et de repères tangibles d'une expérience qui ne vit plus qu'à travers eux » (Drouin, 2005, p. 9). Ces notions ont connu une expansion importante à partir des années 1980, suivant une préoccupation sociale croissante qui ne se limite plus au patrimoine historique architectural et monumental, mais plutôt à de nombreux domaines. De nos jours, le patrimoine englobe un large éventail de biens tangibles et intangibles, matériels et immatériels (Stoessel-Ritz, 2004, p. 51). La valeur symbolique du patrimoine dépasse alors largement celle de simples traces matérielles du passé dans la ville.

Par ailleurs, l'apparition du terme *bien culturel* représente un déplacement sémantique consécutif au développement des sciences sociales, de l'anthropologie, de l'ethnologie. Si le *monument historique* se référait à une conception élitiste de l'histoire de l'art classique, le *bien culturel* commence à exprimer un caractère plus populaire et collectif (Drouin, 2005, p. 6). Cependant, le terme *patrimoine* s'est imposé rapidement que celui de *bien culturel* parce qu'il facilitait la désignation de bien plus d'objets et que l'idée de la transmission intergénérationnelle justifiait mieux la conservation. Au Québec, la Loi sur les monuments historiques (1922) devient la Loi sur les biens culturels (1972), presque cinquante années après.

Quinze ans plus tard, en 1988, les études pour définir une nouvelle politique employaient désormais l'expression plus englobante de « patrimoine culturel ». Même la nouvelle loi québécoise entrée en vigueur en 2012 se nomme Loi sur le patrimoine culturel (Drouin, 2005, p. 6).

Il est donc évident que les modalités, les critères justificatifs et les acteurs impliqués dans la sélection patrimoniale ont beaucoup évolué. Depuis l'engouement patrimonial des années 1980, il semble que le patrimoine soit partout. Henri-Pierre Jeudy parlait même d'« inflation patrimoniale » (2001, *La machinerie patrimoniale*). François Hartog évoquait la « patrimonialisation galopante » ainsi que le « présentisme », c'est-à-dire le regard sur le patrimoine depuis le présent (2003, *Régimes d'historicité. Présentisme et expériences du temps*).

Dans *L'Allégorie du patrimoine* (1992), Françoise Choay analyse cette extension typologique, chronologique et géographique, accompagnée par la croissance exponentielle de leur public et bien au-delà de la stricte notion de monument historique (Drouin, 2011, p. 1). La démocratisation et la relativisation du concept de patrimoine, et par la suite la mise en place de processus de patrimonialisation, entraînent en effet une certaine crise des valeurs traditionnellement utilisées pour évaluer les biens patrimoniaux (Drouin, 2006, p. 1-2).

Cette notion et les pratiques de conservation qui en découlent se sont répandues en effet hors de l'Europe où elles étaient nées et qui était longtemps demeurée leur territoire exclusif. Selon Choay, un certain excès de patrimonialisation est la rançon d'une urbanisation qui a renoncé à la compétence d'édifier : « on conserve d'autant plus que l'on a renoncé à bien construire » (Mongin, dans Morisset, 2015, p. 134, en citant Choay, 2009). À ce propos, aussi le professeur Fernand Harvey (2000)

remarquait, parmi les « facteurs extérieurs » qui ont transformé les pratiques patrimoniales, la « place croissante accordée à l'interprétation » et le conséquent élargissement de la notion de patrimoine (cité dans Drouin, 2005, p. 6). Choay identifie aussi le phénomène du « nomadisme du patrimoine », alors qu'Henry-Pierre Jeudy évoque « l'inflation patrimoniale » dans son ouvrage *La machinerie patrimoniale* (2001) et que François Hartog parle de la « patrimonialisation galopante » dans *Régimes d'historicité. Présentisme et expériences du temps* (2003).

Dernièrement, on a assisté à une certaine valorisation des objets contemporains ou industriels et des biens immatériels, comme la gastronomie, en délaissant quelque peu les monuments et les bâtiments historiques. Selon François Hartog, cette attitude résulterait du « présentisme » de notre époque, où le passé est éclairé à la lumière du présent, sans envisager le futur (Georgescu Paquin, 2011, p. 292). Greffe souligne aussi « une sorte de déferlement des patrimoines », si bien qu'une économie d'abondance a succédé au modèle de rareté (Greffe, 2011, p. 934), par suite de la mise en place d'un tourisme culturel générateur de valeur d'usage.

Ce phénomène de patrimonialisation a stimulé la création d'institutions, d'organismes et de conventions chargés de déterminer ce qui est le patrimoine, de mettre en œuvre des moyens de sauvegarde et d'assurer l'orientation des interventions dans ce domaine. On en arrive ensuite jusqu'à la labellisation, c'est-à-dire la reconnaissance patrimoniale d'un lieu par une institution telle que l'UNESCO, ce qui, finalement, ouvre le chantier à sa « mise en tourisme » (Lazzarotti, 2011, p. 131). Effectivement, sur le plan international, l'UNESCO (Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, qui inclut le Centre du patrimoine mondial créé en 1992) et l'ICOMOS (Conseil international des monuments et des sites) sont les labellisations principales.

Vernières (2011, p. 11) définit la patrimonialisation comme « le passage d'un patrimoine en puissance à un patrimoine reconnu en tant que bien collectif ». On peut donc dire que la patrimonialisation est un choix collectif attribuant une valeur qui peut justifier une certaine conservation et transmission du patrimoine choisi au bénéfice des collectivités de l'avenir (Chaoui, 2017, p. 12). Or, la labellisation institutionnelle est souvent considérée comme le summum du processus de patrimonialisation, mais parfois elle n'est pas perçue comme une priorité pour la collectivité. L'aspect le plus important est celui de la volonté concrète et de la possibilité de conservation et de valorisation, qui impliquent une entente entre acteurs privés et publics (Bénos et Milian, 2013, p. 12-13).

De fait, l'engagement de la population locale par l'associationnisme constitue un facteur capital du processus de patrimonialisation et de la garantie de sa pérennité (Vernières, 2011, p. 13). Toutefois, le patrimoine n'est pas seulement ce qui bénéficie d'une reconnaissance officielle, c'est-à-dire qui est protégé par un statut juridique, car dans sa définition il comprend aussi les objets et les lieux qui jouissent de l'affection et l'attachement des citoyens. Martin Drouin spécifie d'ailleurs que « la reconnaissance du patrimoine s'insère dans la perspective plus générale des rapports qu'une collectivité entretient avec son passé, des rapports soutenant la volonté de définir un "soi" collectif » (2005, p. 18; Payeur, 2013, p. 2). Du reste, il sera question un peu plus loin dans ce chapitre de l'énorme rôle de l'engagement citoyen dans les processus de sauvegarde et de conservation du patrimoine. À partir des années 1970, le combat pour le patrimoine à Montréal et l'implication collective des citoyens sont très entrelacés. Le patrimoine est désormais au cœur d'un processus de représentation et d'un certain désir identitaire, montréalais et québécois.

Tant dans les villes européennes que nord-américaines, l'histoire du patrimoine s'articule autour de la promotion de certaines identités, décidées et perpétuées, et l'acte de protection n'est pas un acte neutre. À ce propos, Luc Noppen a expliqué l'attachement du ministère des Affaires culturelles à l'égard de Place Royale, à Québec, par la volonté de lui conférer la « fonction symbolique » de « berceau des francophones d'Amérique » (Drouin, 2005, p. 10). Le patrimoine architectural, en particulier, comme le précise Jacques Rigaud, « n'est pas seulement un ensemble d'objets construits; c'est plus encore un mode d'appropriation de l'espace, un dialogue avec la nature, une prise en compte de ses contraintes, de son langage et de ses appels » (Rigaud, 1980, p. 8).

Les arbitrages qui interviennent tôt ou tard dans le processus de patrimonialisation donnent lieu à l'instauration de *labels*, appellations ou marques, d'origine publique ou privée, de dimension internationale, nationale et régionale. Le principal but de ces *labels* est de « réduire l'incertitude que citoyens, visiteurs et utilisateurs peuvent avoir quant à l'intérêt d'un élément du patrimoine culturel. [...] La présomption de ce que l'effort en argent et en temps demandé à son utilisateur potentiel débouchera sur sa satisfaction effective ». Mais le label comporte également un objectif d'« inclusion dans des réseaux de monuments et sites organisés qui mettent en commun informations, services de gestion, partage de coûts fixes, etc. » (Grefte, 2011, p. 933.) De toute façon, Grefte croit que « la conservation et la mise en valeur de tout patrimoine supposent un modèle d'affaires » (2011, p. 934). Nous détaillerons dans une prochaine section l'immense apport de Grefte à la compréhension de la valeur économique du patrimoine, qui fait partie de ma problématique de recherche.

Le Getty Conservation Institute (GCI) de Los Angeles a exploré la question du patrimoine en tant qu'une construction sociale qui relève d'un processus spécifique

à un temps et à un espace, ainsi que la place accordée aux significations sociales du patrimoine et au phénomène d'appropriation par le milieu. En 2004, la Commission des biens culturels du Québec demandait à Joances Beaudet, doctorante en urbanisme et aménagement, d'analyser les rapports de recherche édités par Marta de la Torre pour le GCI et d'en tirer des enseignements pertinentes à la réalité québécoise. Le rapport *La gestion par les valeurs. Exploration d'un modèle* pour la Commission est donc une traduction et un résumé de cette documentation (Beaudet, 2004, p.1). Aujourd'hui on reconnaît donc que les bâtiments ou les sites dits historiques ou patrimoniaux ne le sont pas *a priori*, mais pour convention et sélection de certains professionnels avec certains critères (Mason 2002, Avrami, Mason, de la Torre 2000, Jensen 2000, dans Beaudet, 2004, p.4). En synthèse, les objets patrimoniaux n'ont pas de valeur intrinsèque, autonome et indépendante du jugement (Mason, 2002, Avrami, Mason, de la Torre 2000:6, Bluestone 2000, dans Beaudet, 2004, p.4).

Le patrimoine, en tant que richesse collective, se démocratise (Beaudet, 2004, p.27) et, au contraire d'une approche universelle en matière de gestion du patrimoine, il existe une tendance vers la gestion par les valeurs, qui prend en compte l'attachement des communautés et les significations qu'elles attribuent aux objets à conserver. Le GCI porte l'attention aussi sur le fait que les valeurs attribuées sont multiples et parfois contradictoires et « elles conditionnent les processus de décision et de négociation entre les différents acteurs et, du même coup, les résultats de ces échanges » (Beaudet, 2004, p.34). « Alimentée directement par les principes de la démocratie participative, la participation citoyenne s'inscrit dans un horizon politique qui marque une volonté d'appartenance du bas vers le haut *bottom-up* » (Berthold, 2018, p.64).

Aussi Araoz (2011) nous parle de l'émergence d'un nouveau paradigme qui comprend l'exigence de gérer les processus sociaux, considérés désormais comme faisant partie intégrante de l'importance des lieux. Dans la scène, on considère maintenant l'évolution du rôle que joue le patrimoine dans la société, l'appropriation du patrimoine par les communautés et l'acceptation croissante du patrimoine comme bien public à valeur économique dont on peut tirer profit. Partout, la communauté de la conservation constate de plus en plus que la boîte à outils professionnelle et les fondements doctrinaux sur lesquels elle s'appuie depuis des décennies pour une pratique éthique sont insuffisants pour répondre efficacement aux nouvelles exigences (p.55-56).

En plus, tandis que les méthodes traditionnelles d'évaluation du patrimoine par des experts en la matière reposent en grande partie sur des critères d'âge et d'esthétique, Déom et Thiffault (2013. p.62-63) ont plus dernièrement souligné les affinités entre la conservation du patrimoine et le développement durable, en apportant une nouvelle approche évaluative, qui tient compte aussi des critères écologiques et environnementaux.

Actuellement, dans les grandes villes, la culture est un outil de développement et de stratégie de marque parce qu'elle «devient une ressource centrale pour construire une image des territoires, à la fois attractive et singulière, un atout majeur dans la concurrence accrue où ils se trouvent désormais engagés» (Appel, 2008, p. 13). Entre la ville-musée des coquilles vides et la démolition, plusieurs possibilités permettent de vivre le patrimoine, notamment par la reconversion d'un bâtiment, qui exprime une certaine dialectique entre son passé et sa nouvelle fonction (Robert, 1991, cité dans Duchesneau, 2011, p. 21). À ce propos, Chesneaux (2001) propose une intéressante réflexion sur la dialectique entre la mémoire urbaine, entendue comme le rapport entre le passé et le présent d'une

ville, et le projet urbain, c'est-à-dire le rapport entre le présent et le futur (Duchesneau, 2011, p. 19). Le patrimoine est donc bien plus qu'un objet du passé, il existe dans le quotidien des citoyens et constitue une richesse collective (Héritage Montréal, s.d.).

Néanmoins, la Fondation Héritage Montréal émet aussi cette mise en garde :

On constate que les protections officielles du patrimoine ne sont plus parfaitement adéquates. En effet, l'État, de plus en plus démissionnaire face à ses obligations, ne se porte plus garant de la conservation du patrimoine. Le patrimoine, c'est l'affaire de tous. Mais souvent, la bonne volonté de groupes ou d'individus ne peut suffire. Une vision stratégique des gestes à poser et une connaissance des lois et des mécanismes de protection demeurent des atouts essentiels pour la sauvegarde d'un bâtiment ou d'un site d'intérêt. (Héritage Montréal, s.d.)

De tout temps et encore aujourd'hui, il y a un dilemme entre construire ou restaurer, innover ou reconstruire. Le processus théorique et pratique qui conduit à la sélection et à la reconnaissance patrimoniale d'un bâtiment et à sa restauration, réhabilitation ou conversion est complexe. L'évaluation patrimoniale, c'est-à-dire le travail de construction et d'attribution d'une valeur patrimoniale par des personnes agissant dans un cadre institutionnel, est désormais au centre de la plupart des discours dans ce domaine. De nouvelles réflexions sur la valeur du patrimoine architectural, au-delà de sa performance fonctionnelle, amènent à le considérer pour sa valeur symbolique en tant que lieu plutôt que comme espace. De plus, « les collectivités sont incitées à innover, à rechercher des formes esthétiques inédites, à proposer des expériences et des modes de réception nouveaux » (Appel, 2008, p. 18). En fait, entre la muséalisation et la démolition, plusieurs possibilités permettent maintenant d'habiter le patrimoine, et donc d'habiter le temps (Duchesneau, 2011, p. 19). Ainsi la reconversion intègre le champ de la sauvegarde

du patrimoine en créant une dialectique entre un bâti existant, imprégné d'une histoire, et sa nouvelle fonction. « Plutôt que de muséifier la ville historique [...] il [faut] lui permettre de rejouer un rôle au présent. » (Drouin, 2005, p. 201) C'est pourquoi, suivant une ligne similaire à celle de Catherine Duchesneau dans son mémoire de maîtrise en études urbaines *La reconversion des bains publics montréalais. Entre mémoire et projet?* (2011), nous proposons ici d'aborder la façon dont la culture est au service de la ville et la façon dont aussi la ville peut être au service de la culture.

Quand il est question du patrimoine bâti, on oppose souvent la *restauration historique* et la *conservation globale*. La première approche, qui vise un moment précis de l'histoire du bâtiment et son état originel, est un processus coûteux et compliqué. La seconde approche priorise la rentabilité économique, ce qui minimise les embûches de la restauration au profit de l'entreprise et se traduit par des coûts de fonctionnement non déficitaires. La restauration a donc souvent laissé place au recyclage hâtif du patrimoine et, malheureusement, « ce genre de transformation sert d'exemple aux propriétaires privés en quête de modèles pour les guider dans des travaux d'entretien ou de restauration » (Fortier, 1985, p. 5). Déjà en 1966, dans son ouvrage *L'urbanisme – Utopies et réalités*, Françoise Choay soulignait que les oscillations entre le progressisme avant-gardiste et le culturalisme de la conservation ont toujours traversé l'histoire de l'urbanisme. De même, selon Germain (1988, p. 116), puisque « l'architecture est de tous les arts celui qui est, par nature, le plus proche de l'économie », il n'est pas étonnant que « l'architecture postmoderne se construise sous l'aile protectrice des firmes multinationales ». Aussi, à la Biennale de Venise de 1980, le philosophe Jürgen Habermas parlait d'un anti-modernisme émergent qui « *sacrificed the tradition of modernity in order to make room for a new historicism* ». Toutefois, au-delà du postmodernisme, ce dilemme entre restaurer et rénover le bâti existant ou le

démolir pour reconstruire est plus que jamais actuel, surtout dans les grandes villes nord-américaines. Annick Germain (1988, p. 117), en citant Magri et Tópalov, identifie à ce sujet, dans l'histoire de l'aménagement, « trois types d'enjeux : un programme urbanistique, une vision architecturale et un projet social ».

Autre constat actuel : la promotion touristique et les stratégies multidisciplinaires de régénération urbaine – qui tiennent lieu parfois de mode de préservation – sont dorénavant étroitement associées et employées aux fins de la préservation du patrimoine architectural. Effectivement, les pratiques urbaines de conservation visant à préserver la valeur patrimoniale d'un bien culturel regroupent des actions très diversifiées, notamment la conservation sélective, qui protège le plus souvent seulement la structure extérieure d'un bâtiment, comme la façade, et beaucoup plus rarement les intérieurs; l'intégration architecturale d'ajouts contemporains à des bâtiments anciens et la conversion de fonction.

La terminologie autour du patrimoine s'est considérablement développée. Selon les principes d'authenticité, compatibilité, continuité, intégrité, mise en valeur, etc., on peut entretenir un bâtiment historique, le conserver, le préserver, le restaurer et le réhabiliter. Dans ce travail, je présente des définitions clés de façon synthétique, mais nous verrons plus loin dans ce chapitre que chaque institution gouvernementale ou territoriale, chaque loi ou ensemble réglementaire donne des nuances variées à ces concepts, tant pour ce qui est des définitions théoriques que de l'application pratique. Par exemple, dans les *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*, un document publié par le gouvernement fédéral en 2010, nous trouvons ces définitions :

Entretien (ou maintenance) : « ensemble des actions cycliques et de routine nécessaires au ralentissement de la détérioration d'un lieu

patrimonial, comme l'inspection périodique, le nettoyage non destructif, les réparations mineures et de remise en état, le remplacement des matériaux endommagés, brisés ou détériorés qu'il est impossible de sauvegarder » (p. 253).

Conservation : « ensemble des actions ou processus qui visent à sauvegarder les éléments caractéristiques d'un lieu patrimonial afin d'en préserver la valeur patrimoniale et d'en prolonger la vie physique. Il peut s'agir de "préservation", de "réhabilitation", de "restauration", ou d'une combinaison de ces approches de conservation » (p. 17).

Préservation : « action ou processus visant à protéger, à entretenir ou à stabiliser des matériaux existants, la forme ou l'intégrité d'un lieu patrimonial et à maintenir en l'état les composantes physiques d'un bien patrimonial par leur protection » (p. 17).

Restauration : « action ou processus visant à révéler, à faire retrouver ou à représenter fidèlement l'état d'un lieu patrimonial ou d'une de ses composantes, comme il était à une période particulière de son histoire, tout en protégeant la valeur patrimoniale du lieu » (p. 17).

Réhabilitation : « action ou processus visant à permettre un usage continu ou contemporain compatible avec le lieu patrimonial ou avec l'une de ses composantes, tout en protégeant la valeur patrimoniale du lieu. Il peut s'agir aussi d'un usage différent, de celui d'origine, du bien patrimonial, mais sans en altérer la valeur et les éléments caractéristiques » (p. 17).

Aux fins du présent travail, il nous semble important d'approfondir les concepts de *restauration* et de *réhabilitation*, qui constituent les deux actions les plus complexes et audacieuses entreprises dans le cas du théâtre Rialto, objet de mon étude. Les théories et les pratiques de la restauration – au sens strict du terme – remontent à l'époque de leur apparition, dans les contextes géographiques et culturels européens et méditerranéens, tandis que celles de la réhabilitation sont plus récentes et plus appropriées au type de patrimoine présent en Amérique du Nord.

### 2.1.1 Restauration et réhabilitation

La restauration est l'ensemble des interventions techniques et scientifiques ayant le but de garantir la continuité matérielle d'un édifice à travers le temps. Cette définition primordiale se trouve dans les sept résolutions les plus importantes de la Charte d'Athènes pour la restauration des monuments historiques, adoptée en 1931 dans la capitale grecque lors du premier Congrès international des architectes et techniciens des monuments historiques (Icomos, s.d.). Cette charte a contribué au développement d'un vaste mouvement international qui s'est notamment manifesté dans des documents nationaux, dans l'activité de l'ICOM et de l'UNESCO, et dans la création par cette dernière du Centre international d'études pour la conservation et la restauration des biens culturels.

Par la suite, le deuxième Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques, réuni à Venise en 1964, élabore et précise les réflexions critiques dans la Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, appelée simplement Charte de Venise. Dans ce document, la restauration est définie comme une opération à caractère exceptionnel qui se fonde sur le respect de la substance ancienne et de documents authentiques dont le but est de conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques du monument. Ainsi a-t-on établi que la restauration doit toujours être précédée et accompagnée d'une étude archéologique et historique du monument puisqu'elle « s'arrête là où commence l'hypothèse, sur le plan des reconstitutions conjecturales » (Charte de Venise, Article 9, Ocpm.qc.ca). En plus, les éléments destinés à remplacer les parties manquantes doivent s'intégrer harmonieusement à l'ensemble, tout en se distinguant des parties originales, afin que la restauration ne falsifie pas le document d'art et d'histoire (Article 12 ; Icomos.org, charta-von-venedig.de). Pour compléter cette définition de la restauration, je propose ici une

traduction résumée de celle qu'en donne Cesare Brandi en 1977 dans son ouvrage *Teoria del restauro* :

La restauration est l'étape méthodologique de la reconnaissance de l'œuvre d'art dans son état physique et selon la double polarité esthétique et historique, en vue de sa transmission dans le futur. La reconnaissance d'une œuvre d'art en tant que telle est le point de départ de cette étape. Sans cette reconnaissance, réalisée à travers des processus mentaux préconçus inhérents à l'âme humaine, on ne peut pas parler d'intervention de restauration comme telle, mais seulement de réhabilitation de la pleine fonction d'un objet. L'œuvre d'art est universelle, quels que soient l'époque et les modes suivant lesquels elle a été créée.

Vers la fin du XX<sup>e</sup> siècle, Neyret énonçait qu'en donnant une nouvelle vie au patrimoine, on renforçait sa valeur d'identité de telle sorte qu'elle lui conférait alors naturellement sa place dans le monde (1992, p. 13). De son côté, Mélissa Mars définit dans son schéma conceptuel la réhabilitation comme une « action visant à permettre un usage continu ou contemporain compatible avec le lieu patrimonial » et l'interprétation comme « l'ensemble des activités destinées à augmenter la conscience publique et renforcer sa compréhension du site patrimonial ». De ces deux concepts réunis, on peut dériver de façon plausible la conservation par un nouvel usage « qui saurait prendre essence et cohérence dans l'existant sans toutefois s'y restreindre ». De même, assurer « un usage continu du lieu, ancré dans le présent et pensé au profit d'une conservation économiquement viable » pourrait donc permettre aux intérieurs patrimoniaux « de continuer à vivre et à être vécus » (Mars, 2018, carnet 1, p. 57).

Au Québec, un changement majeur dans la philosophie de conservation survient dans les années 1970 à la suite de la diffusion de la Charte de Venise (1964), de la Déclaration d'Amsterdam (1976), de l'émergence de la notion d'authenticité et de

l'élaboration de la théorie critique. À cette époque où prévalait la restauration stylistique, plusieurs édifices restaient à l'état de coquilles vides, car aucune vocation n'était planifiée dans le projet de restauration. Or, la seule restauration de l'enveloppe d'un bâtiment nuit à sa conservation même puisque celui-ci ne peut survivre sans fonction. Dans les années 80, par contre, les premières tentatives de recyclages ont eu des effets dévastateurs. À Montréal, la notion de la valeur du cadre bâti, et par conséquent de la conservation et de la restauration comme argument économique, s'est profilée avec les projets de rénovation urbaine, essentiellement la démolition d'un grand nombre de taudis – qui n'étaient parfois que de vieux bâtiments – pour construire de nouveaux logements (Drouin, 2012). Cette tendance des années 60 et 70 à la démolition facile des bâtiments, baptisée de « rupture », a été accompagnée d'une autre menace, moins spectaculaire, mais tout aussi grave, celle du simple abandon et de la désaffectation, qui a atteint des écoles, des cinémas, des églises et des monastères. Drouin (2005, p. 218) explique que, vers la fin des années 80, les édifices abandonnés n'étaient plus vus comme un signe de « dégradation », mais plutôt comme une nouvelle tendance moins négative, qui effectivement mènera enfin à la phase baptisée de « continuité », celle de l'intégration architecturale<sup>8</sup>.

Depuis, la tendance dominante accorde une importance égale au respect de l'intégrité architecturale d'un édifice existant et à son rendement économique; c'est ce que l'on appelle la *réanimation*, laquelle se définit principalement par le concept

---

<sup>8</sup> Mark London, alors directeur d'Héritage Montréal, commentait ainsi le phénomène dans *The Gazette* (1985) : « *In a way, vacant buildings are a positive sign. They show that Montrealers are now willing to go to great lengths to keep the architectural heritage and neighbourhood character that make this city a special space. A decade ago, such buildings would have been demolished as soon as there was no longer an immediate need for them. [...] But times have changed: money is scarcer, demolition is out, heritage is in.* » (Drouin, 2005, p. 221).

de recyclage, qui vise à redonner une nouvelle vocation à un édifice ancien en se préoccupant de sa conservation et de sa mise en valeur. La réanimation a donc pour but d'adapter un édifice aux exigences actuelles, soit en maintenant son ancienne fonction, soit en la modifiant. En effet, d'autres fonctions peuvent assurer la continuité du bien patrimonial à travers le temps, à condition de garder une certaine *compatibilité* qualitative. Par compatibilité, nous voulons dire un compromis éthique, épistémologique et esthétique entre la conservation patrimoniale et le rendement économique. Parmi les projets de réanimation critique innovateurs, il faut mentionner le Monument-National (1893) à Montréal, devenu aujourd'hui l'École nationale de théâtre du Canada, et le théâtre Capitole (1903) à Québec, réhabilité comme salle de spectacle dotée d'un hôtel aménagé entre les parties avant et arrière du complexe. Dans ces deux cas, les considérations patrimoniales n'ont pas constitué des limitations aux nouvelles vocations puisque les projets ont su tenir compte de l'histoire des édifices pour répondre adéquatement aux nouveaux besoins (Deschênes, 1997, p. 20-24).

Parler de réhabilitation et de réanimation nous semble capital par rapport au destin des anciens théâtres qui sont actuellement abandonnés et en péril. De fait, il est remarquable de constater que la plupart des théâtres qui sont vraiment requalifiés ont conservé leur fonction d'origine, tandis que ceux qui sont convertis à un autre usage voient parfois leur valeur architecturale négligée ou mésestimée. Mais nous reviendrons plus en détail sur cet aspect dans les chapitres subséquents. Dans la prochaine section, je retrace chronologiquement certains événements importants à Montréal en matière de préservation du patrimoine.

## 2.2 La préservation du patrimoine à Montréal et l'engagement citoyen

La chronologie raisonnée établie par Héritage Montréal permet de situer les premiers événements majeurs relativement au patrimoine montréalais en 1860, quand la compagnie des prêtres de Saint-Sulpice fait démolir le fort érigé sur la montagne en 1685 tout en en conservant deux tours. Ensuite, en 1876, lorsqu'un groupe de citoyens scandalisés par l'abattage d'arbres sur le flanc sud du mont Royal milite avec succès au moyen de pétitions pour la création d'un parc (Fiche Répertoire du patrimoine culturel du Québec). Pour ce qui concerne les bâtiments, le premier jalon est la sauvegarde en 1895 du château de Ramezay, voué à la démolition, qui devient en 1929 le premier monument historique classé au Québec ([heritagemontreal.org](http://heritagemontreal.org)).

Pendant les deux décennies suivant la Seconde Guerre mondiale, la décentralisation industrielle et l'essor de la banlieue entraînent de nouveaux défis d'urbanisme et de réaménagement du centre-ville pour Montréal, arguments assez centraux sur la scène politique (Germain, 1988, p. 118). Au cours des années 1950-1960, l'intérêt pour les bâtiments anciens se basait encore sur le concept de « monument historique » (Gelly, Brunelle-Lavoie, Kirjan, 1995, cité dans Drouin, 2012, p. 23). Ainsi, en 1961, Romeo Mondello, directeur du Service d'urbanisme de la Ville de Montréal, soumet un inventaire des maisons historiques du Vieux-Montréal qui donne un aperçu de la notion de patrimoine à cette époque ([vieux.montreal.qc.ca/inventaire/fiches](http://vieux.montreal.qc.ca/inventaire/fiches)). Peu après, en 1964, le Vieux-Montréal est déclaré arrondissement historique. La question du patrimoine comme urgence et exigence sociales n'émerge vraiment qu'à la fin des années 1960 et qu'au cours des années 1970, « à l'époque où les Québécois étaient à la recherche de leurs racines et les intervenants en matière de patrimoine considéraient l'architecture du Régime

français comme le seul patrimoine bâti digne d'être conservé » (Deschênes, 1997, p. 20). Le recours à l'histoire de la période française, devient fréquent et efficace. Le choix identitaire de Montréal suscitera plus tard une dualité entre l'image française et celle victorienne, les deux étant présentes dans le cadre bâti historique de la ville. Même si conceptuellement sélective au début, cette nouvelle attitude changera la perspective sur les quartiers anciens, touchés par l'expansion d'un nouveau centre-ville moderne (Drouin, 2012, p. 22 ; Drouin, 2005, p. 35, p. 47 ; Deschênes, 1997, p. 20–24).

### 2.2.1 Les années 1970 : Sauvons Montréal et Héritage Montréal

Tableau 2.1 Chronologie des faits principaux

<b>Année</b>	<b>Création d'organisations</b>	<b>Projets éminents</b>
1973	Sauvons Montréal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maison Van Horne</li> <li>• Maisons victorienes Milton-Parc</li> <li>• Théâtre Capitol</li> </ul>
1975	Héritage Montréal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Éducation publique, engagement citoyen</li> </ul>
1976-1977		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monument-National</li> </ul>
1982		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Place Mercantile</li> </ul>
1986		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maison Redpath</li> </ul>
1988		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Première étude de répertorisation des théâtres</li> </ul>
1987-1990		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 théâtres protégés et un théâtre en voie d'être restauré</li> </ul>
1990	Opération patrimoine architectural de Montréal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauvegarde de divers lieux et monuments de la ville</li> </ul>
2001-2002		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 théâtres-cinéma protégés</li> </ul>
2003		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le gouvernement du Québec annonce son intention de protéger la montagne au cœur de Montréal</li> </ul>
2006		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 sites emblématiques menacés ciblés par Héritage Montréal</li> </ul>
2016		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lancement de la plateforme H-Mtl par Héritage Montréal</li> </ul>

Au début des années 1970 s’amorce une prise de conscience par rapport à l’importance du patrimoine; de nombreux groupes vont alors se former pour la cause de la sauvegarde en pointant l’inertie du gouvernement provincial et de l’administration municipale. Par exemple, l’organisme associatif Espaces verts, créé en 1971, luttera pour préserver les propriétés des Sulpiciens et contrer le projet de développement résidentiel sur leur domaine (Germain, 1988, p. 122 ; Drouin, 2005, p. 15). Il

[...] émerge à Montréal une mentalité nouvelle concernant le milieu urbain que nous pourrions qualifier de « réappropriation ». [...] La redécouverte de la vie de quartier, une sollicitude nouvelle pour la vie traditionnelle, la prise de conscience des valeurs écologiques et l’intérêt pour le patrimoine bâti, constituent les signes tangibles d’un profond changement de mentalité (Marsan, 1994, p. 384).

Une véritable action collective et associative débute en 1973 quand des citoyens organisent une campagne contre la démolition de la maison Van Horne, sur la rue Sherbrooke, en fondant l’organisme Sauvons Montréal, une étape cruciale dans l’histoire de la préservation montréalaise. La mise en évidence de la sauvegarde débutait alors vraiment et elle enclenchait la revendication d’un nouveau type d’aménagement urbain qui intègre le patrimoine dans sa planification (Drouin, 2005, p. 40-46). Toutefois, face au refus du ministère des Affaires culturelles de classer la maison Van Horne, malgré la Loi sur les biens culturels du gouvernement québécois adoptée en 1972, malgré les efforts des citoyens et l’appui de la Society for the Preservation of Great Places, la maison Van Horne est finalement démolie. À ce propos, Jean-Claude Marsan écrit que cette destruction « [...] marqua un point tournant dans l’évolution idéologique de l’après- guerre » (Marsan, 1983, p. 131 – cité dans Drouin, 2005, p. 15).

Effectivement, cet événement déplorable lance une succession de discours, campagnes et associations voués surtout à la défense du patrimoine bâti victorien du XIX<sup>e</sup> siècle, considéré typiquement montréalais ([heritagemontreal.org/historique](http://heritagemontreal.org/historique) ; Germain, 1988, p. 121 ; Drouin, 2005, 111-136). De fait, Sauvons Montréal a ensuite ciblé la reconnaissance de la « Montréal victorienne », soit un quadrilatère compris entre le fleuve Saint-Laurent et les avenues Atwater, des Pins et Papineau, qui comportait de nombreuses maisons bourgeoises représentatives de cette époque et de ce style architectural (Drouin, 2005, p. 57). Le dossier du quartier Milton-Parc – qui surviendra plus tard dans la décennie –, où les maisons victorienne étaient menacées de démolition pour être remplacées par un vaste projet de logements modernes, a mis le patrimoine sur la sellette, même si cet aspect n'était abordé qu'indirectement. On a vu alors les premières oppositions entre de grands promoteurs immobiliers et de petits groupes de résidents. Ce cas a contribué à « mobiliser des intellectuels et des professionnels qui commençaient à dénoncer une architecture soumise aux exigences des promoteurs » (Germain, 1988, p. 121). De son côté, l'association Sauvons Montréal poursuivait son action de sensibilisation en organisant des visites guidées de sites en péril au centre-ville ; il ne s'agissait pas là d'un service touristique, mais d'une formation pour militants locaux (Drouin, 2007, p. 67)<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Au niveau international, la Fédération mondiale des amis des musées, qui œuvre en 1972, a été agréée par l'Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) et le Conseil international des musées (ICOM). Au Canada, en 1977, on fonde la Fédération canadienne des amis des musées, et au Québec, bien plus tard, en 1989, le Regroupement québécois des amis et bénévoles des musées. À cette période, il se crée donc un lien indéniable entre militantisme, sauvegarde du patrimoine et animation touristique, avec la participation d'un nouveau type de visiteur, plus sensibilisé et responsabilisé. Cependant, la tendance du milieu de la culture à valoriser plutôt l'action professionnelle et qualifiée continue de reléguer le bénévolat et le militantisme associatif aux pratiques de l'« amateurisme » (Drouin, 2007, p. 69). Mentionnons enfin qu'au cours de la décennie 1970 on commence à faire des consultations publiques pour connaître la volonté populaire sur ces questions de patrimoine.

La création de Sauvons Montréal est vue comme un grand tournant, même si évidemment elle n'eut pas l'effet immédiat d'arrêter les démolitions. Après une décennie, un nouveau type d'aménagement urbain avait commencé à intégrer le patrimoine dans ses politiques (Drouin, 2005, p. 40-46). En 1973, Sauvons Montréal, lutta aussi pour la sauvegarde du Théâtre Capitol, situé à l'intersection de la rue Sainte-Catherine et de l'avenue McGill College.

En 1975, la mise sur pied de la fondation Héritage Montréal par Phyllis Lambert (Phyllis Barbara Bronfman), architecte et philanthrope montréalaise, constitue un autre point capital dans l'histoire de la sauvegarde du patrimoine montréalais. Cette organisation œuvre à protéger le patrimoine architectural en misant sur l'engagement citoyen. Dès lors, le champ d'action de Sauvons Montréal et d'Héritage Montréal s'élargit aux monuments historiques et au patrimoine naturaliste, au soutien aux groupes de citoyens, à l'éducation de l'opinion publique, à l'assistance technique et à la formation universitaire, tout cela au moyen de visites guidées, participation aux consultations publiques et à la réforme de la Loi sur les biens culturels, cours à l'École d'architecture de l'Université de Montréal, etc. (Germain, 1988, p. 122; Héritage Montréal, s.d.).

D'autres groupes « conservationnistes » (Germain, 1988, p. 115) se forment également à Montréal dans les années 1970-80, comme la Bishop Street Tenants Association, le Comité de conservation de Montréal, la Conservation Society of McGill University, les Amis de la gare Windsor, la Griffintown People's Association, le Comité des citoyens de Milton-Parc, la Montreal Society of Architecture, le Save the Main Research Committee, etc. L'émergence de ces organismes – dans un contexte de pénurie d'architectes et d'urbanistes, et de manque d'écoute de ceux qui sont en fonction (Germain, 1988, p.125) – répond, selon David B. Hanna, « à ce qui semblait alors être une sorte de “conspiration des

démolisseurs” visant à détruire l’environnement patrimonial et l’identité culturelle de l’agglomération montréalaise » (Hanna, 1995, p. 1 – cité dans Drouin, 2005, p. 15). Soulignons aussi que plusieurs considèrent le maire Jean Drapeau, en poste de 1960 à 1986, responsable de la destruction de la ville de cette période, ce qui aurait généré la nécessité du militantisme patrimonial (Drouin, 2005, p. 186-187).

Quoi qu’il en soit, les bases d’une nouvelle identité urbaine sont jetées, la conscience sociale des Montréalais est renouvelée et la « mémoire historique », ou la recherche savante et critique du passé, se transforme en « mémoire collective », soit le récit d’un passé sélectif, pour reprendre une expression de l’historien français Pierre Nora (Drouin, 2005, p. 9, p. 15).

Dernier événement de la décennie, en 1976, des coûts d’entretien trop élevés poussèrent la Société Saint-Jean-Baptiste à quitter le Monument-National. Sauvons Montréal, qui militait déjà pour la reconnaissance de ce théâtre datant de 1893, mena une campagne de sensibilisation et réussit à faire classer l’édifice un an plus tard.

Il faut, par contre, nuancer la tendance historiographique dominante de réduire les rapports entre la patrimonialisation et la participation citoyenne à une dimension de contestation, tension et conflit qui oppose les groupes de pression aux autorités politiques. Au contraire, la participation citoyenne n’est pas un phénomène monolithique, et parfois ces rapports sont marqués par des dynamiques de partage, négociation et accord avec l’action politique (Berthold, 2018, p.59, p.61, p.73). Surtout au tournant des années 1980 l’engagement citoyen « passe de l’opposition à la quête d’une concertation marquée par le déploiement de savoirs d’usage qui présentent le citoyen comme un expert de son quartier (Berthold, 2018, p.74).

### 2.2.2 Les années 1980 et 1990 : les initiatives institutionnelles de conservation

Au début des années 1980, à Montréal, la tendance à démolir décline au profit de nouvelles solutions, comme l'intégration architecturale d'éléments modernes à des édifices anciens. En 1982, le cas de la Place Mercantile sur la rue Sherbrooke Ouest en représente un exemple raté : initialement, on visait à intégrer des maisons en pierre grise du XIX<sup>e</sup> siècle à un gratte-ciel de 24 étages, mais le projet n'évolua pas comme planifié, ce qui entraîna controverses, mécontentement du public et au final un résultat mitigé et maladroit ([ville.montreal.qc.ca/fleuve-montagne](http://ville.montreal.qc.ca/fleuve-montagne)). En revanche, le recyclage de la maison Alcan est un exemple réussi de cette tendance d'intégration architecturale et il est devenu un modèle pour décliner le patrimoine au présent et le pérenniser de façon respectueuse et intéressante.

Si en 1973 Sauvons Montréal n'avait pas réussi à sauver la Maison Van Horne, en 1986 l'organisme arrive à empêcher la démolition de la maison Redpath, une résidence bourgeoise de style Queen Anne érigée en 1886. À l'époque, cet événement fut une véritable victoire pour Sauvons Montréal, même si après plus de 25 ans de combat<sup>10</sup>.

En 1988, le ministère québécois des Affaires culturelles produit une importante étude sur la conservation des anciens cinémas et théâtres de Montréal et leur première répertorisation. Un an plus tard, Héritage Montréal publie un mémoire sur la « Réutilisation des anciennes salles de cinéma à des fins culturelles » (1989). Déjà en 1987, la fermeture du théâtre Outremont a poussé les citoyens à se regrouper en association pour obtenir sa sauvegarde. Pendant les années 1980-90,

---

<sup>10</sup> En 2014 la maison s'est effondrée, puis a été démolie pour être plus tard reconstruite pour l'Université McGill (Radio-Canada, 2014 ; Loisel, 2014).

plusieurs cinémas, y compris le Rialto, retiennent l'attention du public et font l'objet de campagnes citoyennes de sauvegarde. En cinq ans, cinq théâtres-cinéma sont protégés : la Ville d'Outremont préserve le théâtre Outremont en 1987, la Ville de Montréal emboîte le pas avec le cinéma Rialto et le Regent Theatre en 1988, puis les théâtres Séville et Le Château en 1990 et 1991. Dans cet esprit, en 1989, la Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal (SIMPA), créée en 1981, lançait un appel d'offres pour la restauration et la réutilisation de l'ancien théâtre de Saint-Henri, le Corona.

Comme souligne Berthold (2018, p.75-76), la conjoncture de la patrimonialisation qui a pris place au tournant des années 1980 par l'inscription du Vieux-Québec sur la liste des sites du patrimoine mondial de l'UNESCO a été marquée aussi par des pratiques de restauration privée et par la participation citoyenne. Après le fort travail de la Ville de Québec et du Parc Canada pour cette inscription accordée en 1985, une opération de patrimonialisation « des proportions jamais vues » s'étend désormais à l'univers de la propriété privée (Berthold, 2018, p.73). À la fin des années 1990, le parc immobilier du Vieux-Québec se retrouvait « dans un bien meilleur état de conservation que 30 ans auparavant », en grande partie grâce à des importants investissements privés. Depuis lors, une entente, encore en vigueur, ratifiée entre la Ville de Québec et le ministère de la Culture, soutient les propriétaires dans les rénovations. (Berthold, 2018, p.73).

L'Opération patrimoine architectural de Montréal, lancée en 1990 par Héritage Montréal et la Ville, constitue une autre étape notable dans l'évolution du dossier du patrimoine urbain. Elle suscite dans la décennie suivante une activité continue visant la sauvegarde de divers lieux et monuments de la ville, comme la gare Windsor, l'Hôtel-Dieu, la gare Jean-Talon, la zone du canal Lachine et la Pinte de lait Guaranteed Pure Milk ([heritagemontreal.org/historique](http://heritagemontreal.org/historique)).

### 2.2.3 À partir des années 2000 : l'intérêt social et politique accru

Le XXI<sup>e</sup> siècle s'amorce avec des actions qui confirment l'intérêt social et politique pour la préservation du patrimoine. Ainsi, le cas important de la gare Windsor du Canadien Pacifique (1889) à Montréal, pas très appréciée à cause de son style architectural jugé indéfinissable, lourd et trop décoratif. La gare risquait la démolition pour être remplacée par un gratte-ciel; le groupe Les Amis de la gare Windsor sollicita les autorités fédérales pour la sauvegarder, si bien qu'elle fut désignée d'« importance historique nationale » par la Commission des monuments et lieux historiques du Canada en 1975<sup>11</sup>. Un an plus tard, le Canadien Pacifique s'impliquera pour la conserver et la restaurer. En 2009, la gare sera aussi classée immeuble patrimonial par le ministre de la Culture et des Communications (Mémoires des Montréalais, La Gare Windsor ; Répertoire du patrimoine culturel du Québec, Gare Windsor ; Drouin, 2005, p. 75).

En 2001 et 2002, l'État québécois s'engagera à protéger le théâtre des Variétés, le cinéma Impérial, le cinéma Corona et le cinéma Le Château (Drouin, 2015, p. 235-240). Dans le contexte de cette nouvelle conscience sociale à propos du patrimoine urbain, il sera donc intéressant d'analyser l'engagement actif des Montréalais à l'égard des théâtres anciens considérés comme des bâtiments ayant une beauté esthétique et une valeur historique et socioculturelle remarquables, ce que nous verrons plus précisément au troisième chapitre.

En 2003, le gouvernement québécois annonce son intention de protéger la montagne au cœur de Montréal en attribuant au mont Royal le statut

---

<sup>11</sup> En même temps que la gare Union à Toronto, dans une perspective identitaire canadienne de valorisation de toute la première ligne de chemin de fer vers l'ouest.

d'« arrondissement naturel et historique », ce qui constitue une première au Québec (Drouin, 2005, p. 18). En 2005, Héritage Montréal dévoile la première liste de 10 sites emblématiques menacés. En 2016, l'organisme lance sa plateforme H-Mtl, qui indique sur une carte interactive de la ville les sites menacés, mais aussi les « InspirActions », c'est-à-dire des actions citoyennes, institutionnelles ou privées qui ont mené à la requalification de certains objets patrimoniaux architecturaux. Parmi ces exemples positifs et inspirants figurent le théâtre Rialto, le théâtre Paradoxe et l'ancienne Banque Royale ([heritagemontreal.org/historique](http://heritagemontreal.org/historique)).

Ce survol historique nous amène à penser qu'aujourd'hui le patrimoine ne doit plus être vu comme un frein à la croissance, mais plutôt comme un catalyseur d'identité culturelle. En effet, pour se développer harmonieusement, un milieu doit mettre en valeur ses spécificités et la mobilisation populaire peut parfois contribuer à les sauver (Varin, 2018)<sup>12</sup>.

Ces sont des dynamiques culturelles en vertu desquelles aussi l'Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) ajuste dernièrement ses chartes et conventions, pour tenir compte des préoccupations des citoyens (Dormaels, 2012, dans Berthold, 2018, p.60).

L'engagement citoyen pour la protection patrimoniale est profondément lié à l'appartenance au quartier et au patrimoine de proximité. Ainsi de nombreux bâtiments et lieux patrimoniaux ont été sauvegardés et récupérés pour et par les

---

<sup>12</sup> Il existe actuellement une compétition internationale entre les métropoles qui désirent se rendre plus attrayantes, notamment pour le tourisme et les investissements. L'aspect identitaire d'une ville devient donc un facteur déterminant de son marketing, lequel englobe le traitement de son patrimoine urbain. (Mazel dans Morisset 2015, p. 85, en citant Noisette et Vallérugo, 1996.)

résidents des quartiers, notamment des théâtres, mais aussi des églises et des bains publics.

### 2.3 Le patrimoine à l'échelle des quartiers montréalais

La littérature et les représentations visuelles des quartiers de Montréal dénotent une grande diversité et des qualifications variées fortement présentes dans les œuvres. Ainsi associe-t-on le Plateau à Michel Tremblay, le Mile-End à Mordecai Richler, la Petite-Patrie à Jean-Claude Germain, Saint-Henri à Gabrielle Roy, etc. (Drouin, 2006, p. 77.) De plus, la spécificité des quartiers montréalais s'accompagne parfois d'une certaine fierté identitaire des résidents, laquelle constitue souvent une force motrice d'initiatives gagnantes pour sauvegarder et récupérer des objets patrimoniaux et des bâtiments significatifs. C'est ainsi que beaucoup de bâtiments patrimoniaux montréalais ont été transformés et reconvertis à d'autres usages par et pour les communautés locales, qui les ont en quelque sorte accommodés aux exigences de leurs quartiers. Des exemples plutôt frappants de ce phénomène sont les églises et les bains publics.

#### 2.3.1 Les églises

Dans l'ouvrage *Les églises du Québec : Un patrimoine à réinventer*, Luc Noppen et Lucie K. Morisset (2005) explorent pourquoi et comment les églises sont devenues un patrimoine important qu'on se sent en devoir de conserver. L'utilité sociale des églises s'est accrue depuis que, dans les années 1970, on a commencé à les vendre et à les démolir. Elles occupent une place importante tant dans les médias que dans les quartiers urbains et les cœurs de villages, ainsi que dans l'imaginaire québécois par mythification identitaire. Noppen et Morisset tentent de montrer qu'une église n'est en fait qu'un bâtiment, un lieu matériel, que sa

dimension immatérielle représente un instrument de la culture plutôt que de la foi, et qu'elles ont des significations diverses au sein des collectivités (Martin, 2007, p. 214). En ce qui concerne l'aspect patrimonial des églises, Lucie Morisset énonce que le mécanisme traditionnel du classement est désormais désuet parce que la valeur foncière de l'immeuble se retrouve figée

[...] et [qu']il cesse de rapporter des impôts aux autorités publiques, qui doivent en outre investir des fonds dans le monument, au nom de la raison commune. Si on doit financer ou dégrever un immeuble, ça devrait être parce qu'un usage collectif le justifie. La perte de son usage rend toujours un immeuble vulnérable, alors qu'en lui trouvant un nouvel usage, on continue d'en faire un objet de développement. (Lawrence, 2014)

On parle donc ici bel et bien de « conversion » – sans jeu de mots – des églises.

Un cas concret d'usage renouvelé est celui de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare, construite en 1878 dans le quartier Centre-Sud de Montréal. Achetée par Luc Noppen, professeur et historien de l'architecture, cette église est transformée en centre communautaire et culturel avec l'appui d'organismes locaux. La fonction communautaire du lieu se prolonge donc ainsi dans une perspective laïque, au service du quartier. Le presbytère abrite un centre d'hébergement pour jeunes fugueurs, tandis qu'un nouveau pavillon adjacent offre des logements d'artistes et un centre d'accueil pour itinérants ainsi que des espaces pour la présentation de théâtre et d'expositions. L'église héberge Le Cube, un centre international de recherche et création en théâtre pour l'enfance et la jeunesse, avec deux studios de création et une salle multifonctionnelle (Lawrence, 2014 ; Mes Quartiers ; Noppen, 2012). « Essayons de penser le patrimoine en termes de projets, en fonction de sa capacité de créer de l'appartenance et de l'identité », dit Lucie K. Morisset. Selon la professeure, dans le cadre de projets de recyclage de lieux, les citoyens peuvent

être considérés comme des « producteurs de patrimoine ». Ainsi, à l'église Sainte-Brigide, les organismes communautaires qui sont partie prenante du projet n'ont pas le mandat de s'occuper du patrimoine où ils logent, mais leur statut de propriétaires de ce lieu leur « procure une stabilité, crée une interdépendance avec l'objet patrimonial incarné par l'église et permet de redynamiser la vie du quartier » (Gauvreau, 2017).

L'église Saint-Jacques, construite en 1825 dans le Quartier latin de Montréal, est un autre exemple fameux de reconversion de patrimoine chrétien en fonction d'exigences modernes. Avant d'être intégrée à l'Université du Québec à Montréal (UQAM), elle a connu une histoire mouvementée. Incendiée, détruite et reconstruite par deux fois entre 1852 et 1936<sup>13</sup>, elle est vendue en 1975 à l'UQAM, qui procède à sa démolition tout en conservant le clocher et le transept sud pour les intégrer au pavillon Judith-Jasmin. On peut y admirer encore les vitraux de l'ancienne sacristie. Les architectes Dimitri Dimakopoulos et Associés et Jodoin, Lamarre, Pratte et Associés reçoivent un Prix d'excellence de l'Ordre des architectes du Québec pour la conception du pavillon. En 2017, avec le soutien du gouvernement du Québec, l'UQAM lance des travaux de restauration du clocher (le plus haut de Montréal, à 85 mètres), composante architecturale emblématique du campus, qui présentait des signes de détérioration avancée. À titre de propriétaire immobilier, l'UQAM est responsable de sa préservation en vertu de la

---

<sup>13</sup> D'abord désignée cathédrale, elle est détruite par le grand incendie de 1852. On rebâtit sur le site une nouvelle église paroissiale en 1857, elle aussi détruite par le feu l'année suivante et finalement reconstruite par l'architecte Victor Bourgeau, qui lui donne le plus haut clocher de Montréal. Un peu plus tard, Joseph Venne ajoute le transept sud, qui devient l'entrée principale sur la rue Sainte-Catherine. En 1933, on sauve les deux façades d'un nouvel incendie, mais tout le reste est détruit. Reconstruite en 1936, l'église est puis vendue à l'Université.

Loi sur le patrimoine culturel. L'église Saint-Jacques et son clocher sont considérés des symboles non seulement de l'Université, mais aussi du Quartier latin<sup>14</sup>.

Enfin, un autre bon exemple de reconversion d'une église au service d'un quartier est celui de l'église Notre-Dame-du-Perpétuel-Secours, à Ville-Émard, construite entre 1914 et 1939, fermée en 2009, vendue trois ans plus tard et transformée en théâtre Paradoxe en 2014. Actuellement, le sous-sol est occupé par une école d'initiation aux techniques de la scène, gérée par une entreprise d'économie sociale, le Groupe Paradoxe, qui travaille à la réinsertion socioprofessionnelle des jeunes en situation d'exclusion. Le théâtre Paradoxe se trouve dans la nef, aménagée en salle de spectacle. Les architectes de Rayside Labossière ont réussi à conserver les vitraux et peintures de Guido Nincheri et à réutiliser le bois des confessionnaux et les bancs d'église pour construire les bars. Il s'agit là d'une autre transformation assez réussie, respectueuse du patrimoine religieux, même avec l'intégration des gicleurs, d'un système de ventilation et d'un ascenseur. Ce projet constitue aussi un apport important à la revitalisation économique et culturelle du quartier Ville-Émard puisqu'il propose une offre «éclectique, diversifiée et accessible à la population du Sud-Ouest» et un engagement concret dans la communauté locale ([lieuxdeculte.qc.ca](http://lieuxdeculte.qc.ca); Mes Quartiers ; [theatreparadoxe.com](http://theatreparadoxe.com)).

« Chaque Québécois veut “son” église – surtout quand il ne la fréquente pas – pour importante » et on comprend d'ici un peu la généalogie de la patrimonialisation qui vient du bas, des représentations collectives, de la démocratie participative, des quartiers (Noppen et Morisset, 2005, p. XIX, avant-propos) et surtout d'un sens identitaire qui n'a plus maintenant beaucoup à voir avec la foi, mais il s'agit plutôt

---

<sup>14</sup> Cf. : [mesquartiers.wordpress.com](http://mesquartiers.wordpress.com); [patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](http://patrimoine-culturel.gouv.qc.ca); [carte.uqam.ca/pavillon-j](http://carte.uqam.ca/pavillon-j); [actualites.uqam.ca/2017/clocher-restaure-pour-50-ans-uqam](http://actualites.uqam.ca/2017/clocher-restaure-pour-50-ans-uqam) (Drouin, 2005, p. 206-207).

d'un besoin d'ancrage culturel qui se manifeste dans l'attachement au patrimoine de proximité (Bernier, 2011, Shaffer, 2013).

### 2.3.2 Les bains publics

Une autre catégorie intéressante de bâtiments patrimoniaux revalorisés à l'échelle de quartier est celle des bains publics de Montréal. Construits entre la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et les années 1930 par la municipalité pour atténuer les problèmes d'hygiène et de salubrité dans les quartiers ouvriers, ces bains publics sont devenus par la suite des piscines publiques. Lieux récréatifs très appréciés, ces bains publics sont finalement presque tous fermés et vidés. Certains sont plus tard récupérés et requalifiés en tant qu'objets patrimoniaux, puis transformés à d'autres usages, souvent culturels, par des projets locaux.

Les bains Saint-Denis, Émard, Schubert, Lévesque, Morgan, Quintal et Notre-Dame-de-Grâce ont été convertis en piscines de quartier. Ainsi, parmi les 12 bains publics encore existants, cinq ne sont plus des lieux de baignade : les bains Mathieu et Généreux dans le Centre-Sud, le bain Saint-Michel dans Le Plateau-Mont-Royal, le bain Hushion dans la Petite-Bourgogne et le bain Hogan dans Pointe-Saint-Charles ont été reconvertis à des fonctions différentes.

- Du fait de son revêtement en brique, le bain Mathieu (1931) ressemble un peu à une usine. Il se trouve du reste dans un quartier particulièrement frappé par la désindustrialisation (Centre-Sud). Abandonné durant une dizaine d'années, le bain a été converti en centre culturel multifonctionnel en 2000 après que la Ville en eut fait don à un organisme culturel, la Société pour promouvoir les arts gigantesques – SPAG (Duchesneau, 2011, p. 48-53).

- Le bain Généreux (1927), dont le style se situe entre le Beaux-Arts et l'Art déco nord-américain, est qualifié d'immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle situé dans un secteur urbain également de valeur patrimoniale intéressante, bien qu'il s'agisse d'une zone du Centre-Sud – entre le Plateau et le Village Gai – où le niveau de scolarité et le revenu sont inférieurs à la moyenne montréalaise. Fermé en 1992, le bain Généreux devient en 1995 l'Écomusée du fier monde, un centre d'interprétation de l'histoire ouvrière et industrielle de Montréal, avec l'aide de subventions du ministère de la Culture. En raison de la qualité de la rénovation et de la nouvelle vocation, ce projet a reçu de nombreux prix d'architecture et de muséologie<sup>15</sup>.
- Le bain Saint-Michel (1910), une construction en béton, se caractérise par sa fenêtre ronde à œil-de-bœuf. Il est situé dans le Mile-End, un quartier très hétérogène du point de vue ethnoculturel et socioéconomique, avec une forte concentration d'artistes. Le milieu a été un protagoniste de la survie de ce bain, qui a été récupéré par la Coalition pour le bain Saint-Michel afin de fournir un espace informel de création local pour les pratiques artistiques interdisciplinaires émergentes (Duchesneau, 2011, p. 53-59.) L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal en est devenu gestionnaire en 2016, des travaux de mise aux normes se sont terminés récemment et la Table de concertation culturelle du Plateau cherche actuellement à

---

<sup>15</sup> Le prix Orange de Sauvons Montréal, en 1996, pour la qualité de la rénovation du bâtiment et la préservation du patrimoine ; en 1997, le Prix d'excellence de la Société des musées québécois et le Prix de l'Association québécoise d'interprétation du patrimoine ; et, en 2002, le Prix Patrimoine architectural Montréal ([ecomusee.qc.ca/ecomusee/historique](http://ecomusee.qc.ca/ecomusee/historique) ; Duchesneau, 2011, p. 42-48).

formaliser l'occupation des artistes avec des projets précis d'organismes culturels (Lopez, 2018).

- Le bain Hushion (1914), bâti dans le quartier Petite-Bourgogne, dans le style néo-Queen Anne, a eu un destin moins heureux. En dépit du fait qu'il soit reconnu immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle, aucun des nombreux projets qui ont été proposés pour le récupérer et le convertir n'a été réalisé, et l'édifice, plutôt dégradé, semble encore attendre sa nouvelle vocation. En 2016, on a commencé à parler de sa mise en vente par la Ville de Montréal et du projet de le transformer en logement social par l'organisme d'économie sociale Bâtir son quartier (Thompson, 2016 ; Duchesneau, 2011, p. 59-62).
- Le bain Hogan (1931), dans le quartier Pointe-Saint-Charles (arrondissement Sud-Ouest), d'inspiration Art déco, est qualifié d'immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle. Même la rue Wellington, où il est localisé, est considérée d'intérêt patrimonial. Ce bain a été fermé en 1991 et vendu ensuite par la Ville, à bas prix et accompagné de subventions, à la compagnie Nordine, qui l'a transformé en logements en copropriété, de style loft, en conservant sa façade originelle (Duchesneau, 2011, p. 37-42).

Dans son mémoire sur les bains publics, Catherine Duchesneau (2011) fait un survol théorique de la signification de la mémoire des lieux urbains. Elle en identifie trois : la mémoire rappelée, dans les cas de reconnaissance patrimoniale; la mémoire évoquée par les acteurs dans les entretiens et donc par les discours sur la valeur patrimoniale, et la mémoire survivante, inévitablement déposée dans les lieux et perpétuée par la reconversion.

À l'époque de l'administration Bourque à la mairie de Montréal (de 1994 à 2001), la direction de la Ville n'avait aucune vision précise quant à l'avenir des anciens bains publics et la reconversion de ces édifices ne semblait donc pas s'inscrire dans un grand projet urbain ni dans des projets urbains différenciés et planifiés. De fait, en 1997, les bains Mathieu, Saint-Michel et Hushion étaient utilisés par des compagnies théâtrales et de danse, mais sans occupation définitive. L'occupation informelle ou institutionnalisée, mais provisoire, devient une façon de faire revivre ces édifices par des pratiques artistiques, sans toutefois sensibiliser nécessairement la population à la valeur des objets patrimoniaux par le biais de l'éducation (Duchesneau, 2011, p. 73-86).

En somme, après avoir été fermés, les bains Généreux, Saint-Michel et Mathieu ont été réintégrés dans la dynamique de leurs quartiers par des projets locaux et de proximité associés à la culture. Par contre, le bain Hushion est dans la mire d'organismes sociocommunautaires puisque l'Arrondissement du Sud-Ouest a exprimé la volonté d'adapter la reconversion aux besoins du milieu (Duchesneau, 2011, p. 84). Quant au bain Hogan, il a été privatisé et converti en lieu d'habitation grâce à des subventions municipales. En ce qui concerne la préservation des bâtiments comme patrimoine urbain, les bains Saint-Michel et Hushion, encore de propriété municipale, le premier minimalement entretenu, le second, totalement abandonné, reflètent une indéniable négligence de la Ville (Duchesneau, 2011, p. 73-86).

À propos du caractère public de ces bains et de leur vocation historique d'équipement de quartier, on peut constater que la reconversion effectuée par des projets culturels et sociaux permet la perpétuation de l'usage public ainsi que la régénération du quartier. La valeur patrimoniale accordée aux anciens bains publics a augmenté depuis les années 1990, mais les préoccupations des acteurs impliqués

dans les projets de reconversion sont plus pragmatiques et économiques, que patrimoniales ou mémorielles (Duchesneau, 2011, p. 72). On constate que les intérêts en jeu sont concentrés sur le temps présent ; ils ne sont ni tournés vers le passé ni nécessairement ouverts sur le futur. On peut donc se demander si le patrimoine tend à perdre de sa valeur symbolique au profit d'une valeur marchande, comme l'observe Henri-Pierre Jeudy dans *La machine patrimoniale* (2008). Mais certains, comme les représentants d'Héritage Montréal, défendent l'usage qui convient pour conserver le patrimoine bâti (Duchesneau, 2011). L'opinion selon laquelle il est souvent plus facile de trouver de l'argent pour construire du neuf que pour réparer le vieux se trouve confirmée dans la tendance actuelle à bâtir de nouvelles piscines plus grandes et performantes, des piscines consacrées aux sports aquatiques et non plus à la baignade récréative (Duchesneau, 2011, p. 87-92).

Par ailleurs, dans certains cas, c'est la nouvelle fonction qui vient choisir le bâtiment parce qu'il se trouve dans le quartier intéressé, ou parce que, au-delà de sa localisation, il a les caractéristiques adéquates, tandis qu'en d'autres cas, c'est le quartier qui s'active pour sauver un bâtiment en le proposant pour certaines nouvelles fonctions. Par exemple, le directeur de la compagnie Nordine, qui a récupéré le bain Hogan, ne cherchait pas un bâtiment à convertir, mais son souvenir d'enfance de ce lieu, où il allait avec son école a influencé sa décision d'entreprendre le chantier de conversion en logements sociaux en copropriété. Ce projet rend compte de l'attachement personnel du promoteur au quartier (Duchesneau, 2011, p. 67).

Il est intéressant de noter que, quand il s'agit d'un bâtiment historique récupéré et converti, la nature du site donne une valeur ajoutée à sa nouvelle utilisation, en créant un sens de créativité urbaine et une atmosphère de renaissance intellectuelle

qui favorisent l'activité offerte dans l'édifice recyclé, laquelle serait différente dans un bâtiment neuf et vide de significations intrinsèques. Cela se confirme encore davantage quand il s'agit de musées, d'écomusées, d'espaces culturels ou de lieux d'exposition porteurs de messages sociaux, politiques, etc. Le même « succès » s'avère dans la transformation d'un bâtiment patrimonial en habitations, car le charme de résider dans un ex-« quelque chose » a une incontestable valeur sur le marché immobilier. Il nous semble donc qu'il faudrait faire valoir ce concept afin que les objets patrimoniaux à sauvegarder soient transformés dans la perspective d'activités à but lucratif, ce qui favoriserait une certaine rentabilité de la culture.

Dans cette section, j'ai donc présenté deux groupes d'exemples de conservation à l'échelle du quartier : les églises et les bains publics. Les anciens théâtres forment une catégorie de bâtiments patrimoniaux montréalais aussi précieux et importants à conserver que complexes à réutiliser. Ces exemples illustrent des facteurs de réussite, mais aussi des paradoxes dont les composantes principales relèvent des préoccupations pragmatiques et économiques. J'aborde cet aspect économique plus en profondeur dans la prochaine section.

#### 2.4 La valeur économique du patrimoine. Conceptualisations et pratiques

Xavier Greffe, professeur à l'Université de Paris I Panthéon Sorbonne et président de l'Association pour le développement de l'économie de la culture, a fait face à cet argument dans son ouvrage *La valeur économique du patrimoine. La demande et l'offre de monuments* (1990), en cherchant des réponses à certaines questions, telles que « Le patrimoine a-t-il une valeur économique? Est-il susceptible de créer des emplois et d'engendrer des revenus? Constitue-t-il une ressource pour le développement? » (p. V, Avant-propos). Un critère toujours déterminant selon Greffe est « l'aptitude du bâtiment à être remodelé dans ses usages comme dans ses

espaces par rapport aux utilisations contemporaines souhaitées » (1990, p. 36). Parmi les difficultés d'exploitation, il mentionne l'approche souvent statique par rapport à des implications dynamiques. Au final, Greffe croit que le patrimoine « n'est pas la charge reçue du passé, mais ce que nous souhaitons mettre en évidence pour éclairer les choix du futur » (Greffe, 2011, p. 936).

De l'avis de Greffe, le mécénat est un outil pour combler l'écart entre les besoins croissants de l'aménagement du patrimoine et la faiblesse des marges de manœuvre financières de l'État. Ce chercheur présente l'Italie comme exemple significatif puisqu'on y trouve, dès les années 1980, des monuments du plus haut intérêt artistique en voie d'être sauvés d'une inévitable détérioration en abritant des logements, ou des sièges sociaux dans les cas d'institutions bancaires. Il ne s'agit donc plus de mécénat au sens traditionnel, mais d'investissements financiers.

Plus récemment, en effet, dans la capitale italienne, Rome, où évolue une très longue tradition de restauration, requalification et réflexion critique autour des problématiques du patrimoine historique et artistique, on a assisté à plusieurs cas de grande envergure où l'intervention des entreprises privées a joué un rôle inédit auparavant dans la sauvegarde du patrimoine public. En voici trois exemples frappants. Tout d'abord, le Colisée (amphithéâtre Flavien), qui a été restauré par le patron d'une grande entreprise italienne de chaussures et sacs, Tod's (2011)<sup>16</sup>. Ensuite, pour la restauration de la Fontaine de Trevi par la maison de haute couture

---

<sup>16</sup> Érigé entre 70 et 72 av. J.-C., le Colisée était durement affecté par les variations de température et d'humidité, les secousses sismiques, les trombes d'eau, la pollution urbaine ainsi que par la sur-fréquentation. Face à la réduction du budget du ministère des Biens culturels, le site a dû se tourner vers le mécénat privé pour boucler son budget : en 2011, un accord signé avec Diego Della Valle, le PDG de la marque Tod's, permet à ce groupe de se prévaloir d'être « le sponsor unique du Colisée » moyennant le financement complet. Le Colisée est resté ouvert au public pendant la durée des travaux, qui se sont terminés en 2016 ([amicidelcolosseo.org](http://amicidelcolosseo.org) ; [archeoroma.beniculturali.it/siti-archeologici/colosseo](http://archeoroma.beniculturali.it/siti-archeologici/colosseo) ; [todsgroup.com](http://todsgroup.com)).

et prêt-à-porter Fendi (2014)<sup>17</sup> et celle de l'escalier monumental de la place d'Espagne par la maison de bijoux Bulgari (2015)<sup>18</sup> la voie était déjà pavée.

Tableau 2.2 Projets de grande envergure à Rome

Site	Investisseur	Actions et droits acquis
Colisée (70-72 av. J.-C.)	(2011) Tod's, entreprise de chaussures et sacs	Restructuration, restauration, nettoyage, réparation, nouveau système d'éclairage, création d'un centre de services touristiques. Investissement de 25 millions d'euros, dont un tiers déduit fiscalement. Droit exclusif d'usage de l'image du Colisée dans sa publicité et logo d'entreprise sur les billets d'accès au monument.
Fontaine de Trevi (1762)	(2014) Fendi, maison de haute couture	Consolidation, restauration, nettoyage, micro-sablage, remplissage, réintégration picturale, traitement des pavés, modernisation des lampes historiques et de l'éclairage artistique. Investissement de 2 millions d'euros. Exclusivité de présenter des défilés de mode au-dessus de la Fontaine avec un plancher transparent en plexiglas qui donne l'impression que les mannequins marchent sur l'eau ; un spectacle de résonance internationale.
Escalier Trinité- des-Monts (1725)	(2015) Bulgari, joaillerie	Recomposition travertin, marbre et autres matériaux des marches, nettoyage, nouveau système d'éclairage et caméras de surveillance. Investissement d'un million et demi d'euros. Appropriation symbolique du site par Bulgari.

En somme, il est évident que ces trois initiatives privées visant le patrimoine public ont fait bénéficier l'image de marque des firmes commanditaires de retombées immenses et financièrement inestimables.

<sup>17</sup> La célèbre fontaine baroque construite en 1762 était dégradée par érosion, fissures, fuites d'eau, dépôts de calcaire. La patronne Silvia Venturini Fendi a expliqué le geste de son groupe comme « une opportunité de lier le nom de l'entreprise de manière indélébile à Rome, une occasion à ne pas rater, surtout en ce moment où il faut donner des exemples d'énergie positive ». Ensuite, la société Fendi a collaboré à un vaste projet de restauration de fontaines moins connues de Rome, appelé Fendi for Fountains ([restaurofontanaditrevis.it](http://restaurofontanaditrevis.it) ; [sovraintendenzaroma.it](http://sovraintendenzaroma.it)).

<sup>18</sup> Depuis plusieurs années, Bulgari s'implique dans les décorations de Noël le long de la rue Via dei Condotti, qui donne sur cette place, et où la maison possède un ancien palais transformé en boutique. Les travaux de restauration de l'escalier Trinité-des-Monts étaient nécessaires non seulement pour des raisons de conservation, mais aussi de sécurité, vue la fréquentation par des millions de touristes ([www.turismoroma.it](http://www.turismoroma.it) ; [www.sovraintendenzaroma.it/i\\_luoghi/](http://www.sovraintendenzaroma.it/i_luoghi/)).

Les outils réglementaires relatifs à de telles initiatives se sont plutôt développés en Europe, mais il reste encore un long chemin à parcourir pour qu'elles deviennent des pratiques courantes. En effet, le patrimoine est parfois évoqué comme une ressource pour la ville, à la fois héritée et stratégique. Mais il convient de déterminer les enjeux de la rénovation en considérant que le patrimoine peut aussi changer selon les acteurs et les époques. Comme nous l'indique Greffe (2000, p. 31), la patrimonialisation des ressources héritées du passé fonctionne avec trois critères, relevés par Léniaud (1994) :

1. Le critère de communication : un objet devient patrimoine parce qu'il symbolise histoire et valeurs d'une collectivité.
2. Le critère de scientificité : un objet devient patrimoine parce qu'on lui reconnaît une grande valeur historique ou artistique. Ce critère s'applique pour maintenir, par exemple, le caractère patrimonial d'un monument qui a perdu sa valeur de communication.
3. Le critère économique : un objet devient patrimoine pour sa valeur économique et sa disparition constituerait une perte pour la collectivité.

Selon ces principes, et si on regarde le patrimoine urbain comme une source de revenus et d'emploi, le développement du tourisme culturel a effectivement fait des miracles. Or, on parle souvent de la valeur économique du patrimoine urbain pour l'exploitation touristique, mais il existe un décalage théorique et pratique avec le potentiel parfois caché provenant des usagers locaux et des résidents. De fait, la valorisation du patrimoine culturel s'effectue généralement en fonction de l'attractivité touristique escomptée, alors qu'on pourrait tout aussi bien l'envisager au profit des résidents. Dans le but de ménager cette tension entre deux types d'usagers, certaines villes d'Amérique du Nord ont rénové et organisé leurs musées de façon à permettre aux résidents d'y trouver des lieux de rencontre, de sorte que

les citoyens ne sont pas sacrifiés au bénéfice des touristes. « Cette distinction entre touristes et usagers locaux ne doit pas être sous-estimée » (Greffé, 2000, p. 32).

Nous en arrivons donc à la question de la valeur économique du patrimoine qui ne peut pas être exploitée par l'industrie du tourisme, mais qui représente une ressource pour les résidents de la ville. À ce sujet, Greffe affirme que « la rénovation du patrimoine est un facteur d'amélioration du cadre de vie et de renforcement de l'image de la ville » (2000, p. 33). Il mentionne ensuite les « incessants conflits entre droits de propriété, droits d'usage et droits de développement », car « protéger un site ne suffit pas si ses abords donnent lieu à dégradation, congestion, spéculation » (2000, p. 34). Les conflits entre droit de propriété et droit d'usage se manifestent par exemple lorsque des opérations de rénovation souhaitées par des propriétaires (souvent publics, mais pas systématiquement) « se heurtent aux droits d'usage acquis dans les faits par d'autres acteurs sociaux » (p. 34). Pour ce qui concerne les droits de développement ou de régénération urbaine, ils s'orientent en général vers l'optimisation rationnelle de l'espace, en prenant en considération des stratégies directement opposées à celles de la conservation du patrimoine. Le professeur de la Sorbonne suggère alors, parmi les étapes de base pour une planification urbaine intégrée incluant la conservation, la considération des « arbitrages à exercer » ainsi que de l'intérêt général, de l'acceptabilité par le public, de la faisabilité économique et du coût financier (Greffé, 2000, p. 34).

Les opérations de rénovation et conservation du patrimoine peuvent être donc difficilement couronnées de succès si les conflits entre les divers acteurs économiques et sociaux - entre touristes et résidents, entre défenseurs d'héritage et demandeurs d'espace, entre titulaires de droits de propriété et titulaires de droits d'usage - se cristallisent sans rejoindre un consensus minimal. À propos des

propriétaires, Greffe est d'avis que, sans mésestimer le fait qu'ils valorisent l'aspect culturel de leur action, il est préférable de tableur sur cette « hypothèse plus réaliste : ils cherchent d'abord à optimiser les flux qu'ils contrôlent et il n'est pas de leur intérêt de prendre en charge des effets externes qui profiteront à la collectivité et qui ne leur profiteront donc qu'indirectement et à long terme » (Greffe, 2000, p. 33-34). C'est probablement à cette argumentation que nous pouvons rattacher l'intérêt du cas du théâtre Rialto, où l'optimisation des profits entrepreneuriaux et immédiats – l'indéniable priorité – permet à la fois la restauration, la conservation et l'entretien continu du bâtiment historique. Cette approche assortie d'une forte signification sociale est même au bénéfice de la collectivité, des organismes de quartier et des citoyens. Du reste, selon Lichfield (1998), on peut « rénover, c'est-à-dire remettre en état; ou conserver, c'est-à-dire non seulement rénover, mais aménager la ressource patrimoniale de telle sorte que l'on puisse mettre à jour toutes ses possibilités culturelles » (Greffe, 2000, p. 36).

Greffe se penche aussi sur l'opportunité de considérer le patrimoine comme un écosystème. Le soin qu'accorde la ville au patrimoine dans son ensemble peut diminuer et ceci peut nuire à sa protection. À l'inverse, si la ville démontre de l'attachement et s'engage dans l'entretien, cela renforce et stimule la demande latente de patrimoine. « Il existe donc des seuils critiques de protection dont le non-respect se révélera dramatique, ces seuils étant eux-mêmes le résultat des systèmes de valorisation existant dans la société » (Greffe, 2000, p. 37).

Dans son ouvrage *Le culte moderne des monuments* (1984), Aloïs Riegl soulignait l'importance que les monuments pouvaient représenter pour des communautés, sous l'aspect de leur valeur symbolique, identitaire, artistique, de remémoration et d'ancienneté. La « valeur d'existence », a priori, du patrimoine, définit le devoir de la société de faire « un effort pour sa conservation en dehors de toute autre

considération » (Léniaud, 1994, cité dans Greffe, 2011, p. 931). Mais depuis longtemps la reconnaissance patrimoniale a été liée assez automatiquement à la mise en place de ressources financières : « Le patrimoine apparaissait alors comme une charge à supporter, inévitablement au détriment d'autres choix financiers. » (Greffe, 2011, p. 928). Aujourd'hui, la perspective du développement durable voit l'objet patrimonial comme une ressource à faire fructifier, « à traiter comme un investissement productif » (Greffe, 2011, p. 928). L'alléguée valeur intrinsèque ne suffit donc plus, il faut identifier et faire ressortir des valeurs extrinsèques. « L'approche de la valeur d'usage permet de relever les impasses financières [de la valeur d'existence] et de débarrasser le patrimoine de sa notion de charge pour la collectivité » (Greffe, 2011, p. 931).

Trois pratiques de création de financement pour la conservation du patrimoine urbain sont souvent utilisées : tourisme, outils fiscaux et transformations en habitation ou bureau.

Premièrement, c'est le tourisme qui constitue le fondement économique de la valeur des monuments, si l'on admet que ceux-ci mettent en boucle un intrant économique et un retour financier garantissant leur conservation, alors que « les dépenses de conservation apparaissent désormais comme un investissement à l'égal de toute autre dépense productive » (Greffe, 2011, p. 929). Cet aspect nous amène conceptuellement au cas du Rialto, qui ne fait pas partie des flux touristiques, mais dont l'exploitation entrepreneuriale permet l'entretien, la restauration et la conservation continues. Ainsi, le patrimoine devient davantage un objet à valoriser à but de consommation qu'un objet d'érudition dans sa dimension culturelle classique (Germain, 1988, p. 124). Soulignons que cette situation est similaire à celle des théâtres qui font l'objet de cette étude, dotés d'une indubitable valeur

architecturale, artistique et historique, mais menacés constamment d'être désormais inutiles puisque de nouveaux théâtres sont en construction.

Deuxièmement, dans des cas où il n'y pas d'attraction touristique, il existe des méthodes fiscales. Par exemple, la plus simple implique que le financement de la conservation et de l'entretien soit assuré par les organismes représentatifs des territoires concernés, notamment par le biais des impôts nationaux ou provinciaux ou des taxes municipales, et que le financement de la valeur d'usage soit assumé par ses bénéficiaires directs, donc par des entrées tarifées (Greffé, 2011, p. 934). Ces pratiques sont particulièrement valables dans le patrimoine architectural qui est sans doute le plus tangible et immédiatement perceptible dans la vie quotidienne des citoyens. Greffé précise que

[...] la qualité des villes dépend en grande partie de la manière dont elles ont su placer leur patrimoine en harmonie avec les autres bâtiments et espaces. [...] La conservation du patrimoine n'apparaît certainement plus alors comme une dépense, mais plutôt comme un investissement économique social et culturel. (Greffé, 2011, p. 930)

Troisièmement, dans le cas du patrimoine bâti exploitable sur le plan résidentiel, il s'agit d'un type de patrimoine qui vaut clairement la peine d'être valorisé pour être ensuite assez facilement consommé. Alain Bourdin et Annick Germain ont apporté plusieurs réflexions autour de l'embourgeoisement et de l'appropriation de l'espace urbain des centres-villes historiques par la classe moyenne. En effet, la valeur économique du patrimoine architectural historique transformé en habitations est liée au phénomène d'embourgeoisement des centres urbains. Certains investissements dans les quartiers anciens s'inscrivent donc dans une exaltation de la valeur d'ancienneté, associée à l'histoire et à l'authenticité, qui marque un

moment de la culture occidentale et qui a généré un nouveau marché immobilier de niche et de luxe, celui des logements anciens rénovés (Bourdin, 2008, p. 31-33).

L'un des acteurs importants de la scène du patrimoine montréalais est sans contredit Dinu Bumbaru, directeur des politiques d'Héritage Montréal, défenseur et promoteur passionné du patrimoine bâti, urbain et paysager, surnommé « monsieur Patrimoine ». Diplômé en architecture de l'Université de Montréal, il a fait des études en conservation au Centre international pour la conservation et la restauration de biens culturels de Rome, en Italie, et à l'Université d'York, en Angleterre. Actif au Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS), il est officier de l'Ordre de Montréal et membre de l'Ordre du Canada pour son engagement et son implication dans la sauvegarde, la protection et la valorisation du patrimoine bâti. Il a reçu le Prix du Québec en patrimoine et le Prix du Mont-Royal. Il a été aussi membre du Comité consultatif d'urbanisme d'Outremont et du Conseil d'administration de Culture de Montréal ([ville.montreal.qc.ca/ordre/dinu-bumbaru](http://ville.montreal.qc.ca/ordre/dinu-bumbaru)). Bumbaru a exprimé son point de vue à l'occasion de nombreuses entrevues<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> « Respecter le patrimoine ne signifie pas muséifier la ville. Au contraire, même modeste, le caractère patrimonial d'un lieu doit être vu comme une valeur ajoutée à tout grand projet. Le véritable défi pour les bâtisseurs consiste donc à conserver l'âme, l'ADN des quartiers qu'ils souhaitent transformer, et ce, dans l'esprit d'un développement urbain et architectural de qualité, novateur et humain. » (Cyberpresse, 11 janvier 2008, cité dans Bégin, 2010, p. 6).  
« [...] Il faudrait naturellement que les administrations publiques et les gouvernements donnent l'exemple en adoptant les mesures qui s'imposent pour l'entretien, la préservation et la mise en valeur de leurs propres édifices patrimoniaux, qui font partie somme toute de notre patrimoine collectif. Il importe que le secteur public donne l'exemple ». (Bégin, 2010, p. 8).  
« [...] Sur l'île de Montréal seule, on compte quelque 500 000 bâtiments ; ils ne sont pas tous historiques ou intéressants sur le plan architectural, mais leur entretien importe malgré tout. Ça ne peut être simplement la responsabilité de l'État ou des élites universitaires ; c'est l'affaire de tout le monde, du secteur privé, et c'est pourquoi il importe de trouver le moyen d'éduquer la population et d'encourager chaque citoyen à faire sa part et à y trouver une valorisation. (Bégin, 2010, p. 8-9).

Selon Dinu Bumbaru, même si aujourd’hui «on s’efforce de travailler avec l’existant», les nombreux règlements et restrictions visant à protéger les bâtiments patrimoniaux rendent ardue la tâche des propriétaires immobiliers et ils constituent trop d’embûches pour ceux qui veulent les acquérir et les réhabiliter. De plus, les chantiers visant les vieux bâtiments présentent toujours des difficultés et des risques parce qu’«on ne sait jamais vraiment ce que l’on va trouver». Même si les entrepreneurs sont habitués à prendre des risques, Bumbaru suggère d’appliquer la notion de juste compensation pour encourager ces projets, en recourant par exemple à une fiscalité incitative. Il insiste aussi sur l’importance de travailler sur ces aspects étant donné que Montréal vise le statut de métropole culturelle. Des avancées en ce sens ont été faites avec la mise en place de l’énoncé d’intérêt patrimonial à Montréal, un document officiel qui expose les différentes valeurs d’un lieu : historique, symbolique, artistique, sociale, technique. Chaque énoncé est préparé en vertu d’un processus d’évaluation patrimoniale mené par l’administration publique, les propriétaires et des experts (Gril, 2017, p. 43-47 ; Ville de Montréal, Évaluation de l’intérêt patrimonial d’un lieu).

Également incontournables à ce propos, les opinions récemment partagées aussi par l’architecte et professeur émérite Jean-Claude Marsan :

Conserver et mettre en valeur l’environnement bâti ne consiste pas qu’à retourner au passé. Au contraire, il s’agit de s’inscrire dans l’histoire et l’évolution de l’architecture et des formes urbaines en prenant en compte les aspects économiques, sociaux et culturels pour ensemercer l’avenir d’une façon réaliste et englobante. (Marsan, 2017, Le Devoir)

---

« Depuis des siècles, l’architecture et l’urbanisme sont des arts qui s’inscrivent dans le temps à venir. Il faut leur donner la confiance et les moyens d’assumer cette responsabilité. La conservation et l’adaptation du patrimoine bâti plutôt que sa démolition sont une application concrète du principe de ce développement urbain durable. » (Bumbaru, 2008, Le Devoir).

Il faut mentionner alors le propriétaire et gestionnaire immobilier Georges Coulombe, fondateur d'un atelier-société qui travaille à conserver et moderniser les bâtiments patrimoniaux montréalais, en préservant leur passé architectural par la restauration intelligente et la mise aux normes de ces édifices. S'il s'avère difficile ou impossible d'effectuer des mises à niveau, des mesures compensatoires doivent être instaurées, car, selon Georges Coulombe, « l'un des défis est [...] de rénover le bâtiment tout en s'assurant que cet investissement demeure rentable » (Gril, 2017, p. 40 ; Vallée, 2004). Ses interventions au cours des 35 dernières années sont visibles notamment dans les rues Notre-Dame, Saint-Jacques, McGill, Saint-Pierre, Saint-Nicolas, Saint-Vincent et Saint-Paul ainsi qu'en général dans le quartier historique du Vieux-Montréal (Banque Molson, Insurance Exchange, etc.). Georges Coulombe a été également maître d'œuvre du nouveau pavillon de Mode de l'UQAM, situé au 280 de la rue Sainte-Catherine Est et inauguré le 12 mars 2015. Ce projet a prévu la fusion de deux bâtiments centenaires inoccupés, en préservant leurs aspects patrimoniaux les plus intéressants et en y ajoutant un étage à la signature contemporaine (gestioncoulombe.com). Le slogan de la firme Gestion Georges Coulombe est : « Redonner vie à un bâtiment tout en respectant le passé et en l'intégrant au présent ».

Du côté des ateliers et des firmes d'architectes qui s'occupent de bâtiments patrimoniaux, on ne peut pas omettre de signaler le cabinet EVOQ, fondé par Julia Gersovitz, professeure à l'École d'architecture de l'Université McGill, qui a amorcé sa carrière en conservation alors que cette discipline était encore peu développée au Canada. EVOQ a notamment restauré et réhabilité l'Université McGill, en particulier avec des travaux en continu depuis 1990 portant sur la maçonnerie et les portes et fenêtres du pavillon des Arts (1837), de style néo-palladien, du pavillon de musique Strathcona (1899) et de la maison Martlet (Édifice Seagram, 1928). Des toitures traditionnelles (ardoise, cuivre, tôle) ont

aussi été restaurées à l'identique ou réhabilitées en respect avec la conception d'origine, par exemple celle du musée Redpath (1882)<sup>20</sup>. Entre autres projets d'EVOQ sous la direction de Gersovitz, soulignons celui de la stabilisation et restauration de la basilique Saint-Patrick, qui a reçu en 2014 le Prix d'excellence, Restauration, décerné par le Conseil du patrimoine religieux du Québec, et celui de l'église anglicane Saint-Georges (1870), de style néo-gothique. Cette église est désignée Lieu historique national du Canada et fait partie du site patrimonial du square Dorchester et de la Place du Canada, au centre-ville de Montréal. En 2013, la réhabilitation (1997-2000) de la gare Jean-Talon, construite en 1931 dans le style Beaux-Arts, apporte à EVOQ le prix Assurances Ecclésiastiques des rebâisseurs du patrimoine bâti, décerné par la Fondation Héritage Canada. Enfin, une autre remarquable réalisation d'EVOQ, la restauration et la réhabilitation de l'immeuble 357c (1875) dans le Vieux-Port, ancien bâtiment du Commissaire du havre de Montréal, racheté par Terra Incognita en 1996 dans l'intention de le transformer en club privé, après avoir été longtemps abandonné et désaffecté (Evoq Architecture ; le357c.com).

Andrée De Serres, professeure et titulaire de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'ESG UQAM, apporte sa réflexion sur la question de la « valeur [qui] découle de la qualité architecturale et de la conservation du caractère patrimonial d'un édifice ». D'après elle, il est nécessaire de trouver des solutions innovatrices, par exemple des arrangements contractuels et financiers qui pourraient combiner des mesures de protection et des mesures d'efficacité

---

<sup>20</sup> D'ailleurs, en 2011, la réhabilitation de cette toiture a gagné le Prix d'excellence pour la préservation d'un édifice patrimonial, décerné par l'Association canadienne d'experts-conseils en patrimoine (ACECP).

énergétique et environnementale, « permettant de mettre en valeur le potentiel souvent mal exploité des édifices patrimoniaux ». Les bâtiments qui se trouvent dans le quartier historique du Vieux-Montréal peuvent profiter de certaines dynamiques exclusives, non seulement de protection institutionnelle, mais aussi de perception socioculturelle, et conséquemment économique. Une partie de la valeur d'un immeuble peut en effet provenir des immeubles voisins ou du quartier. Les apports patrimoniaux « contribuent à créer des quartiers recherchés par les locataires ainsi que par tous les citoyens de la ville qui y vivent et les touristes qui viendront la visiter ». Évidemment, pour les bâtiments patrimoniaux situés en dehors d'une zone touristique ou déjà au centre d'une valorisation pour d'autres raisons, le défi est colossal. Or, il s'agit du cas de la plupart des anciens théâtres visés par mon étude, et, comme mentionné précédemment, leur valeur patrimoniale se concentre surtout dans leurs intérieurs, ce qui modifie les enjeux impliqués (De Serres, « Prélude », p. 41).

Depuis plus d'une dizaine d'années, un nombre croissant de bâtiments patrimoniaux de Montréal ont été convertis à de nouveaux usages. Seuls les plus authentiques sont généralement conservés pour leur valeur historique ou leur potentiel touristique. Dans ce contexte assez complexe, nous trouvons à Montréal des exemples très intéressants d'exploitation commerciale de la beauté d'intérieurs patrimoniaux, qui constituent de vrais bijoux architecturaux, mais aussi de remarquables réussites entrepreneuriales.

## 2.5 L'entreprise contemporaine dans les intérieurs patrimoniaux

### 2.5.1 Définitions des intérieurs patrimoniaux

Depuis 1992, l'organisme américain National Park Service a publié des normes et lignes directrices pour identifier et définir les intérieurs patrimoniaux. Ces normes, qui ont été mises à jour en 2006 en collaboration avec *The Secretary of the Interior's Standards for the Treatments of Historic Properties*, reconnaissent un intérieur comme une combinaison d'éléments mobiles et immobiliers, portant des valeurs matérielles et immatérielles. En se fondant sur ces règles, l'organisme canadien Parcs Canada définit l'importance d'un intérieur patrimonial selon son aménagement, ses éléments intérieurs et ses matériaux, en soulignant surtout le bois et les produits dérivés, le béton, les métaux, les produits verriers, le plâtre et le stuc, le tapis, les tissus, la céramique, les éléments décoratifs, etc. (Mars 2018, carnet 1). Il est pertinent de souligner que, dans le document *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada* (2010), les normes générales pour la préservation, la réhabilitation et la restauration ainsi que les normes et lignes directrices pour la conservation des bâtiments comportent une section spécifique pour les éléments intérieurs et une section consacrée aux matériaux, aux verres et vitraux (Mars, 2016 ; mars 2018, carnet 1 ; Charte ICOMOS pour l'interprétation et la présentation des sites patrimoniaux – Québec, 2008).

Pour ce qu'il concerne la protection patrimoniale des intérieurs par le ministère de Culture et des Communications du Québec, les mesures légales et réglementaires permettant à la Ville de les protéger et d'encadrer des interventions pour les décors étaient, jusqu'à tout récemment, très limitées. La Loi sur le patrimoine culturel (LPC) de 1992 ne mentionnait pas les intérieurs, qui arrivent dans les articles

seulement avec la nouvelle Loi sur les monuments historiques (LMH) de 1963. Dans la Loi sur les Biens Culturels (LBC) de 1972, la protection des intérieurs est également présente dans l'article 48 (section III), avec des ambiguïtés sur l'automatisme de la protection des intérieurs par le classement. La LPC de 2012 reprend des articles des lois antérieures en précisant quels éléments intérieurs, meubles et immeubles, seraient plus spécifiquement protégés par un classement. Et, si rare qu'il soit, l'intérieur d'un bâtiment peut être classé même si son enveloppe extérieure ne l'est pas. En plus, depuis l'entrée en vigueur de cette nouvelle version de loi, les municipalités ont maintenant le pouvoir de protéger des intérieurs, au moyen de la citation. Bien entendu, seulement l'intérieur d'un bien immobilier classé par le ministère est automatiquement protégé<sup>21</sup>. La citation municipale toute seule n'inclut pas implicitement les intérieurs, sauf mention explicite expresse dans l'avis de motion et ne s'applique qu'aux éléments immobiliers, fixés à l'architecture (Déom et al., 2016, p.5, p.15, p.19, p.24, p.25).

Désormais, les intérieurs patrimoniaux ne doivent plus être pensés seulement comme des espaces *à visiter*, mais aussi comme des espaces *à vivre*, avec une juste harmonie entre mise en scène et mise en valeur, afin de leur garantir à la fois un ancrage identitaire et un potentiel de renouvellement. En conséquence, pour assurer la conservation des intérieurs patrimoniaux, afin qu'ils puissent continuer à vivre et à être vécus, on souhaite qu'ils puissent acquérir un nouvel usage continu, qui prend essence et cohérence dans l'existant sans toutefois s'y restreindre, suivant une approche « ancrée dans le présent, au profit d'une conservation économiquement viable » (Mars, 2016, p. 50).

---

<sup>21</sup> Pour cohérence, l'article 172 de la Loi empêche à une municipalité de citer l'intérieur d'un immeuble patrimonial qui est déjà classé par le statut provincial.

*Faire affaire* avec les intérieurs patrimoniaux pour les sauvegarder, il s'agit là d'un équilibre complexe, mais possible, et on en trouve des exemples assez emblématiques à Montréal. En effet, hormis les hôpitaux et les églises, plusieurs lieux socioculturels réhabilités aux fins de loisir illustrent la capacité d'adaptation des intérieurs patrimoniaux.

Mélissa Mars observe que les espaces intérieurs des édifices patrimoniaux sont, en raison de leur usage, des témoins sociétaux, économiques, culturels et politiques : « ils sont la raison d'être de l'enveloppe architecturale » (Mars, 2016, p.43). Toutefois, souvent on ne sait pas comment les réutiliser sans les altérer. On se questionne sur « comment faire valoir la pertinence de leur conservation sans tomber dans une admiration restrictive » puisque les deux tendances récurrentes du façadisme anesthésique ou de la muséalisation nostalgique mortifient l'histoire du lieu en « réduisant son sens et sa dialectique » (Mars, 2016, p.44). La muséalisation tend effectivement à réduire l'espace à la seule perspective « d'avoir été » (Mars 2018, carnet 1, p.31). Économiquement caduque, la muséalisation ne semble plus une méthode de conservation viable pour les intérieurs des bâtiments patrimoniaux. Il faut donc développer une tout autre perspective de conservation.

### 2.5.2 L'exemple des banques

La première banque à marquer la vocation identitaire de la rue Saint-Jacques en tant qu'artère financière fut la Banque de Montréal (1819), à l'angle de la rue Saint-François-Xavier. Ensuite, une quinzaine d'autres institutions anglophones et francophones ont commencé à s'y installer : la Banque Molson au 288, la Banque d'Épargne au 262, la Banque du Peuple au 53-57 et la Banque Royale du Canada (RBC) d'abord au 221 puis au 360. Au tournant du XX<sup>e</sup> siècle, la rue Saint-Jacques devient donc l'artère montréalaise où s'implantent la plupart des sièges sociaux des

banques canadiennes, ce qui confère à cette rue un caractère bien particulier, car ces édifices, construits généralement par des firmes d'architecture américaines reconnues, sont novateurs avec leurs structures en acier, mais historicistes dans leurs styles extérieurs néo-roman, néo-Renaissance et Beaux-Arts.

Ces vieux édifices bancaires ont été dernièrement objet d'importants projets de reconversion (Mars, 2018, carnet 2, 14-18).

Un excellent exemple de reconversion de ce type de bâtiment est le hall et le sous-sol de l'ancien siège social de la Banque Royale du Canada, dans le Vieux-Montréal, qui ont été reconvertis respectivement en café avec espaces de travail (Collectif & Café Crew), et en bar – boîte de nuit (La Voûte) en 2016, par l'architecte Henri Cleinge et Gestion Georges Colombe, en collaboration avec Héritage Montréal. « La valeur d'usage fait ici mot d'ordre » (Mars, 2016, p. 47). Dans le cas de réhabilitation novatrice comme celle-ci, la prise en compte de nouvelles valeurs permet « d'ancrer ces intérieurs dans l'actualité, sans toutefois en banaliser la mémoire » (Mars, 2018, carnet 1, p. 46).

Décrivons plus précisément le contexte et le processus de cette réhabilitation. L'édifice initial de la RBC, érigé en 1928 au 360 de la rue Saint-Jacques, a été conçu par le cabinet new-yorkais York & Sawyer, spécialisé dans la construction d'édifices bancaires spectaculaires aux États-Unis. Sa hauteur de 393 pieds entre le socle, la tour de quatorze étages et l'édicule, donc 22 étages au total, en ont fait le premier gratte-ciel de Montréal et, à l'époque, l'édifice le plus élevé de l'Empire britannique. Son intérieur reflète une architecture inspirée de la Renaissance florentine et de l'Antiquité romaine, avec des décors en travertin et en mosaïque, et des plafonds en bois ouvragé de l'artiste italien Angelo Magnanti, qui a supervisé aussi leur première rénovation en 1950 (Mars, 2018, carnet 2, p. 27-79 ;

clublavoute.ca). « Un ouvrage publié par la banque en 1929 souligne que l'édifice évoque la Renaissance italienne [...] [mais que] l'immeuble appartient à son siècle. » (Lauzon et Forget, 2004, p. 214).

En 1962, la concurrence du nouveau centre-ville amène la Banque Royale à déménager son siège social à la Place Ville-Marie, puis plusieurs autres banques l'imitent en déménageant sur le boulevard René-Lévesque.

En 2002, soit quarante ans après que la Banque Royale eut laissé l'espace vacant, l'investisseur immobilier Georges Coulombe acquiert l'édifice pour le requalifier. Dans le socle du bâtiment, au rez-de-chaussée, l'ancienne salle des guichets est devenue depuis 2016 le Collectif & Café Crew, un café ouvert au public qui offre des espaces partagés de travail, des salles de réunions insonorisées et des zones de travail individuel, louables à la journée, au mois ou à long terme, sur abonnement ou à la carte. La compagnie Crew a été fondée à Montréal en 2012 pour mettre en relation pigistes et clients<sup>22</sup>.

Dans ce projet de conversion d'un bâtiment ancien à un usage des plus actuels, l'architecte Henri Cleinge a considéré les éléments patrimoniaux existants comme un potentiel, et le défi de l'insertion contemporaine, comme une opportunité de créativité architecturale. La complexité du projet résidait également dans la nécessité de créer des espaces de bureaux variés, séparés, mais ouverts à la fois,

---

<sup>22</sup> Le phénomène « socio-technologique » des espaces partagés de travail est né à San Francisco dans les années 2005-2008, par suite de la diffusion du télétravail individuel et indépendant à l'ordinateur de professionnels (chercheurs, développeurs, concepteurs, journalistes, publicistes, écrivains, etc.), qui nécessite de la concentration et une productivité non coercitive, mais en évitant l'isolement et la solitude (Capdevila, 2015, p. 87-105).

pour permettre la concentration, mais aussi l'interaction<sup>23</sup>. Cleinge explique avoir tenté une « intervention réfléchie » dans laquelle « l'architecture contemporaine met en évidence le patrimoine et le patrimoine met en évidence l'intervention contemporaine ». L'architecte souligne qu'il faut savoir recycler et faire revivre le patrimoine sans trop le transformer, « pour ne pas trop le charcuter », tout en n'essayant pas de faire du faux vieux ni le traiter de façon muséale (Robert, 2016). Le résultat final a reçu le Grand Prix du Design 2017 (10<sup>e</sup> édition), dans la catégorie « Prix Bureaux », pour ses solutions architecturales d'héritage « qui respectent l'empreinte de l'histoire tout en posant la marque contemporaine de notre époque ». En tant que patrimoine historique du quartier, le Collectif & Café Crew fait partie du circuit touristique du Vieux-Montréal et des touristes et promeneurs sur la rue Saint-Jacques le visitent. Néanmoins, cet objet patrimonial requalifié demeure principalement au service de la société urbaine montréalaise et de ses résidents, et est fréquenté surtout par des professionnels et des étudiants (Kollectif, 2018 ; v2com-newswire.com ; Prix Design). Au sous-sol du même édifice, les anciens espaces des coffres-forts et de la voûte de sécurité de la banque abritent maintenant le bar-boîte de nuit La Voûte, dont l'aménagement reste fidèle à l'image du bâtiment et en préserve l'authenticité. Les très massives portes des chambres fortes ont été conservées et sont désormais ouvertes aux clients du bar.

---

<sup>23</sup> Les anciens guichets bancaires qui ne pouvaient être déplacés ont été utilisés pour diviser le café, donc comme une ligne de partage entre la zone des membres et les salles de réunion. Ainsi les vitres de ces guichets et les cloisons en verre créent des limites spatiales transparentes entre les usagers. Le plancher de marbre, les plafonds à caissons et en plâtre peint, et les éléments en laiton posaient aussi un défi, soit celui d'établir un lien entre l'ancien et le contemporain. Par exemple, les nouveaux murs séparateurs sont recouverts d'acier plaqué avec du laiton afin de reprendre les éléments en laiton d'origine (Lauzon et Forget, 2004, p. 214-215 ; clublavoute.ca ; crewcollectivecafe.com ; Soudet, 2016 ; De Montigny, 2017).

Nous avons ici deux exemples de beauté patrimoniale conjuguée à la réussite entrepreneuriale. Le Collectif & Café Crew a été nommé l'espace partagé de travail le plus beau au monde par le magazine *Forbes*. La Voûte s'est démarquée rapidement parmi les lieux les plus chics pour tenir des événements privés. Fait à noter, le bâtiment de la RBC de la rue Saint-Jacques n'a jamais fait l'objet d'une reconnaissance patrimoniale en tant qu'objet architectural. Cependant, il est identifié dans les documents d'évaluation du patrimoine urbain et protégé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel de 2012 parce qu'il est situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle, le site patrimonial déclaré du Vieux-Montréal (Lauzon et Forget, 2004, p. 214-215 ; [clublavoute.ca](http://clublavoute.ca) ; [crewcollectivecafe.com](http://crewcollectivecafe.com) ; Soudet, 2016 ; De Montigny, 2017 ; Huen, 2017 ; [gestioncoulombe.com/portfolio/360-rue-saint-jacques-vieux-montreal](http://gestioncoulombe.com/portfolio/360-rue-saint-jacques-vieux-montreal) ; Vivre le patrimoine ; Vieux-Montréal ; Le 360 St-Jacques).

### 2.5.3 L'exemple des résidences

Un autre exemple d'exploitation commerciale d'intérieurs patrimoniaux est le bar George, qui fait partie de l'hôtel Le Mount Stephen aménagé dans l'ancienne demeure de sir George Stephen<sup>24</sup>. Cette résidence bourgeoise victorienne située au cœur de l'élégant quartier du Mille carré doré, au centre-ville de Montréal, procure un cadre somptueux où l'on « célèbre l'ancien de manière contemporaine ». Dessinée en 1880 par l'architecte William Tutin Thomas, la résidence de George Stephen présente une combinaison architecturale de Renaissance italienne et de baroque anglais. Après avoir été habitée par sir Stephen et sa famille, la maison

---

<sup>24</sup> Sir George Stephen (1829-1921) était un homme d'affaires et philanthrope écossais, président de la Banque de Montréal, pionnier du transport ferroviaire nord-américain et magnat de la compagnie de chemins de fer Canadien Pacifique, ainsi que donateur pour la construction de l'hôpital Royal Victoria. En 1886, il est le premier Canadien à être anobli, élevé au rang de baronnet et ainsi nommé premier baron Mount Stephen.

accueil de 1926 à 2011 un club privé destiné à l'élite masculine montréalaise et internationale (Répertoire du patrimoine culturel du Québec, Édifice du Mount Stephen Club).

La résidence avait été déclarée Lieu historique national du Canada en 1971 par la Commission des lieux et monuments historiques du Canada, puis classée immeuble patrimonial en 1975 par le ministère de la Culture et des Communications du Québec. Ce n'est qu'en 2004 que la Ville de Montréal déclare le bâtiment immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle.

Dès 2012, après la fermeture du club, Héritage Montréal a mis la maison George-Stephen en observation dans sa liste des sites emblématiques menacés<sup>25</sup>. On annonce alors un projet d'hôtel de luxe, conçu par la firme d'architectes Lemay Leclerc, visant à occuper en partie l'ancienne résidence George-Stephen. Ce projet, qui nécessite la construction d'une annexe contemporaine à l'arrière de la maison pour y loger des chambres, des boutiques et un stationnement souterrain, reçoit un Prix d'excellence du magazine *Canadian Architect*. L'hôtel Le Mount Stephen ouvre ses portes en 2017. La valorisation importante d'éléments patrimoniaux est particulièrement visible dans l'espace où se trouve le bar George : les vitraux vieux de 300 ans (importés d'Europe), les boiseries murales en citronnier de Ceylan (d'une hauteur de 4,5 m) et les luminaires en or 22 carats ont été restaurés. Ils sont aujourd'hui très appréciés par une clientèle plutôt fortunée qui choisit cet endroit pour son prestige esthétique et symbolique (Reford, 2003 ; [www.bargeorge.ca](http://www.bargeorge.ca) ;

---

<sup>25</sup> Cette liste des sites en péril sur le territoire du Grand Montréal met en lumière la réalité problématique de la conservation à long terme de ces lieux, et ce, malgré l'adoption d'outils municipaux remarquables comme le Plan d'urbanisme ou la Politique du patrimoine. L'organisme Héritage Montréal souhaitait ainsi collaborer à l'élaboration de solutions concrètes.

lemountstephen.com/fr/histoire ; Di Lillo, 2017 ; Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal, Club Mount Stephen).

À ce point de l'étude, nous avons cadré la problématique générale du potentiel économique des bâtiments historiques, en particulier des intérieurs, et du lien entre entrepreneuriat privé et requalification, en présentant des exemples d'entreprises actuelles installées dans des intérieurs patrimoniaux. Il convient maintenant de préciser la structure institutionnelle de la sauvegarde du patrimoine et de faire un survol des outils législatifs fédéraux, provinciaux et municipaux servant à la protection du patrimoine.

## 2.6 Structure institutionnelle et outils législatifs dans la protection patrimoniale

### 2.6.1 Le gouvernement fédéral du Canada

Certains sites, bâtiments et monuments sont devenus des lieux patrimoniaux par une instance de la Commission des lieux et monuments historiques du Canada qui a officiellement reconnu leur valeur patrimoniale ou lorsqu'ils ont été inscrits au Répertoire canadien des lieux patrimoniaux (*Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*, 2010, p. VIII). Un lieu historique national peut être un site archéologique, un bâtiment, un complexe architectural ou un paysage culturel. Leur valeur patrimoniale «repose sur des éléments caractéristiques tels que les matériaux, la forme, l'emplacement, les configurations spatiales, les usages, ainsi que les connotations et les significations culturelles» (*Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*, 2010, p. 5).

La désignation patrimoniale des édifices fédéraux est encadrée par la Loi sur les lieux et monuments historiques et la Politique du Conseil du Trésor sur la gestion des biens immobiliers ainsi que par un comité consultatif interministériel. Un édifice de valeur patrimoniale moindre est dit « reconnu », alors qu'un édifice ayant une valeur patrimoniale très élevée est désigné « classé » ([pc.gc.ca/fr/culture/beefp-fhbro/introduction](https://www.pc.gc.ca/fr/culture/beefp-fhbro/introduction)). Notons que l'actuelle Politique du Conseil du Trésor sur la gestion des biens immobiliers a remplacé en 2006 la Politique du Conseil du Trésor sur les édifices à valeur patrimoniale de 1982. Cette Politique avait mis en place le premier engagement du gouvernement fédéral relatif à la préservation des bâtiments patrimoniaux au Canada, y compris la création du Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine (BEÉFP) pour aider les ministères à protéger leurs édifices patrimoniaux (<https://www.pc.gc.ca>)<sup>26</sup>.

Dans le document *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada* (2010), les neuf premières normes générales énoncent les tâches de « conserver la valeur patrimoniale du lieu, ne pas enlever ni remplacer ni modifier substantiellement les éléments caractéristiques intacts ou réparables » (p. 22), de reconnaître le témoin matériel d'une époque et de maintenir une approche d'intervention minimale et pertinente, « toujours de la façon la plus douce possible » (p. 22). Les normes 10, 11 et 12 ont trait à la réhabilitation, tandis que les normes 13 et 14 sont relatives à la restauration. Remarquons que les normes 8, 10 et 13 sont liées puisqu'elles décrivent toutes trois, chacune dans leur contexte

---

<sup>26</sup> La Politique est restée essentiellement la même depuis 1982, si ce n'est de l'intégration graduelle de certaines obligations, comme l'émission de la Circulaire du Conseil du Trésor, qui étendait l'application de la Politique à tous les ministères fédéraux (1987); l'insertion de la Politique dans le Manuel de gestion des biens immobiliers du Conseil du Trésor en 1991; l'ajout de directives sur le processus d'aliénation aux ministères provinciaux en 1998; et la pleine intégration de ces obligations à la nouvelle Politique sur la gestion des biens immobiliers en 2006 (<https://www.pc.gc.ca>).

respectif, l'importance de réparer un élément avant de le remplacer. La norme 8, dans le contexte de la préservation, c'est-à-dire quand l'état des éléments prévoit davantage une réparation qu'un remplacement, « suppose qu'il existe un témoin matériel qui peut servir de base quand une partie d'un élément caractéristique doit être remplacée » (p. 21). La norme 10, dans le contexte de la réhabilitation, permet l'ajout de nouveaux éléments compatibles pour remplacer des éléments trop détériorés pour être réparés, à condition que les nouveaux éléments soient physiquement et visuellement compatibles avec le lieu patrimonial, qu'ils en soient subordonnés et qu'ils en soient facilement distinguables, pour ne pas altérer l'intégrité fondamentale du lieu. La norme 13, dans le contexte de la restauration, exige que les éléments de remplacement soient basés sur un certain niveau de connaissance historique, artistique et technique. Il faut noter ici, avec un regard croisé, la remarquable différence entre le remplacement dans le cadre d'une réhabilitation et le remplacement dans le cadre d'une restauration; dans le premier cas, les aspects prédominants sont qu'il y ait un « équilibre visuel et fonctionnel entre les nouveaux travaux et le lieu historique » et que les nouveaux éléments se distinguent de la matière originelle; au contraire, dans un processus de restauration, les critères les plus importants sont l'exactitude de la connaissance documentée pour reproduire le mieux possible « les formes, les matériaux, les textures, les finitions, les couleurs et les détails qui existaient antérieurement » et la ressemblance identique des nouveaux éléments par rapport aux originaux, selon une logique de mimétisme ([pc.gc.ca/fr/culture/beefp-fhbro/evaluation/Architecture](http://pc.gc.ca/fr/culture/beefp-fhbro/evaluation/Architecture) ; [historicplaces.ca/fr/pages/standards-normes](http://historicplaces.ca/fr/pages/standards-normes)).

Le Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine (BEÉFP) de Parcs Canada a comme premier mandat d'aider les ministères à mettre en place les exigences de la Politique du Conseil du Trésor sur la gestion des biens immobiliers en matière de conservation. La Politique du gouvernement fédéral reconnaît

l'importance d'utiliser les bâtiments patrimoniaux de façon continue pour en maintenir la conservation à long terme et recommande aux ministères gardiens de tout faire pour identifier de nouvelles vocations « convenables », c'est-à-dire qui permettront de préserver le caractère patrimonial des édifices désignés sous-utilisés ([pc.gc.ca/fr/culture/beefp-fhbro/process/alienation-disposal](http://pc.gc.ca/fr/culture/beefp-fhbro/process/alienation-disposal)).

Pour longtemps, les lieux ont été généralement considérés comme dignes d'être préservés pour leurs associations historiques avec des personnes ou des événements importants ou leurs qualités esthétiques et architecturales ou leur relation physique avec leur contexte environnant. Mais dernièrement la littérature, académique et grise, a soulevé une mise en question de ces critères, en revendiquant la nécessité d'élargir la définition du patrimoine, par exemple pour y englober les critères de durabilité, et en se questionnant sur comment le paradigme du développement durable pourrait être incorporé dans les méthodes actuelles d'évaluation du patrimoine utilisées aux paliers de gouvernement fédéral et municipal du Canada (Déom et Thiffault, 2013, p.62).

En 1979, Parcs Canada, l'organisme fédéral responsable des lieux historiques nationaux, a proposé des critères pour l'évaluation patrimoniale des bâtiments historiques, avec la publication de *L'évaluation des bâtiments historiques* par Harold Kalman, qui a marqué un moment important dans l'histoire de la conservation au Canada (Déom et Thiffault, 2013, p.63-64). Le contenu de cette publication a été rapidement intégré aux travaux du tout nouveau Federal Heritage Buildings Review Office (FHBRO). Trois des principales catégories proposées par Kalman sont utilisées pour déterminer l'intérêt patrimonial: les associations

historiques, l'architecture et l'environnement<sup>27</sup> (Déom et Thiffault, 2013, p.64). En alternative, Déom et Thiffault (2013) proposent une méthode durable d'évaluation de l'environnement bâti qui veut aller plus loin que la simple identification des valeurs économiques, sociales et environnementales. Contrairement à la traditionnelle méthode FHBRO, qui privilégie le critère d'architecture en lui attribuant le plus grand nombre de points potentiels, l'énoncé des valeurs de la méthode Déom-Thiffault<sup>28</sup> expose la cohésion entre ces valeurs, sans une dominante sur les autres (p.65).

## 2.6.2 L'échelle provinciale du Québec

Au Québec, la Loi sur les biens culturels adoptée en 1972 a donné au gouvernement les moyens de protéger ce patrimoine, notamment le pouvoir d'intervenir sur des biens de propriété privée. Cette loi, révisée en profondeur et réinstaurée en 2012 sous l'appellation Loi sur le patrimoine culturel (LPC), comporte des changements importants, notamment la notion élargie du patrimoine et les pouvoirs accrus des municipalités. L'Article 1 de la Loi sur le patrimoine culturel (2011, c. 21, Chapitre 1) a pour objet « de 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 ». Cette loi définit différentes catégories de biens patrimoniaux, entre autres, à l'Article 2, l'immeuble patrimonial<sup>29</sup>. Quelques modalités de fonctionnement de cette loi retiennent notre attention.

---

<sup>27</sup> Le table 1 dans l'Annexe E montre les critères d'évaluation du FHBRO.

<sup>28</sup> La Table 2 dans l'Annexe E montre la méthode d'évaluation proposée par Déom et Thiffault.

<sup>29</sup> « Tout bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique ou technologique,

- Un citoyen, un propriétaire, un organisme ou une municipalité peuvent présenter un dossier de classement ou de désignation en acheminant à Québec, une demande écrite au ministre de la Culture et des Communications.
- La Commission des biens culturels du Québec définit le patrimoine comme « une construction sociale de processus sociaux spécifiques à un lieu et à un temps donnés » et comme « un ensemble de caractéristiques ou de qualités positives perçues dans des objets ou des sites culturels par des individus ou groupes d'individus » (Mars, 2018, carnet 1, p. 35). Selon Morisset (2009, p. 106-107), au début du XXe siècle, le Québec n'avait pas encore d'architectes, d'archéologues ou d'évaluateurs du patrimoine qualifiés, en mesure de reconnaître les monuments non intentionnels. La première Commission des monuments, en 1922, ne rappelait pas une mémoire, mais elle la perpétuait. La première loi québécoise visant la préservation du patrimoine culturel a été la Loi sur la conservation des monuments et des objets d'art ayant un intérêt historique ou artistique, instaurée en 1922. Puis, en 1972, la convention internationale de l'UNESCO a adopté les concepts de « patrimoine mondial » et de « valeur exceptionnelle ». Dans la même année, le gouvernement du Québec sanctionnait une nouvelle loi sur les biens culturels, modernisant la notion de monument historique. Cette Loi sur les biens culturels a été en vigueur de 1972 à 2012, quand elle laisse place à la Loi sur le patrimoine culturel, plus adaptée à la réalité contemporaine et aux grandes tendances internationales en la matière

---

notamment un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain » (LégisQuébec, Chapitre P-9.002, Loi sur le patrimoine culturel).

([formation-patrimoine.mcc.gouv.qc.ca/1-1-introduction](http://formation-patrimoine.mcc.gouv.qc.ca/1-1-introduction) ; Payeur, 2013, p. 24-25).

- L'actuelle Loi sur le patrimoine culturel donne au ministre le pouvoir d'attribuer deux statuts différents : le classement et la désignation. Le classement peut viser un bien patrimonial, soit un document, un objet, un immeuble ou un site ; la désignation peut être accordée à un élément du patrimoine immatériel ainsi qu'à un personnage, un événement ou un lieu historique ([formation-patrimoine.mcc.gouv.qc.ca/1-5-status-legaux](http://formation-patrimoine.mcc.gouv.qc.ca/1-5-status-legaux)). Évidemment, le classement étant réservé aux biens patrimoniaux, c'est le statut qui nous intéresse ici.
- La procédure provinciale menant au classement d'un bien patrimonial se déroule en trois étapes principales. Normalement, la première est à l'initiative du ministre, mais les citoyens peuvent aussi lui proposer de classer un bien (comme mentionné au premier point de cette liste). La deuxième étape engage l'avis du Conseil du patrimoine culturel du Québec. La troisième étape est celle de la décision définitive. Si le ministre décide de procéder au classement, le statut de protection est publié dans la Gazette officielle du Québec et le bien est inscrit au Registre du patrimoine culturel du Québec.
- Pour certaines catégories de biens patrimoniaux classés, le ministre doit établir un « plan de conservation », soit un document qui présente des orientations quant à la préservation, à la réhabilitation et à la valorisation d'un bien classé en fonction de sa valeur patrimoniale et de ses éléments caractéristiques. Le plan de conservation est obligatoire pour les immeubles et les sites patrimoniaux classés depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur le

patrimoine culturel, mais c'est à la discrétion du ministre pour les autres biens classés ([formation-patrimoine.mcc.gouv.qc.ca/2-2-processus-dattribution-des-status](http://formation-patrimoine.mcc.gouv.qc.ca/2-2-processus-dattribution-des-status)).

- Le Conseil du patrimoine culturel du Québec est un organisme de consultation indépendant du ministère. À l'échelle municipale, des conseils locaux du patrimoine remplissent aussi ce rôle ([www.formation-patrimoine.mcc.gouv.qc.ca/2-2-processus-dattribution-des-status](http://www.formation-patrimoine.mcc.gouv.qc.ca/2-2-processus-dattribution-des-status) ; Charte de conservation du patrimoine québécois ou Déclaration de Deschambault ; Conseil du patrimoine culturel du Québec: Culture et Communications Québec. Aliénations – Les changements apportés par la Loi sur le patrimoine culturel).
- Les municipalités peuvent attribuer à un bien patrimonial le statut de la « citation ». Un peu comme la démarche de classement, la démarche de la citation d'un bien se déroule en trois étapes : le dossier est porté au conseil municipal, le conseil local du patrimoine émet un avis, puis on procède à la décision finale. Pour un bien cité patrimonial, la municipalité peut elle aussi établir un plan de conservation donnant ses orientations, en demandant au propriétaire de l'immeuble ou du site patrimonial cité de lui faire part de ses intentions et actions à ce sujet ([formation-patrimoine.mcc.gouv.qc.ca/2-2-processus-dattribution-des-status](http://formation-patrimoine.mcc.gouv.qc.ca/2-2-processus-dattribution-des-status)). En effet, la Loi prescrit des obligations légales visant particulièrement les propriétaires des biens classés ou cités. Il faut s'adresser au Ministère pour obtenir une autorisation lorsqu'une demande concerne un site patrimonial déclaré par le gouvernement ou un bien patrimonial classé par le même ministère, tandis que dans le cas d'un bien cité par une municipalité, c'est la Ville qui accorde aussi les autorisations ([formation-patrimoine.mcc.gouv.qc.ca/2-3-obligations-liees-](http://formation-patrimoine.mcc.gouv.qc.ca/2-3-obligations-liees-)

aux-biens-patrimoniaux). La Loi sur le patrimoine culturel de 2012 est donc appliquée par et sous la responsabilité du ministère de la Culture et des Communications, qui renseigne les municipalités sur leurs nouveaux pouvoirs (La Loi sur le patrimoine culturel - Guide pratique destiné aux municipalités, ministère de la Culture et des Communications, Direction du patrimoine et de la muséologie, 2012).

- Les motifs de classement provincial des immeubles patrimoniaux, dont leur intérieur, énumérés dans l'article 2 de la Loi sur le patrimoine culturel, sont : la valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique ou technologique. L'article 37 mentionne un plan de conservation avec les orientations du Ministère pour la préservation, la réhabilitation et la mise en valeur d'un immeuble (Déom et al., 2016, p. 21).
- Les articles 180-184 du chapitre VII - Inspection et enquête - de la LPC, indique le suivi périodique de la conservation des immeubles classés et leur intérieur effectué par le ministère de la Culture et de la Communication du Québec à tous les cinq ans. Les conseillers du Ministère doivent trouver un arrangement avec le propriétaire pour visiter l'intérieur, faire une inspection et prendre des photographies, à fin d'évaluer l'état de conservation du lieu et, au besoin, de signaler au propriétaire des travaux à effectuer pour le maintenir en bon état. Une demande d'autorisation pour des travaux déposée auprès du MCCQ est également l'occasion d'aller inspecter (Déom et al., 2016, p. 21). On verra dans le chapitre V les difficultés de ces mécanismes rencontrées par l'actuel propriétaire du théâtre Rialto.

- Les motifs de citation municipale des immeubles patrimoniaux sont les mêmes que pour le classement. Les articles 148-149 de la LPC permet aux municipalités d'intervenir d'urgence pour arrêter des travaux ou activités. Si nécessaire, un juge de la Cour supérieure peut aussi autoriser la municipalité à faire exécuter les mesures ordonnées (Déom et al., 2016, p.26). On va voir dans le chapitre IV que aussi cette situation a fait partie de l'histoire du Rialto avec le précédent propriétaire.

### 2.6.3 L'encadrement municipal de Montréal

La Ville de Montréal définit comme « patrimoine : tout objet ou ensemble, naturel ou culturel, matériel ou immatériel, qu'une collectivité reconnaît pour ses valeurs de témoignage et de mémoire historique et en faisant ressortir la nécessité de le protéger, de le conserver, de se l'approprier, de le mettre en valeur et de le transmettre » (*Pour une définition du patrimoine à la Ville de Montréal*, 2003, p. 4).

En vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, au niveau municipal, un immeuble patrimonial peut être « cité ». Tous travaux altérant, restaurant, réparant ou modifiant de quelque façon un immeuble patrimonial cité sont étudiés en vertu des dispositions du chapitre IV de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002).

Plus spécifiquement, avant d'entreprendre des travaux de rénovation, le propriétaire de l'immeuble patrimonial doit se procurer un permis auprès de son arrondissement et se conformer aux dispositions prévues dans cette loi provinciale. Certains travaux de mise en valeur de l'immeuble peuvent être admissibles à des subventions en vertu de l'Entente sur le développement culturel entre le ministère de la Culture et des Communications et la Ville de Montréal, via le Programme d'aide à la restauration et à la rénovation des bâtiments à valeur patrimoniale. En

réalité, il s'agit plutôt de subventions pour la restauration, puisque seulement les bâtiments vacants depuis plus de quatre ans et situés dans les sites patrimoniaux de Montréal (Vieux-Montréal) ou du Mont-Royal sont admissibles aux subventions à la rénovation. Pour obtenir une telle subvention, le propriétaire doit s'adresser à l'arrondissement concerné (Ville de Montréal, Patrimoine urbain, Programme d'aide ; Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal, Aperçu méthodologique).

« Montréal est une capitale culturelle unique en Amérique du Nord », affirmait Charles Lapointe, président de Tourisme Montréal, dans une entrevue à *La Presse* (Drouin, 2006). Une entente entre le ministère de la Culture et des Communications du Québec et Tourisme Montréal a récemment consolidé les efforts pour repositionner l'image de la métropole sur les marchés touristiques nord-américains et européens, en s'inspirant des tendances de Paris et de Londres, et toujours en rivalité avec Toronto. Dans le cadre nord-américain, ne pouvant pas égaler Toronto ou New York comme capitale financière, Montréal a implanté une stratégie ciblée sur la qualité de vie, la créativité et la riche diversité de son cadre bâti. C'est sur cette base que s'élabore une volonté politique de conservation, de mise en valeur et de revitalisation du paysage urbain et du patrimoine architectural montréalais, à conjuguer en une offre touristique unique (Drouin, 2006). L'actuelle image de Montréal s'est construite dans la contestation, dans les années 1970, de l'idée de « métropole du progrès » nord-américaine, en faveur d'une ville fière de ses logements en brique, des escaliers extérieurs, de son ambiance bohème (Drouin, 2006).

Dans la publication de la Ville de Montréal intitulée *Imaginer – Réaliser Montréal 2025*, publiée en 2005, on énonce cinq axes stratégiques d'intervention pour Montréal aux fins de développement de son image de marque, à savoir : 1) ville de savoir, de création et d'innovation ; 2) métropole culturelle d'avant-garde ;

3) milieu de vie exceptionnel ; 4) ville d'infrastructures performantes ; 5) ville ouverte à rayonnement international.

Dans ce document, parmi les plans d'action et les politiques, on trouve aussi le Plan d'urbanisme, le Plan stratégique de développement durable, la Politique de développement culturel « Montréal, métropole culturelle », la Politique de l'arbre, la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels et la Politique du patrimoine. En consultant ce document municipal, il devient évident que les stratégies d'intervention ciblent la vivacité culturelle dans la société et l'offre musicale et artistique, en misant sur le patrimoine immatériel davantage que sur le patrimoine matériel et physique de la ville. Toutefois, certains points traitent aussi d'une approche de revitalisation urbaine intégrée et de la mise en valeur du patrimoine bâti, archéologique, paysager et naturel (Ville de Montréal, 2005). C'est bien dans ce cadre que s'articule aujourd'hui la protection du patrimoine urbain montréalais.

Par ailleurs, dans son Plan d'action en patrimoine 2017-2022, présenté à la Commission sur la culture et le patrimoine en mars 2017, la Ville de Montréal a exprimé la volonté d'effectuer une surveillance plus serrée et de se doter de meilleurs outils pour protéger le patrimoine bâti et « pour mieux prévenir les incidents malheureux ». Au cours des dernières années, 3 000 immeubles ont été recensés sur le territoire montréalais et inscrits dans un répertoire des bâtiments d'intérêt patrimonial qui servira à établir un portrait plus précis des bâtiments vacants et à risque (Gauvreau, 2017).

En somme, dans ce chapitre, j'ai présenté le contexte théorique et les outils législatifs de la conservation du patrimoine urbain. Nous sommes maintenant en mesure de passer à l'analyse de l'objet de recherche. Le troisième chapitre, qui suit,

dépeint le monde des anciens théâtres et des vieilles salles de cinéma de Montréal datant des années 1900 à 1930, à travers leur histoire, leur contexte urbain et leur statut actuel de protection et d'usage.

## CHAPITRE III

### LES ANCIENS THÉÂTRES-CINÉMAS DE MONTRÉAL

Dans ce troisième chapitre, nous ne prétendons pas faire la revue exhaustive des théâtres-cinéma des années 1900 à 1940 dans la métropole québécoise, mais plutôt d'en présenter une vue d'ensemble en précisant le contexte historique et social qui a mené à leur implantation. Par la suite, nous en ferons une brève description en les regroupant selon leur état actuel respectif : encore en activité ou réhabilités, convertis à d'autres usages, fermés ou abandonnés, et démolis. Cette sélection d'établissements représente une panoplie d'exemples de patrimonialisation, de sauvegarde, de renouvellement de fonction tout comme de négligence.

Tout d'abord, j'explique l'appellation *théâtre-cinéma* (ou *théâtre cinématographique*, selon Martineau, 1988, p. 18) qui nous sert à désigner les bâtiments dont il est question ici. À Montréal comme ailleurs au Québec, au début du XX<sup>e</sup> siècle, le cinéma – ou « les vues », comme on disait à l'époque – n'est pas un spectacle à part entière présenté dans un lieu qui lui est réservé. En effet, le plus souvent, les projections ne sont qu'un intermède dans un autre divertissement – comédie, vaudeville, burlesque, variétés, etc. – qui se tient sur scène dans un théâtre ou une salle de spectacle (Pageau, 2009, p. 36; Martineau, 1988, p. 18). Les théâtres ont donc servi de salles de cinéma avant que celles-ci n'acquière leur identité propre, et certains d'entre eux sont devenus par la suite uniquement des

cinémas, d'où leur nom hybride. Cette évolution de la fonction porte nécessairement à réfléchir sur l'avenir de ces établissements. Bon nombre de ces théâtres-cinémas sont tombés en déclin par suite de la baisse de fréquentation des salles de cinéma dans les années 1980. Mais revenons aux origines.

### 3.1 Bref historique des théâtres-cinémas de Montréal

En 1896, Montréal est l'une des premières villes du continent nord-américain à faire l'expérience du cinématographe (Nadeau, 2016, s.p.; Wikipédia, 2018, 31 mai). Les Montréalais se prennent d'engouement pour ce nouveau divertissement, à tel point que des entrepreneurs investissent rapidement dans la construction de salles conçues pour la projection des « vues animées ». De fait, au Québec, les premières véritables salles de cinéma apparaissent entre 1906 et 1912 : ce sont les nickelodéons et les « scopes » – *nickelodéon* parce que le prix d'entrée était de cinq cents, soit une pièce de nickel (ou un *nickel*, en anglais), tandis que *scope* désigne le procédé permettant d'obtenir une projection élargie. Ces salles sont généralement très sommaires, les spectateurs disposant d'une chaise droite ou d'un banc, et les représentations durant moins d'une demi-heure (Pageau, 2009, p. 38-39).

Le pionnier des cinémas à Montréal est sans contredit Ernest Ouimet, qui ouvre un premier Ouimetoscope sur la rue Sainte-Catherine Est en 1906, puis un second à la fin août 1907, sur le site de son premier établissement, qui a dû être démoli ; il s'agit de la première salle de luxe en Amérique du Nord, rien de moins, qui peut accueillir 1200 spectateurs. À la suite de ce Ouimetoscope novateur, toute une série de salles associant le nom du propriétaire ou de la ville et le suffixe *scope* vont naître dans toute la province : Lépinoscope, Bourgetoscope, Matanoscope, Terrebonnoscope, etc. Ces cinémas ont un autre dénominateur commun : ils sont

situés dans la rue principale ou au centre de l'agglomération. Ainsi à Montréal, plusieurs des premières salles s'installent dans les rues Sainte-Catherine, Notre-Dame et Saint-Laurent (Pageau, 2009, p. 39, 41-42).

À compter de 1913, les lieux spécialisés dans la projection de films – tout en poursuivant la présentation de théâtre, de vaudeville et de burlesque – sont conçus comme des *palaces*. On veut attirer le spectateur en lui donnant l'impression qu'il obtient un divertissement exceptionnel à prix abordable. À cette époque, la majorité de ces établissements sont de nouvelles constructions dont la décoration et l'ornementation rivalisent de richesse. De fait, dès 1912, les théâtres-cinéma de Montréal deviennent plus luxueux, comme le reflètent les salles Scala, Colonial, Tivoli et Strand, toutes dotées de 800 à 1000 places. L'ouverture en 1913 du cinéma Impérial, qui compte alors 2400 sièges, marque l'implantation des cinémas de type *palace* dans la métropole. Suivront, entre 1917 et 1922, le Gayety, le Princess (qui deviendra le cinéma Le Parisien), offrant 2200 fauteuils, ainsi que les super-*palaces* Loew's, Capitol et Palace, ces trois derniers contenant tous 2600 places et plus (Pageau, 2009, p. 45, 47).

Marquises voyantes, néons scintillants, guichets rutilants, plancher incliné, balcon et loges, sièges confortables et bientôt climatisation efficiente, les *palaces* montréalais imposent les normes des nouveaux lieux culturels que sont les théâtres-cinéma. Cependant, en règle générale, leur architecture et leur décor intérieur suivent les tendances provenant des États-Unis. Du reste, le réputé décorateur Emmanuel Briffa, qui émigre dans ce pays en 1912 et œuvre ensuite à la décoration de plus de 150 théâtres nord-américains (Répertoire du patrimoine culturel du Québec, 2013, Emmanuel Briffa), y est certainement pour quelque chose ; nous y reviendrons plus loin.

Dans les années 1920, les immenses et luxueux *super-palaces* montréalais se trouvent tous sur la rue Sainte-Catherine Ouest, soit à proximité des grands magasins, dans la partie anglophone de la ville. Toutefois, la popularité croissante du cinéma suscite l'implantation de nouvelles salles dans les quartiers francophones comme dans ceux qui se développent dans les anciens faubourgs de l'île de Montréal. Les populations ouvrières disposent ainsi de lieux de divertissement d'une qualité semblable à celle des théâtres du centre-ville.

De fait, parmi ces « palaces de quartier » (Pageau, 2009, p. 49 ; Martineau, 1988, p. 19), d'une capacité moyenne de 1500 places, le cinéma Papineau (1921) affichait comme slogan : « Tout le luxe des théâtres du bas de la ville près de chez vous » (Pageau, 2009, p. 50). La rue Saint-Denis abritera les théâtres Saint-Denis (1916), Rivoli (1926) et Le Château (1931). L'est de Montréal comportera entre autres le théâtre Amherst (1925), le cinéma Rosemont (1927) et le théâtre Granada (1929), ce dernier comptant 1685 sièges. Autres *palaces* de quartier dignes de mention pour leur aménagement remarquable et leur style superbe : le Plaza (1922), rue Saint-Hubert, le Rialto (1924), avenue du Parc, et le théâtre Outremont (1928), rue Bernard. Enfin, signalons quelques autres établissements prestigieux à cette époque dans divers secteurs de l'est et de l'ouest de la ville : le Family (1912, qui deviendra le Corona en 1923), le Royal Alexandra (1914), le Verdun Palace (1920), le Century (1923), l'Empress (1927), le Cartier (1929), le Monkland (1930), le Snowdon (1937), le Savoy (1938) et le York (1938). L'ensemble des théâtres et des *palaces* tissent ainsi un vaste réseau qui annonce l'âge d'or du cinéma au début des années 1930.

Néanmoins, après la construction du dernier *palace* montréalais, le York, en 1938 (Pageau, 2009, p. 54), plusieurs événements et phénomènes cruciaux jalonnent le déclin des grandes salles de cinéma, à Montréal comme partout au Québec.

D'abord la Seconde Guerre mondiale, qui réquisitionne hommes et moyens jusqu'en 1945. Le cinéma demeure un commerce lucratif et on ouvre encore de nombreuses salles en banlieue et en région, mais elles sont nettement plus petites (500 sièges en moyenne) et plus simples dans leur aménagement.

En 1952, l'arrivée de la télévision commence à éloigner le grand public des cinémas. Malgré les améliorations techniques importantes apportées au cinéma, soit les écrans grand format, le film en couleurs et le son stéréophonique, on assiste de 1955 à 1960 à une crise majeure de fréquentation des salles et à leur fermeture accélérée (Pageau, 2009, p. 56, 59, 63). On tente de contrer la baisse de clientèle par diverses stratégies comme les programmes doubles (séances où on projetait deux films de suite), la restauration sur place, les prix de présence, etc. Dans les années 1970, on implante des cinémas d'art et d'essai et des cinémas de répertoire, on mise sur les films érotiques (Pageau, 2009, p. 71-81). Cependant, inéluctablement, le public diminue.

Enfin, la diffusion croissante du magnétoscope et de la vidéocassette ainsi que l'offre de films de la télé payante accentuent la popularité du petit écran au détriment du grand. La décennie 1980 amène la création des salles multiplexes (Pageau, 2009, p. 87), qui réunit dans d'imposants bâtiments – la plupart en banlieue – plusieurs petites salles, des jeux variés et une large programmation de films à succès, ce qui contribue à maintenir le cinéma comme divertissement populaire, hors du centre-ville montréalais. En 2007, quand le cinéma Le Parisien ferme ses portes, il ne reste quasiment plus de cinémas commerciaux au cœur de la ville de Montréal (Pageau, 2009, p. 91, 97).

Cependant, qu'est-il advenu des vénérables théâtres-cinéma du début du siècle dernier? Plusieurs de ces splendides bâtiments ont disparu du paysage ou ont été

transformés en commerces, d'autres sont fermés et vacants, quelques-uns sont convertis en lieux culturels multidisciplinaires ou sont redevenus des cabarets comme à leur origine. Dans certains cas, la pression du public ou la vigilance des instances gouvernementales a assuré leur préservation. Le tableau présenté à l'Annexe B, indique le statut des principaux « temples du cinéma » de Montréal construits dans la période 1880-1940 ainsi que, selon le cas, l'année de leur inscription à un répertoire patrimonial municipal, québécois ou canadien.

### 3.2 Description des principaux théâtres-cinémas de Montréal

À Montréal, comme dans toutes les grandes villes nord-américaines, la représentation cinématographique et les lieux de diffusion de ce « 7<sup>e</sup> art » connaissent une évolution notable entre 1895 et 1940. À preuve, durant cette période, 67 salles de cinéma (Martineau, 1988, p. 18) s'implantent dans l'île de Montréal. Au départ, les films sont présentés dans des lieux très variés, puis, en 1906, des « scopes » ouvrent çà et là, jusqu'à ce que les théâtres-cinémas de type *palace* se concentrent au centre-ville. Effectivement, comme le montre la carte présentée à l'Annexe A (p. 5 de l'article *Movie Palaces on Canadian Main Downtown Streets*), dans les années 1920, les *palaces* montréalais se situent essentiellement le long de la rue Sainte-Catherine, entre les rues De Bleury et Peel, à proximité de tous les grands magasins (Eaton, Simpson, Morgan, Ogilvy, etc.) et d'importants immeubles de bureaux. Il se crée ainsi au centre-ville un « quartier du divertissement » – préfigurant, pourrait-on penser, le Quartier des spectacles actuel –, qui associe le loisir de soirée (cabaret, théâtre, cinéma) aux zones diurnes d'affaires et de commerce. L'artère principale de la ville devient l'axe du *nightlife* urbain. Ainsi, au fur et à mesure de la spécialisation des *palaces* en salles de cinéma, le centre-ville constitue un quartier presque exclusivement réservé au

cinéma. En effet, des années 1920 à 1970, en tenant compte des fermetures, transformations et changements de noms, on trouve au moins une dizaine de salles en activité au centre-ville, dont quatre sont incontournables en ce sens qu'on y présente les primeurs avant de les distribuer dans les cinémas de quartier : le Princess, le Loew's, le Capitol et le Palace (Lanken, 1993, cité dans Gyulai, 2015).

Par ailleurs, ces théâtres-cinéma de Montréal, les *palaces* du centre tout autant que les « *palaces* de quartier » qui essaient dans la ville en expansion, illustrent l'âge d'or de ce type d'établissement, qui matérialise et circonscrit l'avènement d'un loisir urbain inédit. Ils reflètent également les grands courants internationaux de ce nouveau programme architectural : vastes espaces, opulence des matériaux, richesse de l'ornementation, les temples du cinéma déploient leurs attraits auprès des foules à conquérir. Fait notable, le décor intérieur de la plupart des théâtres de Montréal des années 1920-1930 a été réalisé par un seul et même artiste, Emmanuel Briffa, qui maîtrisait tous les styles en vogue à l'époque.

- Emmanuel Briffa, le maître du décor

Né à Malte en 1875, Emmanuel Briffa est fils d'ébéniste. Après des études en arts à Naples (Accademia di Santa Lucia) et à Rome (Accademia di San Luca), il revient vers 1900 dans son île natale où il travaille comme décorateur durant une décennie. Entre 1910 et 1912, il décore quelques théâtres en Italie, puis il émigre aux États-Unis. Rapidement, il exerce son métier avec succès à New York, à Chicago, à San Francisco et à Detroit. Dès 1920, Briffa œuvre aussi au Canada à quelques reprises, avant de s'établir pour de bon à Montréal en 1924. Sa réputation étant bien établie, il conçoit le décor intérieur d'au moins une dizaine de théâtres-cinéma édifiés à Montréal entre 1920 et 1940 ; Papineau, Allen, Plaza, Corona, Bourget, Granada, Métropolis, Snowdon. Le Rialto, l'Empress, l'Outremont et Le Château sont des

exemples de son talent prolifique. Briffa a également élaboré les décors de plusieurs théâtres ailleurs au Québec, notamment ceux du théâtre Capitol (1928, maintenant salle J.-Antonio-Thompson) à Trois-Rivières et du théâtre Granada (1929) à Sherbrooke. À son époque et aujourd'hui encore, on admire ses décors richement ornements, qui puisent à divers styles architecturaux et artistiques : Adam, rococo, Louis XVI, Art déco, atmosphérique. Pour finir, Briffa aura signé la décoration de plus de 150 théâtres en Amérique du Nord, dont au moins 25 au Québec. En fait, il consacra sa carrière presque exclusivement à la décoration de ce type d'établissement. Il est décédé en 1955 et enterré au cimetière Notre-Dame-des-Neiges (Dumais, 2016, p. 2 ; Héritage Montréal, « Dernière heure », 26 février 2018 ; Labrecque, 2011, p. 27-30 ; Martineau, 1988, p. 21 ; Répertoire du patrimoine culturel du Québec, « Événements, groupes et personnes », 2013).

On comprendra donc que la sélection de théâtres-cinémas que nous décrivons ci-dessous prend en compte l'apport de ce maître décorateur. Les théâtres-cinémas sont présentés en quatre groupes selon le niveau d'activités qu'ils reçoivent : réhabilités, convertis à d'autres usages, fermés ou abandonnés et démolis. Cette description suivant un ordre chronologique nous permet de voir des tendances de conservations et ainsi de voir le contexte de plus large où le Rialto se trouve.

### 3.2.1 Théâtres-cinémas encore en activité ou réhabilités

Outre le théâtre Rialto, qui nous traitons en détail dans les chapitres suivants, quelques théâtres-cinémas de Montréal sont encore opérationnels. Certains ont connu une admirable continuité d'utilisation, d'autres représentent de remarquables exemples de restauration et de réhabilitation comme lieu de divertissement. Il s'agit de neuf établissements, connus maintenant sous les noms suivants : Impérial, Corona, L'Olympia, Outremont, Denise-Pelletier, Le Château, Prospero, Saint-

Denis et Plaza. Nous les avons retenus également parce qu'ils sont tous décorés (entièrement ou partiellement) par Briffa et qu'ils présentent des caractéristiques comparables, notamment quant au type de propriété, aux moyens mis en œuvre pour leur conservation et leur exploitation et à leur offre artistique ou de divertissement.

- Cinéma Impérial : 1424-1432, rue de Bleury – Quartier des spectacles – Inauguré en 1913

Statut : Inscrit au Répertoire canadien des lieux patrimoniaux, 2009 – Classé immeuble patrimonial du Québec, 2012 – Immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle, juridiction de Montréal (s.d.).

Architectes : Albert E. Westover (États-Unis) et Ulric Asselin (1870-1937, Montréal) – George Allen Ross (1879-1946) et la firme Ross & Macdonald pour la modification de l'entrée en 1935 – Note : On attribue parfois la conception de l'Impérial à David Jerome Spence (1873-1955), architecte canadien d'origine américaine, mais il est plus certain que celui-ci a seulement œuvré à des rénovations de l'édifice en 1916 (Hill, 2009-2017).

Style : indéterminé (je n'ai trouvé aucune qualification plus précise du style global de l'édifice, seulement des ornements de la façade), inspiration Renaissance, exceptionnel par rapport à l'architecture des théâtres cinématographiques de la période 1895-1915.

Il est presque incroyable – ou miraculeux, selon l'auteur et journaliste Pierre Pageau (Pageau, 2013, s.p.) – que le théâtre Impérial (son nom d'origine) ait

conservé sa fonction initiale de représentation et de projection depuis plus d'un siècle, et ce, sans interruption. Édifié en 1913 pour la firme américaine Keith-Albee Vaudeville Organization, ce théâtre-cinéma de 2400 places préfigure l'ère des super *palaces* montréalais qui seront construits entre 1915 et 1930. Mais contrairement à ceux-ci, qui s'allongent perpendiculairement à la rue derrière une façade étroite, l'Impérial se présente tout en longueur parallèlement à la chaussée. Son volume monolithique de composition classique comporte trois niveaux : rez-de-chaussée, étage et attique. Il est l'un des seuls super-*palaces* dont l'aspect extérieur et intérieur a été préservé. Sa façade sobrement revêtue de céramique blanche vernissée constitue un remarquable exemple de l'utilisation de ce matériau à Montréal (*Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal*, 2013). Cette apparence de simplicité contraste avec la sophistication du décor intérieur, de style Adam, qui est l'œuvre de la firme Tognarelli et Voigt de Philadelphie, et qui représente parfaitement l'esprit de l'époque : dans le hall comme dans la salle, il y a profusion de lambris et de colonnes en marbre, de guirlandes et d'appliques en laiton, de fresques peintes et de dorures. L'escalier avec rampe en chêne et balustres en fer forgé complète le prestigieux ensemble. Signalons que l'apport d'Emmanuel Briffa dans ce théâtre se limite à l'ornementation du rideau de scène en amiante.

Quant à l'aménagement des espaces intérieurs, il a peu changé : le rez-de-chaussée comprend toujours le hall, le foyer divisé en deux sections et le parterre de la grande salle; l'étage accueille des bureaux et le balcon. Malgré la continuité de sa fonction, le théâtre Impérial subit quelques modifications suivant les visées de ses propriétaires successifs, l'évolution de la technologie et la popularité du cinéma. Ainsi, jusque dans les années 1930, on y présente des spectacles de vaudeville et des films muets.

La salle devient propriété de la Consolidated Theatres (1929), filiale de la firme torontoise Famous Players, puis passe sous la gérance de France-Film (1932) et de Léo-Ernest Ouimet (1934-1936), le grand pionnier du cinéma québécois, mais cette période sans grand succès se termine en faillite. En 1936, la Consolidated Theatres reprend le contrôle de la salle et y projette uniquement des films en seconde exclusivité et parfois de série B jusqu'en 1954. Cette année-là, on dote l'Impérial du système d'écran géant Cinérama, ce qui nécessite le réaménagement de l'arrière du parterre pour loger la nouvelle cabine de projection. Cette modernisation réduit le nombre de sièges de moitié, soit à un millier. L'attrait et la rentabilité du Cinérama ne durent toutefois que jusqu'à la fin des années 1960. En 1970, United Theatres, qui a pris le relais de Consolidated Theatres, vend le cinéma à la compagnie montréalaise Cinéma International. Ce nouveau propriétaire, désirent exploiter le filon du cinéma de répertoire, divise la salle en deux en 1974 : une cloison sépare le parterre et le balcon, créant ainsi les Ciné-Centre I et II, qui comptent respectivement 650 et 580 places. L'expérience ne fonctionne pas.

En 1980, Famous Players (anciennement United Theatres) achète de nouveau l'Impérial et décide de le reconvertir en une seule salle. Première renaissance du *palace* : on transforme la partie arrière du balcon en espaces à bureaux et on refait la pente de la partie avant, ce qui aboutit finalement à une capacité de 932 sièges. D'importants travaux de restauration redonnent par ailleurs son lustre d'antan à ce cinéma, qui acquiert progressivement la réputation de meilleure salle à Montréal, notamment grâce son système audio THX à 50 haut-parleurs, le premier en ville, et à ses capacités de projection uniques, y compris de films en 70 mm. Néanmoins, le déclin commercial de l'Impérial, disposant d'un seul écran, s'accroît du milieu des années 1980 au début des années 1990 par suite du déplacement du marché du cinéma vers les complexes à salles multiples, qui peuvent présenter simultanément

les versions originales et françaises des superproductions hollywoodiennes (*blockbusters*).

En 1995, Viacom, la compagnie mère de Famous Player, cède l'établissement en don de charité au Festival des Films du Monde (FFM), événement mis sur pied par Serge Losique en 1976, qui y tient encore une partie de ses activités. L'appellation du lieu devient en 1996, Centre Cinéma Impérial inc., organisme sans but lucratif. Seconde renaissance de l'Impérial : de 2000 à 2004, on y injecte 5,5 millions de dollars en rénovations, entre autres pour la marquise, l'entrée, les sièges et les fresques du hall. Reconnu monument historique, ce vénérable *palace* a quand même besoin de mécènes pour perpétuer sa vocation, comme le prouve l'inscription Centre Sandra et Léo Kolber au-dessus de la marquise, et le nom de la grande salle de cinéma, qui peut aujourd'hui accueillir 819 spectateurs, maintenant désignée Salle Lucie et André Chagnon. Enfin, en 2017, la société Québecor investit dans un partenariat avec l'OSBL propriétaire du bâtiment pour soutenir les activités de cinéma et la survie du bâtiment. En somme, la valeur patrimoniale de l'Impérial est attribuable à la représentativité de son architecture, à la qualité de son décor intérieur et à la pérennité de son usage, à quoi s'ajoute son implantation dans un quartier de Montréal à forte concentration d'établissements culturels, le Quartier des spectacles (Adam, 1988, p. 16-17 ; Cinéma Impérial, 2010 ; Festival des films du monde, 2018 ; Gaudreau, 2011, p. 21 ; *Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal*, 2013 ; Hill, 2009-2017 ; *Lieux patrimoniaux du Canada*, s.d. ; *Montréal en quartiers*, 2006-2008 ; Pageau, 2013, s.p. ; Québecor, 2017 ; *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*, 2013).

- Salle de spectacle Théâtre Corona : 2490, rue Notre-Dame Ouest – Arrondissement Sud-Ouest – Inauguré en 1923

Statut : Inscrit au Répertoire canadien des lieux patrimoniaux, 2008 – Classé immeuble patrimonial du Québec, 2012 – Immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle, juridiction de Montréal, s.d.

Architectes : Joseph-Cajetan Dufort (1868-1936) et Louis-Joseph-Théophile Décary (1882-1952), Montréal

Style : indéterminé, bâtiment original de 1912 typique de l'architecture des théâtres cinématographiques de la période 1895-1915, rénové en 1923 dans le style des *palaces* de la période 1915-1930. Les sources ne qualifient pas le style global de l'édifice autrement que par « typique des théâtres cinématographiques », on ne spécifie que l'arc de la façade, qui est un élément marquant de ce programme architectural, donc de la majorité des théâtres de cette époque.

Situé dans le quartier Saint-Henri, un milieu urbain densément construit, le théâtre Corona est installé dans l'ancien cinéma Family, qui a ouvert ses portes en 1912. Ce bâtiment en brique adopte un plan rectangulaire plus profond que large et il est constitué de deux étages de hauteur inégale. On le reconnaît facilement à la série de portes du rez-de-chaussée, à la verrière insérée dans un imposant arc en plein cintre de type roman et aux motifs en forme de croix disposés à intervalle régulier sur la façade. Cette façade distinctive s'inspire de celle de la National Farmer's Bank, érigée en 1907-1908 à Owatonna, dans l'État du Minnesota, aux États-Unis. Elle est représentative de l'architecture des théâtres-cinéma nord-américains construits avant la Première Guerre mondiale. D'abord propriété de la firme Duchess Amusements Company, le Family présente des vaudevilles et des pièces filmées, puis, à compter de 1915, principalement des films. Le théâtre est acheté en 1923 par la chaîne United Amusement Corporation Limited, qui lui donne le nom de Corona. C'est l'architecte Daniel John Crighton (1868-1946) qui en réaménage

alors l'intérieur selon un plan très rationnel. Les éléments notables de cette reconfiguration sont notamment le promenoir donnant accès au parterre et aux escaliers, le balcon en demi-cercle à pente abrupte, la scène peu profonde et les deux étages de loges placées en angle. Détail intéressant, on peut voir encore dans le hall d'entrée l'un des rares comptoirs d'accueil en bois à Montréal qui datent de l'époque des *palaces* de quartier. La réalisation du décor intérieur est confiée aussi en 1923 à Emmanuel Briffa, qui opte pour le style classique : colonnes corinthiennes, arcs latéraux, peintures allégoriques, motifs peints au pochoir, boiseries, etc., tous ces éléments confèrent une impression de luxe à ce lieu de divertissement populaire. Bien intégré à la vie de quartier, le cinéma Corona est toutefois victime de l'avènement de la télévision puis du déclin industriel du canal Lachine : il ferme en 1965. La Ville de Montréal achète le bâtiment en 1967 dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine, qui finalement avorte. L'immeuble tombe dans l'oubli jusqu'en 1989, quand la Ville le cède à la Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal (SIMP), qui voit, entre autres mandats, à la rénovation et à la réhabilitation de bâtiments d'intérêt historique. Par suite de consultations publiques et d'appel d'offres, une première phase de restauration s'amorce en 1992. Signalons qu'on choisit alors de restaurer sans ramener le lieu à son état originel, mais plutôt en conservant les traces d'usure et la patine du temps. En 1997, l'Institut des arts de la scène, un organisme sans but lucratif, acquiert le Corona pour en faire une salle de spectacle, qui ouvre en 1998. La façade est reconstruite en 1999, puis une seconde phase de travaux s'effectue en 2003-2004 pour la restauration de l'intérieur, qui est ensuite endommagé en mars 2007 par un incendie. En 2010, le théâtre est vendu à des promoteurs immobiliers, qui en maintiennent néanmoins la vocation. En 2011, il est reconnu immeuble patrimonial et inscrit au Registre du patrimoine culturel du Québec. Selon l'organisme Héritage Montréal, le théâtre Corona constitue un lieu culturel majeur dans l'arrondissement

du Sud-Ouest. Outre son intérêt architectural, tant pour ses caractéristiques extérieures qu'intérieures, c'est un bel exemple de réhabilitation d'un *palace* de quartier en lieu de création et de diffusion des arts de la scène (Blais et de Repentigny, 2010, s.p. ; Gaudreau, 2011, p. 21 ; *Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal*, 2018 ; Héritage Montréal, 2018 ; *Lieux patrimoniaux du Canada*, s.d. ; McNichols Tétreault, 1994, p. 7-9 ; Pageau, 2009, p. 53 ; *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*, 2013 ; Théâtre Corona, s.d.).

- Salle de spectacle L'Olympia : 1004, rue Sainte-Catherine Est – Arrondissement Ville-Marie – Inaugurée en 1925

Statut : Aucun statut de reconnaissance patrimoniale.

Architectes : George Allen Ross (1879-1946) et Robert Henry Macdonald (1875-1942), Montréal.

Style : indéterminé, typique de l'architecture des *palaces* cinématographiques de la période 1915-1930.

En 1925, entre les rues Saint-Timothée et Amherst, s'élève un immeuble de six étages d'un type nouveau sur la rue Sainte-Catherine Est. Conçu par la très réputée firme montréalaise Ross & Macdonald, à son apogée dans les années 1920, l'édifice Amherst abrite en effet non seulement un théâtre-cinéma, mais aussi des commerces au rez-de-chaussée avec entrée sur rue et des bureaux aux étages. Jusque-là, le traitement architectural de ce type d'établissement est beaucoup plus chargé afin de faire ressortir la fonction de l'élément principal, la salle de spectacle. Dans ce cas-ci, la construction s'apparente à un gratte-ciel (pour l'époque) et son apparence est plutôt sobre. On repère l'entrée de l'établissement, incorporée au

bâtiment, seulement par l'enseigne, et autrefois par une marquise. Emmanuel Briffa signe la décoration intérieure du théâtre, dont l'espace s'élève sur environ quatre étages. Soulignons que l'édifice Amherst est le seul du genre réalisé à Montréal par Ross & Macdonald, si on excepte leur rénovation du théâtre Palace, rue Sainte-Catherine Ouest, en 1928. Ces architectes prolifiques ont davantage œuvré à concevoir de prestigieux bâtiments comme l'hôtel Mont-Royal, les magasins Eaton et Ogilvy, les appartements Château et l'immeuble de bureaux Dominion Square, sans compter leurs œuvres marquantes ailleurs en Amérique du Nord. Cette association à des architectes de renom accorde une valeur patrimoniale certaine à la salle de spectacle L'Olympia, qui, depuis la fin des années 1980, remplace le cinéma Arlequin, lui-même ayant succédé en 1968 au théâtre Amherst. La capacité de la salle a diminué de 1800 à 1280 places, mais le lieu possède encore plusieurs caractéristiques originelles, notamment son volume presque intact, sa scène et sa cage de scène, et son plafond. L'état d'authenticité de L'Olympia en fait le dernier témoin, avec le théâtre National, de l'époque des théâtres-cinémas dans ce secteur de la ville à l'est de la rue Saint-Denis, où se trouvaient naguère plusieurs salles, maintenant démolies en partie ou complètement, comme le théâtre Arcade, le cinéma Electra et le Ouimetoscope. En 2004, un projet visant à transformer l'immeuble en appartements en copropriété, y compris le théâtre Olympia, fait planer la menace de la disparition de la salle, mais le Conseil du patrimoine de Montréal réitère le constat de l'étude menée par Jocelyne Martineau en 1987-88, à savoir que cette salle de spectacle est l'une des mieux conservées de la métropole (Martineau 1988, cité dans Conseil du patrimoine, Avis A04-VM-69, 2005, p. 2) et présente par conséquent un intérêt patrimonial évident. En 2010, on réalise tout de même un projet résidentiel dans l'édifice, mais la salle de spectacle L'Olympia est préservée et elle poursuit ses activités encore de nos jours (Conseil du patrimoine,

Avis A04-VM-69, 2005, p. 2 ; Hill, 2009-2017, s.p. ; Simmins et Rose, 2011, 2013, s.p. ; Théâtre L'Olympia, s.d. ; Ville de Montréal, 2005).

- Salle de spectacle Outremont : 1248, avenue Bernard – Arrondissement Outremont – Inauguré en 1929

Statut : Cité immeuble patrimoniale et désignée lieu historique national du Canada, 1993 – Classé immeuble patrimonial du Québec, 1994 – Immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle, juridiction de Montréal, 1987.

Architecte : René Charbonneau (1881-1969), Montréal.

Style : Art déco, typique de l'architecture des *palaces* cinématographiques de la période 1915-1930.

Depuis bientôt 90 ans, le théâtre Outremont contribue à la vie culturelle de l'arrondissement où il s'est implanté, un quartier à la fois résidentiel et commercial. Rare survivant de l'ère des *palaces* de quartier et de l'âge d'or du cinéma à Montréal, il montre un superbe état de conservation et il est exploité encore actuellement, avec succès, comme salle de spectacles en tous genres. L'Outremont appartient initialement à la Confederation Amusements Limited, entreprise qui, dans les années 1920-1930, possède de nombreux théâtres à Montréal. Sans changer de vocation, le théâtre passe aux mains de la firme Amusement Corporation Limited en 1962, puis de 1974 à 1987 il est la propriété de Roland Smith, un acteur majeur du monde cinématographique dans la métropole. Sous sa gouverne, le cinéma Outremont devient le principal cinéma de répertoire en ville et fait le bonheur de milliers de cinéphiles montréalais. En 1987, « coup de théâtre »,

un promoteur immobilier, BBC Management, se porte acquéreur du bâtiment en vue d'y installer des boutiques et un restaurant-cabaret. Mais la population se mobilise et proteste, tant et si bien que la Ville d'Outremont cite le théâtre monument historique, bloquant ainsi le projet de transformation du nouveau propriétaire. Les gouvernements fédéral et provincial emboîtent le pas en 1993 et 1994 : l'Outremont est désigné respectivement lieu historique national et immeuble patrimonial. Sous la pression du public, la Ville d'Outremont décide d'acheter le théâtre en 1994 et de procéder à des rénovations majeures pour mettre à niveau l'équipement technique et l'aménagement de la salle ainsi que pour restaurer certains éléments de décoration. L'établissement est rouvert au public en 2001. Par suite des fusions municipales en 2002, la propriété de l'Outremont est transférée à la Ville de Montréal, qui confie d'abord la gestion de la salle de spectacle à l'équipe Spectra, puis en 2010 à la Corporation du Théâtre Outremont (CTO), organisme sans but lucratif. En 2013, la CTO ajoute une salle de 116 places dans le foyer, baptisée le petit Outremont, puis, en 2014, elle modernise l'équipement de projection cinématographique de la salle principale. Depuis 2015, la Ville centre assume le soutien au fonctionnement et l'entretien du théâtre, ce qui fait du théâtre Outremont une institution supra-locale, le premier théâtre municipal de Montréal<sup>30</sup>. On constate que la valeur patrimoniale de ce théâtre-cinéma est reconnue d'emblée par les citoyens – dans une large mesure, des gens bien nantis et informés – comme par les autorités de la municipalité outremontaise et des autres instances gouvernementales. Mais outre la localisation de l'édifice dans un quartier « riche », ses qualités architecturales, sa valeur historique et la valeur artistique de son décor intérieur y sont certainement pour quelque chose. De fait, bâti en 1928-1929,

---

<sup>30</sup> Son entretien et ses activités sont assurés par des fonds publics. Ce théâtre subventionné représente un rival pour le Rialto, qui se trouve à 550 mètres de distance.

l'Outremont est représentatif des luxueux *palaces* de quartier construits au Canada dans les années 1920, mais il est également l'un des premiers cinémas de style Art déco au pays. L'architecte René Charbonneau, qui est à l'origine d'une dynastie d'architectes prolifiques et réputés au Québec, emploie des formes géométriques classiques et épurées ainsi qu'une ornementation superposant des rectangles en relief. Sur la façade, des frises décoratives soulignent l'aspect monumental du bâtiment tout en adoucissant son apparente sobriété. De plus, la composition de Charbonneau témoigne de l'esthétique moderne de l'architecture fonctionnelle, selon laquelle les matériaux, couleurs et proportions servent à distinguer les volumes répondant aux différentes fonctions; le théâtre Outremont en est un très bel exemple et constitue l'une des œuvres maîtresses de René Charbonneau. Un extérieur architectural plutôt simple cache des intérieurs très riches. L'intérieur du théâtre, conçu par Emmanuel Briffa, affiche un décor somptueux dont les boiseries, pilastres cannelés, fresques, frises, panneaux et plafond à caissons combinent des motifs Art déco et des éléments de style atmosphérique. On s'accorde à dire qu'il s'agit de son œuvre la plus personnelle et la plus originale. Enfin, la valeur patrimoniale du théâtre Outremont se fonde aussi sur son intégration harmonieuse à son environnement. En effet, par son élévation de quatre étages et par sa fonction commerciale, deux aspects semblables à ceux des immeubles voisins – appartements sur trois ou quatre étages et commerces au niveau de la rue –, érigés aussi dans les années 1920, l'Outremont renforce l'homogénéité architecturale du quartier (*Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal*, 2013 ; *Héritage Montréal*, 2018 ; *Lieux patrimoniaux du Canada*, s.d. ; Martineau, 1988, p. 20 ; *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*, 2013 ; Ville de Montréal, s.d. ; Wolfe, 1988, p. 29-30).

- Théâtre Denise-Pelletier : 4353, rue Sainte-Catherine Est – Arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve – Inauguré en 1929

Statut : Immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle, juridiction de Montréal, s.d.

Architecte : Emmanuel Arthur Doucet (1888-1960), Montréal.

Style : Beaux-Arts, typique de l'architecture des *palaces* cinématographiques de la période 1915-1930.

Installé depuis la fin de la décennie 1970 dans l'ancien cinéma Granada, qui date de 1929, le théâtre Denise-Pelletier (TDP) est un magnifique exemple d'une réhabilitation d'un immeuble patrimonial qui assure la continuité de sa fonction culturelle en bonifiant son rôle social. En effet, le TDP anime la vie culturelle du quartier HoMa via ses 12 à 15 spectacles de théâtre par année. Son attrait dépasse largement l'arrondissement puisque, ciblant la clientèle scolaire avec des pièces de la dramaturgie mondiale, le théâtre accueille annuellement environ 70 000 étudiants provenant de 250 écoles de Montréal et des environs. À son ouverture, le cinéma Granada est une immense salle de 1685 sièges; elle est conçue par l'architecte Emmanuel A. Doucet dans le style Beaux-Arts. Très en vogue à l'époque, ce style puise ses éléments (colonnes, arcades et motifs) à l'Antiquité et à la Renaissance. L'intérieur, qui est une réalisation du décorateur Emmanuel Briffa, donne l'impression d'un véritable palais en raison de la profusion de lustres, tentures, loges et dorures, ce qui est en quelque sorte la « marque de commerce » des cinémas de type *palace* de cette époque. Pour le Granada, Briffa choisit le style atmosphérique – qui vise à transporter le spectateur dans un monde imaginaire –, en recourant notamment à des motifs végétaux et en traitant le plafond comme une

voûte céleste. Mais au début des années 1960, le cinéma est délaissé; de jeunes comédiens regroupés dans la Nouvelle Compagnie théâtrale (NCT) l'investissent dès 1964 et commencent à y présenter des pièces destinées au public étudiant. La NCT devient propriétaire du Granada en 1977 et le renomme en hommage à l'illustre comédienne Denise Pelletier (1923-1976), collaboratrice des débuts de la NCT. La troupe rénove le cinéma en y aménageant une salle de 850 sièges et y ajoute en 1978 une seconde salle de 120 places, sorte de « laboratoire » visant à soutenir l'exploration théâtrale, baptisée Fred-Barry en l'honneur d'un autre comédien décédé. En 1997, la NCT devient le TDP, scellant l'unité de la compagnie avec le lieu. L'édifice subit sa seconde rénovation majeure en 2008 afin de moderniser ses équipements scéniques tout en conservant le cachet Beaux-Arts d'origine. Ces travaux, totalisant 10 millions de dollars, ont valu en 2011 au théâtre Denise-Pelletier et aux architectes Saia, Topouzanov et Barbarese le Premier Prix du jury dans le cadre des Prix d'excellence en architecture. On veut ainsi souligner le traitement exceptionnel de restauration des plafonds et des ornements dans les espaces d'accueil et dans la salle, ce qui contribue particulièrement à la mise en valeur du décor patrimonial (Falkenberg, 2016, p. 149-152 ; Gaudreau, 2011, p. 22 ; *Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal*, 2012 ; *Montréal en quartiers*, 2006-2008 ; Héritage Montréal, 2018 ; Hill, 2009-2017, s.p. ; Martineau, 1988, p. 20 ; Pageau, 2009, p. 50).

- Ciné-Théâtre Le Château : 6950, rue Saint-Denis et 383-395, rue Bélanger  
– Arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie – Inauguré en 1931

Statut : Inscrit au Répertoire canadien des lieux patrimoniaux, 2006 et 2008 – Classé immeuble patrimonial du Québec, 2012 – Monument historique, 1991, puis immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle, juridiction de Montréal (1998).

Architecte : René Charbonneau (1881-1969), Montréal.

Style : Art déco, transition de l'architecture des *palaces* cinématographiques de la période 1915-1930 au modernisme.

À l'angle nord-ouest des rues Saint-Denis et Bélanger se dresse depuis 1931 un majestueux édifice, non pas un palais, mais bien un ancien *palace* de quartier, le Ciné-Théâtre Le Château. Il est initialement la propriété de l'entreprise de distribution Confederation Amusements Limited – absorbée en 1939 par Famous Players –, qui a déjà fait bâtir dans les années 1920 les cinémas Dominion, Maisonneuve, Regent, Empress, Cartier et Outremont. Détail intéressant : Le Château est érigé non loin d'un autre luxueux cinéma, le Rivoli, situé juste un peu au sud sur Saint-Denis, construit cinq ans auparavant par une firme concurrente, United Amusement. À cette époque, Montréal prend de l'expansion vers le nord et l'est à mesure que le développement des lignes de tramway amène le lotissement de nouveaux quartiers sur des terres jusque-là agricoles. Les premières paroisses de La Petite-Patrie puis de Rosemont se peuplent ainsi principalement de gens de métiers, des plombiers, menuisiers, maçons, etc., qui y bâtissent eux-mêmes leurs maisons. La présence de théâtres-cinéma apporte donc aux résidents des quartiers environnants une source de divertissement populaire. Avec ses 1300 sièges, Le Château offre à l'origine une capacité exceptionnelle pour un *palace* de quartier. Conçu par l'architecte René Charbonneau, qui a produit l'Outremont en 1929, il arbore également le style Art déco, annonçant en cela le style plus moderne et dépouillé des cinémas qui seront construits dans la décennie 1930. Comme Le Château s'élève sur une hauteur de quatre étages et qu'il comporte une façade sur Saint-Denis et une autre sur Bélanger, il devient rapidement un point de repère. Le bâtiment charme aussi par son splendide décor intérieur, œuvre d'Emmanuel Briffa, qui y insère des motifs floraux et précolombiens stylisés, vivement colorés

et revêtus d'or et d'argent, ainsi que des vitraux et des pilastres cannelés. Briffa fait aussi appel à l'artiste Joseph Guardo (1901-1978) pour réaliser les sculptures de la façade, les panneaux de figures allégoriques, les bas-reliefs et autres décorations, ainsi que la maquette de la coupole. Notons qu'on peut voir des sculptures de Guardo sur de nombreux édifices publics et institutionnels de Montréal. Autre fait notable, il semble que le chef d'orchestre Wilfrid Pelletier vantait l'excellente acoustique du Château. Sous l'aspect architectural, ce théâtre-cinéma se distingue par l'élégante unité de sa composition, qui adjoint harmonieusement au vaste cinéma un bâtiment latéral abritant des logements et des commerces, donc qui réunit trois fonctions en un seul lieu. Le Château présente aussi un intérêt esthétique du fait de l'ornementation raffinée de son imposante façade et de la jonction harmonieuse de ses deux bâtiments contigus au moyen des matériaux et du style. Du point de vue urbanistique, l'édifice marque le croisement de deux rues importantes, Bélanger, une artère du quartier, et Saint-Denis, une grande voie de circulation. De plus, le bâtiment latéral souligne l'intersection par son angle tronqué. Jusqu'en 1946, le théâtre se signale aux passants par son enseigne verticale et affiche sa programmation sur une marquise; celle-ci est modernisée cette année-là, et l'enseigne disparaît. En 1962, la société United Theatres (anciennement United Amusement) achète Le Château. En 1974, selon les plans de l'architecte William J. Rosenberg, on cloisonne le balcon de façon à aménager deux salles, l'une de 863 places au parterre, et l'autre de 504 au balcon. Le cinéma cesse ses projections vers le milieu des années 1980 avant d'être vendu au Centre chrétien métropolitain, qui s'en sert comme lieu de culte. Bien que le bâtiment ne soit plus accessible en permanence au grand public, le Centre en loue les salles de son Ciné-Théâtre pour des spectacles, projections et autres activités de divertissement. Par ailleurs, les murs extérieurs et l'ornementation intérieure ont fait l'objet d'un nettoyage en profondeur, ce qui contribue à maintenir Le Château

comme l'un des *palaces* de quartier les mieux préservés à Montréal, si on fait exception de l'altération de son volume originel (Centre d'histoire de Montréal, 2018; Ciné-Théâtre Le Château, 2018; *Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal*, 2015; Héritage Montréal, 2018; *Images Montréal*, 2005-2018; Labrecque, 2011, p. 29-30; *Lieux patrimoniaux du Canada*, s.d.; *Montréal en quartiers*, 2006-2008; *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*, 2013).

### 3.2.2 Autres théâtres, sans statut patrimonial, réhabilités

Aux cas précédents, on peut ajouter d'autres exemples réussis de réhabilitation d'un bâtiment ancien qui en perpétue la fonction de divertissement. La brève revue suivante concerne trois théâtres de Montréal qui ne bénéficient d'aucun statut de protection patrimoniale : Prospero (1911), Saint-Denis (1916) et Plaza (1922).

- Théâtre Prospero. En 1984, dans le quartier Centre-Sud (arrondissement Ville-Marie), les comédiens du Groupe de la Veillée s'installent dans un bâtiment de la rue Ontario Est, datant de 1911, qui abritait au départ un théâtre populaire, puis un cinéma, établissements exploités successivement sous les noms La Lune Rousse, Ciné Place le Marquis, Caméo et Le Québécois. La troupe de théâtre en fait l'Espace la Veillée. À la suite d'un incendie en 1986, l'édifice est rénové partiellement, puis entièrement reconstruit en 1994-1995 pour devenir conforme aux normes municipales et mettre à niveau les installations scéniques. En 1999, la compagnie rebaptise le nouvel édifice Théâtre Prospero. Celui-ci conserve quelques éléments de façade rappelant l'architecture initiale, notamment les baies vitrées en arc de cercle surmontant les colonnes de l'entrée principale. Depuis sa reconstruction, le Prospero a accueilli plus de 250 compagnies théâtrales et favorisé la présentation d'une dramaturgie novatrice.

- Théâtre Saint-Denis. Au cœur du Quartier latin, rue Saint-Denis, se trouve encore une salle de spectacle qui est l'une des favorites des Montréalais depuis 1916, le théâtre Saint-Denis. Ses presque 3000 sièges en font alors la plus grande salle au Canada. Jusqu'à l'ouverture de la Place des Arts en 1963, le Saint-Denis présente les spectacles incontournables de l'heure, dans tous les genres : théâtre, danse, music-hall, chanson, opéra, opérette et cinéma, et les grandes vedettes internationales foulent sa scène. Une modernisation majeure du théâtre a lieu en 1950, ce qui réduit sa capacité à 2500 places. Au cours des années 1970, le propriétaire, France Film, divise la salle en trois, puis la ramène à deux pour répondre aux demandes des artistes et du public. En 1990, on ajoute à l'édifice une structure de style post-moderne, conçue par les architectes Ruccolo et Faubert, qui modifie le hall d'entrée et le portique grec et qui oblitère définitivement la façade d'origine, dont on ne voit que le sommet et son inscription en terre cuite en se plaçant à distance. De même, on refait complètement l'aménagement intérieur pour obtenir la salle I, qui comprend 2218 sièges, et la salle II, qui en compte 933. Il ne subsiste presque rien du décor intérieur de style Adam. Néanmoins, la compagnie France Film est encore propriétaire et exploitant du théâtre Saint-Denis, dont la fonction s'est maintenue sans discontinuer durant plus d'un siècle, et ce lieu mythique conserve son aura de prestige.
- Théâtre Plaza. En bordure d'un autre axe important de la ville de Montréal, la rue Saint-Hubert, s'élève depuis 1922 un *palace* de quartier encore vivant, le théâtre Plaza. Implanté près de la rue Beaubien, dans le quartier La Petite-Patrie, le Plaza est construit par l'entreprise United Amusement. Il comprend à l'origine une salle de 980 fauteuils et sa décoration intérieure de style Adam est signée Emmanuel Briffa. Très populaire comme cinéma

jusqu'à la fin des années 1970, le Plaza ferme ses portes vers 1980 et la grande salle du rez-de-chaussée est occupée par un commerce. En 2003, une corporation privée transforme l'étage, qui comporte encore le balcon et des éléments de décoration originaux, en salle de spectacle et d'événements divers. Même s'il est un peu visible pour les passants à cause de la marquise installée au-dessus des vitrines des commerces de la Plaza Saint-Hubert, le théâtre Plaza demeure un lieu de diffusion culturelle (*Images Montréal*, 2005-2018; *Montréal en quartiers*, 2006-2008; Pageau, 2009, p. 51; Théâtre Plaza, 2017; Théâtre Prospero, 2018; Théâtre Saint-Denis, 2018).

En position hybride entre les salles réhabilitées et celles converties se place La Tulipe, l'ancien théâtre-cinéma Dominion de 1913, situé au 4530 avenue Papineau. Le Dominion présente jusqu'au début des années soixante du théâtre et du cinéma. En 1966, le comédien Gilles Latulippe rachète la salle pour la rebaptiser Le Théâtre des Variétés et l'animer ensuite pendant plus de 30 ans, avec burlesque et comédie, jusqu'à 2000. L'architecture du théâtre Dominion se rattache à celle des autres théâtres cinématographiques construits à Montréal entre 1900 et 1915, avec sa façade en revêtement de brique vernissée de couleur rouille, d'influence Art nouveau. Tant l'extérieur que l'intérieur ont conservé une bonne partie de leur aspect d'origine. En 2004, la salle a été achetée par la compagnie Larivée Cabot Champagne et réinaugurée comme La Tulipe. Le bâtiment est protégé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, puisqu'en 2012, il a été classé Immeuble patrimonial par le Québec, sous le nom de Théâtre des Variétés. Il s'agit bien d'une salle de spectacle (et cabaret) installée dans un ancien théâtre-cinéma, donc un exemple comparable au Plaza, car il y a continuité de la fonction, surtout par diffusion de concerts rock et de chanson francophone, de jazz et variétés. De toute façon, cet ex-théâtre ne peut pas être placé dans la section des exemples de qualité

de réhabilitation réussie (3.2.1) ni être parmi les théâtres convertis à d'autres usages (3.2.2). Au-delà du fait qu'il n'est pas décoré par E. Briffa, La Tulipe est aussi, fondamentalement, une boîte de nuit. (Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal, Théâtre Dominion - des Variétés ; Répertoire du patrimoine culturel du Québec, Théâtre des Variétés ; [theatredesvarietes-mtl.ca/dominion](http://theatredesvarietes-mtl.ca/dominion); [www.latulipe.ca](http://www.latulipe.ca)).

### 3.2.3 Salles converties à d'autres usages

Malgré les initiatives d'ordre public et privé, un grand nombre des théâtres-cinéma et *palaces* qui ont fait la renommée de Montréal de 1900 à 1940 sont devenus pour ainsi dire invisibles. Non qu'on les a démolis, car leur enveloppe demeure et ils font encore partie de la trame urbaine, mais ils ont perdu leur fonction première. Dans la plupart des cas, ces survivants sont camouflés ou défigurés parce qu'on les a convertis à d'autres usages, le plus souvent commerciaux. Il faut être alors bien curieux ou passionné d'histoire urbaine pour déceler l'existence de ces anciens cinémas au-delà des nouvelles façades ou enseignes dont on les a dotés. En voici cinq exemples éloquentes.

- Le théâtre Regent : Construit en 1915-1916 sur l'avenue du Parc, dans le quartier Mile-End (arrondissement Le Plateau–Mont-Royal), pour le compte de la chaîne United Amusement. Il est l'œuvre de l'architecte d'origine écossaise Daniel John Crichton. Comme l'Impérial, sa façade est en terre cuite. À l'époque, l'une des particularités de l'immeuble est l'énorme horloge intégrée à son enseigne en façade. Autre fait particulier, le Regent possède un système de climatisation dès son ouverture. Au fil des décennies, on y projette des films en anglais, en grec, pornographiques, puis de répertoire. Le théâtre est utilisé par la même compagnie jusqu'à la fin

des années 1960. En 1972, l'édifice est racheté et devient le Cinéma Le Beaver, puis de nouveau racheté en 1986 pour devenir le cinéma Laurier. Le Regent demeure un cinéma jusqu'à sa fermeture en 1987, non sans avoir changé de propriétaire et de nom plusieurs fois, et subi déjà des modifications de son intérieur et de sa façade au rez-de-chaussée. Bien qu'il soit cité immeuble patrimonial par la Ville de Montréal en 1988, l'édifice est vendu au promoteur Baron Byng Construction, qui avait déjà transformé le théâtre Monkland en coquille vide, et qui détruit complètement aussi l'opulent décor intérieur du Regent pour laisser place à des commerces. Depuis 1993, le théâtre Regent abrite une librairie de la chaîne Renaud-Bray. Seule la partie supérieure de sa haute façade, entièrement revêtue de céramique vernissée blanche, a été conservée. On peut en voir encore l'ornementation principale, une guirlande surmontée d'une corniche d'inspiration Renaissance.

- Le théâtre Palace (aussi dénommé Allen de 1921 à 1923, année de la faillite d'Allen) a été édifié sur la rue Sainte-Catherine Ouest en 1921 par la chaîne Allen. Durant des décennies c'était l'un des quatre cinémas du centre-ville qui présentent en primeur les nouveaux films (en anglais) à Montréal (Lanken, 1993, cité dans Gyulai, 2015). Ce vaste cinéma de 2500 sièges est converti en 1980 en un complexe de six salles et est rebaptisé en 1981 le Palace 6. Mais la rentabilité n'étant pas au rendez-vous, l'intérieur de l'immeuble est réaménagé pour divers commerces à compter de 1995. Depuis 2016, un établissement de restauration rapide occupe la partie avant du bâtiment, tandis que des bureaux remplacent la salle de cinéma.
- Le théâtre Papineau : Au cœur du Plateau-Mont-Royal, se trouve construit sur l'avenue du même nom en 1921 par la firme United Amusement.

L'architecte en est Daniel John Crighton et le décorateur, Emmanuel Briffa. On y projette des films muets, ensuite érotiques puis de répertoire, jusqu'à ce que l'activité cinématographique cède la place au bingo en 1997. Le Papineau devient ainsi le Bingo Mont-Royal durant quelques années avant d'être plus ou moins abandonné. Depuis 2013, un centre d'escalade intérieure et de yoga anime les lieux. Maintenant, seuls les grimpeurs qui atteignent le haut des voies peuvent admirer les parties du décor original qui ont été conservées, notamment les moulures.

- Le théâtre Rivoli, érigé sur la rue Saint-Denis, à l'intersection de la rue Bélanger, par le trio United Amusement, D. J. Crighton et E. Briffa en 1926. Cet élégant *palace* de 1600 places s'implante rapidement dans la trame urbaine du quartier La Petite-Patrie. À preuve, il demeure en activité comme cinéma durant plus de 50 ans, sa salle unique étant éventuellement divisée en deux. Le Rivoli cesse ses projections en 1982, reste désaffecté pendant quelques années pour finalement devenir un espace commercial. Une pharmacie de la chaîne Pharmaprix y est actuellement installée. Le riche décor intérieur n'est toutefois pas totalement détruit, il est caché derrière d'autres structures. Sa façade d'inspiration classique, qui a pendant une certaine période été peinte en jaune et brun (photos de 2002 à l'Annexe D), se démarque par sa blancheur et la finesse de son ornementation. La Ville de Montréal considère le Rivoli comme un immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle.
- En 1930, la firme United Amusement ouvre le théâtre Monkland sur l'avenue Monkland, une artère importante du quartier Notre-Dame-de-Grâce. Il est conçu lui aussi par l'architecte Daniel John Crighton, d'où son « air de parenté » avec les théâtres Rivoli et Regent. Le décorateur

Emmanuel Briffa assure la conception des intérieurs, que l'on considère comme un excellent exemple de style atmosphérique à Montréal. Le Monkland présente régulièrement des films en programme double et le bâtiment est bien entretenu. Quand United Amusement le ferme en 1981, il devient pour une brève période un cinéma de répertoire. Malgré cette tentative de renouvellement, le théâtre Monkland cesse ses activités et demeure vacant jusqu'en 1985. Cette année-là, il passe aux mains du promoteur Baron Byng Construction, qui fait disparaître la décoration intérieure et transforme l'ancien cinéma en édifice commercial, fonction qui lui est encore dévolue actuellement. Seule la façade distinctive du Monkland, qui est notamment ornée de sculptures exécutées par Joseph Guardo, est à peu près intacte aujourd'hui (Cinema Treasures, 2000-2018 ; Desjardins, 2017, s.p. ; Dumais, 2016, p. 1-2 ; Gaudreau, 2011, p. 22 ; *Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal*, 2013 ; Héritage Montréal, 2018 ; Images Montréal, 2005-2018 ; Lancken, 1993, in Gyulai, 2015, s.p. ; *Lieux patrimoniaux du Canada*, s.d. ; Martineau, 1988, p. 19 ; Montréal en quartiers, 2006-2008 ; Moore et Dombowsky, 2009, p. 8, 18, 23 ; *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*, 2013 ; Wolfe, 1988, p. 29-30).

#### 3.2.4 Théâtres-cinémas fermés ou abandonnés

On peut aussi déplorer l'abandon de trois établissements de Montréal, sans statut de protection patrimoniale, mais dont la valeur architecturale est remarquable, soit les cinémas Empress, Cartier et Snowdon. Naguère somptueux temples du 7<sup>e</sup> art, aujourd'hui fantômes pitoyables de leur grandeur passée.

- L'Empress est construit en 1927 sur la rue Sherbrooke Ouest, dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce, pour la chaîne Confederation Amusements. De tous les anciens *palaces*, l'Empress est certainement le plus facile à reconnaître : sa façade qui rappelle un portique de la Vallée des rois en Égypte en fait le seul cinéma de style néo-égyptien au Canada (Fondation Théâtre Empress, 2018 ; Wikipédia, 2018). Son architecte, Joseph-Alcide Chaussé, s'est inspiré de la découverte du tombeau du pharaon Toutankhamon quelques années auparavant. La décoration intérieure, dont il ne reste rien aujourd'hui, avait été conçue dans le style atmosphérique par Emmanuel Briffa. L'édifice comprend à l'origine une salle de spectacle de 1550 sièges et un hôtel adjacent – ce bâtiment existe toujours, mais n'a plus cette fonction. L'Empress abrite successivement un théâtre présentant vaudeville et films muets, ensuite un cabaret, le Royal Follies (1962-1965), puis un cinéma spécialisé chronologiquement en films populaires, érotiques, de répertoire, d'art et d'essai, primeurs en anglais. En 1968, un réaménagement important divise l'espace principal en deux salles de projection, le Cinéma V au rez-de-chaussée et la salle Hermès, plus petite, au niveau du balcon. Un incendie en 1992 endommage largement l'intérieur exotique de l'Empress, ce qui mène à la fermeture du cinéma, qui reste ensuite vacant. En 1999, la Ville de Montréal acquiert l'édifice, mais le laisse à l'abandon, même si plusieurs organismes tels que Culture Montréal et Héritage Montréal soulignent sa valeur patrimoniale et son rôle important dans le quartier. Devant la détérioration progressive de l'admirable *palace*, des initiatives citoyennes, notamment celles du groupe Cinéma NDG, des Amis de l'Empress et de la Fondation Théâtre Empress, ont tenté depuis 2012 de le revitaliser pour en faire un pôle d'activités culturelles et sociales

dans NDG, mais ces projets n'ont produit aucun résultat concret jusqu'à présent.

- Le théâtre Cartier, implanté en 1929 par la firme Confederation Amusements dans le quartier industriel et ouvrier Saint-Henri. Doté de 1050 places, ce théâtre en brique jaune, de style néoclassique s'élève sur la rue Notre-Dame Ouest, selon les plans de l'architecte Joseph Raoul Gariépy et du décorateur Emmanuel Briffa. De son ouverture à 1936, Rose Ouellette, dite La Poune, dirige l'établissement et y présente vaudeville et burlesque. Les films succèdent au théâtre populaire jusque vers 1955, quand le cinéma Cartier devient un entrepôt de matériel de plomberie. L'édifice devient ensuite en 1960 une salle de danse pour adolescents, puis une boîte de nuit, le Casino Cartier, et enfin une discothèque, le Dôme Cartier. À partir de 1970, l'ancien cinéma est loué au Collège Dawson, qui le transforme en théâtre pour sa troupe étudiante; il est alors rebaptisé Théâtre Dôme. On le rénove en 2000 pour y tenir des expositions d'arts visuels. Ces nombreux changements de fonction ont altéré beaucoup son aménagement et sa décoration intérieure (scène et sièges retirés, balcon démoli). Abandonné depuis 2010, le discret et pourtant vénérable cinéma Cartier continue de se dégrader.
- le théâtre Snowdon, inauguré en 1937 par la chaîne United Theatres Corporation. Il se distingue par son architecture Art déco très stylisée, qui lui donne l'allure d'un grand paquebot. On l'annonce à l'époque comme le premier théâtre entièrement climatisé au Canada (Riga, 2018). Ce bâtiment de trois étages est une autre œuvre magistrale du tandem D. J. Crighton – E. Briffa. Situé sur le boulevard Décarie, à la frontière des quartiers Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce, le Snowdon demeure en activité

durant 45 ans, passant de théâtre à cinéma populaire, érotique, puis de répertoire (surtout des films de Charlie Chaplin). Après sa fermeture en 1982, il reste vacant durant plusieurs années. En 1990, on réaménage la salle en deux étages pour accueillir un petit centre commercial, tandis que l'étage supérieur abrite une école de gymnastique. Cette modification majeure laisse toutefois intacts la plupart des panneaux, bas-reliefs et motifs Art déco qui ornent les murs et les plafonds. Cependant, à la fin 2013, la détérioration du toit force l'éviction de tous les locataires. La Ville de Montréal, propriétaire du Snowdon depuis 2004, met l'édifice en vente en janvier 2016. En avril de la même année, un incendie criminel détruit presque entièrement la décoration originale. L'avenir de l'ancien cinéma, laissé sans soin, semble ensuite compromis, car sa dégradation s'accroît. Au début de 2018, une société immobilière dirigée par Viviana Raichman achète le Snowdon pour 1,6 million de dollars en vue de le convertir en immeuble d'habitation, comprenant ou non des commerces. Parmi les principales conditions émises par la Ville, le nouveau propriétaire doit conserver la façade en crépi blanc orné de bandes noires et remettre en état l'enseigne et la marquise. De même, afin de respecter le style Art déco de l'édifice, l'ajout de fenêtres en façade doit être conçu selon l'alignement des fenêtres existantes. Le dossier est à suivre et il pourra peut-être alimenter la section 3.2.2 de ce mémoire, qui concerne la conversion des théâtres à d'autres fonctions. (Bellemare, 2018, s.p.; Bertrand, 2015, p. 11; Caron, 2018, s.p.; CBC, 2016; *Cinema Treasures*, 2000-2018; Corriveau, 2012, 2018, s.p.; CTV Montreal, 2018; Dubreuil, 2016, s.p.; Fondation Théâtre Empress, 2018; *Images Montréal*, 2005-2018; Labrecque, 2011, p. 30; Martineau, 1988, p. 20; Riga, 2018, s.p.; Radio-Canada/CBC, 2018;

Tremblay, 2016, s.p.; Ville de Montréal, s.d.; Wikipédia, 2018; Wolfe, 1988, p. 30.).

### 3.2.5 Théâtres-cinémas démolis

La dernière étape de vie des théâtres-cinémas négligés ou oubliés consiste malheureusement en leur démolition. C'est le sort, entre autres, de deux grands *palaces* montréalais, le Séville et le York.

- Le théâtre Séville, construit en 1928 par la chaîne United Amusement sur la rue Sainte-Catherine Ouest, est l'œuvre de l'architecte Louis-Joseph Cajetan Dufort. Il se démarque par les amples proportions de sa façade, sa corniche en tôle et l'agencement fantaisiste de ses éléments décoratifs. On le repère facilement parmi les bâtiments résidentiels et commerciaux du quartier Saint-Antoine (appelé aussi village Shaughnessy quand on considère le secteur ouest de l'arrondissement Ville-Marie). En plus de comporter une salle de 1050 sièges, l'édifice du Séville évoque un lieu magique et luxueux, ce que renforce le décor de style atmosphérique à thématique espagnole conçu par Emmanuel Briffa. Vers 1950, cette décoration est largement simplifiée et modifiée, ce qui altère le cachet original du *palace*. Son intérieur subit des dommages plus graves en 1968 à cause d'un incendie. Quant à sa fonction, le théâtre-cinéma Séville devient une salle de spectacles musicaux dans les années 1940, puis se consacre uniquement au cinéma dans les années 1950, puis aux films de répertoire dans les années 1970. Alors peu rentable, le Séville ferme ses portes en 1985 et amorce une longue période d'abandon et de négligence. Il est néanmoins cité monument historique par la Ville de Montréal en 1990, mais cette protection vise seulement l'enveloppe du bâtiment et n'entraîne

aucune stratégie de conservation. Sans entretien, sa structure et sa façade se dégradent rapidement, sa marquise est supprimée parce trop dangereuse pour les piétons, et aucun projet sérieux de revitalisation du site ne se réalise. Malgré l'évaluation du Conseil du patrimoine de Montréal qui confirme en 2008 la valeur de ce théâtre comme « lieu culturel significatif pour la population anglophone » montréalaise (Conseil du patrimoine, 2008, Avis A08-VM-03, p. 7), le Séville, désaffecté durant deux décennies, est démoli en 2010. La firme Prével, en collaboration avec Claridge Investment, lance ensuite sur le site un vaste projet de tours d'appartements en copropriété, appelé Le Séville, qu'elle prévoit concrétiser en 2019 et 2020.

- Le théâtre York, construit par United Amusement en 1938 au centre-ville de Montréal. Il offre 1200 places et qui constitue le dernier des établissements de type *palace*. Situé au coin sud-ouest de l'intersection des rues Sainte-Catherine et Mackay, le bâtiment d'une hauteur de quatre étages abrite également six commerces et 45 petits appartements (The Gazette, 1938, p. 13). Il attire les cinéphiles jusqu'à sa fermeture en 1989, puis reste inoccupé jusqu'à sa démolition en 2001, l'illustre théâtre ne bénéficiant d'aucun statut municipal ou provincial de protection. L'architecture du York est conçue par Morley Corbus Luke, de la firme Perry, Luke & Little, et reflète la fin d'une époque d'opulence de même qu'une facette tardive de l'Art déco, le style paquebot (ou *Streamline Moderne* en anglais, tendance que l'on dénote aussi dans l'aspect extérieur du théâtre Snowdon) : une façade en brique toute simple, presque anonyme, ornée de pierre taillée et de verre architectural (The Gazette, 1938, p. 13) et une décoration très sobre. Celle-ci est réalisée sous la direction d'Emmanuel Briffa, qui commande à l'artiste canadien Kenneth Hensley Holmden (1893-1963) huit

peintures murales (Wikipédia, 2018). Ces œuvres sont gravement endommagées par un incendie qui survient en 1989 à un bâtiment voisin du York, mais trois d'entre elles sont récupérées et restaurées par l'Université Concordia après son acquisition du site en 1998. Jugeant que l'édifice du théâtre est trop dégradé pour l'intégrer au nouveau pavillon de Génie, Informatique et Arts visuels qui sera érigé sur les lieux, l'université fait détruire l'ancien cinéma en 2001. Cependant, les murales sauvegardées sont installées dans l'auditorium du pavillon en question, inauguré en 2005. Quelques autres ornements originaux du York sont incorporés à la décoration du bâtiment, notamment près du théâtre Black Box. (*Cinema Treasures*, 2000-2018; Conseil du patrimoine de Montréal, 2008, Avis A08-VM-03, p. 7; Gaudreau, 2011, p. 22; *Images Montréal*, 2005-2018; *Lieux patrimoniaux du Canada*, s.d.; Martineau, 1988, p. 20; *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*, 2013; *The Gazette*, 1938, p. 13; Tremblay, 2016, s.p.; Université Concordia, s.d.; Wikipédia, 2018.)

Au tournant du XX<sup>e</sup> siècle, les théâtres-cinémas ont exercé une influence directe sur la population. En effet, parce qu'ils présentent une variété de divertissements accessibles – théâtre, comédie, vaudeville, burlesque, vues animées, puis films – ils constituent un pôle d'attraction à la fois ludique et social. Dans les décennies 1920 et 1930, les théâtres de variétés offrant des primeurs cinématographiques, puis les *palaces* qui projettent des films provenant des États-Unis et ensuite d'Europe occupent une place prépondérante quant à la fréquentation du cinéma en milieu urbain. Ils forment la première industrie du loisir au service de tous, aussi bien les ouvriers, les ménagères, les étudiants que les gens peu fortunés. Des citoyens de tous âges et de toutes classes sociales s'y retrouvent pour se détendre et s'amuser. Fondamentalement, avant l'arrivée de la télévision, les théâtres-cinémas sont

d'importants lieux d'agrégation sociale, de distraction, de diffusion culturelle et de vulgarisation de l'art.

Bien entendu, l'histoire des théâtres-cinéma ne s'arrête pas avec l'obsolescence de ces anciennes salles. Dans les années 1980 et 1990, un bon nombre de ces établissements sont subdivisés afin d'offrir plusieurs salles de cinéma en un même lieu ou transformés en méga-complexes cinématographiques modernes. Les théâtres qui sont demeurés pour ainsi dire intacts ne peuvent pas alors concurrencer cette tendance et font face à la fermeture, l'abandon ou la démolition. Toutefois, les années 2000 suscitent un engouement pour le *vintage*, ce qui crée une lueur d'espoir pour la survie – ou plutôt la seconde vie – des vieilles salles de cinéma.

Dans cette perspective de valorisation patrimoniale, il apparaît pertinent de mettre en évidence le processus de réhabilitation de l'un de ces théâtres-cinéma montréalais : le Rialto, qui se démarque tant par son cachet architectural et sa décoration intérieure que par son rôle dans le tissu social de l'avenue du Parc et du quartier où il est établi, le Mile-End.

## CHAPITRE IV

### L'HISTOIRE DU THÉÂTRE RIALTO DE 1924 À 2010 : IMPASSE ET RENAISSANCE

L'objectif de ma recherche est d'approfondir l'histoire exemplaire du Rialto et son état actuel. Dans ce chapitre, nous présentons l'histoire et la description du théâtre, la construction, le style architectural et décoratif, les intérieurs d'Emmanuel Briffa, la valeur patrimoniale, la phase de péril et enfin le processus de sauvetage de ce bâtiment. Nous attirons également l'attention sur l'aspect théâtre de quartier du Rialto, à la disposition ou au service des communautés anglophone, grecque, italienne, etc., ainsi que des artistes locaux et des associations culturelles, autrement dit sur son rôle dans l'appropriation de l'espace urbain par les groupes ethniques et sur son importance en tant que patrimoine de proximité, déterminée par l'attachement des citoyens pour ce lieu.

Selon le concept de « monument » – terme tiré du latin *monumentum*, qui signifie « mémoire, souvenir » – et selon la définition qu'en donne *Le Grand Robert*, soit « qui relève de l'histoire », le théâtre Rialto peut être tout à fait considéré comme un bâtiment monumental non intentionnel. En fait, ce théâtre a été désigné monument historique par la Ville de Montréal en 1988 et par le gouvernement du Québec en 1990, puis lieu historique national du Canada en 1993. La reconnaissance officielle fait référence à l'édifice et à la propriété sur laquelle il s'élevait au moment de la désignation.

Situé sur l'avenue du Parc, entre l'avenue Bernard et la rue Saint-Viateur (voir Annexe D), le théâtre Rialto se trouve officiellement dans le Mile-End, mais à la frontière de l'arrondissement d'Outremont, un secteur urbain plutôt bien nanti, renommé pour sa forêt urbaine, ses belles résidences au cachet patrimonial et pour la forte présence démographique de la communauté juive hassidique.

#### 4.1 Le quartier : le Mile-End

##### 4.1.1 Origine et développement

Le quartier du Mile-End, au nord-ouest du Plateau-Mont-Royal, est délimité au nord par l'avenue Van Horne et la voie ferrée, à l'ouest par la rue Hutchison, à l'est par l'avenue Henri-Julien et au sud par l'avenue du Mont-Royal. L'appellation *Mile-End*, qui en anglais signifie littéralement « au bout du mille », était utilisée en Angleterre depuis le Moyen Âge pour désigner un secteur situé à un mille d'un point de repère central. Même à Londres, il existe un quartier qui porte le nom « Mile-End », car il se trouve à un mille à l'est de la porte Aldgate, anciennement située dans les fortifications de la cité londonienne (Mémoire du Mile-End, l'Origine du nom). Le nom du Mile-End de Montréal provient quant à lui de l'appellation attribuée par les premiers propriétaires fonciers de ce secteur, des Britanniques, et de son emplacement géographique, soit à environ un mille au nord de la rue Sherbrooke, laquelle était considérée au début du XX<sup>e</sup> siècle comme la limite septentrionale de la ville urbanisée (Simon, 1999, p. 17; Anctil, 2002, p. 103).

Le quartier du Mile-End a été défini comme l'un des hauts lieux de la « branchitude » planétaire (Coutu, 2012). Par exemple, le site *How I Travel* a répertorié le Mile-End comme « le quartier le plus cool du monde »

([howitravel.co/the-15-coolest-neighborhoods-in-the-world-in-2016/](http://howitravel.co/the-15-coolest-neighborhoods-in-the-world-in-2016/)). Quelques journalistes vont plus loin en ajoutant que le quartier compte la plus grande densité d'artistes au Canada depuis une dizaine d'années et qu'il a été sacré « capitale canadienne de la création musicale » par la SOCAN ([Plateau.pamplemousse.ca](http://Plateau.pamplemousse.ca) ; [socan.com](http://socan.com)). Mais avant de devenir le berceau de la culture *indie* et des *hipsters*, ce quartier a connu des hauts et des bas, la désaffection et la renaissance.

Effectivement, il fut essentiellement rural jusqu'à la construction de la gare de Saint-Louis-du-Mile-End (1877) par le réseau Canadien Pacifique. Cette gare a constitué un arrêt très animé pendant près d'un siècle, avant de tomber en désuétude en 1931 lors de l'ouverture de la gare Jean-Talon, puis d'être rasée en 1970 pour faire place au contesté viaduc routier Rosemont-Van Horne (Camarotti, 2017, p. 6). Pendant cette phase d'urbanisation, plusieurs établissements industriels s'installent au nord de l'avenue Van Horne, comme la Montreal Milling Company (1898-1915) qui deviendra la Wood Specialist of Canada Building (1922) et la Standard Paper Box (1922).

#### 4.1.2 La diversité ethnoculturelle et confessionnelle du quartier

Longtemps, ce quartier a été essentiellement un lieu de passage, une zone tampon coincée entre l'Est canadien-français et l'Ouest anglo-protestant, et traversée par la *Main* (boulevard Saint Laurent) et l'avenue du Parc. Autrefois associé à la pauvreté, il constituait un secteur abordable pour les nouveaux arrivants portugais, italiens et grecs, ainsi qu'un lieu d'enracinement durable pour la communauté juive.

Du reste, cette mixité ethnoculturelle a été aussi socioéconomique jusqu'à l'arrivée d'une nouvelle classe moyenne supérieure de cols blancs au début du XX<sup>e</sup> siècle, puis, dans les années 1980, de populations scolarisées non immigrantes,

anglophones et francophones (Duchesneau, 2011, p. 54-55; Rose, dans Germain *et all.* 1995). De 1920 à 1950, la population se diversifie encore davantage avec l'implantation de nombreux immigrants juifs venus d'Europe de l'Est, les « *downtowners* ». Cette seconde vague d'immigration juive coïncide avec un âge d'or de la culture yiddish, par opposition à celle des « *uptowners* » arrivés au XIX<sup>e</sup> siècle, qui étaient plus favorables à l'assimilation à la communauté anglophone. Dans la période 1950-1980, le Mile-End connaît d'autres vagues d'immigrants de l'après-guerre, dont les Ukrainiens, les Italiens, les Portugais et surtout les Grecs, si bien que, dans les années 1980, le quartier n'est plus le centre de la communauté juive, mais plutôt celui de la communauté grecque (Desjardins, 2017, p. 13).

Aujourd'hui, le Mile-End est un quartier dynamique et alternatif, caractérisé par une grande hétérogénéité culturelle et linguistique et par un métissage social, où l'empreinte de plusieurs générations d'immigrants est toujours visible (Camarotti, 2017, p. 6; Desjardins, 2017, p. 13). Il se démarque aussi par la coexistence de plusieurs systèmes religieux, notamment l'hassidisme, le judaïsme orthodoxe, le christianisme grec orthodoxe, le catholicisme et le protestantisme.

Un portrait sociodémographique du quartier décrit bien la situation. L'organisme Action solidarité Grand Plateau, qui regroupe des associations communautaires des quartiers Saint-Louis, Mile-End et Plateau-Mont-Royal, a dressé dans une publication de février 2015, en se basant sur les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011. Les chiffres démontrent bien la diversité culturelle du Mile-End : 27 % de sa population est immigrante et moins de la moitié des ménages ont le français comme langue maternelle. L'anglais (20,3 %) et les langues non officielles (27,3 %) – comme le yiddish (6,0 %), l'espagnol

(4,1 %), le portugais (3,8 %), le grec (2,6 %) et l'italien (1,3 %) – sont les principales langues parlées à la maison.

#### 4.1.3 Transformations socioéconomiques récentes

Au fil du temps, de nombreux petits commerces se sont établis dans le Mile-End afin de desservir et satisfaire cette diversité ethnique, comme des boulangeries polonaises, pâtisseries françaises, cafés italiens, magasins de bagels, dépanneurs grecs, coréens et portugais (Olazabal, 2006, p. 12). « Mais le quartier est en quelque sorte victime de son succès, ce qui se traduit par une importante *gentrification* (« embourgeoisement ») qui tend à mettre en marge les collectifs moins nantis au profit des nouveaux propriétaires venus d'ailleurs » (Olazabal, 2006, p. 12). L'engouement pour le quartier est palpable, la demande augmente, tout comme les valeurs foncières. De fait, le phénomène d'embourgeoisement se traduit par une hausse des loyers et des propriétés, mais aussi par des changements dans l'offre commerciale.

Dans une étude publiée en 1989, le Groupe d'intervention urbaine de Montréal (GIUM) constate dès 1971 l'apparition d'une nouvelle catégorie de personnes qu'on qualifie de « jeunes professionnels défavorisés », c'est-à-dire des artistes, intellectuels, étudiants universitaires et enseignants à faible capital économique. En 1981, toujours selon la même étude, le GIUM observe que ces derniers se sont enrichis et sont maintenant majoritairement propriétaires de leur logement. Durant la décennie 1980, Le Plateau-Mont-Royal bénéficie des investissements massifs de fonds publics par la Ville de Montréal et par le Gouvernement du Québec pour revitaliser le quartier, rénover les rues, les trottoirs et le mobilier urbain. La valeur foncière des logements du Mile-End a donc augmenté plutôt rapidement (GIUM, 1989, p. 18).

Le quartier du Mile-End s'est *gentrifié* au cours des vingt dernières années, soit depuis la fin du XX<sup>e</sup> siècle, notamment par des gens aisés et des professionnels, bien qu'une population au statut socioéconomique plus faible y réside encore. Connu pour sa forte concentration d'artistes, le Mile-End compte de nombreux lieux de diffusion culturelle, galeries d'art, salles de spectacle et ateliers de designers et d'artistes, dont plusieurs situés dans d'anciennes manufactures. Emblématique de cette tendance, le désormais iconique siège local canadien de l'entreprise française de jeux vidéo, Ubisoft, installé depuis 1997 dans l'édifice Peck, au 5505, boulevard Saint-Laurent, qui abritait autrefois une usine de textile, plus exactement la fabrique de chemises et de vêtements John W. Peck & Co. (Mémoire du Mile-End, édifice Peck). Il s'agit du premier studio d'Ubisoft sur le continent américain et il compte aujourd'hui plus de 3 200 employés (Ubisoft Montréal). Ce « secteur Saint-Viateur Est », à quelques pas du théâtre Rialto, est actuellement en pleine revitalisation. Après l'arrivée d'Ubisoft, le nombre de jeunes professionnels scolarisés, aussi migrants temporaires, est rapidement passé de 800 à plus de 3 000, et plusieurs autres petites et grandes entreprises, tant locales qu'étrangères, ont choisi de s'y installer. Aujourd'hui, le Mile-End est décrit par plusieurs comme une communauté conviviale, multiethnique, où il est possible de se sentir chez soi ; une sorte de « tiers-lieu international » qui séduit les consommateurs cosmopolites. Les francophones en parlent comme d'un quartier anglophone, tandis que les anglophones ont tendance à le qualifier comme francophone. Dans tous les cas, la diversification est surtout marquée par les Italiens, les Portugais et la communauté hassidique (Désilets, 2017, p. 65-66).

Selon l'étude de Hill (2009-2017), le Mile-End est actuellement le quartier montréalais présentant la plus haute concentration d'artistes (Duchesneau, 2011, p. 55). L'organisme à but non lucratif Pied Carré (Pi<sup>2</sup>), appelé aussi le Regroupement des créateurs du secteur Saint-Viateur Est, loge au 5445, avenue de

Gaspé. Il rassemble artistes, musiciens, designers, artisans et représentants d'ateliers collectifs, de petites entreprises et d'organismes du secteur créatif. Il représente un important espace de travail créatif et d'exposition, et il est l'un des éléments majeurs de l'âme du quartier ([piedcarre.org](http://piedcarre.org)).

Une carte interactive sur le site Web de Mémoire du Mile-End, la société d'histoire du quartier, donne accès à des textes illustrés sur plus de 30 lieux emblématiques<sup>31</sup>. Cette carte fournit un outil numérique de connaissance des lieux d'intérêt historique et patrimonial du quartier, mais aussi des lieux marquants en général, résidentiels, industriels, institutionnels et commerciaux, ainsi que des personnages historiques associés au Mile-End. Si certains de ces édifices, comme l'église Saint-Enfant-Jésus ou le théâtre Rialto, sont déjà reconnus et documentés, de nombreux autres sont méconnus et cette carte constitue un outil de redécouverte et de diffusion de ces informations auprès du grand public<sup>32</sup>.

Il faut souligner que le lancement de cette carte interactive de Mémoire du Mile-End s'est tenu au théâtre Rialto le 1<sup>er</sup> décembre 2016. Par ailleurs, la place qu'occupe le Rialto dans la vie du quartier en tant que repère culturel s'est manifestée par le plus récent événement de célébration des 15 ans de Mémoire du Mile-End, qui s'y est déroulé le 22 novembre 2018. Cet événement était commandité et parrainé par l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Héritage Montréal, Ubisoft, la députée provinciale de Mercier, Ruba Ghazal, et

---

<sup>31</sup> Le Laboratoire d'histoire et de patrimoine de Montréal de la Faculté des sciences humaines de l'UQAM a collaboré au projet d'Histoire illustrée et interactive du Mile-End.

<sup>32</sup> Ce projet est complémentaire à des travaux entrepris dans le même esprit par les Amis du boulevard Saint-Laurent en 2009-2011 et par le Musée du Montréal juif depuis 2010 (Laboratoire d'histoire et de patrimoine de Montréal ; Mémoire du Mile-End).

l'Association des gens d'affaires du Mile-End (AGAME), en présence de Dinu Bumbaru et d'Helen Fotopulos.

Après avoir contextualisé le théâtre Rialto dans son quartier, je vais maintenant examiner son histoire, depuis sa première brique.

#### 4.2 Construction dans les années 1920 et développement jusqu'aux années 1950

Comme nous l'avons vu dans le troisième chapitre, l'architecture des cinémas antérieurs à 1940 commence avec la phase des scopes et des salles de théâtre adaptées au cinéma comme genre mineur (1895-1915), pour passer ensuite à la phase des *palaces*, *super palaces* et *palaces* de quartier (1915-1930), puis finalement à la standardisation de la période 1930-1940. Il est établi que le style des *palaces* cherche à attirer les classes privilégiées avec une certaine monumentalité conçue par des architectes et des décorateurs réputés. L'ornementation de ces salles s'inspire des tendances internationales pour créer un aménagement d'une grande opulence, qui a pour but d'anoblir l'activité cinématographique. En ce sens, «le Rialto est l'une des illustrations les plus achevées des palaces de quartier québécois, un symbole de l'architecture cinématographique à son apogée» (historicplaces.ca, Rialto).

Au cours des années 1920, l'avenue du Parc devient multifonctionnelle et polyglotte, commerciale et résidentielle. Elle s'avère aussi un pôle de divertissement par suite de l'ouverture du Regent Theatre en 1916 et de nombreux cafés et restaurants, particulièrement importants pour la communauté juive, durant l'entre-deux-guerres. (Desjardins, 2017, p. 175.) À l'époque, même le Rialto était un cinéma qui reflétait la multiethnicité du quartier et qui attirait toutes les communautés (Camarotti, 2017, p. 35).

En 1923-24, le Rialto a traversé une certaine lutte sur le territoire entre les deux principaux groupes de cinémas de quartier de Montréal. En effet, la United Amusement Corporation Limited, fondée (en 1908) et dirigée par le Grec George Ganetakos, projetait de construire un cinéma sur un terrain qu'elle possède entre les avenues du Parc et Bernard, mais tarde à le réaliser. Entre-temps, la compagnie Lawand Amusement acquiert le terrain en face et commence la construction du Rialto, qui sera sa propriété de 1923 à 1930. À cette date, la chaîne de distribution cinématographique United Amusement, qui comptait déjà les théâtres Regent, Papineau, Rivoli, Séville, York et Belmont, et était sur le point d'acquérir le Mount-Royal, pour maintenir sa suprématie dans le quartier, exige et obtient la cession du Rialto par les Lawand en échange d'un accord de non-concurrence dans leur territoire principal, le quartier Hochelaga-Maisonneuve (Georgescu Paquin, 2010, p. 194 ; Mémoire du Mile-End). Précisons que la société United Amusement, d'abord connue sous le nom d'Independent Amusement, devient la United Theatres, puis la chaîne Cinémas Unis. À la fin des années 1930, la firme Famous Players Canadian Corporation, de Toronto, en prend le contrôle (Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal, Rialto).

La soirée d'ouverture du Rialto par la United, le 27 décembre 1924, mettait en scène le pianiste attitré, Eugene Maynard, et cinq autres musiciens de cinéma, dont Willie Eckstein, le très renommé pianiste du théâtre Strand, sur la rue Sainte-Catherine. Effectivement, ouvert presque quatre ans avant l'arrivée du cinéma parlant à Montréal, le Rialto était conçu pour la projection de films muets accompagnés de la musique du pianiste maison (Mémoire du Mile-End, Rialto).

L'implantation du théâtre est attribuable à l'atelier de construction Léger & Lamoureux ; la conception de la structure en béton est effectuée par la firme d'ingénierie Forgues et Guay, et le revêtement en pierre artificielle, par la Canadian

Benedict Stone Limited de Montréal (Commission des lieux et monuments historiques du Canada, 1997). Selon le Répertoire du patrimoine culturel du Québec, le théâtre Rialto est l'un des rares édifices multifonctionnels construits à cette époque qui soit constitué d'un rez-de-chaussée, comportant une grande salle de 770 places au parterre et 600 au balcon, d'un sous-sol et de deux étages. À l'origine, la structure comprenait aussi une salle de cinéma d'environ 1 475 places et des salles aux étages supérieurs, occupées successivement par le Montreal Boxing Club et la troupe de danse La La La Human Steps. Dans les plans de 1923, on peut voir qu'étaient prévus aussi une salle de quilles au sous-sol et un jardin-terrasse sur le toit, mais ces deux aménagements n'ont jamais été réalisés (Georgescu Paquin, 2010, p. 194).

On verra plus avant que, au cours de son histoire, le Rialto a été surtout une salle de cinéma au service des communautés anglophones et grecques, pour ce qui concerne la projection cinématographique, mais aussi que l'exploitation des salles et des locaux aux étages supérieurs a été bien plus variée. Ainsi, des années 1930 à 1950, les Italiens tenaient leurs réceptions de mariage au théâtre Rialto, avant que les grandes salles de mariage italiennes ouvrent leurs portes à Saint-Léonard, Rivière-des-Prairies et Montréal-Nord<sup>33</sup>.

De l'époque la construction du Rialto aux années 1940, au centre-ville comme de plus en plus dans les quartiers, les salles de cinéma se multiplient et entrent en compétition les unes avec les autres. Le Rialto n'échappe pas à cette concurrence, ce qui explique qu'il passe entre les mains de plusieurs propriétaires

---

<sup>33</sup> Parole de M. Ezio Carosielli.

([heritagemontreal.org/site/inspiration-12-theatre-rialto](http://heritagemontreal.org/site/inspiration-12-theatre-rialto)). Mais avant d'aborder cette facette de son histoire, attardons-nous à décrire sa valeur architecturale.

#### 4.2.1 Une architecture unique au Canada

Conçu à l'origine comme un cinéma du type « *palace* de quartier », typique des années 1920 à Montréal, le théâtre Rialto a été construit en 1923 et inauguré en 1924, suivant les plans de l'architecte montréalais Joseph-Raoul Gariépy (1880-1938) et il s'inscrit dans un courant international qui vise à donner aux cinémas l'apparence d'un théâtre. Gariépy avait déjà dessiné les théâtres Verdun (1912-1915), de la Lune Rousse (1913) et Maisonneuve (1921) avant d'entreprendre cette réalisation majeure. Le Rialto se distingue par son imposante façade inspirée de celle de l'Opéra de Paris (1874), élaborée par Charles Garnier (1861-1875), ainsi que par son décor intérieur néo-baroque. La combinaison exceptionnelle de ses éléments stylistiques et décoratifs témoigne de la longévité du style Beaux-Arts au Canada. La salle de spectacle, avec ses peintures, moulures, murales et verrières, les motifs de plâtre en relief, les hauts plafonds à caissons ornés, illustre la pérennité de l'héritage théâtral jusqu'aux années 1920 (Lieu historique national du Canada du Théâtre-Rialto).

La valeur patrimoniale du Rialto réside justement en grande partie dans ses intérieurs, dans la somptuosité et l'abondance de ses éléments décoratifs d'influence Louis XV et Louis XVI ainsi que dans le luxe de ses matériaux, comme l'escalier en marbre du foyer ([historicplaces.ca](http://historicplaces.ca), Rialto ; Répertoire du patrimoine culturel du Québec, Rialto). Les intérieurs présentent en effet une riche décoration de tentures, marbres, boiseries, médaillons peints, panneaux de satin et dorures. L'arche du proscenium est décorée de motifs végétaux surmontés d'appliques murales reliées par des guirlandes. Cette décoration de la salle

principale est signée Emmanuel Briffa, l'artiste maltais dont l'apport, comme nous l'avons expliqué au troisième chapitre, a été certainement marquant dans l'architecture des cinémas de Montréal, car il a décoré aussi les théâtres Granada, Séville, York et Outremont, pour n'en citer que quelques-uns (Martineau, 1987, p. 67)<sup>34</sup>.

Le photographe d'architecture Jérôme Labrecque, qui a fait de nombreuses études et recherches sur Emmanuel Briffa, apporte cette exceptionnelle description des intérieurs du théâtre, selon son œil critique et artistique :

Presque surchargé, le décor de Briffa est composé de somptueuses tentures, de fine ébénisterie, d'éléments de marbre sélectionnés, de médaillons peints à la main, de vitraux raffinés, de magnifiques panneaux décoratifs, le tout harmonisé dans une palette chromatique en tons pastel. Au parterre, sous la malheureuse couche de peinture uniforme, vivent encore les chérubins et les angelots jouant de la flûte ou de la harpe et valsant au gré des volumes de ce palais. C'est au balcon, plus particulièrement au plafond, que nous retrouvons les splendeurs originales signées Briffa. Le magnifique dôme de vitrail, les dorures qui ornent les frises et les guirlandes sont accompagnés par les anges et les ogres qui interpellent notre regard, chacun à leur façon. (Labrecque, 2011, p. 28)

De plus, le Rialto est le premier cinéma à Montréal où l'axe de l'auditorium est parallèle à la façade et qui abrite des salles destinées à d'autres fonctions (salle de bal, salle de quilles, salle de billard et locaux commerciaux). Il est également remarquable par sa large volumétrie de trois étages ainsi que par le caractère rationnel de son plan rectangulaire. Ce cinéma étant implanté sur une large

---

<sup>34</sup> *Les salles de cinéma construites avant 1940 sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal*, Analyse, synthèse et évaluation patrimoniale, Montréal, ministère des Affaires culturelles, Direction du patrimoine de Montréal, août 1987 – février 1988, vol. 1,

parcelle, sa longue façade crée une présence imposante sur l'avenue du Parc et dans l'espace public.

Dotée de frontons cintrés, balustrade de couronnement et oculi, la façade du Rialto rappelle le programme décoratif formel de celle de l'opéra parisien, par la division en trois niveaux horizontaux – rez-de-chaussée, étage noble et couronnement – et par le rythme ornemental de colonnes et pilastres de l'étage noble, ainsi que par l'ordonnance de ses sept travées de baies et la disposition des fenêtres. Une ressemblance facilement identifiable, même par un œil inexpérimenté. La partie centrale de la façade est légèrement en retrait et présente cinq fenêtres mineures encadrées de colonnes à chapiteau corinthien surmontées d'œils-de-bœuf. Aux extrémités, on trouve deux fenêtres majeures en avant-corps, surmontées de frontons à arc surbaissé. Ce registre stylistique est semblable à celui d'une autre façade d'un édifice nord-américain d'inspiration européenne de très brève vie, celle du New Orpheum Theatre de Kansas City, érigé en 1914 et démoli 8 ans après (Lieux patrimoniaux du Canada, Rialto ; Répertoire du patrimoine culturel du Québec, Rialto ; [cinematreasures.org/theaters/1432](http://cinematreasures.org/theaters/1432)).

La valeur patrimoniale du Rialto repose dans plusieurs autres détails, notamment la marquise d'affichage semi-circulaire surplombant l'entrée principale, signée par l'architecte Daniel John Crighton (1868-1946), et l'enseigne lumineuse de l'avant-corps gauche portant l'inscription « Rialto », œuvre des architectes Perry, Luke and Little. Ces deux éléments datant de 1942 constituent un rare exemple de structure d'affichage de cette époque encore en fonction à Montréal (Lieux patrimoniaux du Canada (Lieux patrimoniaux du Canada, Rialto)).

Quant à la structure intérieure du bâtiment, elle comporte :

- un sous-sol où se trouvent la salle de billard et la salle de quilles ;
- un rez-de-chaussée jadis occupé par des boutiques au centre, l'entrée de l'auditorium à la gauche de la façade et une autre entrée donnant accès aux étages supérieurs vers la droite ;
- un troisième niveau éclairé par de grandes fenêtres rectangulaires où était située l'ancienne salle de bal ;
- un quatrième niveau doté d'oculi et occupé par des salles de danse ;
- un cinquième niveau où l'on avait initialement prévu une terrasse-jardin. (Lieux patrimoniaux du Canada, Rialto).

Une analyse plus détaillée de l'exploitation actuelle des locaux du bâtiment par le nouveau propriétaire est présentée au cinquième chapitre. Des fiches techniques du bâtiment peuvent être consultées à l'Annexe D.

#### 4.3 Du déclin à la renaissance, des années 1960 à 2010

Après l'âge d'or des théâtres des années '30 et '50, le Rialto, comme tous les autres, roule lentement vers un déclin qui, d'une part, remet en cause sa raison d'être et d'autre part, sollicite les institutions pour sa labellisation. S'ensuivront des années de fortes contradictions pour le Rialto, entre les usages mortifiants et sans succès et le haut niveau de reconnaissance patrimoniale municipale et gouvernementale.

#### 4.3.1 Entre impasse et patrimonialisation

Pendant les années 1960 et 1970, l'avenue du Parc entre les rues Mont-Royal et Van Horne se transforme, montrant la succession d'appropriations de l'espace urbain par les juifs puis par les grecs (pensons entre autres à George Spiliotopoulos, vétérane de la restauration montréalaise et propriétaire de locaux dans ce secteur). De fait, dans l'ancienne rue juive des années 1930-1950, la plupart des restaurants et des boutiques deviennent grecs, tout comme les deux grands cinémas du quartier, le Regent et le Rialto (Desjardins, 2017, p. 267-269). Effectivement, la chaîne de distribution cinématographique Famous Players Canadian Corporation de Toronto vend le cinéma Rialto à Cosmos Production Limited en 1970 (Répertoire du patrimoine culturel du Québec, Rialto).

Durant presque 40 années, le Rialto a donc été le cinéma du quartier, projetant surtout des productions hollywoodiennes doublées ou sous-titrées en français, annoncées depuis les années 1940 sur la marquise lumineuse encore en place aujourd'hui. Puis, après la vente à la firme Cosmos Production de Georges Grivakis, on commence à y présenter des films en langue grecque pour s'adapter à la nouvelle démographie, et donc clientèle, du quartier (Georgescu Paquin, 2010, p. 194; [memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema](http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema)).

La chercheuse en patrimoine Alexandra Georgescu Paquin a identifié quatre moments clés dans l'histoire récente de la patrimonialisation du théâtre Rialto, selon les différentes vocations qu'il a adoptées : une phase de consécration et reconnaissance en tant qu'objet patrimonial (1985-88), suivie d'une période de gloire relative comme cinéma de répertoire (1988-1993), puis le long stade de déclin découlant du non-respect des normes de conservation de l'édifice par le

propriétaire Elias Kalogeras (1993-1998), et enfin une décennie de « tentatives de recyclage ratées » (1999-2009) (Georgescu Paquin, 2010, p. 194).

Suivant la réforme électorale de 1978, la Ville de Montréal donne en 1982 des noms aux districts électoraux numérotés, et le district 32 devient alors officiellement le Mile-End. La même année, la Bibliothèque du Mile-End ouvre ses portes ; il s'agit de la première bibliothèque municipale multiethnique, avec un catalogue de livres en grec, italien, espagnol et portugais. La nouvelle conscience du quartier se manifeste aussi par la création en 1982 du Comité des citoyens du Mile-End, à l'initiative de jeunes mères de famille résidentes des rues Jeanne-Mance et Waverly, pour beaucoup émigrantes d'Europe (Desjardins, 2017, p. 291-292). J'ai eu l'occasion d'interviewer l'une de ses fondatrices, Claudine Schirardin, une dame suisse (Chapitre VI). Ce comité étend graduellement le champ de ses préoccupations à la protection du patrimoine du quartier, avec des interventions visant plusieurs édifices sur l'avenue du Parc, y compris le théâtre Rialto, devenu désormais le cinéma grec des samedis soirs, mais ensuite tombé en déclin par suite de l'avènement des cassettes vidéo et du retrait de la communauté grecque du quartier (Desjardins, 2017, p. 303). L'arrivée de la télévision puis des cassettes VHS a suscité une crise générale des cinémas dans les années 1950 qui a mené à une vague de démolitions de ces édifices (Georgescu Paquin, 2010, p. 197). En 1970, le Regent est devenu un cinéma porno nommé Le Beaver, et a ensuite été transformé lui aussi en cinéma de répertoire, sous le nom de Le Laurier. Le propriétaire de ce dernier établissement a fait détruire tout son intérieur juste avant le classement en tant que monument historique, ce qui explique pourquoi seulement la façade a pu être protégée. Depuis 1993, et encore aujourd'hui, le Regent/Laurier abrite une librairie de la chaîne Renaud-Bray (Desjardins, 2017, p. 305; [memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema](http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema)).

En 1983, le Kalogeras Holding Group Ltd, appartenant au promoteur Elias Kalogeras, achète le Rialto pour 575 000 \$ afin de l'exploiter comme cinéma grec, mais aussi avec le projet – dévoilé publiquement quatre ans plus tard – d'en démolir l'intérieur pour y aménager un centre commercial haut de gamme, l'Atrium du Parc, puisque, selon les termes de monsieur Kalogeras, « *the way it is now, it's useless* » (Georgescu Paquin, 2010, p. 196). L'objectif global était de réanimer l'avenue du Parc, en déclin depuis les années 1970, et d'en faire une « destination » (Desjardins, 2017, p. 303; [memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema](http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema)).

C'est après la révélation de ce danger que l'importance culturelle, historique et identitaire du Rialto est collectivement reconnue, une cause regroupant tant des citoyens que des politiciens municipaux, et catalysant un processus de patrimonialisation (Georgescu Paquin, 2010). Le mouvement de préservation du patrimoine Sauvons Montréal se mobilise alors pour sauver l'édifice.

En 1985, le Rialto est inclus dans le Répertoire d'architecture traditionnelle établi par la Ville de Montréal, mais c'est plutôt grâce au drame du théâtre voisin, l'Outremont, que commencera une prise de conscience patrimoniale à l'égard de ces édifices (Drouin, 2005, p. 237-238 ; Georgescu Paquin, 2010, p. 197). Enfin, la Ville cite le théâtre comme immeuble patrimonial en 1988 et le projet de Kalogeras est bloqué.

Le Comité des citoyens du Mile-End, soutenu par Helen Fotopulos, conseillère municipale de l'époque, et le YMCA revendiquent alors que le cinéma protégé soit transformé en centre interculturel, mais ce projet échouera (Desjardins, 2017, p. 303-304; Georgescu Paquin, 2010, p. 200-201; [memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema](http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema)). Au-delà de la valeur artistique du bâtiment, autant celle

de sa façade que celle de ses intérieurs, la valeur socioculturelle de ce lieu dans un quartier si multiethnique a certainement joué un rôle important dans l'engagement des organismes de quartier qui se sont portés à sa défense.

Entre-temps, en 1986, l'autre grand cinéma de ce secteur de Montréal, l'Outremont, symbole de l'avenue Bernard, ferme ses portes pour être finalement acheté par un promoteur. Martin Drouin, professeur en études urbaines et touristiques à l'UQAM, identifie cet événement comme un déclencheur de la perception collective du problème des anciens théâtres-cinémas montréalais, comme une étincelle qui suscite le début des actions concrètes par la communauté montréalaise afin de les protéger (Drouin, 2005, p.237).

En effet, en 1987, une importante étude sur l'histoire et l'état architectural des salles de cinéma construites avant 1940 est commandée à l'historienne de l'art Jocelyne Martineau par la Direction du patrimoine de Montréal et le ministère des Affaires culturelles du Québec pour fournir un cadre de référence aux interventions futures<sup>35</sup>. Dans cette étude, 52 cinémas construits entre 1895 et 1940 sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal sont répertoriés et analysés ; le théâtre Rialto y est inscrit dans la typologie des « *palaces* de quartier ». En raison de l'excellent état d'authenticité de l'architecture extérieure de style Beaux-Arts et des intérieurs de style « rococo baroquisant », l'auteure de l'étude attribue au théâtre Rialto une note de 88 %, en deuxième position après l'Outremont. Selon Jocelyne Martineau, ce théâtre « est à l'architecture de cinémas ce qu'est la cathédrale Marie-Reine-du-Monde à l'architecture religieuse » (Martineau, 1988; Georgescu Paquin, 2010, p. 197-198).

---

<sup>35</sup> Voir paragraphe 1.4.1 Revue documentaire.

Justement, en 1988, le promoteur Elias Kalogeras annonce son intention de ravalier la façade et d'adapter l'intérieur du Rialto pour des bureaux et des commerces, ainsi que d'aménager le sous-sol pour en faire un garage de 40 places. Cependant, à la suite du rapport de Jocelyne Martineau, la citation patrimoniale municipale du Rialto en 1988, en protégeait la façade. Kalogeras déplore à cette occasion « l'absence de proposition de la Ville pour rendre cet immeuble viable une fois cité » (Procès-verbal, Comité consultatif de Montréal sur la protection des biens culturels, Ville de Montréal, 3 février 1988, cité par Georgescu Paquin, 2010, p. 198).

Au cours de ces années-là se déroule une véritable guerre idéologique entre l'intérêt des groupes communautaires et des citoyens pour utiliser le Rialto aux fins de la vie socioculturelle du quartier, et l'exigence du propriétaire de trouver une exploitation économique concrètement avantageuse. Pendant cette impasse concernant l'usage de l'édifice et sa fermeture temporaire, le balcon du Rialto est restauré par des étudiants de l'Université de Montréal. L'écran, le système de projection et les fauteuils sont remplacés. Sauvons Montréal décerne un prix Orange « à ceux qui ont sorti le Rialto de l'oubli » (Leblanc Gérald, *La Presse*, 1989, cité par Georgescu Paquin, 2010, p. 199).

En septembre 1988, le Rialto rouvre ses portes grâce aux cinéphiles Donald (Don) Lobel, Thomas Fisher et Chandra Prakash, qui l'utilisent comme cinéma de répertoire anglophone jusqu'en 1993. Cette vocation représente une exception dans le contexte général des années 1990 où les grandes chaînes Famous Player et Cineplex Odeon dominent le marché en tuant plusieurs cinémas de répertoire, dont le Cinéma V, le Laurier, l'Outremont et le Milieu (Georgescu Paquin, 2010, p. 200). Le trio de locataires du Rialto propose aussi des festivals de films, des spectacles musicaux et des pièces de théâtre dans la salle principale du théâtre,

tandis que les salles secondaires sont louées à la compagnie de danse contemporaine La La La Human Steps (Desjardins, 2017, p. 305; [memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema](http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema)).

Malgré cette apparente renaissance du théâtre, le rapport d'Héritage Montréal, *La réalisation des anciennes salles de cinéma à des fins culturelles*, rédigé en 1989 pour la Ville de Montréal et le ministère des Affaires culturelles du Québec, dénonçait les faibles investissements du propriétaire dans la structure du bâtiment pour maintenir les fonctions de cinéma et de spectacle, et le risque encore latent de vouloir en faire un centre commercial. En mai 1990, à la suite de la Ville de Montréal qui avait cité l'immeuble pour en protéger la façade, le gouvernement du Québec complète la mesure de protection et de conservation de l'édifice en l'intégrant à la liste des biens culturels du Ministère et en le désignant désormais « monument historique » afin d'en préserver aussi l'intérieur, surtout eu égard à certaines intentions du propriétaire (Georgescu Paquin, 2010, p. 201). À partir de ce moment, le Rialto fait partie de circuits et itinéraires touristiques et culturels, comme celui organisé à l'occasion de la Semaine du patrimoine multiculturel du Mile-End en 1990. Sous l'angle institutionnel, c'est l'organisme Héritage Montréal qui a le mérite d'inclure le théâtre Rialto parmi les événements et lieux du 350<sup>e</sup> anniversaire de Montréal en 1992.

Dans leur étude publiée cette même année sous le titre *Le Théâtre Rialto* (1992), les auteurs Josée Asselin et Lucy Chung constatent l'urgence d'entreprendre des actions de conservation du théâtre par suite de dommages d'eau causés par le lavage du ring du club de boxe installé dans les locaux du deuxième étage, ainsi que de plusieurs transformations effectuées entre 1988 et 1992 qui avaient laissé seulement le balcon en bon état originel (Georgescu Paquin, 2010, p. 202). Alors, Donald Lobel, exploitant du cinéma à cette période, contacte la Commission des

lieux et monuments historiques du Canada (CLMHC) au nom de l'organisme à but non lucratif qu'il avait créé, la Rialto Heritage Society, pour solliciter d'autres mesures de conservation et obtenir une aide financière pour la restauration de l'édifice.

En janvier 1993, à la suite de ce geste, mais aussi en s'appuyant sur l'importante étude sur les théâtres menée par Jocelyne Martineau en 1987-88, le gouvernement fédéral classe le Rialto « lieu historique national du Canada ». Cette désignation vise surtout les intérieurs, plus particulièrement la salle principale, son foyer et son vestibule. La CLMHC (Direction de l'histoire de l'architecture) a effectivement reconnu la singularité historique et architecturale du Rialto au Canada, caractérisée par son inspiration baroque et son imitation délibérée des théâtres traditionnels. La désignation fédérale s'accompagne d'une subvention de 40 000 \$ versée dans le cadre d'une entente entre la Ville de Montréal et le MAC - Musée d'arts contemporains. Toutefois, cette reconnaissance reste confinée dans le cercle des institutions et des experts d'histoire de l'architecture.

Moins d'un mois après la signature de l'entente, le Rialto ferme ses portes une fois de plus et les cinéphiles perdent un autre cinéma de répertoire. À l'époque, Donald Lobel explique qu'il doit, malgré les circonstances, fermer le Rialto à cause des 150 000 \$ de dettes accumulées, de la récession, de l'introduction en 1991 de la taxe sur les produits et services (TPS) par le premier ministre Brian Mulroney, et de la compétition des grandes chaînes de distribution et de la difficulté qui s'ensuit d'obtenir des films en exclusivité (Drouin, 2005, p. 345; Georgescu Paquin, 2010, p. 202-203).

Neuf mois après cette fermeture, en octobre 1993, un nouvel exploitant, Joe Martek, annonce la réouverture du théâtre Rialto dans le but d'en faire un centre

multimédia, en mettant lui aussi sur pied un organisme de sauvegarde, la Fondation du théâtre Rialto. Cette fondation bénéficie en 1996 d'une subvention de 60 000 \$ provenant de fonds régionaux, destinés à convertir le Rialto en un lieu de «diffusion pluridisciplinaire dynamique et de qualité» afin de favoriser «l'animation urbaine du quartier Mile-End». Malgré cette subvention, le propriétaire, toujours le promoteur Kalogeras, procède quand même à des travaux illégaux, de septembre 1997 à mars 1998 sur la façade et en juin 1998 à l'intérieur, en installant sans autorisation des portes coulissantes pour le café Remezzo, qui venait d'être ouvert (Georgescu Paquin, 2010, p. 203). La Ville de Montréal avait pourtant ordonné l'arrêt de ces travaux de rénovation entrepris sans permis municipal. Des années plus tard, en 2005, un rapport du ministère de la Culture – *Évolution de la façade avant du Rialto de 1924 à 2005* – détaille par écrit qu'il s'agissait du remplacement des trois baies vitrées au rez-de-chaussée et de sept fenêtres à l'étage : les vitrines d'époque en alcôve avaient été remplacées par des fenêtres modernes à cadrage d'aluminium ou sans carreaux. Cette modification illégale vaut au Rialto un prix Citron décerné par Sauvons Montréal et Héritage Montréal (Georgescu Paquin, 2010, p. 203). Devant le Comité consultatif de Montréal, Kalogeras explique que ces fenêtres étaient en très mauvais état et que les restaurer dans leur style originel était trop coûteux. Il soutient également que l'immeuble lui coûte annuellement 128 000 \$ et lui en a fait perdre 400 000 \$ depuis son acquisition en 1983. Pendant les années où il est propriétaire du Rialto, les revenus de l'immeuble sont tirés de la location de salles à la troupe de danse La La La Human Steps et occasionnellement à des équipes de tournage de films, mais le théâtre en soi, qui occupe 66 % de l'espace de l'édifice, est encore à la recherche d'une exploitation commerciale fournissant des revenus stables, comme le seraient un restaurant ou une cafétéria. La valeur d'investissement de l'immeuble est à l'époque de 12 millions de dollars (Pelchat, 1998).

En 1997, Patrimoine Canada et le ministère québécois de la Culture et des Communications financent une étude de 40 000 \$ confiée aux architectes Plante et Julien / Werleman Guy McMahon visant à mettre en place un programme de réhabilitation du Rialto; il en résultera le *Rapport de conservation et de mise en valeur et étude de faisabilité pour le Théâtre Rialto*. Dans ce document assez exhaustif portant sur les enjeux en question, on trouve deux hypothèses d'utilisation : « conserver le bâtiment tel quel » ou « annexer le bâtiment au sud du théâtre » pour assurer la survie du Rialto comme « élément du patrimoine architectural de Montréal, mais aussi comme lieu de vie et de divertissement ». Peu ou pas d'actions font suite à ce rapport, mais, comme Georgescu Paquin le souligne (2010, p. 205), au moins, pour la première fois, les discours sur la défense du patrimoine sont accompagnés de l'exigence économique de « s'appuyer sur des activités culturelles et commerciales rentables ».

Dans la même année, Parcs Canada (Unité de gestion de Montréal) prend l'initiative de publier son *Énoncé d'intégrité commémorative du lieu historique national du théâtre Rialto*, en y rappelant les énonciations de 1993 de la Commission des lieux et monuments historiques du Canada (CLMHC) pour la désignation fédérale du théâtre. Cet énoncé se rapporte surtout aux qualités architecturales de l'édifice<sup>36</sup>, mais il considère aussi son caractère multifonctionnel (Georgescu Paquin, 2010, p. 204).

En février 1998, le Comité des citoyens du Mile-End, avec le soutien de la conseillère municipale du Mile-End, Helen Fotopulos, crée le Ralliement des citoyens pour la sauvegarde du Rialto, dont le but est de transformer le théâtre en

---

<sup>36</sup> La façade de style Beaux-Arts inspirée de l'Opéra de Paris, le décor intérieur néo-baroque et l'aménagement de la salle de spectacle, héritage théâtral du début du XXe siècle.

salle de diffusion d'événements et en lieu de rencontre accessible aux groupes communautaires (Bruemmer, 2007). Fotopulos devient alors une actrice centrale pour la défense du Rialto, car elle mène un véritable combat médiatique contre l'irresponsabilité du propriétaire du théâtre – son compatriote – et contre le laxisme du maire Pierre Bourque, son adversaire politique.

En 1998, Madame Fotopulos parlera de ce sujet à la télévision avec Saulie Zajdel, Julia Gersovitz, Sid Parkinson, Janet MacKinnon et François Lemay, à l'émission de Réseau TCV Vidéotron de Montréal animée par Travis Todd « Controversy, featuring a roundtable discussion on the subject of the Rialto Theatre and historic preservation in Montréal » (Centre Canadien d'Architecture, cca.qc.ca).

Parallèlement, à cette période, Elias Kalogeras approche la compagnie Universal Studios en lui proposant de convertir le Rialto en établissement de cinéma moderne, soit un multiplex à quatre salles, mais la Ville empêche la réalisation de ce projet (Bruemmer, Rene, 15 décembre 2007, « *Rialto owner desperate to sell* », *Montreal Gazette*). Néanmoins, ce n'est pas la fin des rebondissements pour le théâtre Rialto.

En effet, en juin 1999, Kalogeras demande une dérogation de zonage au Service d'urbanisme afin de transformer le théâtre en boîte de nuit. Le permis d'alcool ne sera jamais délivré non plus que certaines approbations de modification, mais malgré l'absence des autorisations nécessaires, le propriétaire fait apposer du polyuréthane à l'arrière du bâtiment pour isoler le bruit, il agrandit la scène du théâtre pour y aménager la discothèque, les sièges du parterre sont enlevés et le plancher est nivelé. En plus, il fait recouvrir de peinture les décorations d'Emmanuel Briffa. Kalogeras ose même apposer le logo de la Ville sur les portes

du théâtre lors des travaux illégaux et ces affronts déclenchent beaucoup d'interrogations dans les médias.

De même, l'ouverture du Club Rex, la boîte de nuit en question, soulève une nouvelle réaction dans le quartier : tout d'abord, le Conseil de quartier du Plateau-Mont-Royal dépose une motion en septembre 1999, appuyée par Helen Fotopulos; ensuite, une manifestation publique « avec fanfare », organisée par Kevin Cohalan du Comité des citoyens du Mile-End, a lieu le 3 octobre 1999, qui part du parc Lahaie et se termine par une série de discours (y compris celui de Phyllis Lambert) vis-à-vis du théâtre. L'événement rassemble aussi la Coalition pour l'avenir de l'avenue du Parc, la Société d'histoire du Mile-End, la Société des salles historiques, le Comité de sauvegarde du Rialto et d'autres organismes. Helen Fotopulos, qui a participé grandement à la promotion de cette manifestation, vient alors de quitter sa fonction de conseillère municipale dans le Mile-End, sous la bannière du Rassemblement des citoyens de Montréal dirigé par le maire Jean Doré, et deviendra trois ans plus tard mairesse de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal, dans l'équipe du maire Gérald Tremblay.

Beaucoup de matériel relatif au combat citoyen pour le Rialto dans ces années-là a été remis par le Comité des citoyens du Mile-End aux archives de la Société d'histoire du Plateau-Mont-Royal. Il est néanmoins admis que c'est surtout Claudine Schirardin, la doyenne du Comité des citoyens du Mile-End, présente depuis sa fondation en 1982, qui a dès le début joué un rôle clé en sensibilisant la collectivité à la problématique du Rialto. L'entretien personnel que j'ai eu avec madame Schirardin en témoigne au chapitre VI.

À cette époque, tous les défenseurs du Rialto réclament que la Ville achète le théâtre pour en maintenir la vocation culturelle avec le soutien du ministère de la

Culture, mais plusieurs voient ce bâtiment patrimonial comme un fardeau et un gaspillage d'argent ; par conséquent, l'acquisition publique n'advient jamais (Georgescu Paquin, 2010, p. 205-207). Dans la documentation municipale traitant de ce dossier, à cette période, on inscrit sur les autorisations la mention « bâtiment portant les numéros 5711 à 5723, avenue du Parc (ancien théâtre Rialto) » (Georgescu Paquin, 2010, p. 207).

Malgré la mobilisation tenace pour la sauvegarde du Rialto, la préservation du bâtiment en tant qu'objet patrimonial reste cependant marginale comme argument par rapport au désir des citoyens d'empêcher plutôt l'ouverture d'un bar dans le quartier. Il est remarquable de constater à cette période l'imbrication entre les sordides tentatives d'exploitation du propriétaire du théâtre, la lutte des citoyens pour réclamer l'appartenance du lieu à la vie communautaire et les publications institutionnelles de reconnaissance de l'immeuble patrimonial. De ces dynamiques, il ressort aussi la multiplicité des valeurs perçues en lien avec ce théâtre : de proximité et ancrage identitaire pour les résidents du quartier, historique et architecturale pour les experts, culturelle en tant que cinéma de répertoire pour les cinéastes (Georgescu Paquin, 2010, p. 209).

Après environ 18 mois de fonctionnement, le Rex est un échec. Avant son ouverture, l'avocat Frank Pappas avait assuré que la boîte de nuit attirerait une foule de clients en smoking sortant de limousines, mais Kalogeras admet finalement que l'activité du Rex a connu de réels problèmes, « *problems with cocaine and drug selling — you know how they are, the nightclubs* » (Bruemmer Rene, 15 décembre 2007, « *Rialto owner desperate to sell* », *Montreal Gazette*). Après la fermeture du Club Rex, le Rialto redevient en 2002, pour quelque temps, mais sans succès, une salle de concert et de cinéma. Le vénérable immeuble subira pourtant encore un autre coup.

Le dernier malheur de son existence est en effet l'installation dans ses murs de la grilladerie (*steakhouse*) Rialto Paradiso durant la brève période de 2005 à 2007. Dans l'annuaire Pages Jaunes, une annonce du restaurant affichait le slogan « comme si l'on s'apprêtait à prendre un repas avec la bourgeoisie de l'époque » (Montréalplus.ca, 2009, cité dans Georgescu Paquin, 2010, p. 208). Pour adapter l'infortuné théâtre à cette énième fonction discutable, des travaux illégaux altèrent encore une fois l'intégrité patrimoniale de l'immeuble<sup>37</sup>. Cet épisode de transformation malheureuse vaut donc au Rialto un second prix Citron ainsi qu'un autre litige, ce temps en cour supérieure. Cette cause, portée par le ministère de la Culture et de la Communication du Québec de 2005 pour « travaux effectués sans l'autorisation de la Ministre » avec « demande de remise en état des lieux », est léguée au nouvel acquéreur, en bloc avec l'achat du Rialto. Elle pèse toujours sur les épaules de la société propriétaire, ce qui complique encore aujourd'hui chaque demande d'autorisation et de subvention.

En fin de compte, au moment de la fermeture de la grilladerie en janvier 2007, le propriétaire, Kalogeras, est donc en litige avec la Ville de Montréal et le Gouvernement du Québec, tandis que les médias se sont plutôt désintéressés du sort du Rialto ([memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema](http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema)); Georgescu Paquin, 2010, p. 210). Toutefois, un article de Rene Bruemmer, publié dans le journal *Montreal Gazette* à la fin de l'année 2007, résume et explique assez exhaustivement la

---

<sup>37</sup> On remplace des portes de la façade, on élimine le guichet Art déco, on installe un nouvel affichage et, ce qui est perçu comme étant encore plus grave, on enlève l'enseigne lumineuse « Rialto » qui est tellement emblématique de l'édifice et qui fait officiellement partie des caractéristiques patrimoniales établies pour le classement du cinéma (Georgescu Paquin, 2010, p. 207-208).

situation d'exaspération et frustration de Kalogeras par rapport à l'attitude de la Ville et du gouvernement<sup>38</sup>.

Par ailleurs, en 2007, la proposition de changer le nom de l'avenue du Parc pour celui d'avenue Robert-Bourassa suscite beaucoup d'opposition, jusqu'à la formation d'une « Coalition pour sauver l'avenue du Parc » qui organise une fête au Rialto pour recueillir des fonds et faire face aux frais juridiques pour la cause, qui est finalement gagnée. Encore une fois, la valeur de proximité du Rialto ressort

---

<sup>38</sup> J'en ai tiré quelques passages significatifs :

« [...] Kalogeras is the owner of a defunct theatre, in a city laden with once-proud theatrical gems, that no one seems to know how to manage in a manner that won't hemorrhage money for owners or taxpayers. He was widely criticized for making drastic changes without getting the proper permits, notably in the late 1990s when he ripped out all 1,250 seats and levelled the floor to convert it into The Rex nightclub. But if it weren't for him, and the \$3 million of his own money he said he's invested in renovations, not to mention the \$100,000 a year in expenses he pays (municipal taxes \$52,000; insurance \$20,000; heating a space with 24 metre-high ceilings \$30,000), there wouldn't even be a Rialto, he said.

« [...] He's put it up for sale three times. He's begged the city to take it off his hands. The property is evaluated at \$1,275,000 for tax purposes by the City of Montreal, and people close to Kalogeras suggested the sale price is in the \$4-million range.

« [...] Kalogeras is trapped, he said, by governments that have designated the space a heritage site and won't let him alter it to make it profitable. But they won't buy it from him, either. "If they want to keep it the way they want it, please come and take it. Give me my money and I'll go away and do something else less stressful," he said. Instead, the city levies fines for making changes, most recently to the interior doors, which he changed from aluminum to wood. He has \$12,000 worth of fines to fight, even though his changes more accurately reflect the building's history.

« [...] Plateau-Mont-Royal borough Mayor Helen Fotopulos railed against his renovations as an opposition councillor. The city had the funds and an obligation to turn the space into a community centre, she said. A petition was even organized. "It costs money. You don't just classify something symbolically and then stand back. If you don't act, you wind up with Yorks and Seviles." "Now she's mayor and I ask them two, three times to buy the building and they say 'No,'" Kalogeras said. "You see how they play with me?"

« [...] Dinu Bumbaru of Heritage Montreal suggested Kalogeras needs to get all levels of government together, along with community activists and the ministries of culture, to co-operate and find a vocation for the space that can attract government funding. If the provincial government would allow him to split the 24-metre-high first floor into two, transforming the second floor into a reception hall and the first into a restaurant, then he could make it work. He made the proposal to the province, and his architects are set to meet with provincial officials. "They haven't said yes, and they haven't said no," Kalogeras said. » (Bruemmer, 2007, « Rialto owner desperate to sell, » Montreal Gazette).

par son ancrage identitaire à l'importante artère où il est implanté et à la communauté du quartier du Mile-End (Georgescu Paquin, 2010, p. 209-210).

En somme, jusqu'à 2010, la saga du Rialto aura duré 20 ans. Durant toutes ces années comme propriétaire du théâtre, Elias Kalogeras fait plusieurs essais maladroits pour rentabiliser la structure, de la création d'une fondation à but non lucratif pour des projets artistiques jusqu'à une discothèque, avec des rénovations malheureuses, et cela, souvent sans permis (Desjardins, 2017, p. 305). La saga démontre clairement que le statut de monument historique ne suffit pas assurer la survie d'un édifice. (Desjardins, 2017, p. 305). Après avoir subi plusieurs transformations et avoir été l'objet de tempêtes médiatiques et de luttes citoyennes et politiques, le Rialto est en effet retombé dans l'oubli et l'indifférence (Georgescu Paquin, 2010, p. 194). « La situation ne se stabilise qu'en 2010, lorsque le mécène Ezio Carosielli rachète le Rialto et entreprend sa restauration. » (Desjardins, 2017, p. 305; [memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema](http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema)).

#### 4.3.2 L'entrée en scène d'un nouvel acteur privé

Après presque 30 ans de propriété de l'immeuble, Elias Kalogeras a enfin pu le vendre en mars 2010 au Groupe Merveilles Inc., une société possédant 10 services de garde privés appartenant à Ezio Carosielli. Depuis lors, le nouveau propriétaire et sa femme, Luisa Sassano – elle aussi avocate comme lui et propriétaire des studios de danse Extravadanza – ont concrétisé leur intention de protéger le théâtre et de le restaurer (TVA Nouvelles, 2010 ; Bruemmer, 2007). De fait, ils ont réparé le toit et installé l'équipement nécessaire pour présenter des spectacles, l'infrastructure technique pour le son et l'éclairage.

[Carosielli] entreprend ensuite une restauration profonde et sensible de l'édifice pour retrouver l'éclat de la façade de Gariépy, des décors de

Briffa et des verrières, dont une était cachée depuis des décennies derrière un faux plafond. En même temps les salles multifonctionnelles servent à une variété de programmes de musique, de théâtre, ainsi que des mariages et des conférences. (memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema)

Comme nous l'avons déjà mentionné dans la présentation de l'objet de recherche, en 2010, la doctorante Georgescu Paquin, chercheuse à l'Institut du patrimoine de l'UQAM et à la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain, argumentait que le Rialto était encore en quête d'une vocation harmonisée entre la rentabilité économique et la conservation patrimoniale. Elle se questionnait ainsi : « Le Rialto pourra-t-il s'affranchir de ce passé houleux pour poursuivre sa quête tout en conservant son intégrité patrimoniale? » (Georgescu Paquin, 2010, p.193). Aujourd'hui, une décennie plus tard, j'ai essayé de répondre à cette question avec une mise à jour de la situation actuelle. Nous en constatons que la vocation idéale du théâtre était celle de redevenir un théâtre, simplement conjugué au futur, dans son acception contemporaine. Cela aurait dû être évident bien auparavant, mais à la fin ç'a été comme un éclair de génie pour le nouvel acquéreur.

Georgescu Paquin laissait plusieurs questions ouvertes. Elle se doutait qu'une reconversion ou un recyclage du Rialto fussent impossibles à cause de la difficulté de le moderniser « en raison de ses statuts de protection ». La chercheuse commentait justement : « En effet, la désuétude des équipements de ce genre de cinéma est un obstacle majeur à l'investissement de promoteurs qui pourraient leur donner une seconde vie. » (Georgescu Paquin, 2010, p. 210). Heureusement, un an après la publication de l'article d'Alexandra Georgescu Paquin, un entrepreneur a investi dans la réhabilitation du théâtre, en lui donnant une seconde vie, en le modernisant pour être utilisable, dans le respect de ses statuts de protection. Et le succès commercial de sa réhabilitation réside précisément, dans sa valeur

historique et artistique, sa beauté raffinée, esthétique et symbolique, des caractéristiques qui, du fait de leur revalorisation, sont très appréciées par la clientèle. Pour finir, les obstacles – pour ceux qui ne se sont pas transformés en aspects avantageux – ne se sont pas révélés insurmontables.

Dans le prochain chapitre, j'analyse le cas de la réhabilitation du Rialto ainsi que les mécanismes qui ont conduit à sa survie en un dénouement apparemment heureux.

## CHAPITRE V

### LE RIALTO DE 2010 À 2019 – LE TOURNANT : LE NOUVEAU PROPRIÉTAIRE ET L’OPINION DES ACTEURS

Comme la doctorante Alexandra Georgescu Paquin le souhaitait il y a 10 ans, il semble donc que le théâtre ait trouvé finalement un « compromis entre la rentabilité de l’édifice et le respect de la vocation culturelle de celui-ci » (Georgescu Paquin, 2010, p. 209). Après environ 30 ans de propriété de Kalogeras, l’immeuble a été acquis en 2010 par l’avocat et homme d’affaires Ezio Carosielli, qui a investi à ce jour plus de quatre millions de dollars dans la restauration du théâtre, dorénavant utilisé pour divers événements corporatifs ou de divertissement, conférences, galas, mariages, cabarets, coproduction de spectacles, concours de danse, etc. Cette exploitation permet la restauration et la maintenance continues de l’immeuble patrimonial.

Dans ce chapitre, je vais d’abord présenter le profil du nouveau propriétaire, ensuite les travaux et l’exploitation du Rialto depuis son achat. Deuxièmement, je présente une revue de presse reflétant l’opinion des médias; et troisièmement, je présente le point de vue de la fonction publique sur ce dossier.

## 5.1 L'acquisition par un nouveau particulier et l'exploitation actuelle

L'entrepreneur Ezio Carosielli raconte que, du temps de ses études en droit à McGill, à l'aller et au retour entre le quartier Villeray et l'université au centre-ville, dans le bus 80 qui passe sur l'avenue du Parc, il posait toujours son regard sur le Rialto. Plusieurs années après, désormais avocat et entrepreneur immobilier, il a découvert par hasard que l'immeuble était à vendre.

Je n'arrivais pas à avoir un rendez-vous avec l'agent immobilier, alors je me suis présenté sans m'annoncer. Le propriétaire y était et il m'a fait visiter. Il y avait des commerces en façade, mais plus rien ne se passait à l'intérieur. Je suis entré dans la grande salle et je suis monté sur la scène. C'est là que j'ai vu le dôme en verre illuminé. Ça a été le coup de foudre. Nous avons négocié sur la scène. J'ai été le pire des négociateurs. J'ai accepté toutes les conditions et je n'ai aucun regret. Tout est dans la beauté des lieux. C'est élégant, majestueux. Je ne pouvais pas rester là à ne rien faire alors que l'endroit était oublié, négligé, abandonné. Je devais faire quelque chose pour le protéger et le faire revivre. Aujourd'hui, par la force des choses, je suis devenu producteur de spectacles, je ne pratique plus du tout le droit, ce théâtre a changé ma vie! (Camarotti, 2017, p. 35)

Sur le plan professionnel, monsieur Carosielli a œuvré auparavant comme avocat et entrepreneur immobilier. Il était déjà un peu connu des médias en tant que propriétaire des garderies du Groupe Merveille<sup>39</sup>. Entrepreneur toujours à la recherche de nouvelles occasions d'affaires et passionné de patrimoine, il se souvient d'être allé dans ce théâtre avec sa femme il y a presque 30 ans, quand c'était encore un cinéma de répertoire. Il se rappelle que le film n'était pas

---

<sup>39</sup> Carosielli avait invité le ministre québécois de la Famille Tony Tomassi à revoir les règles d'attribution des permis de garderie, dénonçant un marché secondaire de permis et un système de favoritisme, peu de temps avant l'achat du Rialto (TVA Nouvelles, 2010, 18 mars).

exceptionnel, mais que la salle a été un coup de foudre. Puis la décision d'acheter ce théâtre quand il a été mis en vente « a changé toute sa vie, puisque travailler avec la beauté patrimoniale est bien plus intéressant » (parole de M. Carosielli.)

L'actuel propriétaire du Rialto a acheté l'immeuble avec ses ressources personnelles, pour ensuite l'utiliser à but lucratif, en l'exploitant dans le respect de sa vocation culturelle, suivant un modèle d'affaires basé sur « rentabilité et pérennité » dont le succès se fonde entièrement sur la beauté originale du théâtre. Pendant les importants travaux de restauration de la façade extérieure, du balcon de 450 places, des boiseries et du dôme vitré, le théâtre est resté ouvert au public. Il est généralement occupé 22 ou 23 jours par mois, ce qui permet de réinvestir dans la restauration continue du bâtiment.

Sur le site Web du Rialto, on trouve un passage qui résume l'esprit de la mission et la philosophie du projet :

Le théâtre Rialto est d'une rare beauté. Les détails élégants et les proportions gracieuses sont à couper le souffle. L'achat de cet immeuble historique en mars 2010 a été effectué en toute connaissance de cause : c'est un immeuble qui appartient à la communauté et il est de notre responsabilité de le restaurer et le protéger. Au-delà de l'architecture, nous nous sommes donné une mission de réanimer et restaurer le contenu et la programmation du Rialto. Nous voulons en faire un centre des arts d'interprétation qui est ouvert, inclusif, multilingue, multiculturel, ancré dans le présent, mais avec un clin d'œil au passé. De plus nous aimerions donner aux nouveaux artistes de Montréal, et du Mile-End en particulier une plate-forme pour exprimer leurs talents. Le théâtre Rialto a beaucoup d'amis et il en aura besoin de plus encore s'il doit réussir et s'épanouir. Nous sommes prêts à relever ce défi et à redonner au Rialto ses lettres de noblesse. (Ezio Carosielli, 30 mars 2010, « Un mot du propriétaire », [theatrerialto.ca/a-propos-du-rialto](http://theatrerialto.ca/a-propos-du-rialto)).

### 5.1.1 Les travaux

Les premiers travaux au Rialto à l'époque de la propriété d'Elias Kalogeras ont été confiés aux architectes Beaupré Michaud & Associés qui ont des expériences avec la rénovation d'autres anciens théâtres<sup>40</sup>. À la suite de l'achat par Carosielli en 2010, les travaux à l'intérieur ont été prioritaires jusqu'en 2014. Pour se faire conseiller dans la restauration des intérieurs et des fresques d'époque, peintes à l'origine sous la direction du grand décorateur des salles de spectacle Emmanuel Briffa, Carosielli a réengagé l'architecte Pierre Beaupré, de la firme susmentionnée, parce que celui-ci connaissait bien l'histoire troublée de l'immeuble et son état, qu'il définissait à l'époque comme « un gâchis ». Il y avait en fait des estrades installées au balcon, des peintures refaites en bleu et rouge, des vitraux plâtrés sur le plafond (voir Annexe D, p. 272) et bouchés en façade. Durant les travaux, on souhaitait maintenir les activités dans la salle, dont la polyvalence était « l'élément crucial du plan d'affaires du client » puisque « le lieu doit s'adapter à toutes formes de prestations artistiques : cinéma, musique, théâtre, danse, cabaret, etc. ». L'architecte a donc dû « recréer le décor de la salle » et aménager un parterre qui permet de multiples dispositions des spectateurs ([bmaarchitectes.com/sencillo/node/61](http://bmaarchitectes.com/sencillo/node/61)).

---

<sup>40</sup> Cette firme compte parmi ses distinctions le Grand prix Orange de Sauvons Montréal 1999 pour la restauration du théâtre Corona ([bmaarchitectes.com](http://bmaarchitectes.com)) et dans son portfolio, la restauration du Collège Jean-de-Brébeuf, du monastère du Carmel de Montréal, de l'édifice Camille-Laurin (Office québécois de la langue française), de l'édifice Gaston-Miron (Conseil des arts de Montréal) et du théâtre Outremont, ainsi que du Rialto, que la firme définit comme « pôle culturel de l'effervescent Mile-End » ([bmaarchitectes.com](http://bmaarchitectes.com)). À noter que, avec cette même firme d'architectes, pour le projet de restauration de « son » théâtre, l'arrondissement d'Outremont a dépensé six millions de dollars en 2001, tandis que l'entrepreneur Carosielli a pu privément dépenser et optimiser deux millions de dollars en 2012 pour le Rialto (parole de M. Ezio Carosielli ; [bmaarchitectes.com/sencillo/node/61](http://bmaarchitectes.com/sencillo/node/61); [bmaarchitectes.com/sencillo/node/56](http://bmaarchitectes.com/sencillo/node/56)).

D'autres travaux sur les intérieurs ont été effectués par Stanley Zalewski et son équipe; pour certains détails, on a engagé d'autres artisans, notamment des sculpteurs européens qui ont restauré à la main des corniches de portes et d'escaliers en marbre et en bois, nettoyé les fresques qui avaient été couvertes, et rétabli l'état originel des plinthes, des corniches des planchers et des plafonds.

Les travaux visant l'extérieur et la façade, partiellement subventionnés par des fonds publics, ont été effectués par l'entreprise de restauration de bâtiments de maçonnerie et de béton St-Denis Thompson<sup>41</sup>, spécialisée dans la résolution des problèmes d'enveloppe architecturale d'immeubles patrimoniaux (voir Annexe D, p. 270).

Pour ce qui concerne la restauration de la façade principale du théâtre Rialto, les travaux ont commencé à l'été 2014 pour environ une année. Un coût total initial de 800 000 dollars, ensuite haussé à 1 000 000, dont environ 400 000 proviennent de subventions de la Ville de Montréal et du ministère de la Culture et des Communications (parole de M. Ezio Carosielli).

L'enveloppe du bâtiment en pierre artificielle ainsi que les fenêtres de bois étaient très abîmées par le temps. L'opération d'enlèvement de l'auvent et le remplissage pour refaire les joints de mortier et colmater toutes les fissures ont été un travail particulièrement exigeant. Des sections de la maçonnerie ont dû être démontées et remplacées, tandis que d'autres ont dû être restaurées. À l'origine, la façade

---

<sup>41</sup> Parmi les réalisations de prestige de l'entreprise, mentionnons les restaurations du monument à la mémoire de l'amiral Horatio Nelson sur la place Jacques-Cartier (datant de 1809); de la prison des Patriotes-au-Pied-du-Courant (1840); du Mount Stephen Club (1883), rue Drummond; du Collège de Montréal (1875), rue Sherbrooke Ouest; du Centre d'histoire de Montréal (1903), place d'Youville, et des trois anciens immeubles (numéros 105, 119 et 129) de la Banque de Montréal, rue Saint-Jacques ([stdenisthompson.com/nos-realizations](http://stdenisthompson.com/nos-realizations)).

comportait des vitraux, qui étaient soit cachés sous cinq ou six couches de peinture, soit enlevés dans les années 40 pour y installer des fenêtres en aluminium. Certains de ces vitraux originaux ont été retrouvés, avec grande surprise, dans un des locaux du théâtre, camouflés sous du gypse. Ils ont été donc restaurés, et ont aussi servi à inspirer la fabrication des nouveaux vitraux réinstallés sur la façade.

Les fenêtres ont été restaurées sur place et peintes selon les couleurs d'origine, en contraste blanc/terre cuite. Quand on a classé le bâtiment, la fenestration était bleue, mais cela ne veut pas dire que c'était la couleur d'origine, qui était plus probablement celle de la couleur actuelle rétablie, marron-rouge foncé. Durant tous les travaux, le bâtiment est resté – et demeure encore aujourd'hui – fonctionnel.

Par ailleurs, l'atelier MDA Architectes, de concert avec la firme d'ingénieurs Nicolet Chartrand Knoll NCK et l'architecte Claude Morris, a effectué les opérations principales<sup>42</sup>.

### 5.1.2 La position et les défis du propriétaire

Pour éclairer la position du propriétaire et les défis que son action a comportés et comporte encore, j'ai lui posé des questions clés dans un entretien semi-dirigé. J'ai ciblé certains aspects, mais aussi volontairement, je l'ai laissé parler librement, car de ces considérations spontanées, on peut déduire des nuances de plus. Le sujet

---

<sup>42</sup> Réfection de la maçonnerie ; Démontage, restauration et remontage de sections de pierre artificielle ; Renouvellement du toit, terrasse en toiture, réfection de la toiture et « solinages » de cuivre ; Restauration ou remplacement des fenêtres en bois et des ouvertures « œil-de-bœuf », avec cadres de bois et ouvrants ; Restaurations des frontons et corniches ; Décapage et nettoyage de la façade par micro-abrasion ; Remplacement de la structure de la marquise ; Nettoyage des éléments architecturaux ; Réparations et micro-sablage ; Isolation coupe-feu ; Installation du système anti-pigeons ; Éclairage de la façade principale ; Systèmes électrique, électronique et mécanique (stdenisthompson.com/nos-realizations/theatre-rialto, documents fournis par l'entreprise St-Denis Thompson).

principal et point de départ de cet entretien est évidemment le théâtre Rialto, acheté en 2010, mon objet de recherche et l'étincelle qui a allumé ensuite tout un processus, mais les propos de l'entrepreneur incluent aussi forcément l'ex-Banque CIBC, qu'il a achetée en 2012 et transformée dans l'actuel théâtre Saint-James, propriété jumelle du Rialto, gérée conjointement, ainsi que l'ex-église Saint-Vincent-de-Paul, acquise en 2018 et en train d'être transformée en futur théâtre Cartier. Mais commençons par l'analyse du Rialto<sup>43</sup>.

Au moment de l'acquisition, l'immeuble était vraiment endommagé. Le précédent propriétaire, Elias Kalogeras, avait fait repeindre les murs en rouge et bleu, en couvrant les couleurs d'origine, il avait aménagé une cuisine et une cave à vins sous et sur la scène, et enlevé les sièges originaux du cinéma sur la mezzanine pour y installer les tables et chaises d'une *steakhouse*. Sur la scène, on a trouvé un rideau coupe-feu en amiante, qui est encore là, l'Asbestos<sup>44</sup>.

---

<sup>43</sup> Carosielli connaît bien l'histoire de son théâtre, il nous explique beaucoup de curiosités historiques et nuances supplémentaires à celles qu'on peut trouver dans les livres et les articles : « À l'origine, dans les années 1920, 30, 40, c'était un cinéma de quartier, de banlieue. Les immeubles du coin n'étaient pas nécessairement de classe ouvrière, il y avait une classe moyenne qui regardait des films ici de 8 heures du matin jusqu'à minuit. Le théâtre avait une capacité de 1 600 personnes, c'était exceptionnel. À l'origine, on parlait toujours de films en anglais, directement de Hollywood ou parfois en deuxième tournée, donc qui faisait le centre-ville et un mois plus tard arrivaient ici en banlieue. C'a été comme ça jusqu'aux années 50. Après, tous les théâtres ont eu de la misère. Mais ceci est devenu un quartier d'immigration grecque et c'est là que la propriété grecque a pris sa valeur, et ç'a occasionné sa survie pendant peut-être une vingtaine d'années additionnelles, en recevant des films grecs et aussi des films de répertoire anglais. C'était un quartier italien dans les années 1920 et 30, mais le Rialto n'a jamais été vraiment un cinéma italien. Au deuxième étage, nous avons une salle qui s'appelle le Rialto Hall... sur la façade sud c'était écrit "hall", du côté nord c'était écrit "théâtre", donc il y avait l'aspect théâtre pour les films et il y avait aussi des salles de réception. Nous avons des photos d'époque des années 30 de gens qui se sont mariés dans la salle du deuxième étage. Avant toutes les salles de réception italiennes à Saint-Léonard et Montréal-Nord, en effet [le Rialto] c'était la première salle de réception italienne pour les mariages, parce que c'était le quartier des nouveaux arrivants italiens des années 20-30. »

<sup>44</sup> La majorité des théâtres-cinéma étaient dotés de tels rideaux de scène en amiante, c'était un règlement, parce que l'éclairage de l'époque (XIX siècle et jusqu'au milieu du XX siècle) pouvait provoquer des incendies, ce qui s'était déjà passé au cinéma Laurier Palace le 9 janvier 1927, tragédie qui avait causé la mort de 78 enfants (Studio Pluche, 2011, 9 janvier).

Le propriétaire précédent – Kalogeras – a une très mauvaise réputation et je ne pense pas que ce soit justifié. Parce que ce sont ses interventions qui ont permis au théâtre de survivre. Parce que s'il n'avait rien fait et s'il avait laissé le théâtre à l'abandon, il aurait été remplacé par un complexe de condominiums. Donc, le fait qu'il était intervenu à sa façon... oui, c'était dommage, oui, ce n'était pas la bonne façon de faire, mais ce n'était pas irréversible. Il a enlevé les sièges au balcon et il a installé des tables et des structures pour aménager son restaurant. Nous, ce qu'on a fait quand on est entré, on a enlevé tout ce qui était ajouté, le volume d'origine a été retrouvé, et on a ajouté des nouveaux sièges. De toute façon, les sièges sont comme des meubles, qui ont une vie de 15-20 ans. Dans un théâtre, ces choses-là se remplacent tout le temps, comme des portes, des chaises. Donc je dirais que ses interventions ont été très importantes pour la préservation de ce théâtre. Même chose pour les peintures sur les murs. Ç'a été construit en 1924, il y avait peut-être 11, 12, 13 couleurs différentes... mais avec les années, chaque 3, 4, 5 ans, ç'a été repeint. Est-ce qu'il a choisi les bonnes couleurs pour peindre? En bleu, blanc, rouge? Non, mais encore une fois, ça n'était pas irréversible. Nous avons appliqué les couleurs d'origine. Donc, voilà, le dommage est réparé, ce n'est pas la fin du monde.

Monsieur Carosielli a été l'unique promoteur de cette requalification, mais à la question « quels autres acteurs ont été impliqués dans ce projet et quels acteurs sont intervenus ensuite pour le valoriser? », il me répond que l'intervention des forces communautaires a été importante et qu'il faut absolument être apprécié par le milieu pour qu'il adhère à un projet et pour être accepté par la communauté. « Ce que nous avons toujours dit depuis le début, c'est que c'était un théâtre ouvert, donc par exemple nous avons des visites guidées, nous recevons environ 25 000 personnes par année qui visitent le théâtre, qui montent sur le balcon pour voir... on est ouvert sur la communauté et ça, c'est très important. Sans l'accueil du Comité des citoyens du Mile-End et de Mémoire du Mile-End, nous n'aurions pas pu avancer, parce que c'est un projet d'entreprise privée, qui n'est pas toujours complémentaire à la préservation du patrimoine – des fois c'est en conflit. Mais notre modèle d'affaires, qui est très original, que nous continuons avec d'autres

théâtres aussi, c'est que le patrimoine est une formule, un projet qui peut fonctionner parce que les gens apprécient la beauté d'origine. Et en préservant et en mettant en lumière ces beaux espaces, ça donne des espaces événementiels de toute beauté. C'est très simple. C'est la formule que nous avons projetée, qui a été acceptée, et sur laquelle nous basons notre modèle. »

L'intention de conserver et de requalifier ce théâtre était évidemment économique. Le propriétaire nous explique le risque d'être en otage des subventions, qui peuvent venir sur cinq ou dix ans, mais il y a toujours des périodes où les subventions ne seront pas au rendez-vous et où la pérennité du projet est compromise. Dans son modèle d'affaires, la chose la plus importante est la rentabilité, pour assurer la pérennité du théâtre de façon indépendante de la disponibilité de subventions suffisantes. « Au début, en 2010, nous avons acheté le Rialto sans aucune subvention. Nous avons obtenu une subvention pour la restauration de la façade, qui nous a coûté par contre deux fois plus que la subvention ».

En effet, le Programme d'aide à la restauration et à la rénovation des bâtiments à valeur patrimoniale de la Ville de Montréal, Division du patrimoine, offre des subventions aux propriétaires pour la préservation et la mise en valeur des bâtiments à valeur patrimoniale protégés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel de l'agglomération de Montréal (L.R.Q., chapitre P-9.002). Par « rénovation », on entend tous les travaux qui consolident la viabilité de l'édifice, mais seuls les bâtiments vacants depuis plus de quatre ans et situés dans les sites patrimoniaux du Vieux-Montréal et du Mont-Royal sont admissibles aux subventions pour rénovation. À noter que pour accéder à une subvention de rénovation, il faut tout de même effectuer des travaux de restauration pour l'équivalent de 50 000 dollars.

Par «restauration», on entend les travaux qui assurent la préservation de l'immeuble, la conservation de son aspect d'origine, extérieur (portes, fenêtres, corniches, revêtements, etc.) ou intérieur (lorsqu'il est protégé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel), ainsi que la reconstitution d'éléments patrimoniaux disparus. Le Rialto avait donc droit à une subvention pour la restauration de sa façade. Pour les immeubles patrimoniaux classés, la subvention rembourse 40 % du coût des travaux admissibles, jusqu'à une subvention maximale de 250 000 dollars par propriété.

En ce qui concerne la catégorie spécifique des théâtres et cinémas anciens « ayant un caractère patrimonial exceptionnel sur le plan architectural », la subvention couvre 50 % du coût des travaux (60 % si le propriétaire est un OSBL, mais ce n'était pas le cas ici), jusqu'à un maximum de 500 000 \$ (Fiche d'information 311-2018 fournie par le Service de la mise en valeur du territoire, Division du patrimoine de la Ville de Montréal ; Ville de Montréal, Programme d'aide à la restauration des immeubles protégés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel).

Toutefois, monsieur Carosielli souligne que tout ça prend des délais qui multiplient les conséquences. En 2012, l'évaluation des coûts sur le projet total était d'environ quatre millions, d'où un million pour la façade. Il a fait sa demande de subvention pour régler des problèmes de structure très imposants de la façade<sup>45</sup>, en obtenant 500 000 dollars. Finalement, le coût des travaux à la façade a été de deux millions, à cause des retards et des complications qui les ont fait doubler.

---

<sup>45</sup> « La façade était en hauteur détachée de 3-4 pieds, que c'était énorme... donc ç'a été un gros travail. » (Carosielli).

Demander des subventions, c'est très dangereux, on est en otage de la demande, il faut attendre sans savoir combien temps ça peut prendre. On a le contracteur qui est prêt à débiter, mais il ne peut pas débiter jusqu'à ce que les inspecteurs de la Ville et du Ministère approuvent les détails. Si durant les travaux on découvre quelque chose d'impromptu, tout se bloque et il faut aller faire une autre demande et attendre, c'est fou. En effet, on a obtenu 440 000 dollars, mais on a dépensé autant sinon plus pour aller chercher et obtenir cette subvention, en perte de temps, en expertises, en fait d'architectes, en faisant des choses en double. Nous avons par exemple un architecte à nous, mais il y aussi un architecte externe qui vient vérifier ce que notre architecte a vérifié dans en premier temps, pour voir si le travail a été bien fait, correctement. C'est juste, mais c'est trop lent et compliqué. La plupart des fois, l'architecte externe était en retard pour nous visiter et on ne pouvait pas attendre ses inspections. Il annonçait des rendez-vous et puis il n'était pas disponible. Cela veut dire interrompre nos travaux et ne pas les reprendre jusqu'à tant qu'il soit disponible et ce n'est pas une façon de procéder, ç'a été vraiment chaotique, avec trop de personnes engagées.

Carosielli clarifie que la Ville et le gouvernement ne peuvent pas tout permettre, qu'il faut protéger les immeubles patrimoniaux, y faire attention et suivre des procédures ; « Je dirais plutôt qu'il faudrait que les gens qui imposent ces procédures soient plus vites (sic), plus raisonnables et plus à l'écoute ».

L'exploitation commerciale d'un objet patrimonial classé est sûrement un défi, mais je ne vois que des avantages. Chaque jour on est interpellé par la beauté ! Ce n'est pas la façon la plus simple de faire de l'argent, mais c'est une belle façon... un profit du 35 % sur son capital, c'est fantastique, mais ça peut être aussi banal, alors que peut-être un rendement de 20 % peut représenter toutes sortes de défis intéressants, et on peut aimer bien plus ce 20 % que le 35 % ailleurs. Ce que nous avons choisi ici, c'est la qualité de vie. On fait ce qu'on fait parce qu'on l'aime.

J'ai ensuite demandé à monsieur Carosielli quelle est la principale source de revenus pour poursuivre les restaurations et l'entretien continu du bâtiment et de ses activités :

Nous avons quatre salles, soit la grande salle principale et des locaux plus petits. Nous les louons toutes. Ça peut être pour un événement qui occupe toutes les salles ou pour quatre événements en même temps. Donc ce sont les revenus de location et les revenus du bar qui nous permettent de dégager des profits, et ce sont ces profits que nous utilisons pour continuer notre travail. C'est la rentabilité du théâtre qui fait en sorte qu'on puisse continuer à faire nos travaux. On ne ferme jamais, on est toujours ouvert. On fait les travaux à fur et à mesure qu'il y a une entrée d'argent et que l'espace est disponible. Contrairement, mettons, à des organismes à but non lucratif, nous payons l'ensemble des taxes municipales et scolaires. Par exemple, le théâtre Outremont, qui est tout près, c'est un organisme à but non lucratif, donc il ne paye pas de taxes municipales, scolaires; il paye la moitié de la TPS-TVQ et ne paye pas d'impôts, tandis que nous devons tout payer. Donc pour survivre les revenus doivent être toujours supérieurs aux dépenses et tous les revenus nets après dépenses sont toujours réinvestis dans la manutention, l'entretien et la restauration et rénovation continus du théâtre.

On peut se demander alors quel est aujourd'hui le rôle des institutions publiques au niveau municipal, provincial et fédéral quant à la restauration et rénovation de bâtiments patrimoniaux. Selon monsieur Carosielli,

[...] il n'y a pas de rôle, aucun rôle du tout. En fait, l'idée serait au moins de ne pas être des obstacles. Et présentement, à l'occasion, ce sont des obstacles. La Ville de Montréal, par exemple, nous empêche de faire certaines choses qui pourraient augmenter notre rentabilité. Elle nous impose certaines dépenses qui seraient peut-être mieux ailleurs ou des travaux pas logiques. Par exemple, enlever tout l'uréthane sur le côté, oui ce n'est pas beau, oui ça devrait être fait, mais payer un demi-million pour enlever ça, alors que il y a toujours des dépenses à faire pour réparation du toit, des fresques, de la plomberie, de l'électricité, etc. [...] C'est pas logique, c'est pas

raisonnable. Ça n'ajoute rien à la pérennité du projet. À la fin, nous avons retiré la plupart de l'uréthane, l'épaisseur, mais il est pratiquement impossible de détacher la couche attachée au mur, avec de l'eau et des produits chimiques, sans endommager les fresques de l'autre côté du mur. On peut pas faire plus que cela, nous pouvons le couvrir. Si on veut reconnaître les failles de l'initiative institutionnelle et du système public de préservation du patrimoine urbain, on peut les trouver dans la bureaucratie et le manque d'écoute. Le privé peut identifier un problème et une solution, et agir très rapidement. Une bureaucratie va prendre des comités, des études... c'est juste, mais ça prend trop de temps. Comme les théâtres Snowdon et Empress, ce sont deux propriétés de la Ville de Montréal qui sont en train d'être détruites. C'est de la négligence totale, pourtant c'est la Ville qui en est propriétaire, c'est parce que c'est de la gérance par un comité.

Donc, le modèle mis en place pour le Rialto était-il gagnant ? À cette question, monsieur Carosielli affirme que

[...] oui, absolument, le modèle du théâtre Rialto a tellement bien réussi que nous l'avons adopté pour d'autres endroits, comme le théâtre Saint-James, une ancienne Banque CIBC [Banque Canadienne Impériale de Commerce]. On vient juste d'acquérir l'ex-église Saint-Vincent-de-Paul, près du pont Jacques-Cartier, on l'appelle théâtre Cartier, et on a reproduit le même modèle. Donc on veut devenir rentables parce que, en devenant rentables, on dégage des fonds pour faire des travaux de rénovation et restauration.

Dans le cas du Saint-James, il s'agit d'un bâtiment patrimonial dans le quartier historique du Vieux-Montréal, site patrimonial déclaré, mais ça fonctionne par la même logique ; « on évite, vu notre expérience avec le Rialto, les subventions publiques ». Grâce à sa position, la demande pour cet espace est exceptionnelle et

on peut dégager encore plus de profits. On fait trois fois moins d'événements par mois, mais on peut faire trois fois plus de revenus qu'au Rialto<sup>46</sup>.

L'ex-église Saint-Vincent-de-Paul dans le Centre-Sud, transformée en théâtre Cartier<sup>47</sup>, va avoir la même logique.

« Ça va coûter des millions de dollars, ça va se faire sur plusieurs années, mais la demande pour tournages de cinéma, mariages et événements corporatifs, est déjà très forte. Nous allons permettre à tous les organismes du Centre-Sud de faire des événements sans frais, sans payer le loyer, c'est une façon d'encourager et d'être ouvert sur le milieu dans lequel on ouvre. Le quartier est un peu à la limite, il y a beaucoup des choses qui se passent, peut-être dans cinq ans ça sera un quartier différent de ce qu'il est présentement, mais il y a des défis différents de ceux du théâtre Rialto et du Saint-James.

Même ici, pour le Rialto, il s'agit d'un quartier particulier, mais le Mile-End est très populaire pour les artistes, il y a une certaine renommée internationale pour le quartier qui permet toutes sortes d'événements. Le Mile Ex – Mile-End devient un quartier d'affaires intéressant, parce qu'il y a beaucoup de dépassements (*sic*) de centres bancaires, de grandes compagnies qui quittent le centre-ville et qui viennent s'installer ici parce que c'est beaucoup moins cher. Par exemple, Behaviour Interactive – un développeur de jeux vidéo, ou même la CIBC, qui a ici son centre d'appel pour les cartes de crédit. La main-d'œuvre est très intéressante. Pour les événements de Noël, ouvertures, lancements, ils prennent un endroit historique comme le Rialto.

---

<sup>46</sup> « Par exemple, nous avons beaucoup de mariages. Cette année, nous aurons 25 mariages au théâtre Saint-James, ce sont de grands événements avec des budgets faramineux, parce qu'il s'agit de très beaux espaces. Évidemment, les revenus du Saint-James vont au Saint-James, les revenus du Rialto vont au Rialto... Ça fait huit ans qu'au Rialto on dégagne des profits, tous les profits vont justement pour continuer les travaux, et les travaux se font au fur et à mesure que les fonds sont dégagés » (Carosielli).

<sup>47</sup> L'ouverture est prévue pour septembre 2019.

Au cours de l'entretien, monsieur Carosielli insiste sur l'aspect de la beauté et de la qualité esthétique des intérieurs qui constitue un avantage économique sur le marché et qui est déterminant pour le succès commercial de cette activité. Il estime que son modèle d'affaires se fonde sur cet aspect et que les locaux qu'il offre en location se démarquent de la compétition parce qu'il s'agit de lieux patrimoniaux aux décors originaux et non pas de banals hôtels ou salles de réception standardisées.

Conséquemment, nous nous interrogeons à savoir si le modèle d'affaires du théâtre Rialto serait applicable à d'autres théâtres-cinémas montréalais. Sur ce point, monsieur Carosielli est d'avis qu'il

[...] y a un marché pour ce genre de lieux. Mais c'est important de diversifier les usages. Nous avons choisi ce lieu à utiliser comme espace pour des événements privés, corporatifs, conférences, tournages, mariages, spectacles... tout est possible dans ce genre d'espace. Si on se limite, là on est pénalisé. Mais si on est ouvert à tous les genres d'événements, ça devient très possible et très rentable et on va pas demander des subventions ou des dons à droite et à gauche. Et il y a une demande pour ce genre d'immeubles, les gens les apprécient, ils préfèrent pour la plupart tenir des événements dans des endroits dont ils peuvent encourager la pérennité que dans d'autres endroits beaucoup plus banals.

Le coût d'achat en 2010 a été de deux millions deux cent mille dollars. Le coût des travaux de restauration depuis huit ans, je dirais quatre millions facilement. La deuxième année, en 2012, ç'a commencé à être rentable. On a mis une mise de fonds initiale de nos sources de revenus, mais par la suite nous avons injecté ce que nous avons dégagé comme profit. Chaque année a été meilleure que la dernière. Cette année, 2018, sera notre meilleure année. Parce qu'on ajoute toujours des espaces, plus grands et différents, et on attire d'autres genres d'événements. Donc il faut toujours s'ajuster. À un certain moment, il y a cinq ans, on faisait beaucoup de super spectacles, c'était la mode, c'était bien, on faisait ça. Là depuis deux ou trois ans, beaucoup moins, donc on a

commencé à faire beaucoup de conférences et d'événements corporatifs<sup>48</sup>.

Les événements corporatifs et les conférences d'affaires, les mariages qui sont romantiques, les spectacles qui sont du loisir... il faut tout faire. Si on faisait qu'une chose, là peut-être dans un an ou deux, les choses changent et on est en otage d'un genre d'événement. Comme ça, on est en compétition avec d'autres endroits pour certaines choses, mais pas pour tout. Par exemple, on est évidemment en compétition avec le théâtre Outremont, presque à côté, pour l'offre de spectacles, et on est en compétition avec d'autres endroits anciens pour les tournages. Les productions américaines sont toujours à la recherche de lieux historiques originaux. Par exemple, nous avons loué le Rialto pour la série télévision *Blood & Treasure* de la CBS, on a converti l'intérieur en un casino européen. Donc ils ont pris trois jours pour s'installer, une journée de tournage, trois jours pour démanteler, sept jours de location, à quatre ou cinq mille dollars par jour. Au Saint-James, nous avons eu le tournage du film *Flarsky*, une comédie avec l'humoriste canadien Seth Rogen et Charlize Theron, primée aux Oscars, une des dix actrices les mieux payées à Hollywood.

Au Saint-James et au Rialto, l'été, nous n'avons pas de conférences ou d'événements corporatifs, mais surtout tournages en semaine et mariages en fin de semaine. C'est une formule. Au début, juillet et août étaient les mois moins achalandés et maintenant ils sont les plus occupés. Il y a cinq ans, on ne faisait absolument rien, maintenant on fait parfois beaucoup plus qu'au mois de novembre. À Noël aussi, c'est super bien, pour les fêtes des bureaux. Ça commence en novembre, tous les jeudis, vendredis et samedis, soit ici au Rialto, soit au Saint-James, déjà réservés.

Le pourcentage de croissance chaque année approximativement, je dirais ici au Rialto, on parle de 10-15 % d'augmentation graduelle tous

---

<sup>48</sup> «Pour les aspects organisationnels, entre techniciens pour l'éclairage, sonoriseurs, projectionnistes, bar, serveurs, cuisine, nettoyage, entretien, coordonnateurs, vente, marketing, etc., au Rialto, nous avons en tout et partout une cinquantaine d'employés de base. Mais évidemment, s'il y a un événement, on engage d'autres personnes. Si nous avons plus événements en même temps, mettons, pendant les fêtes de Noël, on peut avoir des événements tous les jours, et ça prend du personnel additionnel. Nous faisons affaire avec des traiteurs externes, nous avons aussi des compagnies qui nous prêtent des employés. Donc, d'une cinquantaine en permanence, on peut arriver à une centaine dans le mois de décembre, par exemple ».

les ans. Au Saint-James, là on est rendu à 30-40 % par année, parce que les événements augmentent considérablement chaque année. Donc ici au Rialto, nous faisons peut-être au-delà de 200 événements par année, au Saint-James l'année dernière, nous en avons fait 78. Cette année, ça va être peut-être 90-95. L'année prochaine, on verra... chaque année on cherche à ajouter 10-15 événements de plus, l'idée c'est d'arriver à 200, mais ça prend du temps.

Nous avons précédemment un budget bien plus élevé à consacrer à la publicité, maintenant nous n'avons que deux mille dollars par mois. Instagram, Facebook, Google fonctionnent très bien. Chaque fois qu'il y a un événement au Saint-James, la semaine après, 15 personnes nous appellent, c'est automatique. Les photos Instagram sont super efficaces, la beauté des lieux parle en soi. Un mariage au Saint-James donne lieu à 15 visites dans la semaine après. L'année dernière nous en avons fait 10. Cette année nous allons en faire 25. Ce sont des lieux magiques. Et là, nous avons commencé à faire un peu plus de mariages au Rialto aussi, c'est encore un peu secret. Pour le futur théâtre Cartier, ex-église, nous avons déjà une bonne demande. Les gens veulent se marier dans une église et avoir la réception dans l'église même. *A one stop shopping!* En haut on fait le mariage, puis on descend pour le cocktail et on remonte pour le banquet... et ils ne touchent pas à la voiture. C'est parfait. »

Je reviendrai plus en détail sur le théâtre Saint-James et le futur théâtre Cartier, en tant que cas connexes. Pour le moment, après ce survol de l'acquisition, de la rénovation et de l'exploitation du théâtre Rialto, je vais analyser de plus près son fonctionnement pratique, c'est-à-dire sa commercialisation autant que sa mise à disposition pour la communauté.

### 5.1.3 Rentabilité et exploitation lucrative du Rialto

Après la description du bâtiment dans le chapitre précédent et les considérations du propriétaire interviewé exposées dans le paragraphe précédent, il est intéressant de poser un regard plus technique sur l'usage du théâtre. L'organisation standard des salles du Rialto est toujours de style cabaret, mais toutes les modifications sont

possibles moyennant des frais additionnels de 200 dollars. Le prix de location de tous les locaux du bâtiment inclut les tables, les chaises et le service de bar. Il y a des escomptes pour tous les événements culturels, caritatifs et de collecte de fonds. La Grande Salle et les autres locaux du théâtre sont équipés d'un système d'éclairage, de sonorisation et de projection. Pour la main-d'œuvre des services, on applique des frais supplémentaires de 30 dollars l'heure pour chaque technicien utilisé pendant la soirée. Le théâtre Rialto a ses propres traiteurs, mais l'utilisation d'un traiteur extérieur est possible à certaines conditions. Chaque salle peut être louée seule ou associée à une autre. Selon le cas, à la suite de la réservation d'une première salle, parfois on offre une deuxième salle à moitié prix.

Les locaux disponibles sont donc :

- La Grande Salle, la principale du théâtre, au rez-de-chaussée, qui comprend scène, salle principale, balcon et loges. La capacité maximale est de 1 165 personnes, mais ce total peut varier selon l'aménagement de la salle et des sièges. Le balcon comporte 429 sièges de cinéma et les deux loges à côté de la scène peuvent accueillir de 12 à 15 personnes chacune. Le parterre peut recevoir 336 personnes en version cabaret, 460 en formule conventionnelle théâtre ou 650, debout en admission générale. Les tarifs de location de base sont de 4 000 dollars plus taxes du lundi au mercredi et de 6 000 dollars plus taxes du jeudi au dimanche.
- Le Cabaret, qui est un espace hybride, au rez-de-chaussée également, à côté de la Grande Salle, dispose d'une entrée et de fenêtres qui donnent sur l'avenue du Parc. Anciennement, c'était un restaurant et inclut encore une cuisine équipée. Les tarifs de location de base du Cabaret sont de

2 000 dollars plus taxes du lundi au mercredi et de 3 000 dollars plus taxes du jeudi au dimanche.

- Le Piccolo, qui est une petite salle sans fenêtres au sous-sol du bâtiment, a sa propre entrée et une capacité maximale de 400 personnes. Il comprend un vestibule, la scène et le bar, et il peut être équipé de tables et chaises ou peut rester libre. Les tarifs de location de base sont de 2 000 dollars plus taxes du lundi au mercredi et de 3 000 dollars plus taxes du jeudi au dimanche.
- Le Rialto Hall se trouve à l'étage supérieur, il a de grandes fenêtres qui donnent sur l'avenue du Parc et est doté d'une petite scène et d'un bar. Sa capacité maximale est de 300 personnes. Il s'agit probablement de l'espace le plus beau et intéressant après la salle principale du théâtre. Les frais de location de base sont de 2 000 dollars plus taxes du lundi au mercredi et de 3 000 dollars plus taxes du jeudi au dimanche.
- Le Studio, au dernier étage, au niveau du grenier, est la salle occupée auparavant par la compagnie de danse La La La Human Steps. Cet espace n'est pas encore complètement redéfini, il est parfois loué pour des répétitions et des entraînements. Il s'agit de l'espace le moins exploitable et exploité du bâtiment ([theatrerialto.ca/theatre-rialto/salles](http://theatrerialto.ca/theatre-rialto/salles)).

## 5.2 Les journaux en parlent : les réactions des médias

Dans un climat général d'appréhension et de dénonciation quant au sort du patrimoine urbain de Montréal, et après 30 années de suivi des problèmes du Rialto, les journaux ont tourné la page sur ce sujet. Une revue de presse relative à

l'achat en 2010 jusqu'aux articles plus récents nous amène à des réflexions supplémentaires.

Dans *La Presse*, en avril 2010, au lendemain de l'achat du théâtre par le nouvel acteur privé, Rima Elkouri lance toute de suite un commentaire approuvateur :

« Question quiz : quel monument montréalais a une façade qui s'inspire de l'Opéra Garnier de Paris? À moins d'être des passionnés du patrimoine, rares sont les Montréalais qui seraient capables de le dire. Et pour cause. Il faut beaucoup d'imagination pour deviner que l'ancien théâtre Rialto, enlaidi par plus de 25 ans de laisser-aller, a déjà eu une façade grandiose. Il en faut encore plus pour croire que c'est l'un des rares édifices montréalais dont la valeur patrimoniale est reconnue à la fois par Montréal, Québec et Ottawa. À quoi bon toute cette reconnaissance, se dit-on, si c'est pour être ainsi abandonné? Mais il semble qu'il y ait enfin de l'espoir pour ce monument érigé en 1924 et devenu, au fil du temps, un triste symbole de la dilapidation du patrimoine montréalais ».

Plus loin dans l'article on définit Ezio Carosielli comme un mécène, mais celui-ci invite à la prudence :

“Non! Faut pas exagérer! Je suis un homme d'affaires. Je veux rentabiliser l'immeuble.” L'immeuble en soi est un outil de marketing. [...] Rentabiliser l'immeuble, oui. Mais pas au détriment de son architecture et de sa vocation. Voilà la bonne nouvelle. [...] M. Carosielli compte rénover l'édifice dans les règles de l'art et en conserver la vocation culturelle. [...] Ainsi, cet ancien théâtre, qui a toujours été entre les mains du privé, demeurera fidèle à sa mission populaire d'antan.

Par ailleurs, l'article mentionne le fait que Carosielli a hérité du précédent propriétaire tous les litiges en suspens, certains encore en cours, et qu'il devait se

lancer dans la restauration de la façade, à sécuriser et à nettoyer, ainsi que des portes – tout cela a été fait –, de « libérer le guichet Art déco de sa prison de contreplaqué » – et cela aussi a été fait – et qu’il « se débarrassera entre autres de l’horrible couche d’uréthane jaune ». En conclusion, la journaliste commente avec ferveur :

Tous les espoirs sont donc permis pour retrouver la petite touche de poésie populaire qui caractérise le bon vieux Rialto. Hier, pour la première fois depuis longtemps, sous ces flocons d’avril qui donnaient le cafard à la ville, la marquise était illuminée. (Elkouri, 2010)

En novembre de la même année, la chroniqueuse culturelle du *Devoir*, Odile Tremblay, aborde le sujet pour la première fois avec énergie :

J’avais trop tardé à rencontrer le nouveau propriétaire du théâtre Rialto, Ezio Carosielli. Restait à corriger le tir. L’homme d’affaires, d’origine italienne, a acquis le beau cinéma néo-baroque en mars des mains d’Elias Kalogeras, qui avait sévi en détruisant des beautés d’époque au gré de ses fantaisies. Le nouveau maître de céans se démène pour lui redonner bientôt son lustre. [...] Elias Kalogeras l’avait acheté en 1983 dans le but de le transformer en centre commercial; quand le Rialto fut classé historique, le bel immeuble lui resta sur les bras. Sa vocation culturelle et cinématographique fut conservée un temps, mais le proprio transforma la perle en Steak House. Et arrache les sièges, et nivelle les pentes, et déplace la billetterie, et détruit des baignoires... Au secours! Il y eut des manifestations pour sauver le palace du Mile-End, classé bâtiment patrimonial par les trois ordres de gouvernement. Des avis d’infraction placardaient la façade, sommant le patron grec de cesser ses travaux non orthodoxes, mais autant crier dans le désert. La loi n’avait pas de dents. On rageait d’autant plus qu’avec l’Impérial, le Rialto constitue un des plus beaux temples culturels de Montréal. Mais l’éléphant blanc coûtait cher et Kalogeras cherchait à le vendre depuis 2000. Puis... Lumière en vue. Ezio Carosielli et sa femme Luisa Sassano l’ont acquis au printemps. “On a acheté l’immeuble sans garanties... avec ses problèmes”, précise le nouveau maître des lieux. Coup de cœur, coup de foudre. [...] Mais la liste des travaux à réaliser

est longue, de l'uréthane jaune et hideux à enlever en façade au merveilleux rideau de scène à restaurer, en passant par des vitraux à réinstaller, des gradins au balcon à restaurer, etc. Le chantier devrait s'étendre sur plusieurs années en mode discret, sans fermer boutique. Coût estimé de l'opération : 2,5 millions, à peu près autant que le prix de l'acquisition initiale. Ezio Carosielli refuse de trop charger son prédécesseur, l'estimant plus méritant que les propriétaires du Séville, qui ont laissé le vieux cinéma pourrir rue Sainte-Catherine pour récupérer le terrain. Lors de ma visite, il venait juste de rencontrer les représentants de la Commission des biens culturels, ses plans de restauration sous le bras. C'est long, des octrois de permis, mais il a embauché l'architecte Pierre Beaupré, qui avait témoigné au sujet des infractions de Kalogeras dix ans plus tôt et qui connaît le dossier. [...] J'ignore si Carosielli, étranger au milieu de la production culturelle généraliste, pourra, sans jambettes de la concurrence, imposer son Rialto sur l'arène artistique, mais je sais que sa fraîcheur et son enthousiasme font chaud au cœur. Et à l'heure où tant de promoteurs ne carburent qu'au mot profit, on s'étonne presque d'en rencontrer un qui évoque simplement le feu sacré. (Tremblay, 2010).

Un mois après la publication de l'article d'Odile Tremblay dans *Le Devoir*, *La Presse* revient sur le sujet du « mytique Rialto » à l'occasion de la présentation au théâtre, durant les Fêtes, du célèbre conte de Charles Dickens, *A Christmas Carol*.

Jean Siag fait de l'ironie un peu lourde :

La tentation est en effet trop forte pour faire un parallèle entre l'ancien propriétaire de ce monument historique – Elias Kalogeras –, qui voulait en faire un centre commercial et qui a laissé à l'abandon le vieux théâtre inspiré de l'Opéra Garnier, et le personnage de Scrooge... [...] Tous les profits générés par ces représentations seront versés à des fondations, celle de l'hôpital de Montréal pour enfants, Jeunesse au Soleil et Mission communautaire Mile-End. Un autre clin d'œil qui témoigne de la générosité du nouveau Scrooge. (Siag, 2010)

Dans la presse anglophone, on trouve des nuances différentes<sup>49</sup>. Par exemple, dans l'article « *The Rialto's resurrection* » de Marianne Ackermann, paru en octobre 2012 dans *The Montreal Gazette*, le théâtre est comparé à une « douairière opprimée » que « beaucoup considéraient comme un éléphant blanc ». On résume ainsi le changement de propriétaire :

*Then one day in early 2010, Ezio Carosielli came along and accepted his asking price. Kalogeras countered with a list of woes ranging from outstanding fines to pending legal wrangles. One by one the buyer agreed to solve all of the seller's problems, and a deal was struck. 'He was every bit as much in love with this building as I am,' Carosielli says. 'Mr. Kalogeras is a romantic. He had big plans, and much of what he accomplished was good.' Such as covering the sloping cinema floor with a level layer of hardwood, so rows of bolted-down seats could be replaced by movable bistro tables and chairs [...] While he's eager to show off gold leaf filigree and original paint colours in the decor, he admits a new state-of-the-art sound and lighting system is the essential draw for renters.*

Viennent ensuite des passages énigmatiques, comme : « *The venue is already operating in the black* » et des considérations sommaires : « *Some things don't work out, but there's always another day. Speaking as a businessman, I'd say this is a good business. [...] My bank doesn't appreciate the adventure at all. They just can't see it, but I do. This building has incredible potential.* »

Comme la comparaison avec les autres théâtres est inévitable, l'article souligne que quelques rues plus loin, sur l'avenue Bernard, l'élégant théâtre Art déco

---

<sup>49</sup> L'article met aussi davantage l'accent sur l'origine ethnique des deux propriétaires clés du bâtiment, avec des expressions moins discrètes que celles utilisées généralement dans les articles francophones : « *For nearly 30 years, Greek-born shipping magnate Elias Kalogeras struggled to create a new life for the Parc Ave. Landmark [...] Born in Italy, Carosielli was 9 when his parents moved to Montreal* ». Et on va même encore plus loin avec une citation du film *Le Parrain* : « *Ezio made us an offer we couldn't refuse,* » says POP executive producer Hilary Leftick.

d'Outremont est bien vivant grâce aux contribuables. L'ancienne ville d'Outremont l'a acheté en 1994, a consacré 12 millions de dollars à sa restauration, puis l'a confié à une entreprise privée. Lorsque le contrat de location d'Équipe Spectra a expiré sans renouvellement en 2010, la Ville a été contrainte de prendre la relève en fournissant un quart du budget de fonctionnement annuel d'un million de dollars. Dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce, un groupe d'entreprises et de philanthropes a travaillé pendant des années à la sauvegarde de l'Empress/Cinéma V, mais le projet s'est effondré lorsque le financement provincial promis a été retiré en 2010. À ce propos, monsieur Carosielli dit qu'il ne fera pas tout son possible pour obtenir des subventions : « *We'll do this according to our own means, at our own speed. I don't want to deal with a board of directors, or lobby anybody. I hate that.* »

La journaliste souligne que si la renaissance du Rialto devient un succès, elle sera l'une des rares sauvegardes réussies parmi des centaines de palais du cinéma construits en Amérique du Nord pendant l'âge d'or des films muets et sonores, ensuite laissés à l'abandon lorsque le cinéma est passé aux multiplexes puis aux écrans domestiques. L'article explique que les grosses factures du théâtre sont payées par un programme éclectique : performances de l'opéra au *heavy metal*, événements d'entreprise, communautaires et privés, et festivals remarquables, comme le Festival du film grec de Montréal et le Festival POP Montréal, considéré comme un élément clé de la scène musicale de renommée internationale du Mile-End<sup>50</sup>. La productrice exécutive du POP affirme d'ailleurs que l'avenue du Parc est excentrique et en évolution, et que le Rialto peut en devenir une plaque tournante. « Les artistes adorent y jouer. L'acoustique et les installations techniques sont de

---

<sup>50</sup> L'importance du soutien au Festival POP pour la vie culturelle du quartier est soulignée aussi par Justin Bur, de Mémoire du Mile-End, dont nous aborderons l'entretien un peu plus loin.

premier ordre », mentionne-t-elle. Ezio Carosielli considère quant à lui comme un bon coup de faire venir POP Montréal dans le quartier : « Ils ont beaucoup de cachet. C'est une chose de restaurer un ancien point de repère, mais si une zone devient trop "lustrée" et trop chère, et effraie les gens *cool*, c'est un échec. Nous devons soutenir les artistes et les garder ici. » (Ackermann, 2012).

D'une façon tout aussi intéressante, le service des nouvelles de CBC nomme le nouveau propriétaire « *CBC Montrealer of the week* » en mentionnant : « *Carosielli is working hard to bring the building back in time.* » Dans l'entrevue, le propriétaire explique qu'il souhaite aux visiteurs du théâtre de faire une expérience dans le temps passé. Le reportage télévisé montre et explique la valeur artistique des intérieurs, les détails particulièrement précieux, cachés et revalorisés, la restauration et l'utilisation future du Rialto. On laisse le dernier mot au propriétaire : « *I just opened the door, I have the phone on and people keep calling. I'm taking care of it but not just for myself but for the community* ». De plus, la présentatrice de nouvelles termine le bulletin avec « *Ezio says he welcomes Montrealers to stop in and take a pic of the beauty of the Rialto. He says the doors are never closed.* » (Ezio Carosielli, *CBC Montrealer of the week*, CBC News, 16 janvier 2012).

De fait, à la chaîne anglaise Global News, en juin 2013, dans le reportage « *Future looks bright for Montreal's Rialto Theatre* », Carosielli avoue : « J'ai atteint un moment dans ma vie où je cherchais un moyen de mesurer le succès autrement qu'avec de l'argent. J'ai donc décidé de prendre en charge ce projet » (Lau, 2013).

En mars 2014, le *Journal de Montréal* fait une mise à jour sur l'avancement des travaux avec un titre sensationnaliste : « Restauration complète. Cure de jeunesse pour le théâtre Rialto ». La journaliste Ève Lévesque explique que plus qu'un

théâtre, il s'agit désormais d'un « complexe comprenant cinq salles multifonctions » :

Ezio Carosielli et sa conjointe Luisa Sassano considèrent avoir entre les mains une œuvre d'art géante. Après près de quatre ans de restauration intérieure, les propriétaires du théâtre Rialto s'attaquent maintenant à la façade du bâtiment patrimonial, une dépense de 800 000 \$. [...] Depuis l'achat du Rialto en mars 2010, ils auront investi en tout et partout une somme de 10 M\$, comprenant l'achat, le réaménagement et la restauration complète. Du 800 000 \$ destiné à la façade, 350 000 \$ proviennent de subventions. « Ça s'est fait sur plusieurs phases parce qu'on tenait à ce que le théâtre demeure ouvert durant ce temps. Notre but, depuis le début, c'était d'y aller selon nos moyens et de faire une restauration complète. [...] Nous sommes de plus en plus rentables, chaque année. Ça nous permet de réinvestir et de poursuivre la restauration du bâtiment. On accueille plus d'une vingtaine d'évènements par mois. »

À ce moment-là, le propriétaire prévoyait que la restauration complète du Rialto serait terminée à la fin de 2014, mais cela a débordé jusqu'en 2015 (Lévesque, 2014).

Il faut remarquer ici que parfois dans la presse on trouve des estimations des coûts relatives à l'époque de l'article et à la connaissance des journalistes. Au fil du temps, les dépenses encourues par le propriétaire ont augmenté, et, conséquemment, le montant de la subvention, compte tenu du fait que cette dernière a couvert 40 % du coût total des travaux de la façade.

En avril 2014, *La Presse Plus* revient sur le sujet avec « Le retour du Rialto d'autrefois » :

Quatre ans après son acquisition par l'homme d'affaires Ezio Carosielli, le théâtre Rialto, sis avenue du Parc, a pratiquement retrouvé

sa splendeur d'antan. L'intérieur du théâtre s'est refait une beauté tandis que la réfection de la façade, qui vient de commencer, devrait s'achever à l'automne. Et tout ça sans interrompre la programmation culturelle de l'établissement. [...] Ce que souhaite M. Carosielli : "se rapprocher le plus possible de l'esprit de l'époque, en ajoutant une note de confort à l'ensemble" [...] Pour la façade, le propriétaire a reçu une enveloppe de 350 000 \$ du gouvernement, une somme "grandement appréciée". "Nous ne sommes pas un organisme sans but lucratif", explique l'homme d'affaires, qui rappelle que la vocation culturelle du Rialto a toujours été préservée, même au plus fort des rénovations. (Léger, 2014)

En avril 2016, Odile Tremblay, du *Devoir*, fait elle aussi un retour sur le sujet en portant un plus large regard sur la situation générale des théâtres anciens de Montréal, suscité par l'incendie au vieux théâtre Art déco Snowdon, situé sur le boulevard Décarie, dans Notre-Dame-de-Grâce.

En janvier dernier, la Ville l'avait mis en vente. Mais l'ancien palace, à l'abandon depuis trois ans, semblait pourrir sur pied. Sa belle enseigne métallique rouillait. On l'aperçoit toujours de loin, comme un phare. Combien de temps encore? [...] Le théâtre Snowdon, construit en 1936, avait été décoré par le célèbre Emmanuel Briffa, à l'instar du Rialto et de l'Outremont. Il a vécu sa gloire jusqu'en 1982 avant d'abriter un centre commercial, une salle de gymnastique, puis rien du tout.

L'analyse passe ensuite au théâtre Empress/Cinéma V, sur Sherbrooke Ouest, le « seul de style égyptien au pays – inspiré par la découverte du tombeau de Toutankhamon », aussi endommagé par un incendie en 1992, laissé « aux quatre vents [...] sous proposition de rachat sans fonds suffisants, en attendant Godot, faute de soins, le bâtiment pourrit ». Enfin, l'article signale un peu de soulagement pour l'Outremont, « depuis 2011 propriété de l'arrondissement, bien restauré. La communauté d'Outremont s'était battue pour sa survie; des gens informés, influents des beaux quartiers. Ça aide. ». De même pour son voisin le Rialto :

On aura suivi toute la saga du théâtre Rialto sur du Parc au long des décennies 1990 et 2000. Son propriétaire lui grugeait le cachet au profit d'un *steakhouse*. Le bâtiment avait beau être classé par trois ordres de gouvernement, rien n'y faisait. Jusqu'à son rachat en 2010 par un amateur privé, Ezio Carosielli, qui lui redonna sa splendeur. À minuit moins cinq. Ouf!

Mais suivent quelques inquiétudes pour l'Impérial, sur de Bleury, dans le Quartier des spectacles,

[...] splendide perle baroque centenaire, le mieux préservé des grands palaces, restauré à grands frais entre 2000 et 2004. Sous sa façade toute sobre, l'exubérance du décor des fresques, des plâtres ornés, le rideau de scène de Briffa nous épatent à chaque visite. [...] Hypothéqué, réhypothéqué afin de renflouer les coffres d'un Festival des Films du Monde en mal de subventions, son avenir semble nébuleux.

Effectivement, en 2015-2016, on avait entendu dire que l'Impérial était à vendre et qu'il y avait des entrepreneurs intéressés, mais en réalité il s'agissait de promoteurs qui auraient construit au-dessus du bâtiment du théâtre, sans acheter la salle elle-même, selon une dynamique prédatrice typique des secteurs urbains centraux et stratégiques, où le fort intérêt pour les terrains à bâtir dévore celui bien plus tiède pour les édifices historiques qui les occupent. À ce propos, la journaliste conclut en disant que

[...] ça jase en coulisse. L'Impérial ne peut changer de vocation. De propriétaire, oui, en se collant alors aux besoins d'un nouvel acquéreur privé. Nous, on lui souhaite plutôt un avenir de vaisseau amiral culturel. Puisse le palace rescapé se voir offert un jour au public, avec une programmation forte, une volonté collective de l'implanter vraiment au cœur du Quartier des spectacles! *Think Big!*

Elle termine toutefois son papier par une amère considération :

La Ville n'a que faire, semble-t-il, des vieux palaces, si onéreux d'entretien. Les laisser se transformer en repaires de *squatters*, en perchoirs à pigeons règle bien des problèmes. Plus rien à sauver. Ensuite on rase. Faut pas nous en conter... On aura vu le Séville sur Sainte-Catherine se désintégrer sous nos yeux, d'une année à l'autre plus ravagé, jusqu'au coup de grâce en 2010. De même le York, détruit en 2001 par l'Université Concordia, qui sauva trois de ses murales de l'anéantissement et puis *basta!* (Tremblay, 2016)

Le plus récent article à propos du Rialto, qui a paru en juin 2017 dans la presse anglophone québécoise, inclut évidemment aussi le théâtre Saint-James, désormais indissociable du théâtre de l'avenue du Parc.

*“You name it, we can host it,” says Ezio Carosielli, who fell in love with the Rialto Theatre decades ago and vowed to one day purchase the building. He did exactly that six years ago, and has since poured passion and investment into restoring the grande dame and making it a unique destination.*

Carosielli ajoute ici que les salles de réception typiques ne peuvent tout simplement pas rivaliser avec le Rialto en termes de distinction architecturale et de nostalgie, et que les locaux du théâtre s'adaptent à tous usages, même aux banquets kascher grâce à sa cuisine certifiée. Ici également, la terminologie du journaliste Michael Carin tend à définir le propriétaire presque comme un héros :

La fierté de Carosielli en tant que Montréalais l'a incité à sauver et à redonner vie à un autre monument emblématique de la ville, la première succursale de la Banque Canadienne Impériale de Commerce (CIBC), sur la rue Saint-Jacques, un ancien temple bancaire construit en 1909, comportant d'imposantes colonnes corinthiennes et un plafond néoclassique de 72 pieds, transformé et renommé en théâtre Saint-James. (Carin, 2017, traduction libre).

Tout compte fait, il est impossible de ne pas remarquer un certain enthousiasme médiatique. Les tons des articles sont tout à fait des panégyriques, des concerts

d'éloges. Pour bien évaluer la situation dans son ensemble, nous allons maintenant consulter le point de vue de la fonction publique.

### 5.3 Le point de vue de l'Arrondissement, de la Ville et du Ministère

Il faut résumer ici un historique du cheminement administratif du Rialto, pour mieux comprendre les relations du propriétaire avec les autorités territoriales et l'arrière-plan de mon entrevue avec les fonctionnaires interviewés.

- Comme je l'ai déjà expliqué dans le Chapitre IV, en analysant toute l'histoire du théâtre, en juin 1999, Elias Kalogeras avait demandé une dérogation de zonage au Service d'urbanisme afin de transformer le Rialto en une boîte de nuit, appelée Rex. Malgré l'absence des autorisations nécessaires, le propriétaire avait fait apposer de l'uréthane jaune à l'arrière du bâtiment pour isoler le bruit, agrandir la scène pour y aménager la discothèque, enlever les sièges du parterre et niveler le plancher. Environ 18 mois après son ouverture, le Club Rex ferme, c'est un échec. Pendant cette période, le théâtre reste souvent vacant ou change d'usage sans succès plusieurs fois. Kalogeras explicite sa frustration devant l'impossibilité de le rentabiliser et les problèmes avec la Ville.
- En mars 2000, le Rialto fait l'objet d'un programme de développement (ancêtre du PPCMOI – Projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble) et, malgré la réglementation d'urbanisme applicable, une occupation différente du bâtiment est autorisée et il est permis de déroger à certains articles. Toutefois, le règlement indiquait que « la vente et la consommation de boissons alcooliques n'est autorisée que lors de la tenue de spectacles, de réceptions et d'activités de danse ». On

parle ici uniquement de la salle principale (Comité consultatif d'urbanisme, Compte rendu de la 7<sup>e</sup> réunion tenue le mardi 24 mars 2015 ; PPT de l'Assemblée publique de consultation 26 mai 2015, Le Plateau-Mont-Royal).

- Entre 2005 et 2007, le théâtre est transformé en une grilladerie (steakhouse), appelé Rialto Paradiso et des travaux illégaux altèrent encore une fois l'intégrité patrimoniale de l'immeuble<sup>51</sup>. Ces épisodes valent au Rialto un litige en Cour supérieure porté par le ministère de la Culture et de la Communication du Québec pour « travaux effectués sans l'autorisation de la Ministre » avec « demande de remise en état des lieux » (Georgescu Paquin, 2010, p. 207-208 ; documentation de l'Arrondissement Plateau - Mont-Royal).
- En mars 2010, après presque 30 ans de propriété de l'immeuble, Kalogeras vend à la société Groupe Merveilles inc., d'Ezio Carosielli.
- En janvier 2012, la Cour supérieure du Québec confirme son jugement à la Gestion de placements Calogeras Ltée avant et à la société Théâtre Rialto Productions inc. après, intimée en reprise d'instance. Le procès judiciaire qui encombrait sur Kalogeras est donc légué au nouvel acquéreur Carosielli, qui en hérite avec l'achat de l'immeuble.

---

<sup>51</sup> On remplace des portes de la façade, on élimine le guichet Art déco, on installe un nouvel affichage et on enlève l'enseigne lumineuse « Rialto » qui faisait officiellement partie des caractéristiques patrimoniales établies pour le classement.

- Au début de 2015, on présente un PPCMOI – Projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble pour « Occupation de diverses salles du Théâtre Rialto (5711-23 avenue du Parc) à des fins multifonctionnelles ». Afin d'avoir essentiellement les mêmes usages dans l'ensemble du bâtiment tels que ceux autorisés dans la salle principale du théâtre<sup>52</sup>, la demande consiste à autoriser les usages « salle de spectacle » et « débit de boissons alcooliques complémentaire aux usages salle de spectacle et salle de réception » pour trois nouvelles salles<sup>53</sup>. Les responsables de l'Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal (Division de l'urbanisme du patrimoine et des services aux entreprises) avancent à cette occasion des préférences d'usage à côté pour la quatrième salle du bâtiment, le « Studio Lalala Human Steps » au 3<sup>e</sup> étage. La demande comprenait également l'ajout d'une terrasse sur le toit accessible à la clientèle, une idée du propriétaire toujours considérée comme inacceptable par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU), qui toutefois donne un avis favorable pour tout le reste, à certaines conditions, en mars 2015. Le 4 mai 2015, on adopte le 1<sup>er</sup> projet de résolution, le 26 mai se déroule une assemblée publique de consultation. S'en suit l'adoption du 2<sup>e</sup> projet de résolution le 1<sup>er</sup> juin et une période pour l'approbation référendaire. Malgré l'adoption finale de la résolution le 6 juillet 2015, le projet, comprenant l'ensemble des travaux, corrections et conditions, n'a été pas réalisé<sup>54</sup>.

---

<sup>52</sup> Rez-de-chaussée et balcon ; 1 165 personnes.

<sup>53</sup> Le « Cabaret » (rez-de-chaussée, mezzanine et café-terrasse ; 170 personnes), le « Le Piccolo » (sous-sol ; 400 personnes) et le « Rialto Hall » (2<sup>e</sup> étage ; 225 personnes).

<sup>54</sup> Pour ce qui concerne le PPCMOI de 2015, plus précisément, le Rialto avait déjà fait l'objet d'un programme de développement (ancêtre des PPCMOI) en 2000 autorisant certains usages dans le bâtiment existant, soit : « salle de danse », « salle de réception » et « débit de boissons alcoolisées ».

- Dernièrement, entre l'été 2018 et l'hiver 2019, ont finalement commencé les travaux correctifs exigés pour régler le jugement de la Cour supérieure, élaborés en consultation avec le restaurateur Patrick Legris par la société Legris Conservation Inc. Ces travaux comprennent des démolitions, la réinstallation d'une enseigne, des finitions décoratives et la substitution des portes et cadres en bois (photo à l'Annexe D) par ceux en acier. Monsieur Carosielli nous explique que, à contrecœur, il doit enlever ces portes de style – plutôt belles – pour des autres en acier, en dépensant environ 45 000 dollars. Changer ces portes est essentiel pour récupérer les 60 000 dollars retenus, mais il s'agit évidemment d'un enjeu bureaucratique plus qu'économique.

---

complémentaire aux usages salle de spectacle, salle de danse et salle de réception », mais la vente et la consommation de boissons alcoolisées était autorisée uniquement dans la salle principale du Théâtre à certaines conditions. La Division du patrimoine de l'Arrondissement voulait abroger celui-ci tout en retirant l'usage « débit de boissons alcoolisées complémentaire à l'usage salle de danse » à l'ensemble du bâtiment afin d'empêcher la création d'une discothèque. Ce projet dérogeait à divers articles du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277), soit :

Article 158.1 : Un local occupé, entre autres, par un usage « débit de boissons alcoolisées » ou « salle de spectacle » ne doit pas être adjacent en aucun point à un usage « habitation » alors que des logements sont présents aux étages des bâtiments adjacents ;

Article 162 : Dans la classe B, un usage commercial est autorisé aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée, au rez-de-chaussée et au niveau immédiatement supérieur au rez-de-chaussée alors que le projet incluait des usages au 3e étage ;

Article 164 : Un usage spécifique de la famille commerce ne peut s'implanter aux niveaux supérieurs au rez-de-chaussée d'un bâtiment alors que le projet comportait cette situation.

Dans les séances de consultation de l'Arrondissement, on avait par contre considéré que le bâtiment était situé dans un secteur commercial qui a besoin de projets structurants pour assurer le dynamisme et la mixité de l'avenue du Parc et qu'il est occupé comme théâtre avec des usages accessoires pour lesquels très peu de plaintes sont enregistrées. C'est sur la ligne de cette considération qu'on fera plus tard une exception pour le Rialto, en renonçant à l'absoluité de ces articles (Ville de Montréal, Système de gestion des décisions des instances, Sommaire décisionnel, Numéro de dossier : 1156652004, mai 2015 ; Présentation Assemblée publique de consultation 26 mai 2015. Documentation fournie par l'Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal).

Pour mieux comprendre les enjeux du dossier, j'ai posé des questions à certains acteurs de la fonction publique plausiblement impliqués. À plusieurs reprises au cours de mes entretiens, les divers intervenants ont convenu des trois points suivants : le statut patrimonial fédéral du Rialto est intéressant, mais ne donne aucun pouvoir effectif; le Ministère accorde les subventions et certains permis; la Ville, ici entendue comme l'Arrondissement, a tous les pouvoirs réglementaires pour autoriser des travaux ou pour les empêcher.

*Grosso modo*, pour le ministère de la Culture et des Communications et surtout pour l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, le dossier du Rialto demeure un dossier chaud. En ce qui concerne les services centraux du patrimoine de la Ville de Montréal, mes demandes d'entrevues n'ont guère eu de succès, je n'ai reçu parfois aucune réponse, parfois des réponses de non-implication et de non-connaissance du sujet. Il est intéressant de noter qu'ils n'ont pas été impliqués et qu'ils ne font pas un vrai suivi du cas. Par exemple, à la question générale de comment s'est déroulé le dossier du théâtre Rialto, deux architectes de la Division du patrimoine, Direction de l'urbanisme, Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal, m'ont répondu :

— On ne connaît pas bien le projet du Rialto. Le suivi des approbations sur ce dossier est effectué par l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal. La Division du patrimoine de la Ville n'a pas été sollicitée par l'Arrondissement pour avis, nous n'avons donc pas de position officielle à ce sujet. La personne la mieux informée sur le théâtre Rialto n'est pas à la Ville, mais au ministère de la Culture et des Communications.

— On n'est que partiellement impliqués dans le dossier du Rialto, pour lequel une subvention a été octroyée il y a quelques années. Par contre, le dossier est bloqué à cause d'un litige avec le ministère de la Culture

lié à des non-conformités. Le dossier date de cinq ou six ans et avait été amorcé par une collègue.

Le conseiller de l'Arrondissement que j'ai interviewé m'a confirmé qu'en effet, il n'y a pas grand-chose à demander aux services centraux de la Ville, le point de vue de la fonction publique est celui de l'Arrondissement et du Ministère.

Pour sa part, le fonctionnaire en aménagement de la Direction du développement du territoire et des études techniques, Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises, de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal énonce premièrement que le patrimoine est une des priorités de l'Arrondissement et « qu'on est parmi les plus sévères de Montréal au niveau de la conservation ». La réglementation municipale sur le patrimoine, qui a changé en 2000 par suite des consultations citoyennes, est désormais assez exigeante. Selon ses mots, le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) du Plateau-Mont-Royal (Règlement d'urbanisme 01-277) « va très loin » dans la conservation du patrimoine et dans la sauvegarde de la qualité architecturale (Ville de Montréal. Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement Plateau-Mont-Royal ; Ville de Montréal, 2004, Extrait du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, 2004-22 ; Ville de Montréal, 2018, Fiche d'urbanisme, Plans d'Implantation et d'intégration architecturale, Le Plateau-Mont-Royal).

Deuxièmement, il explique par contre qu'au niveau financier, c'est vraiment aux propriétaires d'assumer le coût des travaux. Le conseiller urbaniste précise que la disponibilité d'argent du ministère de la Culture pour les subventions dépend toujours des budgets des gouvernements, en avouant que « quand l'économie va moins bien, la première chose qui est coupée, c'est la culture ». Ce n'est donc pas toujours évident de subventionner ces promoteurs-là parce que cela reste des

promoteurs privés qui font de l'argent, au bout du compte : « Quand on subventionne un citoyen qui rénove sa maison, c'est peut-être plus justifié qu'un promoteur qui fait un chiffre d'affaires de quelques millions par année. » Aussi, les anciens programmes de subvention n'avaient pas de plafond, ce qui n'est plus le cas avec les nouveaux programmes, et cela permet de répartir les fonds, donc de réaliser davantage de projets : « Disons une enveloppe X, c'est 50 millions; si on donne tout à un, il n'y a plus rien pour les autres. C'est un peu ça l'enjeu, c'est mettre plus d'argent, mais pour plus destinations. »

Il faut considérer que depuis les années 1980 le Plateau-Mont-Royal s'est beaucoup embourgeoisé, donc les gens qui y habitent sont plus en moyen de faire des rénovations, mais l'Arrondissement ne peut pas contribuer financièrement à ces travaux. [...] C'est le gouvernement provincial, soit le ministère de la Culture et des Communications, qui gère les programmes de subvention.

L'Arrondissement est un lien, la porte d'entrée. Le citoyen fait une demande de permis ici qui arrive au Ministère par la suite.

Les programmes de subvention dépendent toujours du politique en charge, des ministres en place, s'il y a de l'argent dans le fond ou pas. Donc ça dépend toujours du moment où le propriétaire va déposer sa demande. [...] Au niveau fédéral, il y a un classement, mais honnêtement le Canada ne fait pas grand-chose. Donc autant au niveau des subventions que de l'implication, ça se passe plus au niveau provincial.

Puis, à la question concernant spécifiquement le cas du Rialto, le fonctionnaire se plaint du manque de bonne collaboration de la part de l'actuel propriétaire du Rialto :

Il faut faire attention parce qu'il ne fait pas tout selon les normes de la Ville. Il y a un jugement de 60 pages de la Cour Supérieure de

janvier 2012, la plus haute instance, qui oblige le propriétaire à faire certaines restaurations du bâtiment, qu'il ne fait pas.

Il m'explique que la juge de la Cour supérieure du Québec, l'Honorable Christiane Alary, s'est basée sur le rapport de la firme d'architectes Beaupré Michaud, l'une des meilleures à Montréal en restauration de bâtiments patrimoniaux. Le rapport, et par conséquent le jugement, disaient de restaurer le bâtiment tel qu'il était lors de sa construction, en respectant l'apparence qu'il avait à l'époque.

Monsieur Carosielli a amélioré le bâtiment, mais il ne l'a pas toujours fait dans les normes, selon les règlements de la Ville, par exemple, au niveau de restauration, il fait un peu comme il veut. Donc on est dans une situation en ce moment où autant la Ville de Montréal que le ministère de la Culture peuvent poursuivre le propriétaire.

Mon interlocuteur soulève un point important en constatant que les programmes de subvention ne sont pas si intéressants pour le promoteur, parce qu'il y a de conditions qui l'accompagnent. Et donc que le promoteur a intérêt à s'en passer, pour éviter les contraintes, qui éventuellement, font monter le coût des travaux.

Avec le fonctionnaire en aménagement de l'Arrondissement, nous récapitulons l'évolution du dossier auprès de la Ville. En 2000 un règlement a autorisé la multifonctionnalité de la salle principale du théâtre, comme salle de danse, de réception, de spectacle, bar et autres usages au-delà de la fonction de théâtre-cinéma. Cette autorisation-là en 2000 visait seulement la salle de spectacle principale. Avec le temps, sans autorisation ni permis, Kalogeras a élargi cet usage aux cinq autres salles du Rialto. Puis est arrivé le jugement de la Cour supérieure par le ministère de la Culture du Québec. Par la suite, en 2015, la Ville, après la constatation de travaux sans permis, a décidé d'aller de l'avant avec un projet

particulier, un projet qui vient déroger au règlement d'urbanisme et à la réglementation en place, à certaines conditions. Mon interlocuteur rappelle que :

La salle où se trouvait le studio La La La Human Steps n'a pas l'autorisation d'être une salle multifonctionnelle, parce que historiquement ç'a toujours été un studio de danse à cet endroit-là et on voulait conserver cette vocation. En plus, on trouve ici un problème de nuisance parce qu'il y a des voisins de chaque côté, des résidences. Donc on a pratiquement autorisé la multifonctionnalité dans les autres locaux, au sous-sol, au rez-de-chaussée, la salle en haut, mais pas pour cette salle-là. Aux étages, il y a le cabaret Rialto, qui est comme une mezzanine par-dessus le rez-de-chaussée, comme un demi-étage. Et par-dessus il y a la salle qui était le Rialto Hall, qui est une salle de réception, et au dernier étage, il y a cette salle de La La La Human Steps. La Ville a prévu de donner au propriétaire l'autorisation d'élargir ses usages à certaines conditions sur différents éléments : on demandait qu'il y ait des stationnements à vélo, des bacs de plantations, qu'il retire l'isolant en uréthane jaune en arrière, c'est très laid. On a lui demandé qu'il l'enlève parce qu'il y a de la maçonnerie, de la pierre, de la brique... Le bâtiment est triplement classé, il faut qu'on fasse attention. On demandait aussi qu'il y ait une étude acoustique parce qu'il y a des résidences à côté. Il faudrait donc qu'un acousticien professionnel vienne évaluer et s'assurer qu'il n'y a pas de bruit qui va chez les voisins, qu'il fasse des tests et qu'il mette de la laine acoustique sur les murs... Il fallait qu'il y ait des égalisateurs-limiteurs, donc des contrôles sur les systèmes de son pour s'assurer que le son ne monte pas trop haut... Il avait 30 mois à partir de 2015, c'est-à-dire jusqu'à janvier 2018, pour se prévaloir de cela et mettre en place ce projet particulier, respecter les conditions et demander les certificats d'occupation. Dans le bâtiment, on a des permis pour faire des travaux et aussi des certificats d'occupation qui autorisent à faire certains usages. Pour avoir le droit de faire bar, restaurant, salle de spectacle, etc., il faut avoir deux choses : permis et certificat.

Le fonctionnaire nous explique que le promoteur ne semble pas avoir demandé les certificats et respecté les conditions, de sorte que finalement le projet particulier est « tombé à l'eau » :

[...] après une grosse démarche de consultation citoyenne, approbation des élus, publication dans les journaux, on a tout perdu, on retourne à zéro. Dans ce projet intégrateur, on a impliqué aussi le commissaire au développement économique d'arrondissement, qui a fait de la pression sur le propriétaire pour l'échéance.

Conséquemment à ce bilan mitigé, le fonctionnaire municipal nuance ses réflexions, puisqu'il faut considérer qu'il s'agit d'un homme d'affaires qui doit faire de l'argent :

Il utilise ces bâtiments-là qui sont très beaux, qu'il a souvent à rabais parce que les gens savent qu'il y a beaucoup de travaux à faire, de contraintes aussi, ce qui fait que les prix de ces bâtiments-là baissent. Ça doit marcher puisqu'ils sont rendus actuellement à trois bâtiments. Ils réinvestissent dans les bâtiments parce qu'il faut qu'ils soient beaux, et c'est mieux que rien ou que le bâtiment tombe en ruine. Sans doute, au moins, il y a quelqu'un qui fait quelque chose.

À propos des subventions, il avoue qu'il y a un enjeu soulevé par les propriétaires ; pas seulement que les subventions ne sont pas beaucoup, mais aussi qu'il y a tellement de contraintes dans les programmes de financement que ce n'est pas intéressant même de les utiliser. À propos de contraintes, il explique que la Ville n'a pas beaucoup de pouvoir, la Cour municipale intervient avec des amendes de quelques milliers de dollars, « qui, pour des entrepreneurs comme eux, ne changent rien ». Le plus haut niveau est le jugement de la Cour supérieure avec le ministère de la Culture.

Donc il y a beaucoup de questions sans réponses. Ce n'est pas facile, le dossier est très complexe. Sûrement il devrait faire l'inverse de ce qu'il fait : demander ses autorisations avant, puis faire les travaux après, mais je comprends sa position aussi, jusqu'à un certain point. Faut comprendre le dossier au sens plus large. Lui c'est un promoteur privé, il fait de l'argent, nous on est là pour que tout soit bien fait, alors c'est de se retrouver un peu entre les deux et de faire un juste milieu.

Il faut souligner ici la dissonance entre les affirmations du propriétaire qui nous dit que la couche majeure d'uréthane a été effectivement enlevée et qu'on ne peut pas la détacher davantage sans créer plus de dégâts, et les affirmations du fonctionnaire qui dénonce la présence péremptoire de l'uréthane.

De façon similaire, l'entretien avec un fonctionnaire de la Direction générale du patrimoine et des immobilisations du ministère de la Culture et des Communications (architecte conseiller en patrimoine) commence avec l'historique depuis le précédent propriétaire, monsieur Kalogeras :

Son projet vivait un peu, il ne savait pas trop quoi faire avec : steakhouse, discothèque, toutes sortes d'usages au fil des années et il faisait toujours des travaux en infraction. En 1999, tous les finis avaient été restaurés et il avait décidé de tout peindre en bleu royal, rouge et doré. Il avait enlevé l'entrée de l'ancien cinéma et enlevé les portes en acier inoxydable pour mettre des portes en bois, il avait caché le guichet. Donc le Ministère l'a poursuivi en Cour supérieure pour une remise en état du bâtiment. Malheureusement, on ne sait pas trop ce qui est arrivé et l'enseigne Rialto est tombée sur le sol et puis a disparu. Donc on ne l'a pas retrouvée et elle ne fait pas partie du jugement; on a décidé qu'il en refasse une nouvelle, même si ça n'a pas la même authenticité. Quand monsieur Ezio Carosielli a décidé d'acquiescer le théâtre, il a repris sur lui la poursuite et on a procédé avec un jugement en 2012, actuellement à son nom, mais pour les travaux que Kalogeras avait faits avant. Ensuite, Carosielli a fait certains travaux, entre autres la peinture dans la partie haute. On dirait qu'il n'a pas respecté les couleurs d'origine, il a fait un petit peu à sa tête, mais quand même, il a remis des couleurs qui s'approchaient plus de celles d'origine. Aussi, il a remis le guichet qui avait été dégagé. Donc il a déjà fait un petit bout de chemin. Ça a pris quelques années et on le relançait, parce que nous autres on voulait que tous les travaux soient faits, et il a fini par faire d'autres travaux entretemps, aussi à la façade pour lesquels il a eu une subvention. Par contre, une partie de la subvention a été retenue parce qu'il n'avait pas complété le jugement. Par la suite, depuis 2012, on est en 2018, ça fait 6 ans, comme il a acheté un autre bâtiment ailleurs, l'ex-Banque CIBC – actuel théâtre Saint-James, et qu'il voulait une

subvention, mais il n'avait pas terminé les travaux de son jugement sur le Rialto, il n'était pas admissible à une subvention, en étant toujours en infraction. À cette époque, il avait fini la peinture à l'intérieur, donc il restait juste les portes à l'avant à changer, ce qu'il n'a jamais voulu faire, ce n'était jamais dans son échéancier, il voulait garder les portes en bois, il ne voulait pas de portes en acier inoxydable. Mais là il se rend compte que peut-être ce serait plus payant qu'il change ses portes pour pouvoir avoir accès à des subventions sur ses autres bâtiments, puis pour avoir aussi le 60 000 dollars qui est retenu.

En fait, à l'origine, le Rialto avait une marquise et des portes en bois. Puis dans les années 40, ç'a été changé pour des portes en acier inoxydable et la marquise a été enlevée. Ils ont fait une nouvelle marquise au-dessus de l'ancien cinéma, puis l'enseigne Rialto aussi. Donc le Ministère demandait qu'il remette comme c'était quand on a classé l'édifice.

Mais Carosielli disait qu'il avait un autre projet, puis son projet ne venait jamais. Là finalement, dernièrement, il a décidé qu'il allait les remettre les portes en acier inoxydable pour clore le dossier. On dirait que c'est une très bonne réhabilitation, puis c'est un projet qui fonctionne, et c'est ça qu'on veut, que le bâtiment soit utilisé à bon escient. On est content que monsieur Carosielli se soit impliqué là-dedans, même s'il n'a pas été très collaboratif tout le temps, pour les travaux, disons. Mais finalement on s'en sort et on va avoir réglé le jugement au complet six ans plus tard.

Ce fonctionnaire a confirmé qu'effectivement les projets de réhabilitation de bâtiments patrimoniaux proviennent toujours des propriétaires, que le rôle du Ministère se limite à les accompagner, à veiller à ce que le bâtiment soit préservé et, autant que possible, mis en valeur ainsi que, dans certains cas, à mettre à disposition des subventions limitées.

Le Ministère s'intéresse à tous les travaux qui ont une incidence physique sur le bâtiment, on ne s'occupe pas de l'usage, qui relève vraiment de la Ville. Le Ministère ne peut pas acheter tous les biens

classés pour les restaurer, il n'y a aucun fonds au Québec qui permet ça. On ne peut pas tout acheter pour le transformer en bibliothèque, en projet culturel, c'est aussi un processus long et coûteux pour tous les citoyens. Quoique, par exemple, le cinéma Impérial, qui a été restauré en 2003, a reçu une subvention du ministère de la Culture en tant qu'organisme culturel à but non lucratif, pas juste pour la restauration, mais aussi pour le fonctionnement, mais ça ne s'applique pas à tout. C'est souhaitable donc qu'il y ait des propriétaires privés qui investissent de leur argent dans ces bâtiments-là puis qu'ils les fassent vivre. L'important, c'est que le bâtiment ait une fonction, c'est qu'il puisse vivre en conservant les valeurs qui lui sont attribuées. C'est sûr que le Rialto a conservé sa valeur artistique et architecturale et dans le cas de monsieur Carosielli, il s'agit d'un entrepreneur visionnaire qui a vu tout le potentiel que le bâtiment pouvait avoir. On dirait que, même s'il y a eu des petits accrocs au niveau des travaux, globalement c'est un cas positif. Il est un homme d'affaires avisé.

Le fonctionnaire souligne que le quartier du Mile-End, même s'il est situé plus au nord du centre-ville, demeure un quartier intéressant et désormais à la mode. On parle ensuite de la deuxième acquisition du même propriétaire, l'ex-banque – actuel théâtre Saint-James, dans le quartier historique du Vieux-Montréal. Le troisième achat de Carosielli, l'église Saint-Vincent-de-Paul transformée en théâtre Cartier, se trouve dans Ville-Marie – Centre-Sud, vers l'est, à peu près au niveau de la rue Fullum, donc dans un quartier bien moins aisé :

Mais quelque temps après que Carosielli nous a informé de son acquisition<sup>55</sup>, on a appris que le gouvernement comptait relocaliser 5 000 fonctionnaires tout près de l'église qu'il a achetée. Le quartier sera peut-être requalifié, il y a Télé-Québec qui est là, qui se relocalise

---

<sup>55</sup> Précisons ici que le processus réglementaire pour acheter un bâtiment patrimonial n'est pas complexe : la Loi prévoit qu'il faut faire une demande d'aliénation et informer le Ministère 60 jours à l'avance parce que celui-ci a un droit de préemption si jamais il a l'intention d'acheter le bâtiment – ce qui est rare, cela ne s'est produit que deux fois depuis l'entrée en vigueur de la Loi en 1972. Il s'agit d'une formalité administrative.

dans la prison des Patriotes, il y a la Soddec, il y a aussi le couvent des sœurs de la Miséricorde qui a été réhabilité en logements<sup>56</sup>.

Ce dernier achat du promoteur nous amène au grand problème patrimonial du Québec :

Qu'il y a beaucoup d'églises et c'est une grosse charge d'entretien. Une église peut coûter 250 000 – 300 000 dollars par année pour l'entretenir, la chauffer, tout ça, c'est vraiment important. Souvent elles sont en maçonnerie qui coûte cher quand on fait des travaux. On a mis beaucoup d'argent dans les églises, qui peuvent être des puits sans fond, et on n'en a pas mis dans d'autres patrimoines thématiques ou catégories, comme les cinémas et les théâtres.

Ce qu'on pourrait faire et qui aiderait, qui serait un puissant outil, ce serait de changer la fiscalité et pouvoir avoir des crédits d'impôt pour la restauration, mais il faut convaincre le Conseil du Trésor, qui tient les cordons de la bourse. On parle ici du palier provincial, mais on pourrait faire la même chose au fédéral aussi. Cela a été proposé, on le demande depuis 30 ans, mais il n'y a jamais un gouvernement qui a voulu faire ça. On pense que monsieur Carosielli est un bon exemple, pas unique, mais assez rare. Ça prend quasiment un mécène, quelqu'un qui a vraiment de l'argent et qui décide d'investir là-dedans, au profit de tous les citoyens. Parce que le risque avec les propriétaires des bâtiments classés, c'est toujours qu'ils ne soient pas intéressés réellement à la valeur patrimoniale, mais plutôt à la localisation, l'emplacement. Il y en a plein de propriétaires de bâtiments patrimoniaux qui les achètent pour les démolir. Malheureusement, nous, avec la Loi qu'on a, on ne peut pas empêcher quelqu'un d'acheter. En fait, ce qu'on peut faire quand le bâtiment est classé, c'est qu'on peut interdire la démolition. Mais au-delà de ça, c'est difficile quand on a un propriétaire qui ne collabore pas.

---

<sup>56</sup> On parle ici de la vision du propriétaire. Certains choix entrepreneuriaux peuvent sembler téméraires, sans doute courageux, mais il y a toujours un raisonnement derrière, une stratégie qui peut fonctionner à long terme.

À ce point, ce que je me dois de souligner est que même si tous les paliers de gouvernement s'attendent à ce que des propriétaires privés acquièrent les bâtiments patrimoniaux pour les restaurer et les réhabiliter, aucun d'entre eux ne prévoit de programmes financiers ni de fonds à ces fins, sauf l'unique exception des subventions provinciales de restauration pour certains cas et à certaines conditions. Surtout, il n'existe pas non plus d'avantages fiscaux ni d'exemptions d'impôts, par exemple sur les taxes scolaires ou foncières ou sur d'autres frais municipaux, qui soient destinés aux acquéreurs de ces édifices à caractère patrimonial.

Tout compte fait, le point de vue de la fonction publique sur le dossier du Rialto est très délicat par rapport à celui du propriétaire et en contraste avec les tons enthousiastes des journaux. Dans la même optique, les organismes du quartier et ceux de sauvegarde du patrimoine ont aussi manifesté leur satisfaction. Nous allons maintenant mesurer l'engagement du point de vue des acteurs du quartier où se trouve le Rialto.

## CHAPITRE VI

### LE RIALTO DE 2010 À 2019 – LES RÉACTIONS DU MILIEU ET LE BILAN DE L'OPÉRATION

Nous savons que les associations et les mouvements citoyens ont joué un rôle très important dans la sauvegarde et dans la requalification du théâtre Rialto, qui est un immeuble privé, mais aussi très ouvert sur la communauté. Le propriétaire reconnaît franchement que l'approbation sociale générale et celle de la communauté du quartier, ainsi que le soutien d'Héritage Montréal, de Mémoire du Mile-End et du Comité des citoyens du Mile-End ont été déterminants pour le succès de cette réhabilitation. Dans ce chapitre, nous voyons de plus près ce que cela signifie.

Pour analyser le cas du Rialto et en comprendre la complexité, j'ai rencontré des acteurs clés de son histoire et de sa patrimonialisation, ainsi que de sa mise en valeur actuelle et de son statut dans la réalité de quartier. J'ai donc, comme déjà mentionné dans le chapitre I sur la méthode de recherche, interviewé Justin Bur, le responsable principal de Mémoire du Mile-End, et Claudine Schirardin, la doyenne du Comité des citoyens du Mile-End, présente depuis sa fondation en 1982, qui a dès le début joué un rôle clé en sensibilisant la collectivité à la problématique du Rialto.

## 6.1 Les acteurs du quartier

### 6.1.1 Mémoire du Mile-End

Mémoire du Mile-End est une société d'histoire locale engagée dans la vie du quartier, qui opère pour les ateliers d'artistes, la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural ainsi que pour la promotion de la diversité culturelle, et qui offre au public « des clés de lecture du passé pour mieux s'impliquer aujourd'hui ». Fondée en 2003 comme association et devenue organisme à but non lucratif en 2011, elle est membre de la Fédération des sociétés d'histoire du Québec et du Réseau du patrimoine anglophone du Québec. L'organisme est soutenu financièrement par le ministère de la Culture et des Communications du Québec et par la Ville de Montréal dans le cadre de l'Entente sur le développement culturel de Montréal, tandis qu'au niveau de la recherche il est soutenu par le Laboratoire d'histoire et de patrimoine de Montréal de l'Université du Québec à Montréal (LHPM).

Les administrateurs actuels sont des passionnés du quartier ayant des formations variées, soit en urbanisme, architecture, histoire, journalisme, littérature et philosophie ([memoire.mile-end.qc.ca](http://memoire.mile-end.qc.ca)). La collaboration avec le LHPM a produit la Carte historique interactive de Mémoire du Mile-End, un outil de connaissance des lieux d'intérêt historique et patrimonial du quartier, mais aussi des lieux marquants en général, résidentiels, industriels, institutionnels et commerciaux, ainsi que des personnages historiques associés au Mile-End ([lhpm.uqam.ca](http://lhpm.uqam.ca) ; [memoire.mile-end.qc.ca/fr/carte](http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/carte)). Dans cette carte, dans la documentation produite et dans les initiatives culturelles menées par l'organisme, on trouve différentes catégories de sites historiques remarquables : logements, banques, bars-restaurants, églises et lieux religieux, écoles et instituts d'éducation, parcs, usines, magasins, cinémas.

Dans cette dernière catégorie sont mis en valeur le cinéma Verdi, construit en 1912, démoli en 2013 et aujourd'hui immeuble commercial et résidentiel; le Regent, construit en 1916, démoli à l'intérieur en 1988 en conservant la façade, aujourd'hui librairie Renaud-Bray; et le Rialto, dont le rôle est celui de protagoniste actif.

Le lancement de cette carte interactive de Mémoire du Mile-End, a eu lieu précisément au théâtre Rialto, le 1<sup>er</sup> décembre 2016 ([memoire.mile-end.qc.ca/fr/lancement-de-la-carte-interactive-du-mile-end](http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/lancement-de-la-carte-interactive-du-mile-end)).

Sur le site Web de Mémoire du Mile-End, on trouve écrit bien clairement que « Le Rialto aujourd'hui fait le bonheur de tous : la communauté, les défenseurs du patrimoine, et son propriétaire. » ([memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema](http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema)). Sur cette base, j'ai fait porter l'entretien sur les réactions des médias, étant donné que la presse, anglophone et francophone, a parlé très favorablement de ce projet-là, mais aussi sur les frictions avec la Ville et le Ministère, afin de comprendre un peu mieux la vérité derrière tout cet enthousiasme.

Justin Bur nous explique d'abord que le Rialto est devenu un enjeu pour les citoyens, et au niveau politique aussi, surtout avant l'arrivée en scène de monsieur Carosielli,

[...] parce que depuis qu'il est là, en général, tout va bien. Ça prenait un propriétaire qui savait quoi faire avec un bâtiment comme ça, qui avait de bons projets et qui avait la compétence pour gérer l'immeuble pour faire en sorte que ça puisse être loué, que ça génère des revenus pour qu'il ne perde pas de l'argent tout le temps, et en même temps, qui comprenait et qui appréciait la valeur patrimoniale de l'édifice et qui voulait la mettre en valeur. Alors monsieur Carosielli, il réunit ces caractéristiques-là. C'est pas facile, c'est une très belle salle, mais c'est un lieu où on ne peut pas stationner, où on n'est pas proche d'une station de métro, et même si le service d'autobus sur l'avenue de Parc

est quand même assez bon, en fin de soirée, ça devient infréquent (*sic*), donc il est difficile d'attirer de grandes foules pour des concerts jusqu'au Rialto, il n'y a pas assez de public, les promoteurs des concerts préfèrent utiliser d'autres salles.

Il souligne donc ainsi la caractéristique de salle de quartier du Rialto.

Depuis que ce propriétaire est là, les organismes communautaires n'ont pas besoin de faire de la représentation, tout le monde sait déjà que la communauté voulait depuis longtemps que le Rialto soit accessible et utilisé à une vocation culturelle, que ce ne soit pas transformé en centre commercial ou en logements ou en discothèque [...]. Tous ces projets-là avaient suscité beaucoup de grogne et de plaintes et de manifestations et de représentations de citoyens dans le passé. Mais depuis que monsieur Carosielli est là, c'est comme le silence ou l'appui tacite des groupes communautaires qui témoigne du contentement, en fait. C'est l'arrêt des revendications, je dirais. Aussi, avec Mémoire du Mile-End, ç'a été une collaboration fructueuse puisque notre but c'est de raconter aux gens du quartier leur histoire et d'interpréter l'histoire, d'assister avec la mise en valeur. Mémoire du Mile-End fait d'habitude ses réunions et ses événements dans la bibliothèque Mordecai-Richler, mais de temps en temps, quand on a quelque chose de différent, de plus spécial, on pense toujours au Rialto, et ça nous aide beaucoup. Le Rialto, puisque c'est un lieu historique national et le bâtiment le plus, évidemment, beau du quartier, une fois que ça devient accessible et que le propriétaire est facile d'approche, alors ça nous encourage à penser à des activités. C'est l'arrêt des revendications et le début d'une collaboration fructueuse : nous aidons à mettre en valeur le Rialto et le Rialto nous aide à tenir des événements. Et il y en a eu plusieurs, en fait, au fil des ans depuis 2010. Donc c'est ça, c'est une des ressources dans la communauté. Nous avons profité de la générosité de monsieur Carosielli pour tenir différents événements, des lancements d'autres projets. Le Rialto est une ressource fantastique, et monsieur Carosielli est très facile d'accès avec son temps et son espace, et ça nous permet, donc, de faire ce genre de collaboration qui n'était pas nécessaire, mais qui est tellement agréable et qui permet de mieux connaître le Rialto. [...] En général, on ne paie que les services techniques, donc le prix de quelqu'un pour faire fonctionner les projecteurs, les lumières, le son, mais on ne paie pas de frais de location de salle. Et ça devient quelque chose qu'un organisme qui a relativement peu de ressources peut se

permettre. On ne pourrait jamais se payer les vrais frais de location du Rialto, ce serait impossible. Donc on dépend de cette façon-là de la générosité du propriétaire.

Avec Justin Bur, j'ai aussi abordé les cas négatifs, comme celui de l'autre grande et belle salle de l'avenue du Parc, le théâtre-cinéma Regent, qui est devenu le Beaver puis le Laurier, et qui actuellement accueille la librairie Renaud-Bray – après que le propriétaire s'est empressé de détruire ses intérieurs historiques originaux juste avant que l'édifice devienne officiellement patrimonial :

Dès qu'il y a eu une rumeur qu'on pensait à classer son bâtiment, il l'a détruit pour empêcher des restrictions sur l'utilisation du lieu. Ce propriétaire-là, qui est honni par tous, doit avoir pensé : « Moi, je ne vais pas me laisser prendre comme Kalogeras avec le Rialto, je vais détruire la chose tout de suite avant qu'on puisse me lier les mains. »

En parlant du précédent propriétaire du Rialto, Monsieur Bur commente qu'Elias Kalogeras :

[...] ne savait pas quoi faire avec le théâtre, et les seules idées qu'il avait étaient des idées qui suscitaient grogne, opposition, manifestations, donc il se sentait un peu aussi visé, il était malheureux avec son Rialto, puis il n'y avait pas de dialogue non plus. Par la suite de ce premier conflit avec Kalogeras, les autorités pour la défense du patrimoine n'ont jamais vraiment eu une stratégie ou un vrai pouvoir de faire quoi que ce soit. Parce que notre système de protection du patrimoine est faible, et ça dépend énormément de la bonne volonté et de la compétence du propriétaire. On a un vaste problème à Montréal, et peut-être probablement plus loin en général, de propriétaires incompetents. Pour mettre en valeur des édifices avec une architecture de qualité, ça prend des propriétaires qui connaissent les techniques de construction et de rénovation, et qui voient la valeur d'une restauration ou d'un entretien correct, et qui le font. Parce qu'aucune loi ne peut éduquer les propriétaires incompetents. Ils sont probablement le plus grand problème pour le respect du patrimoine bâti. Par exemple, monsieur Carosielli a fait tout de suite, en 2010, réparer le toit, mettre

la ventilation, l'éclairage, le son et la lumière pour que la salle soit acceptable pour des locateurs potentiels. En 25-30 ans de propriété, monsieur Kalogeras n'a jamais été capable de faire ça. Et ça n'a rien à voir avec le patrimoine, c'est juste à voir avec la capacité de gérer une salle.

Et en plus, quand il s'agit du patrimoine, monsieur Kalogeras ne voyait que de l'ingérence des pouvoirs publics, l'empêchement de tourner en rond. La pire chose, qui lui a vraiment valu les foudres de tout le monde, c'était qu'il ne respectait même pas les réglementations de base de la Ville, c'est-à-dire qu'il faisait des travaux sans permis. Pour les organismes communautaires, le changement d'attitude et de niveau de compétence qu'on a eus en 2010 a été tellement incroyablement fulgurant qu'on est passés de la nuit au jour. Ç'a passé de mauvaise situation qui empire avec le temps à situation d'espoir. Alors, dans ces circonstances-là, personne ne va chercher des disputes, des problèmes, et monsieur Carosielli va bien au-delà du minimum pour garder en bon état un bâtiment patrimonial. Il est tellement personnellement impliqué et intéressé par son petit joyau, il a fait tellement de travail au-delà du minimum nécessaire pour restaurer le bâtiment et pour lui donner son éclat d'origine, qu'il a un énorme, maintenant, réservoir d'appréciation et de crédit de la part de toute la société autour. En plus, il rend le bâtiment accessible à tous pour les visites libres, tout le monde est bienvenu à venir se promener, à regarder, admirer. Donc c'est un peu la situation rêvée. Disons la chose qu'on pourrait vouloir le plus, c'est que si on avait un secteur public avec plus de ressources et plus de capacité et de volonté d'action, je pense qu'il y a des gens qui auraient préféré que la Ville achète le bâtiment dans les années 1990, quand ç'a commencé à être un problème, pour le transformer en édifice culturel municipal. Mais le public ne voulait pas intervenir. La Ville de Montréal plaidait toujours « pas assez d'argent, autres priorités, c'est protégé par la loi, donc ça devrait être suffisant », même si clairement, ce n'était pas suffisant, etc. Dans ces années, ç'a été le Comité des citoyens du Mile-End – donc spécifiquement madame Claudine Schirardin, qui est là depuis le début, et Kevin Cohalan, actif à l'époque, et maintenant à la Société d'histoire du Plateau-Mont-Royal – qui a organisé les manifestations et les discussions avec les conseillers municipaux. En formulant des revendications, ils avaient suggéré que ça devienne un centre culturel, que la Ville investisse. Probablement qu'on ne pensait même pas possible qu'un mécène arrive dans le secteur privé et qu'il fasse tout ce qui a été fait par la suite par

monsieur Carosielli, qui a été le *deus ex machina*. Probablement qu'il y aurait une acceptation, au moins chez beaucoup de gens et beaucoup d'organismes, de donner la main un peu plus libre à monsieur Carosielli parce qu'il a fait preuve d'une intégrité puis d'une bonne volonté exceptionnelle.

Justin Bur mentionne par ailleurs les changements sociaux du milieu urbain du Plateau-Mont-Royal et du Mile-End :

Peut-être que de nouveaux arrivants sont beaucoup plus stricts sur les questions de circulation, de stationnement, de bruit, d'activité nocturne, et tout le reste. En général, dans l'arrondissement du Plateau, il y a le problème qu'au fur et à mesure que la population devient plus aisée, elle devient aussi moins tolérante. En bonne partie, le tapage nocturne a été plus facile à tolérer dans le passé parce qu'il y avait beaucoup de locaux vacants ou parce que c'était des locaux qui ne coûtaient pas cher, et maintenant, c'est rendu des lieux résidentiels appréciés où les gens passent leur temps, mettent leur argent. Mais quand même, l'équilibre entre les deux, entre l'activité culturelle et la tranquillité résidentielle, ça demande une créativité puis une flexibilité à gérer comme il faut et ce n'est pas évident.

Nous parlons ensuite du fait que pour obtenir des approbations de l'Arrondissement pour faire des changements à l'intérieur ou ajouter des petites choses qui peuvent améliorer les espaces pour les loyers, on exige – par exemple – de mettre un minimum de plantes vertes en face, sur l'avenue Parc, ou de places de stationnements pour les vélos :

En fait, si l'Arrondissement a des souhaits pour l'aménagement de l'espace autour, comme le verdissement, peut-être que ce qu'ils devraient faire, c'est faire un marché entre l'ensemble des souhaits de l'arrondissement contre l'ensemble des projets qui pourraient être faits dans l'édifice pendant une période de cinq à dix ans. Au lieu d'aller chercher petite chose par petite chose, on veut tout ça en conséquence. Parce que la stratégie de monsieur Carosielli pour la restauration, ce n'était pas de tout faire en même temps, mais de faire un petit projet à

la fois et il a fait des dizaines sinon des centaines de petits projets sur une période de huit ans avant d'arriver à ce qu'on a aujourd'hui, le petit joyau. Il ne peut pas mettre beaucoup de ressources en même temps, il ne veut pas non plus entraver l'utilisation de l'espace à cause d'un chantier. Donc il fait des petites choses qui ne dérangent pas, qui sont faites dans les périodes courtes quand il n'y a pas de location, etc. Mais dans le temps, ça s'accumule pour faire quelque chose de fantastique. Et donc si l'Arrondissement veut obtenir un certain ensemble de choses, il devrait négocier avec l'ensemble des rénovations intérieures au lieu de s'attendre que tout soit fait ensemble. Ça, c'est mon *trouble shooting*. [...] Sûrement l'Arrondissement est dans une situation difficile parce qu'ils ont beaucoup de propriétaires incompetents et malveillants et réfractaires sur le territoire, et ils doivent tenir la ligne dure avec tout ce monde-là pour améliorer la qualité de vie du quartier. Donc c'est difficile de dire qu'un propriétaire est quelqu'un en qui on peut avoir confiance, mais pas un autre. Quand même, il devrait être possible de faire un arrangement où la somme de tout n'est pas une exception, mais quand même dans le cadre, même s'il y a de la flexibilité dans l'exécution. Surtout quand on sait que c'est quelqu'un qui est capable de livrer et qui a déjà livré.

Finalement, nous passons à l'aspect plus subtil de la résilience culturelle et de la créativité intellectuelle, soit la capacité de se mettre au centre des mécanismes de développement socioculturel du quartier. Monsieur Bur remarque :

[...] on ne pourrait pas dire que le Rialto ait eu un effet de stimulus culturel énorme, on ne le voit pas comme un pôle culturel important qui fait venir les gens de partout ou qui crée beaucoup de mouvement autour. C'est vraiment beaucoup plus des événements ponctuels. C'est plutôt apprécié par les gens qui s'en servent, y compris POP Montréal, y compris des écoles dans les environs qui font leurs cérémonies de diplôme de fin d'année scolaire, et les organismes comme Mémoire du Mile-End qui font des événements ou le Comité des citoyens, mais la scène musicale du Mile-End n'est pas vraiment affectée par le Rialto, il y a très, très peu de concerts de musiciens locaux là. Les petites compagnies ou les artistes individuels veulent avoir une petite salle et ils ne peuvent même pas penser à remplir le Rialto. Et c'est pour ça que, donc, l'impact sur l'ensemble du quartier est quand même limité, même si ça compte. Par contre, c'est un lieu touristique d'une certaine

façon, en tant que inséré dans un circuit de visites guidées du quartier par la compagnie Local Montreal Tours. Quand ils font leur visite du Mile-End avec dégustation – parce que c’est des visites gourmandes du Mile-End – on passe par le Rialto et les gens sont toujours impressionnés par le théâtre. Ils sont surtout des touristes qui viennent de l’étranger, des États-Unis plus qu’autre chose, et du reste du Canada. Les gens ne viennent pas de partout pour visiter le Rialto, mais quand on amène des gens de partout à venir voir le Rialto, en plus de ce qu’on fait dans le reste du quartier, là, ils l’apprécient vraiment.

### 6.1.2 Comité des citoyens du Mile-End

La recherche m’a donc amenée à rencontrer des responsables d’organismes communautaires de quartier très dynamiques, enthousiastes, bien conscients du patrimoine local et ayant un fort sentiment d’appartenance. Le Comité des citoyens du Mile-End, notamment, m’a permis de constater l’affection des résidents pour le théâtre Rialto et l’énorme pression que l’engagement citoyen a pu exercer pour faire changer le cours des choses. Claudine Schirardin, Suisse d’origine, fondatrice et doyenne du Comité, raconte :

Dans les années 1950 et 60, le Mile-End était un lieu d’arrivage. C’est là que les immigrants débarquaient et, au fil des ans, c’est demeuré un quartier qui attirait les nouveaux arrivants. J’ai décidé de m’y installer [...] En arrivant dans le Mile-End, on a très vite compris que nos voisins – des gens qui venaient d’un peu partout : Italie, Portugal, Chili, États-Unis – avaient à cœur de tisser des liens. Quand tu viens d’ailleurs, tu as besoin des autres [...]. (Collard, 2015)

Comme j’ai eu la chance de m’entretenir directement avec madame Claudine Schirardin, il me semble important d’ajouter ici son point de vue sur la saga du théâtre Rialto.

En 1987-88 le Comité des citoyens du Mile-End a entendu que Kalogeras voulait faire du théâtre un centre commercial. On s’est consulté avec le YMCA du Québec de l’avenue du Parc, qui a nous

appuyés, et on s'est adressé directement à l'Hôtel de Ville, qui à l'époque a décidé alors de protéger au moins la façade du Rialto, grâce à notre action [...]. Puis, plus tard, le Ministère a protégé aussi les intérieurs. Dans les années suivantes, le propriétaire a quand même continué à faire des travaux sans permis et nous on s'est toujours bien mobilisés. Les résidents du quartier se sont engagés, naturellement tout le monde était d'accord de protéger ce bâtiment et qu'il devait conserver une vocation culturelle. Même des résidents de la communauté hassidique, qui s'impliquent très rarement, se sont [exprimés] pour empêcher que le Rialto soit transformé en bar-discothèque, qui était contraire à la philosophie tranquille, silencieuse, résidentielle du quartier. Ç'a été probablement l'unique fois qu'on a vu la communauté juive lever la voix.

Entre 1998 et 2010, date de l'achat de Ezio Carosielli, on a eu probablement les années plus intenses d'inquiétude et d'activité du Comité. Nous avons plein de cassettes, enregistrements, rapports écrits des consultations, réunions, convocations. On a bien travaillé avec Helen Fotopulos, conseillère municipale, qui s'est beaucoup engagée avec nous. Pour aller défendre le Rialto contre les actions de Kalogeras et empêcher les permis d'alcool, on est même allé au Tribunal administratif du Québec. À la fin, la Régie d'alcool a refusé le permis, encore une fois on avait influencé la décision. On s'est beaucoup impliqués là-dedans. Nous avons dû travailler très fort. Ç'a été toujours une mission du Comité, on s'est battu aussi par exemple pour sauver l'Église anglicane de l'Ascension, devenue puis bibliothèque de quartier. Parfois l'administration municipale se concentre sur la verdure, sur la circulation et tout ça, mais un peu moins sur le patrimoine.

En 2008 on s'est modernisé avec les communications par courriels, les réseaux sociaux, on peut facilement rejoindre beaucoup des gens, mais à l'époque de notre engagement pour sauver le Rialto il s'agissait de faire distribution de tracts aux portes pour faire participer les résidents, les informer sur une question. Maintenant le Mile-End est un peu victime de son succès, l'arrivée d'Ubisoft en 1997 et tout ce qui a suivi ont tout changé, il est devenu un quartier vraiment dynamique.

Aujourd'hui, depuis que c'est monsieur Carosielli le propriétaire du Rialto, qui est un homme extraordinaire, qui a à cœur de protéger et conserver le bâtiment et qui a un sens social très profond, quand on veut faire une réunion de plus de 70 personnes et on ne peut pas se mettre autour d'une table de cuisine, on va le voir et il nous trouve

toujours une solution, une salle, un arrangement. Quand il a acheté le théâtre, il souhaitait trouver des moyens pour améliorer les conditions du bâtiment et faire de l'argent avec. Je pense que finalement il ait réussi, il a vraiment bien fait les choses.

J'ai donc commencé ces rencontres des acteurs engagés dans le dossier du Rialto avec le propriétaire du théâtre, ensuite en faisant la revue de la presse, puis en recueillant le point de vue des organismes communautaires du quartier. Nous en arrivons maintenant à analyser l'opinion d'un organisme historiquement et actuellement protagoniste de la sauvegarde du patrimoine montréalais, c'est-à-dire Héritage Montréal, que j'ai déjà mentionné dans le paragraphe 2.2 – La préservation du patrimoine à Montréal et l'engagement citoyen.

## 6.2 Le point de vue d'Héritage Montréal

Héritage Montréal est un organisme privé sans but lucratif, fondé en 1975 à l'initiative de l'architecte et philanthrope Phyllis Lambert. Cet organisme est aujourd'hui au cœur d'un vaste réseau de partenaires, et il promeut et protège le patrimoine architectural, historique, naturel et culturel du Grand Montréal. Il est soutenu par un partenaire public, le ministère de la Culture et des Communications, et son principal partenaire privé est la firme Ivanhoé Cambridge, avec la compagnie d'assurance Standard Life-Manuvie. La mission d'Héritage Montréal consiste à

[...] faire connaître le patrimoine, aider les acteurs publics et privés à se doter d'outils adéquats pour la protection et la mise en valeur du patrimoine, rassembler et concerter les intérêts et apporter un regard critique fondé sur la connaissance et l'expertise. ([heritage-montreal.org/mission](http://heritage-montreal.org/mission))

Dans la carte interactive Plateforme H-MTL d'Héritage Montréal on identifie et classifie les sites patrimoniaux en trois catégories :

- les « Sites prioritaires », des sites vulnérables identifiés directement par l'organisme Héritage Montréal comme des priorités. Dans cette catégorie on trouve par exemple l'Hôtel-Dieu sur rue Saint-Urbain et l'Hôpital Royal Victoria sur l'avenue des Pins Ouest;
- les « Alertes citoyennes », des sites jugés vulnérables par différentes collectivités pour des raisons allant de l'abandon à la menace de démolition, ou de toute façon identifiés par le public. Dans cette catégorie, la plus nombreuse, on trouve entre autres les théâtres que j'ai décrits au sous-paragraphe 3.2.3 – Théâtres fermés ou abandonnés, soit le théâtre Snowdon sur le boulevard Décarie, le théâtre Empress/Cinéma V, rue Sherbrooke Ouest, et le théâtre Cartier sur Notre-Dame Ouest. Cette catégorie accueille aussi le cinéma Le Château, situé sur la rue Saint-Denis, que j'ai classé dans le groupe des théâtres réhabilités et encore actifs (sous-paragraphe 3.2.1), mais qui est considéré ici comme menacé pour méconnaissance et parce que « la façade n'est pas mise en valeur et aucune plaque n'indique l'histoire du bâtiment »;
- les « InspirActions », des « actions d'hier pour inspirer les actions de demain », qui regroupent 13 cas de sites marquants récupérés et requalifiés de façon exemplaire au cours des quarante dernières années. Le théâtre Rialto, sur l'avenue du Parc, est classé dans cette catégorie, de même que le théâtre Paradoxe sur le boulevard Monk et le Collectif & Café Crew (l'ancienne Banque Royale) sur la rue Saint-Jacques. J'ai approfondi ces cas dans le chapitre II. ([heritagemontreal.org/plateforme-h-mtl/](http://heritagemontreal.org/plateforme-h-mtl/)).

Héritage Montréal définit le cas du théâtre Rialto comme un « patrimoine bon pour les affaires » et « un bel exemple illustrant la compatibilité entre un modèle d'affaires reposant entièrement sur des sources de financement privé et la conservation d'un édifice doté d'une architecture exceptionnelle ». ([heritagemontreal.org/site/inspiration-12-theatre-rialto](http://heritagemontreal.org/site/inspiration-12-theatre-rialto)).

Dinu Bumbaru est architecte et expert en restauration et conservation ainsi que directeur des politiques d'Héritage Montréal. Au cours de l'entretien mené avec lui, il m'a expliqué que le gouvernement du Québec a changé la Loi sur le patrimoine en 2011 et elle est entrée en vigueur en 2012 en créant une obligation d'établir un « plan de conservation », qui n'est pas un plan détaillé, mais un document du ministère de la Culture donnant les grandes orientations. À Montréal, dans le cadre de la délégation du pouvoir, cette obligation est devenue officielle le 21 septembre 2018 et la Ville de Montréal doit maintenant l'appliquer dans certaines circonstances. Il a mentionné que chaque fois qu'Héritage Montréal a participé aux tables rondes avec les fonctionnaires du ministère de la Culture et de la Ville, à des rencontres avec les propriétaires, pour établir des orientations, des principes pour ce plan de conservation qui soient positifs aux yeux de tout le monde, au nom des investisseurs et des défenseurs, les discussions ont été très constructives.

Le cas du Rialto, bâtiment classé, a un long historique de problèmes puisque celui qui le possédait avant a, par exemple, complètement encloisonné l'entrée en contreplaqué, alors que c'était un élément très distinctif au niveau patrimonial, ça a donc créé un climat où les fonctionnaires ont développé beaucoup d'inquiétude. C'est vrai que ce n'est pas un centre culturel municipal ou gouvernemental ou d'une association, ç'a été toujours un projet d'entrepreneur depuis l'origine. C'est une salle d'accueil, une salle de danse, comme un mini centre de congrès, etc., c'est un aspect qu'il faut comprendre. Il fait partie de la vie culturelle, mais ce n'est pas comme le théâtre Outremont, qui appartient à la municipalité. Un plus, le Rialto se trouve sur l'avenue du

Parc, qui est un axe commercial. Dans le cas du Rialto, on a une situation classique, on a le pouvoir public qui attend, un promoteur qui dit que les pouvoirs publics sont des obstructions bureaucratiques et il y a les citoyens qui trouvent le théâtre merveilleux et exposé au risque. Alors qui va jouer le rôle de leader? Est-ce que l'Arrondissement est capable de faire ça? Ça peut être une occasion de développer un modèle, de produire ces orientations plus rapidement, parce que c'est vrai qu'elles sont très longues. Et ça demande de la flexibilité et de l'ouverture des différentes parties. Nous, à Héritage Montréal, on a organisé des activités il y a 30 ans dans ce dossier, on a aidé à sauver ce théâtre de sa transformation en centre commercial dans les années 1980, tout comme le théâtre Outremont à côté. On s'est tout à fait disposé à participer à cet exercice, mais ça prend un leadership, qui est fondé sur la Loi. Est-ce qu'on peut avoir une vision à moyen-long terme? Une espèce d'entente, un protocole? D'accord, il faudrait demander les permis lorsque les travaux arrivent, mais il y a une compréhension des choses, dans une vision d'ensemble, avec des principes communs. Peut-être que c'est utopique, c'est trop avant-gardiste. Mais si on ne pense pas en ces termes, on va toujours avoir un propriétaire qui est frustré, des fonctionnaires qui sont méfiants et du public qui va devenir revendicateur.

Comme c'est une propriété patrimoniale privée, il faut penser qu'il y a des coûts supplémentaires, donc le propriétaire devrait avoir un volet fiscal, parce que ce n'est pas correct qu'il soit taxé comme n'importe quel bâtiment, alors qu'on a des conditions pour le patrimonial, certainement des contraintes parce qu'on ne peut pas faire tous les genres d'activité dans le Rialto, comme si c'était juste une boîte, avec un plafond quelconque.

Dans le cas de ce même propriétaire, on a le théâtre Rialto qui est un bâtiment classé en soi, deuxièmement on a le St-James qui est un bâtiment dans un site patrimonial déclaré et, troisièmement, on a l'église Saint-Vincent-de-Paul qui est d'intérêt patrimonial, mais n'a pas de statut. Donc on a trois situations différentes, mais la logique du plan de conservation est la même et peut servir pour établir un *understanding*, une espèce de charte de conservation pour les travaux.

À Héritage Montréal, nous, on n'est pas les défenseurs de la loi ou du capital, on s'intéresse au patrimoine, donc quel est l'indice patrimonial? On dirait qu'il a le bonheur physique, c'est-à-dire son entretien, les réparations, les restructurations, mais on a aussi le bonheur d'un lieu qui est dans le génie d'être vivant, c'est un théâtre

avec les enseignes et les lumières, le bâtiment est heureux, on voit qu'il y a quelque chose qui se passe dedans, avec tout un esprit magnifique. Il y a des bâtiments dont on a dégagé la façade – et c'est bien, mais ils ne sont pas des bâtiments heureux, ils n'ont pas été perdus, mais ils sont plats. Pour que ces bâtiments soient heureux, il faut qu'il y ait de la vie dedans et qu'il y ait des moyens d'intervenir, de restaurer, il faut donner les moyens pour investir là-dedans.

Dans le cas du Rialto, le propriétaire a eu des subventions pour la façade, mais je peux comprendre qu'il n'a plus demandé des subventions pour rien d'autre. Quand nous avons fait La pinte de lait géante à Héritage Montréal, les politiciens voulaient absolument être dans la queue pour nous faire obtenir des subventions, mais nous avons des accords et des partenariats avec des donateurs, des compagnies, des associations, et on a réussi le projet – et selon le calendrier qu'on avait envisagé. Sinon, avec la Ville, ç'aurait été très difficile. Un plus au niveau politique on avait le maire de l'arrondissement qui était contre le maire de la Ville, donc ils se disputent, ça aurait été une perte de temps énorme.

À ce point, je rappelle que Justin Bur tout comme Ezio Carosielli ont souligné l'importance et l'efficacité de faire les choses un peu à la pièce, soit d'effectuer les restructurations, les restaurations, la réhabilitation et la mise en valeur des différentes parties de l'édifice étape par étape avec une perspective à moyen-long terme. Le représentant de Mémoire du Mile-End et le propriétaire du Rialto semblent être d'accord sur le fait qu'on ne peut pas dépenser trop de ressources et s'engager à faire la totalité des travaux dans une période courte et s'attendre à des résultats immédiats. Il s'agit de missions de patience méthodique, de prudence économique et de vision, intellectuelle comme entrepreneuriale. À ce propos, Dinu Bumbaru ajoute par contre que peut-être s'il y avait un plan d'ensemble, on pourrait en prévoir le budget et les subventions, puisque les ententes de financement sont sur trois ans.

Avec le représentant d'Héritage Montréal, j'ai traité également d'une autre problématique par rapport à l'usage d'un édifice patrimonial comme le Rialto, plus précisément la vente d'alcool aux étages supérieurs de manière à exploiter plus logiquement au niveau commercial toutes les salles du bâtiment et à ne pas obliger la clientèle à descendre au bar du rez-de-chaussée. Normalement, il est en effet interdit (articles 162 et 164 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* 01-277) de tenir une activité commerciale aux étages supérieurs d'un bâtiment patrimonial, autrement dit, d'y effectuer des transactions avec une caisse enregistreuse. Donc, la vente de boissons alcoolisées n'était permise qu'au bar de la grande salle du théâtre. On se demande comment on peut régler ces oppositions entre la volonté des entrepreneurs privés de prendre en charge la sauvegarde d'un objet patrimonial en l'exploitant économiquement et les obstacles posés par le secteur public, et cela même dans une métropole qui s'autoproclame culturelle, dynamique et pragmatique comme Montréal. De l'avis de Dinu Bumbaru,

[...] c'est sûr qu'il y a une logique qui veut qu'on garde ces bâtiments-là et que normalement, aux étages supérieurs, on n'ait pas de commerces, plutôt des appartements. Mais au Rialto il n'y a pas d'appartements, c'est un bâtiment patrimonial, on peut essayer de comprendre son identité propre même au niveau des fonctions et des usages.

Il ne m'appartient certainement pas de simplifier les procédures ni d'élaborer des solutions, mais le matériel collecté jusqu'ici nous amène inévitablement à certaines conclusions et réflexions. Dans la prochaine section je propose donc une discussion finale sur ces entretiens et la documentation revue pour revenir sur quelques points.

### 6.3 Considérations sur la catégorie des théâtres et pour le bilan de l'opération du Rialto

Nous avons vu que les théâtres construits entre 1915 et 1930 affichent un délire architectural d'art déco ou exotique ou du style des frères Adam, architectes britanniques du XVIII<sup>e</sup> siècle qui ont développé le style de décoration de Thomas Lamb, fertile en arabesques et guirlandes. À cette époque, malgré le succès croissant du cinéma, la présentation d'un film s'accompagne souvent d'un spectacle sur scène ; la fonction théâtrale et la projection cinématographique ont souvent coexisté. Ensuite, dans la période 1930-1940, on assiste à une rationalisation architecturale. La plupart des cinémas montréalais construits après 1920 ont été décorés à l'intérieur par Emmanuel Briffa, et ce, indépendamment de la société de distribution commanditaire ou de l'architecte en charge.

Cependant, l'introduction de nouvelles technologies et les changements dans les goûts et habitudes des cinéphiles ont complètement modifié les lieux de représentation. Déjà en 1987, l'architecte Martineau nous disait dans son rapport qu'au cours des cinquante dernières années, les cinémas anciens qui avaient échappé à la démolition avaient tous subi des modifications architecturales qui ont détruit, en partie ou totalement, leur état d'origine. Ainsi, l'apparition de la télévision dans les années 1950 et plus tard l'introduction de la cassette vidéo changent radicalement l'intérêt des spectateurs à fréquenter les salles de cinéma. En outre, les nouveaux types de cinéma nécessitent des lieux regroupant plusieurs salles de dimensions restreintes, soit entre 100 et 500 sièges. Les cinémas construits avant 1940, avec leur capacité moyenne de plus de 1 000 sièges dans une unique grande salle, ne peuvent donc plus faire l'objet d'une exploitation financière rentable raisonnable. Un autre facteur qui défavorise l'exploitation des anciennes salles est leur localisation dans le centre-ville : d'une part, en raison de la

croissance de la valeur immobilière des zones centrales et de la pression économique à recycler ces édifices à des fonctions bien plus lucratives ; d'autre part, à cause du déplacement de la population et de la construction de cinémas dans les centres commerciaux des banlieues.

En général, le recyclage d'anciens cinémas n'altère pas considérablement l'intérieur, mais leur conversion en salles de spectacle assure la conservation de certains éléments décoratifs et architecturaux. Néanmoins, la plupart de ces scènes sont trop petites pour le théâtre contemporain ou la danse et ne peuvent pas, ou difficilement, être agrandies. Outre la scène, les anciens cinémas ont des lacunes importantes en espaces d'accueil pour le public (foyer, bar, comptoir à friandises, toilettes). Ceci peut avoir un impact crucial sur la survie d'une salle, mais des solutions architecturales existent dans la plupart des cas.

On peut donc cerner trois phénomènes principaux visant ces anciens édifices : la démolition, le recyclage (même s'il ne se fait pas encore vraiment) et enfin la désaffectation et l'abandon. Par ailleurs, au début des années 1980, la tendance à démolir à Montréal décline au profit de nouvelles solutions et d'une conscience sociale renouvelée, lesquelles impliquent alors des initiatives d'action publique et privée pour sauvegarder le patrimoine en péril. Plus spécifiquement, en 1987, parmi les 68 salles de cinéma répertoriées en 1940, 16 avaient disparu. Mais une sensibilisation accrue pour le patrimoine incite certains promoteurs à conserver quelques éléments d'origine, comme ce fut le cas pour le Rivoli et le Monkland. De 1940 à 1987, 21 cinémas ont été recyclés. Pour 16 d'entre eux, leur nouvelle fonction est commerciale. Seulement cinq cinémas ont été récupérés à des fins reliées au spectacle ; le Denise-Pelletier, le théâtre des Variétés (La Tulipe), et trois autres qui n'ont jamais eu une vocation cinématographique bien définie, soit le théâtre du Nouveau Monde, le théâtre Saint-Denis et le théâtre du Rideau Vert.

L'historienne de l'architecture Jocelyne Martineau concluait son ouvrage avec cette affirmation :

Le défi des prochaines années est de rendre ou de redonner à ces édifices une vocation qui leur permette de contribuer à nouveau à l'animation de la vie urbaine tout en leur conservant leurs caractéristiques d'origine. Une utopie? Non, un défi à la mesure des promoteurs d'aujourd'hui!

De même, la conclusion du dossier d'Héritage Montréal de 1989 était plutôt optimiste : la conservation et la réutilisation des anciennes salles de cinéma sont possibles. Le nombre impressionnant de salles à Montréal offre autant de projets potentiels de réutilisation à des fins culturelles. C'est plus l'embarras du choix qui est un problème, avec la disponibilité des ressources qui en découle. Le rôle des secteurs publics doit être de créer un contexte favorable au développement des projets et d'appuyer les initiatives, d'agir à titre d'initiateur, en collaboration aussi avec les intervenants privés, avec des opérations conjointes. Attirer différents participants suscite des projets qui répondent à divers objectifs. Il est nécessaire que les paliers du gouvernement interviennent avec des actions conçues non pas comme des gestes autonomes et isolés.

Une réutilisation basée sur des activités spontanées par le public est possible et pas trop difficile à réaliser avec un petit effort de stratégie plus large adopté par les institutions, au profit d'une commercialisation de la réutilisation des anciennes salles de cinéma. Par ailleurs, il est difficile de croire que toutes ces interventions de sauvegarde seront prises en charge par le secteur privé, tout comme il serait illusoire de prétendre à une vaste opération publique. Le secteur public doit investir dans des projets, soit sous forme d'aide, soit comme maître d'œuvre.

Aux États-Unis, le crédit d'impôts joue un rôle prépondérant en tant qu'incitatif fiscal pour la réhabilitation respectueuse du patrimoine par l'entreprise privée. Dans les exemples américains, on trouve une certaine volonté des pouvoirs publics de donner aux projets des ressources suffisantes pour assurer la plus grande autonomie possible à court, moyen et long terme. En effet, dans les métropoles étatsuniennes, la rénovation de ces édifices et leur remise en fonction sont perçues comme des outils de revitalisation de secteurs marginaux, en mettant en évidence la puissance positive véhiculée. Ou encore, les villes de New York et Vancouver visent à décourager les immeubles commerciaux vacants en imposant une taxe aux propriétaires qui ne cherchent pas activement à les louer. À Toronto aussi, on trouve de bons exemples de leadership visant ce but.

Ici, j'ai exploré le cas d'une entreprise privée qui a acheté et sauvé un bâtiment patrimonial, en se proposant comme un paradigme de conservation et de requalification. De plus, il s'agit d'un cas exemplaire d'exploitation commerciale d'intérieurs patrimoniaux, lesquels sont habituellement les plus sacrifiés et pénalisés, un peu pour la mode de l'intégration architecturale extérieure qui privilégie le façadisme, un peu pour la nécessité pratique de conjuguer les espaces intérieurs à des usages prosaïques.

Par contre, on trouve inévitablement des points faibles aussi dans ce modèle. En effet, le théâtre Rialto a été probablement le premier exemple de remise en valeur des intérieurs patrimoniaux d'un bâtiment de quartier, c'est-à-dire hors du Vieux-Montréal du centre-ville et du quartier des affaires. J'ai déjà mentionné la requalification et l'exploitation des intérieurs d'une ancienne banque sur la rue Saint-Jacques, devenue un café doté d'espaces de travail en commun, ainsi que le cas d'une ancienne maison bourgeoise victorienne du centre-ville qu'on a transformée en hôtel et restaurant. Toutefois, le Rialto est un exemple de

réhabilitation de l'usage original adapté au présent et de requalification qualitativement élevée, pour un bâtiment qui ne se trouve ni dans le quartier historique ni dans le centre de la métropole. Contrairement aux cas se trouvant au centre-ville, le Rialto se trouve dans une réalité de quartier plus intime et locale, et beaucoup moins privilégiée du point de vue des investissements économiques et des politiques de sauvegarde patrimoniale.

À l'époque de la restauration simplement stylistique, qui précède la restauration critique, plusieurs édifices restaient à l'état de « coquilles vides » et on ne planifiait aucune vocation pour eux dans les projets de restauration. Dans ce cas, la restauration restrictive de l'enveloppe d'un édifice nuit à la conservation du patrimoine « puisqu'un édifice ne peut survivre sans fonction » (Deschênes, 1997, p. 21). Dans les années 1980, à Montréal, les premiers recyclages maladroits ont eu des effets dévastateurs parce qu'on n'a pas pris en considération la compatibilité de la nouvelle vocation avec l'édifice ancien et son identité. « Depuis, la tendance qui se dessine accorde autant d'importance au respect de l'intégrité architecturale d'un édifice existant qu'à son rendement économique ; c'est ce que l'on nomme la réanimation », et favorise une harmonie logique et éthique entre l'architecture ancienne et l'usage moderne, en obligeant une connaissance approfondie de l'édifice avant toute intervention (Deschênes, 1997, p. 21).

Il reste que, même en mettant de côté les aspects de la créativité, du manque d'idées ou de la capacité de les développer avec succès, je me suis confrontée avec des modalités divergentes. Il émerge facilement l'écart entre les intentions et les règles, entre les différents plans d'intervention et d'attribution des responsabilités et les perspectives opposées des acteurs impliqués, là où rigueur, pragmatisme, flexibilité et approches intégrées doivent coexister et fonctionner.

Ainsi, autour du cas du Rialto, et notamment de son histoire troublée, on peut remarquer des aspects récurrents dans les communications entre les institutions et les acteurs impliqués, les communiqués de presse et les médias eux-mêmes, par l'entremise des journalistes :

- Les constantes sollicitations auprès du secteur public (Arrondissement, Ville, ministère, – le fédéral n'est jamais mentionné) pour obtenir son intervention et son action, idéalement l'achat du bâtiment ;
- La guerre politique au niveau municipal qui a fait du théâtre un champ de bataille parmi d'autres. Parfois, le Rialto a servi de prétexte pour attaquer des rivaux politiques qui ne faisaient pas ce qu'il fallait, surtout pendant l'administration du maire Bourque. Le Comité des citoyens du Mile-End a toujours aspiré explicitement à dépolitiser le processus, sans succès ;
- L'engagement très passionné des citoyens, qui a fait toute la différence pour sauvegarder d'une façon ou d'une autre le Rialto jusqu'à 2010 ;
- Le fait, par contre, que la colère des citoyens envers les usages maladroits du Rialto était souvent motivée par le bruit et l'atteinte à la tranquillité de quartier ou par des raisons morales liées à la clientèle que le théâtre attirait dans le quartier, et non pas vraiment par la conscience de la conservation du patrimoine. Du côté du Mile-End comme du côté d'Outremont, la communauté juive hassidique n'appréciait pas l'établissement d'une discothèque sur l'avenue du Parc. C'est l'une des très rares occasions où cette communauté s'est manifestée publiquement en signant de pétitions et en participant aux réunions à la Ville.

En ce qui a trait à la dernière phase de l'histoire du théâtre, il est intéressant de noter l'écart entre la quasi-glorification de la part des médias, qui exprime un enthousiasme parfois exagéré, et la tiède rétroaction des représentants de la fonction publique. Ceux-ci doivent bien entendu garder les pieds sur terre et appliquer lois et règlements sans pathos, mais en même temps ils semblent ne pas avoir une perception assez profonde de tous les enjeux relatifs à l'engagement citoyen, l'attachement culturel, l'ancrage dans le quartier et le quotidien d'un bâtiment historique récupéré et mis à la disposition de la communauté. J'ose supposer avec prudence que certaines réserves des fonctionnaires sont attribuables aux défaillances ou inadéquations mêmes du système public.

On se doit de considérer également la posture de monsieur Carosielli dans le dossier. En m'expliquant ses défis et ses difficultés avec la Ville, l'Arrondissement et le Ministère, il a adopté une attitude mesurée puisqu'il est probablement toujours mieux d'éviter les attaques, les récriminations et la polémique. Nous pouvons quand même cibler les nœuds importants qu'il a été – presque avec nonchalance – capable de dénouer, mais qui normalement découragent les entrepreneurs d'investir dans le patrimoine, ainsi que d'autres questions qu'il n'a pas lui-même encore éclaircies. Une situation qui nous amène inéluctablement à des réflexions sur le *statu quo* de l'accès privé au patrimoine public et sur l'efficacité de la résolution de problèmes par les institutions.

Par ailleurs, monsieur Carosielli ne recourt pas aux subventions et aux exonérations fiscales réservées aux OSBL. Cependant, il offre une utilisation distincte de ses locaux aux organismes sans but lucratif communautaires, culturels ou de quartier, en leur permettant de payer seulement les frais de personnel technique, sans payer la location de salle ou avec des escomptes. Ce sont des gestes non obligatoires, mais très appréciés, qui contribuent grandement à l'acceptabilité sociale du projet

lucratif et à une certaine harmonie des relations. En effet, on ne peut pas obliger un propriétaire privé à faire ce genre de choses avec sa propriété, mais on pourrait élaborer un plan, une entente, à proposer aux propriétaires privés d'immeubles patrimoniaux dans un quartier. Cette approche pourrait faire en sorte que tout acheteur qui acquiert un bâtiment patrimonial public pour le restaurer, le réhabiliter et le requalifier, en en faisant une propriété privée, adhère à un protocole assorti d'avantages fiscaux. Ce processus bureaucratique type donnerait un accès simplifié aux inspections, demandes, permis, approbations, autorisations, etc., mais comporterait aussi certaines conditions, comme l'obligation de mettre la propriété à la disposition des OSBL communautaires, des associations culturelles, des comités des citoyens, etc., sous des conditions avantageuses.

### 6.3.1 Divergences et contradictions

Dans mes entretiens, il émerge nettement des divergences et des contradictions entre les points de vue du propriétaire et du fonctionnaire de l'Arrondissement. Le propriétaire insiste sur la rentabilité des locaux, à des fins multifonctionnelles, sur l'autonomie opérationnelle sans fonds publics et sur les difficultés bureaucratiques imposées qui empêchent parfois même la conservation qualitative du bâtiment. Le représentant de la Ville souligne que la société propriétaire du Rialto sera intimée en reprise d'instance par la Cour Supérieure pour des ajustements et des travaux non approuvés, des usages non conformes, des conditions non respectées, etc.

De même, nous constatons des affirmations parfois un peu contradictoires à propos des responsabilités de la fonction publique par rapport à l'usage des bâtiments patrimoniaux réhabilités par des propriétaires privés. En bref, la Ville de Montréal (Arrondissement du Plateau-Mont-Royal) dit qu'elle s'occupe des permis pour les modifications physiques et les travaux et pas tellement de l'usage. Le Ministère

aussi dit de s'occuper des travaux et des aspects plus matériels de l'immeuble et pas trop de l'usage. Effectivement, l'utilisation qu'on fait du bâtiment, ce qui se passe dans ses murs, relève davantage de la Ville, au sens des arrondissements. Mais, en général, la notion de contrôle et de jugement sur la destination d'usage et son acceptabilité éthique-sociale semble être une « patate chaude » que tous se renvoient. Même la solution d'obtenir des revenus en louant les bâtiments historiques pour des tournages de télévision ou de cinéma semble très intéressante, plausible et faisable quand l'objet patrimonial appartient à un propriétaire privé, qui peut gérer une situation plutôt invasive et potentiellement problématique, s'occuper de prendre soin de son bâtiment et établir des arrangements et des accords de façon *B2B – business to business*, de compagnie à compagnie.

En disposant de bâtiments d'aspect européen, très recherchés par les productions nord-américaines, surtout états-uniennes, qui veulent souvent des lieux de tournage évoquant le Vieux Continent, Montréal et le Québec recèlent une sorte de trésor partiellement exploité. L'accès à cette opportunité peut être compliqué par les demandes de permis et d'autorisations auprès du ministère de la Culture et des Communications, de la Ville ou d'un arrondissement, alors qu'il y a là un usage occasionnel très rentable. Il s'agit d'une exploitation économique non essentiellement culturelle, mais qui valorise la beauté historique et artistique des intérieurs patrimoniaux, et qui constitue une bonne raison de les conserver tout en donnant les moyens de le faire.

D'autre part, j'ai repéré des opinions et considérations contradictoires à propos du rôle culturel du Rialto dans son quartier en général. L'intention de départ ayant toujours été de le transformer en pôle culturel interactif et dynamique, quelqu'un a été ou est d'avis que le Rialto pouvait ou peut ou pourra avoir un rôle central dans le développement culturel du Mile-End. Néanmoins, quelqu'un d'autre soutient

que, de fait, le Rialto a maintenu et rétabli sa discrète vocation culturelle et qu'il est très accessible à la communauté et au public, sans toutefois ne jamais être devenu un pôle. Ici l'argumentation se concentre sur ce qui fonctionne pour sauvegarder le patrimoine bâti et réhabiliter des édifices historiques pour une bonne utilisation actuelle, en profitant de leur valeur artistique et de leur qualité esthétique.

On ne considère pas cela comme un échec, évidemment, mais nous relevons cet aspect pour souligner toutes les difficultés rencontrées par un projet comme celui-ci :

- Requalification architecturale et d'usage - plutôt réussies ;
- Relations bureaucratiques et administratives, interactions et collaboration des institutions ainsi que statut de classement patrimonial – aspects problématiques, le cœur de cette recherche ;
- Résilience culturelle et créativité, entendues comme la capacité de devenir le moteur de quelque chose, activement et pas seulement symboliquement.

Ce dernier objectif semble plus subtil et plus dépendant de différentes variables intelligibles et il semble n'être que partiellement atteint par le Rialto. Cela dépend-il du bâtiment en soi et de son aspect trop vieillot? De sa localisation qui n'est ni le centre-ville ni le quartier historique et qui n'est pas près d'une station de métro? Ou parce qu'il se trouve dans le milieu urbain de la très stricte communauté juive hassidique? Cela dit, il me semble que le Rialto pourrait accentuer davantage dans sa programmation son engagement dans les événements culturels de Montréal, comme les anniversaires de la Ville, Montréal en lumière, Nuit blanche, Francos de Montréal (Francofolies), Festival international de jazz, Rendez-vous Québec

Cinéma, Rencontres internationales du documentaire de Montréal, Journées de la culture, Montréal, métropole culturelle, etc.

Finalement, selon cette analyse, les autorités municipales devraient veiller prioritairement à ce que, quel que soit l'acquéreur, l'achat soit motivé par un réel intérêt pour l'édifice et non seulement pour son îlot. Il est arrivé fréquemment que des promoteurs ne s'intéressent pas à la valeur patrimoniale des bâtiments historiques, mais plutôt à leur localisation, surtout dans des secteurs centraux et stratégiques. Malheureusement, acheter un immeuble patrimonial puis le laisser à l'abandon jusqu'au point de devoir le démolir – et d'ainsi libérer un terrain qui vaut de l'or – s'avère une stratégie immobilière plus facilement fructueuse que d'entreprendre la restauration et la réhabilitation avec tout ce que cela implique. Cependant, des cas « frères » du Rialto, traités de la même manière, témoignent encore une fois qu'une stratégie honnête et conforme – dans l'intention du moins – aux normes établies peut être aussi rentable.

### 6.3.2 Les cas accessoires du cas à l'étude

Comme je l'ai écrit dans le premier chapitre, cette recherche adopte une approche inductive et peut aboutir à une sorte de paradigme. Je pense maintenant que, au-delà des polémiques, des critiques et des problèmes, il faut mettre en évidence que ce « modèle d'affaires avec le patrimoine » mis en œuvre pour le théâtre Rialto fonctionne et qu'il a déjà été appliqué à d'autres bâtiments historiques de prestige.

J'ai mentionné précédemment que l'acquisition du Rialto a donné suite en 2012 au sauvetage d'un autre édifice historique, l'ancien siège social d'une banque daté de 1909 et situé au 265, rue Saint-Jacques Ouest, dans le Vieux-Montréal. Ce bâtiment a été acheté et transformé en théâtre Saint-James, qui est géré comme « son jumeau » le Rialto par le même propriétaire-directeur. Les résultats du Rialto

avaient dépassé les attentes et monsieur Carosielli estimait que ce second immeuble, de par sa beauté et sa localisation, pouvait avoir un potentiel bien plus grand. Au coût de quatre millions de dollars, il a en effet sauvé, *in extremis* aussi, cet édifice de la Banque de commerce impériale du Canada (CIBC) et il l'a transformé en un autre théâtre pour l'utiliser à des fins commerciales comme le Rialto, c'est-à-dire en y tenant divers types d'événements privés.

Gabriel Bitton, entrepreneur de la compagnie Buffalo Jeans et propriétaire de l'édifice de Banana Republic au centre-ville, avait acquis l'immeuble en 2010 de la CIBC après que la banque eut fermé la succursale, puis avait tenté de le revendre en vain pour cinq millions sept cent mille dollars. À l'époque, l'organisme Héritage Montréal s'était inquiété du sort de ce bâtiment. En plus d'avoir fait partie de l'histoire bancaire montréalaise, cet édifice a abrité entre 1909 et 1939 le siège de la compagnie White Star Line, qui vendait les billets pour le Titanic<sup>57</sup>.

D'une superficie totale de 35 500 pieds carrés, l'édifice comprend une « Salle impériale » d'un peu moins de 10 000 pieds carrés, qui déploie une hauteur sous plafond de presque 70 pieds. C'est un bâtiment avec planchers et comptoir en marbre, voûtes, colonnes ioniques, murs de pierre calcaire ornés de vitraux et de bas-reliefs, boiseries et meubles d'époque ([stjamestheatre.ca/-propos-1#notre-histoire](http://stjamestheatre.ca/-propos-1#notre-histoire)). En janvier 2010, *Le Devoir* avait interrogé le ministère de la Culture, qui à l'époque n'avait pas jugé nécessaire le classement de l'immeuble, en considérant que le seul fait d'être situé dans l'arrondissement historique du Vieux-Montréal pouvait suffire pour en garantir la conservation. Au contraire, l'absence de protection a causé le saccage ou l'endommagement de certaines parties du

---

<sup>57</sup> Dans la nuit du 12 avril 1912, quand arriva la nouvelle du naufrage, une foule de Montréalais se sont rassemblés dans ce bâtiment pour se renseigner sur leurs proches à bord.

bâtiment. C'est seulement en mai 2012 que l'ancienne ministre de la Culture, Christine St-Pierre, avait signifié l'inscription de l'édifice au Registre du patrimoine culturel du Québec, en informant la famille Bitton des restrictions relatives de restauration et d'utilisation. Enfin, un classement très tardif est arrivé le 19 octobre 2012, émis par le nouveau ministre de la Culture, Maka Kotto. Quelques mois plus tard, Ezio Carosielli a acheté l'édifice (Paré, 2012; Joncas 2012, Siag, 2012 ; Agence QMI, Le Journal de Montréal, 2012 ; Carin, 2017 ; stjamestheatre.ca).

Sur le site Web du Saint-James, le « mot des propriétaires » décrit ainsi le but de cette acquisition :

Comme pour le théâtre Rialto, nous avons une obligation morale de protéger et de préserver ce joyau patrimonial. Nous ferons du théâtre Saint-James un lieu d'événements unique en mettant en valeur ses détails architecturaux et sa grandeur. Nous espérons que le public partagera cet amour et nous encouragera à ramener ce bâtiment historique à la vie. (stjamestheatre.ca/-propos-1#notre-histoire)

À cette mission socioéconomique de récupération de bâtiments patrimoniaux et d'exploitation entrepreneuriale menée par Ezio Carosielli et sa femme Luisa Sassano, il vient de s'ajouter très récemment (2018) une troisième acquisition, au coût de deux millions de dollars, celle de l'église Saint-Vincent-de-Paul. Construite en 1928 par l'architecte Ludger Lemieux sur des fondations datant de 1875, cette église est située au 2330, rue Sainte-Catherine Est, à l'angle de la rue Fullum, dans le quartier Centre-Sud de Montréal. Les acheteurs ont l'intention de la restaurer et de la transformer en un espace événementiel sous le nom de théâtre Cartier en raison de sa proximité avec le pont Jacques-Cartier. Encore une fois, il s'agit d'un bâtiment qui a été négligé durant plusieurs années et le coût pour le restaurer et le réhabiliter se chiffre selon les estimations à près de quatre millions de dollars

supplémentaires. Semblable au Rialto et au Saint-James, le théâtre Cartier sera donc le troisième bâtiment patrimonial de Carosielli et Sassano qui est voué à l'organisation d'événements privés et corporatifs, dans ce cas-ci surtout des mariages, étant donné qu'il s'agit d'une église. Les travaux de restauration ont commencé en juin 2018 et le théâtre Cartier devrait être opérationnel à compter de l'automne 2019 (Intravaia, 2018 ; [theatrecartier.ca/the-cartier-theatre-1](http://theatrecartier.ca/the-cartier-theatre-1)).

Il faut savoir que, parmi les quelque 2 750 lieux de culte de la province inventoriés par le Conseil du patrimoine religieux du Québec, l'église Saint-Vincent-de-Paul a reçu la cote D – valeur patrimoniale moyenne sur une échelle de A à E. Le programme provincial d'aide pour la restauration du patrimoine culturel à caractère religieux est accessible pour les églises construites avant 1945 et dont la cote se situe entre A et C. Depuis 2016, l'accès a été élargi aux églises construites avant 1975 et qui ont la cote A. Dans le cas spécifique de cette église, même si on a trouvé des pierres qui risquent de tomber, des escaliers en mauvais état, le toit et la façade à sécuriser, beaucoup d'infiltration d'eau et des fresques cachées sous de la peinture, les propriétaires n'ont donc pas accès à l'aide provinciale et ils ont demandé seulement un changement de zonage pour obtenir des permis de rénovation auprès de l'arrondissement Ville-Marie (Cousineau, 2018 ; La Vérif, 2017).

Comme pour le Rialto et le Saint-James, le site Web du futur théâtre Cartier comporte l'habituel « mot des propriétaires » :

Nous avons été extrêmement chanceux de participer à la restauration des théâtres Rialto et Saint-James. C'est un privilège unique et un immense plaisir de préserver et d'entretenir ces bâtiments historiques. Nous sommes très fiers de contribuer à la restauration de ces bâtiments, de les partager avec la communauté et de permettre un accès sans

entraves à travers des visites guidées, des concerts et une variété d'événements. Nous croyons à la préservation des propriétés patrimoniales et la transformation de ces lieux en espaces événementiels uniques. Ce modèle d'affaires s'est avéré efficace et est grandement apprécié et encouragé par notre communauté. Nous sommes très reconnaissants! À la lumière de cette réponse, nous sommes ravis d'ajouter de nouveaux lieux.

Notre amour pour l'architecture et les bâtiments historiques continue de croître avec l'ajout du théâtre Cartier à notre groupe d'espaces événementiels uniques à Montréal. En l'honneur de sa proximité avec le pont Jacques-Cartier, nous l'avons nommé le théâtre Cartier. Nous allons restaurer et préserver ce magnifique bâtiment. Nous allons introduire de l'éclairage architectural pour mettre en valeur sa beauté et sa splendeur. Nous l'ouvrirons à la communauté pour qu'elle devienne un point focal pour les activités culturelles et sociales. Ce sera un processus long et fastidieux, mais avec le soutien continu de la communauté montréalaise, nous sommes prêts à relever le défi.» ([theatrecartier.ca/the-cartier-theatre-1](http://theatrecartier.ca/the-cartier-theatre-1))

La page Facebook officielle du Cartier affiche un communiqué du 27 juin 2018 apportant des détails intéressants sur l'évolution de la restauration :

En réponse aux nombreuses questions concernant le théâtre Cartier, il nous fait plaisir d'offrir certaines précisions.

L'orgue Casavant d'une valeur patrimoniale inestimable avait été négligé et mis en vente par le propriétaire précédent. Nous allons le garder, l'entretenir et le réparer au besoin pour qu'il devienne un élément signature du théâtre Cartier.

Nous avons fait des recherches dans les archives et avons identifié les couleurs d'origine. Nous avons l'intention de remettre le tout dans son état original.

Plusieurs vitraux ont été enlevés et nous entamons une recherche pour déterminer s'ils peuvent être récupérés. Nous demandons l'aide du public pour nous communiquer toute information à ce sujet. Si les vitraux ne peuvent être récupérés, ils seront reproduits par la compagnie La Pierre de Lune, une référence dans le domaine.

Le théâtre Cartier vise à être un lieu ouvert et inclusif. Il y aura certes des événements privés et corporatifs, mais il y aura également des événements communautaires et culturels, des spectacles, des expositions liés au quartier et plus.

L'enthousiasme généré par notre projet est très apprécié et nous guidera dans sa réalisation. Nous vous encourageons à continuer à manifester votre intérêt et votre appui, et ce, dans le respect. ([www.facebook.com/theatrecartier](http://www.facebook.com/theatrecartier).)

Pour résumer, l'expérience entrepreneuriale de ces promoteurs comprend donc :

- un ex-théâtre acheté et réhabilité en tant que tel, le Rialto, sur l'avenue du Parc, dans le Mile-End, le cas d'étude ;
- une ex-banque achetée et convertie en théâtre, le Saint-James, un cas déjà analysable, mais situé sur la rue Saint-Jacques, dans le quartier historique du Vieux-Montréal, et donc favorisé par une localisation particulière ;
- une ex-église achetée et convertie en théâtre, le Cartier, sur la rue Sainte-Catherine Est, dans le contexte urbain modeste du quartier Centre-Sud, pas encore beaucoup requalifié. Ce cas n'est pas encore analysable, car les travaux de restauration viennent de commencer et les activités n'ont pas encore démarré. Il vient néanmoins confirmer le succès – et l'audace – de ce modèle d'affaires et de requalification du patrimoine, analysé dans le présent mémoire.

À ce stade du mémoire, j'ose avancer que ce qui a été fait par ce promoteur pourrait être un exemple à suivre pour d'autres entrepreneurs ou sociétés privées dans le cas d'autres théâtres historiques abandonnés et exposés au risque de démolition. De même, la description critique des autres théâtres reconvertis à de

nouveaux usages a mis en relief des résultats intéressants et emblématiques issus de toutes les possibilités réalistes de reconversion. Chaque théâtre qui mérite une action de requalification et de revalorisation pourrait ainsi être sauvé et régénéré dans le respect de sa vocation historique au moyen d'une offre ludique et culturelle adaptée au quartier d'appartenance, par l'action intégrée de la participation publique associative, du soutien ministériel et de l'engagement municipal.

En ce qui concerne l'intervention au niveau municipal, soit l'échelle territoriale de la plus grande proximité, donc la plus importante, l'*Énoncé d'orientation pour la politique du patrimoine de la Ville de Montréal* (2004, p. 6) mentionne au septième paragraphe, « Gérer le patrimoine », que la Ville doit articuler l'aménagement à deux niveaux : celui de l'obligation, par la réglementation formelle, et « celui de la concertation et de la persuasion, qui comprend tout ce qui a trait à la sensibilisation au patrimoine, à sa diffusion et à son appropriation, à l'aide aux citoyens, au maillage avec le milieu patrimonial et aux partenariats de toute nature ». Comme je l'ai déjà dit, au niveau fédéral, le gouvernement canadien se limite à désigner des lieux et des monuments historiques. Au niveau provincial, le gouvernement québécois accorde aussi un statut légal de protection aux biens culturels. Au niveau municipal, « la Ville peut agir directement sur le patrimoine bâti par la planification et la réglementation, par ses activités de diffusion et de sensibilisation, par son soutien au milieu associatif ». À ce palier s'ajoute le niveau privé, puisque les partenariats « sont essentiels à la réalisation de grands projets ». Ce document recommande à la Ville de Montréal :

- d'avoir une approche globale de gestion du patrimoine, en harmonisant politiques et actions, entre les services centraux, les arrondissements et les

organismes « tant du point de vue de la réglementation et de la concertation que de celui de la persuasion » ;

- d'exercer un leadership dynamique sur la conservation et la mise en valeur du patrimoine sur son territoire, en développant des partenariats performants avec les paliers supérieurs de gouvernement et les acteurs privés « pour poursuivre par divers moyens tels que les subventions, incitatifs fiscaux, projets, etc., ses objectifs dans la gestion du patrimoine ».
- Enfin, elle recommande de :

[p]rivilégie[r] l'occupation des immeubles de valeur patrimoniale dont elle a la responsabilité, par ses propres services ou par des organismes culturels et communautaires, en veillant à protéger la valeur patrimoniale de ces immeubles, à les entretenir adéquatement et à les rendre accessibles au public. (p. 7)

Des affirmations et intentions justes, ambitieuses et imposantes. Qu'en est-il des moyens pour les concrétiser? À notre avis, il conviendrait d'examiner la possibilité de créer des outils pour transformer l'achat, la restauration et l'exploitation commerciale d'un objet patrimonial en une véritable occasion d'investissement et d'associer l'engagement culturel des entrepreneurs sur le territoire au pragmatisme de leurs intérêts économiques, au bénéfice du patrimoine. Indéniablement, l'usage fait partie de la valeur patrimoniale et, dans une large part, le cas du théâtre Rialto, bâtiment historique exploité de façon entrepreneuriale, peut constituer un exemple à suivre ou à imiter, sinon un modèle inspirant à structurer en vue d'autres applications.

On doit à Jean-François Nadeau, historien et chroniqueur, d'avoir plusieurs fois dénoncé dans *Le Devoir* la situation du patrimoine en sursis, notamment dans une

série de trois articles parus le 19 janvier 2019, qui portent les titres « Pourquoi autant d'édifices patrimoniaux sont-ils malmenés? » (Corriveau et Nadeau, 2019), « Patrimoine protégé par l'État, mais abandonné au point de tomber » (Nadeau, 2019) et « Pourquoi protéger le patrimoine bâti québécois? » (Nadeau, 2019). Dans le premier article, coécrit avec la journaliste Jeanne Corriveau, l'historien énonce que

[...] partout au Québec, de nombreux bâtiments historiques se dégradent dans une quasi-indifférence. Certains d'entre eux sont même classés au plus haut degré par l'État. D'autres relèvent de la responsabilité des municipalités. Qu'est-ce qui fait défaut dans la législation actuelle et dans la conscience sociale pour qu'autant d'édifices patrimoniaux soient malmenés? Les bâtiments sont souvent les victimes de valse administratives.

Dans cet article, les réflexions d'Yves Bergeron, directeur de l'Institut du patrimoine de l'UQAM, viennent appuyer nos propos, en soulignant qu'« à l'heure actuelle, la loi repose sur le bon vouloir des propriétaires » et que

[...] Québec devrait modifier la Loi sur le patrimoine culturel pour que les municipalités puissent obliger les particuliers à entretenir les demeures. Le ministère de la Culture pourrait aussi développer, en collaboration avec les municipalités, des outils pour qu'une meilleure prise en charge locale du patrimoine voie le jour.

Enfin, ce mémoire ne se veut nullement un panégyrique du propriétaire actuel du théâtre Rialto ni de son œuvre, non plus qu'une apologie de sa manière de gérer la restauration et la requalification du bâtiment – nous ne justifions aucunement ici les problèmes en suspens ou les actions non conformes aux normes. Ce travail de recherche et d'approfondissement d'un cas complexe nous a probablement amenés à faire ressortir des aspects plus clairement que d'autres, mais toujours sous l'angle d'une contribution à la sauvegarde du patrimoine bâti et à sa requalification au

bénéfice de la collectivité. Au terme de mon étude, loin de célébrer une personne, on vise plutôt à proposer des solutions qui encourageraient d'autres entrepreneurs à imiter cet acquéreur privé en intervenant avec autant de vision et de dynamisme sur des bâtiments historiques de Montréal actuellement en péril. À la limite, Ezio Carosielli pourrait peut-être représenter le pionnier d'une catégorie d'entrepreneurs engagés qui pourrait se raffiner au fil du temps.

## CONCLUSION

« Le patrimoine ce n'est pas la charge reçue du passé, mais ce que nous souhaitons mettre en évidence pour éclairer les choix du futur. »  
(Xavier Greffe, 2011, p. 936)

Nous avons bien vu qu'un bâtiment peut être reconnu comme patrimonial en raison de sa valeur historique, artistique, esthétique, mais aussi qu'une nouvelle vision du patrimoine portée par les acteurs de quartier ou par la participation citoyenne peut ajouter des valeurs socio-culturelles et communautaires. Les valeurs du théâtre Rialto témoignent tout à fait de cette complexité.

Nous avons vu aussi les deux tendances opposées par rapport aux intérieurs avec des caractéristiques patrimoniales avérées ; celle à la muséalisation, qui réduit l'objet à un monument du passé sans aucune fonction contemporaine ; et celle de l'abandon, même quand il s'agit d'objets patrimoniaux classés ou cités par les institutions.

L'intéressante catégorie patrimoniale des théâtres-cinéma de Montréal compte des exemples de nonchalance, de démolition et de transformation drastique, ainsi que des exemples remarquables d'intérieurs patrimoniaux bien conservés, intégrés à la société urbaine et qui s'insèrent dans le regard porté aujourd'hui sur la « seconde vie » du patrimoine. Dans tous les cas, ils ont bénéficié d'une grande implication citoyenne. Parmi ceux-ci, en position de protagoniste, on trouve le cas du Rialto.

Concernant l'état de la patrimonialisation des anciens théâtres, j'ai essayé de combler un vide. Le « Rapport Martineau » ainsi que *La réutilisation des anciennes salles de cinéma à des fins culturelles*, une étude effectuée par Héritage Montréal pour la Ville de Montréal et le ministère des Affaires culturelles du Québec en juillet 1989, constituent deux enquêtes monumentales. Commissionnées par la fonction publique, ils forment, actuellement et dorénavant, une base d'étude fondamentale, mais qui n'ont jamais été mises à jour depuis les années 1980, sauf par quelques articles scientifiques ou de la presse générale, toujours monographiques sur un théâtre ou deux, de façon événementielle et aléatoire, jamais systématique et holistique. En 1989, on affirmait que l'on comptait sur la conservation physique d'un bâtiment pour induire la conservation d'une fonction. Aujourd'hui, 30 ans plus tard, on cherche plutôt une quelconque fonction pour conserver le bâtiment physique.

Par le biais de la revue documentaire et de la presse, j'ai donc mis à jour le constat sur l'état des anciens théâtres-cinéma à Montréal des dernières années, qui est le suivant : les Rialto, Imperial, Corona, L'Olympia, Outremont, Denise-Pelletier et Le Château représentent d'excellents exemples de requalification et de confirmation de leur fonction originale; les Prospero, Saint-Denis, Plaza et La Tulipe sont de discrets exemples de réhabilitation; le théâtre Regent abrite actuellement une librairie de la chaîne Renaud-Bray; le Palace est occupé par des commerces et bureaux; le Papineau héberge un centre de gymnastique; le Rivoli est devenu une pharmacie de la chaîne Pharmaprix; le Monkland est aussi un bâtiment commercial; les théâtres Empress et Cartier sont malheureusement fermés et abandonnés, en attente d'une vocation, et le Snowdon a été récemment vendu par la Ville au promoteur d'un projet immobilier. Enfin, le Séville, cité monument historique par la Ville de Montréal en 1990, a été démoli en 2010, ainsi que le York.

Quant au théâtre Rialto, il vient de gagner un grand prix d'Héritage Montréal et de la Ville qui m'a encouragée à approfondir mon étude de cas, pour explorer son histoire et son actualité. J'ai donc interviewé des acteurs clés impliqués dans son parcours de lutte pour la survie et j'ai enfin examiné sa requalification et réhabilitation en étudiant la stratégie du nouveau propriétaire.

Ce mémoire a donc exploré l'opportunité de l'intervention privée pour sauvegarder les vieux théâtres – et le patrimoine bâti en général – de Montréal. Les travaux prennent beaucoup de temps et de patience, ainsi qu'un important investissement, mais une fois la reconversion terminée, les résultats sont de haute qualité et l'immeuble se différencie de façon concurrentielle sur le marché. Nous avons vu que l'usage fait partie de la valeur patrimoniale du théâtre Rialto, un bâtiment historique exploité de façon entrepreneuriale qui peut être un exemple à suivre ou à imiter. J'ai cherché les ingrédients de cette réussite et j'ai aussi trouvé des contradictions, dans lesquelles on retrace sûrement la question de l'équilibre entre la rentabilité économique (grâce à la beauté des lieux, à l'esprit d'entreprise de son propriétaire, aux usages) et le support du milieu communautaire et du quartier, mais au prix de tensions avec la fonction publique municipale et ministérielle.

Comme suggéré dans le rapport de recherche *Values and Heritage Conservation* (2000) du Getty Conservation Institute et dans le rapport pour la Commission des biens culturels du Québec *La gestion par les valeurs. Exploration d'un modèle* (2004), les gestionnaires du patrimoine doivent considérer diverses significations et valeurs accordées au patrimoine par la communauté, permettant de répondre à divers types de situations conflictuelles, par différentes négociations (Avrami, Mason, de la Torre 2000, dans Beudet, 2004, p.35).

Nombreux ont été les défis de cette étude de cas, car elle se situait dans le créneau méconnu de l'histoire des théâtres montréalais, face à des perceptions divergentes des intervenants au dossier du Rialto. L'étude évoquait l'aspect plus « émotionnel » du rapport au patrimoine dans un quartier et le conflit public-privé, et elle frôlait aussi le risque de faire l'apologie du promoteur. Toutefois, nous avons pu constater la glorification du propriétaire du Rialto et de son approche par les médias et les associations de secteur et de quartier, l'énorme engagement citoyen, l'implication des communautés (anglophone, juive, grecque et italienne). J'ai aussi soulevé des aspects discutables relevant du point de vue du propriétaire du théâtre comme de celui de la Ville et du Ministère.

Les anciennes salles de Montréal sont riches de mémoire collective et leur emplacement témoigne de l'ancienne vie de leurs quartiers. Ainsi, le projet de réhabilitation analysé ici, concernant un ancien théâtre-cinéma de proximité, soulève à la fois des enjeux sociaux tournés vers la mémoire du lieu, une réflexion sur le rôle du patrimoine culturel dans la ville et l'importance de l'intégration des actions entre les secteurs privé et public.

Cette étude me permet d'esquisser quelques recommandations et pistes de recherche. Je souhaite : 1) une définition du rôle des intervenants en matière de règlements ; 2) la valorisation de la privatisation du patrimoine, évidemment en respectant les règles éthiques ; 3) la création d'outils pour transformer l'achat, la restauration et l'exploitation d'un objet patrimonial en une véritable occasion d'investissement, et cela, afin d'attirer l'engagement culturel des entrepreneurs, au bénéfice du patrimoine et de la collectivité.

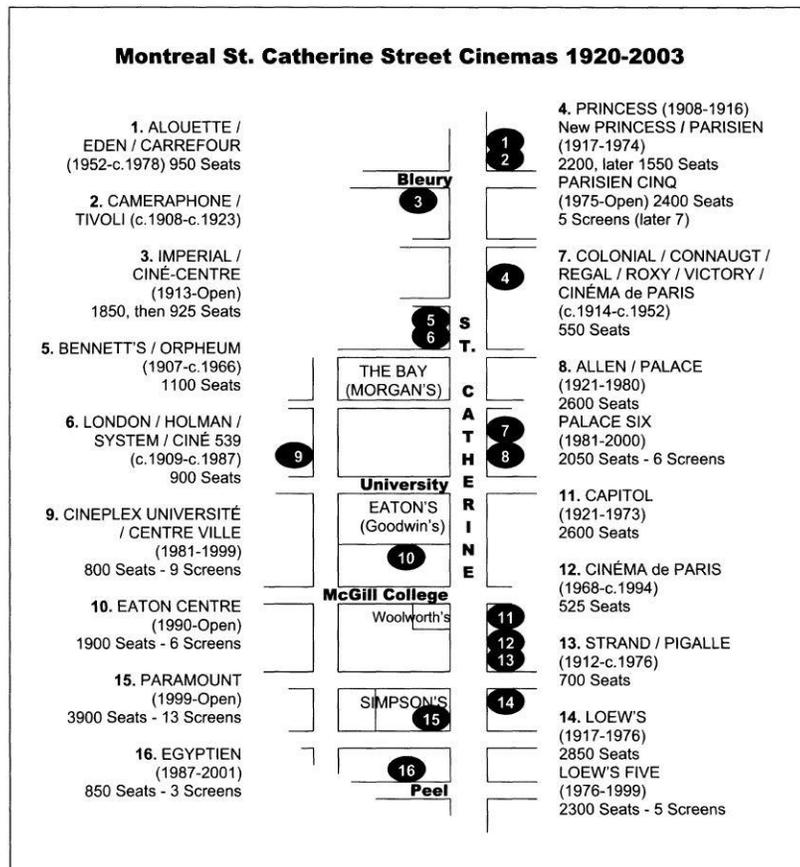
J'espère également que le sujet sera mieux développé par les spécialistes du secteur. Par exemple, pour la conservation des églises, les professeurs Luc Noppen

et Lucie K. Morisset ont fait d'importantes études. Mentionnons seulement deux textes capitaux, *Les églises du Québec. Un patrimoine à réinventer* (2005) et *Quel avenir pour quelles églises ? / What future for which churches?* (2006, avec Thomas Coomans). Ces recherches ont été suivies par des actions pratiques et concrètes de restauration, requalification, intégration architecturale, réhabilitation et conversion. On est donc en droit de s'attendre à des études de même portée sur la catégorie patrimoniale des cinémas et des théâtres, bâtiments moins importants par leur quantité sur le territoire québécois, mais cruciaux à divers égards, pour leur qualité artistique et leur importance historique, symbolique et sociale.

Pour conclure, il m'apparaît pertinent de choisir ces mots de l'architecte Kenneth Powell : « La question n'est plus de choisir entre le nouveau ou l'ancien, mais de déterminer la nature de la relation vitale entre les deux » (Powell, 1999, p. 19).

ANNEXE A

CARTE DES THÉÂTRES-CINÉMAS  
LE LONG DE LA RUE SAINTE-CATHERINE



**Figure 2: Montreal's theatre district emerged west along St. Catherine Street from Bennett's, the Princess, and Imperial playhouses, and each soon became a cinema itself. From 1920 into the 1970s, there were about nine cinemas downtown, a maximum of ten after the Capitol and Allen opened, but before the Tivoli closed. Although stable in number, names changed with renovations. Multi-screen theatres replaced older cinemas in the 1980s, and the Paramount in 1999 became the largest ever on the strip.**

Source: Moore, P. S. (2004, printemps). *Movie Palaces on Canadian Downtown Main Streets: Montreal, Toronto, and Vancouver. Urban History Review / Revue d'histoire urbaine, XXXII(2), 5.*

## ANNEXE B

### CHRONOLOGIE-STATUT DES PRINCIPAUX THÉÂTRES-CINÉMAS DE MONTRÉAL

*NOTES : L'astérisque (\*) suivant le nom de l'établissement indique que les décors intérieurs ont été conçus par Emmanuel Briffa. — La construction s'échelonnant souvent sur plus d'une année, on a plutôt retenu dans ce tableau l'année d'ouverture des établissements.*

Établissement (nom initial)	Inauguration	État / Usage actuel	Statut de protection			Autre aspect notable
			Immeuble patrimonial de la Ville de Montréal	Immeuble patrimonial du Québec	Lieu patrimonial du Canada	
		Autres noms : Loew's Court Theater (1920), cinéma Eros (1960) – Fermé 1981-1986 – Discothèque et salle de spectacle Métropolis (1987) – Salle de spectacle MTEIUS (2017)				Décoration par E. Briffa au début des années 1930
Monument- National	1893	École nationale de théâtre du Canada / La Serre – arts vivants		1976	1985	Intégrations architecturales par contraste entre les éléments historiques et contemporains
Palace (rue Saint- Laurent)	1895	Autre nom : Gaiety Museum & Theatorium – Fermé en 1897 – Dans édifice Robillard (1889), détruit par un incendie en 2016				Salle de 300 places, lieu de la 1 <sup>re</sup> projection cinématographique à Montréal en 1896
Her Majesty's	1898	Autre nom : His Majesty's (1910) – Fermé et démoli en 1963 – Université Concordia				
National	1900	Salle de spectacle Le National				Propriété de la compagnie L'arrivée Cabot Champagne
Quimetoscope	1906	Fermé v. 1924 à 1930 – Autre nom : Le Canadien – Abandonné en 1992 – Copropriétés et commerce				Quimetoscope réouvert 1980- 1992

Établissement (nom initial)	Inauguration	État / Usage actuel	Statut de protection			Autre aspect notable
			Immeuble patrimonial de la Ville de Montréal	Immeuble patrimonial du Québec	Lieu patrimonial du Canada	
Bennett's	1907	Autre nom : Orpheum – Démoli vers 1963				
Fairyland	1908	Fermé en 1955				
Princess	1908	Autres noms : Le Parisien, Parisien Cinq – Fermé en 2007 – Espace de commerce et bureaux				
Gaiety	1909	Autres noms : London, Holman, System, Ciné 539 – Fermé en 2000 – Commerce				Façade de 1917 conservée et restaurée en 1992
Arcade	1911	Studio de télévision				Façade conservée
Lune Rousse	1911	Autres noms : Place Le Marquis, Caméo, Le Québécois, Espace La Veillée – Théâtre Prospero				
Canada	1912	Autre nom : New Canada, Verdi – Fermé en 1973				
Colonial	1912	Autres noms : Connaught, Regal, Roxy, Newsreel, Victory, Cinéma de Paris (1931-1940, 1945) – Fermé en 1960 – Commerce				
Family (Corona*)	1912	Autres noms : Duchess Theatre, Corona Theatre, cinéma Corona (1923) – Salle de spectacle Théâtre Corona	2001, 2012	2008		Décoration par E. Briffa en 1923 – Restauration en 1992, 1998 et 2003

Établissement (nom initial)	Inauguration	État / Usage actuel	Statut de protection			Autre aspect notable
			Immeuble patrimonial de la Ville de Montréal	Immeuble patrimonial du Québec	Lieu patrimonial du Canada	
Gayety*	1912	Autres noms : Théâtre des Arts, Mayfair, Radio City, Comédie Canadienne – Théâtre du Nouveau Monde				Décoration par E. Briffa en 1924
Laurier Palace	1912	Détruit par un incendie en 1927				78 enfants décédés dans l'incendie
Midway	1912	Autre nom : Ève (1971) – Détruit par un incendie en 1994				
Scala	1912	Autre nom : Cinéma de Paris (1932) – pas de données sur ce qui est arrivé après				Un autre Cinéma de Paris se trouvait sur la rue Ste-Catherine Ouest
Strand	1912	Autre nom : Pigalle – Démoli en 1973				
Tivoli	1912	Détruit par un incendie en 1923				
Dominion	Vers 1913	Autres noms : Le Jovial, Cabaret Le Plateau – Fermé en 1960 – Théâtre des Variétés (1967-2000) – Cabaret La Tulipe		2001, 2012 (visant le Théâtre des variétés)	2009	Propriété de la compagnie Larivée Cabot Champagne
Impérial	1913	Cinéma Impérial		2001, 2012		Restaurations 1980 et 2004
Globe	1914	Autres noms : Hollywood, D'Orsay, Pussycat – L'Amour				Cinéma porno
Royal Alexandra	1914	Fermé en 1967 – Commerce				
Regent	1916	Autres noms : Beaver, Laurier, Regent Theatre – Fermé en 1988 – Commerce (librairie) depuis 1993	1988		2007	Protection visant seulement l'enveloppe extérieure du bâtiment – Haut de la façade conservé

Établissement (nom initial)	Inauguration	Statut de protection				Autre aspect notable
		État / Usage actuel	Immeuble patrimonial de la Ville de Montréal	Immeuble patrimonial du Québec	Lieu patrimonial du Canada	
Saint-Denis	1916	Salle de spectacle Théâtre Saint-Denis				
Loew's	1917	Fermé en 1999 – Commerce				3000 places, le plus grand <i>palace</i> de Montréal
Westmount	1918	Autre nom : Claremont – Fermé en 1984 – Commerce				
Belmont	1920	Fermé et démoli en 1954				Décoré par le fresquiste et maître-verrier italien Guido Nincheri
Verdun Palace Capitol	1920 1921	Fermé v. 1935 Démoli en 1973				
Palace* (rue Sainte-Catherine)	1921	Autres noms : Allen (1921-1922), Palace 6 (1981) – Fermé en 2000 – Commerce et bureaux depuis 2015				Propriété de la chaîne Allen jusqu'en 1923 – Collaborateur à la décoration : Theodore Jagmin
Papineau*	1921	Autre nom : Cinéma X – Fermé en 1988 – Centre de sport (salle d'escalade intérieure) depuis 2013				
Plaza*	1922	Salle de spectacle Théâtre Plaza				
Century	1923	Autres noms : Monaco, La Québécoise 3 – Fermé et démoli en 1982				
Rialto*	1924	Fermé en 1983 – Salle de spectacle	1988	1990	1993	Restauration principale en 2010- 2012, restaurations partielles en cours

Établissement (nom initial)	Inauguration	État / Usage actuel	Statut de protection				Autre aspect notable
			Immeuble patrimonial de la Ville de Montréal	Immeuble patrimonial du Québec	Lieu patrimonial du Canada		
Amherst*	1925	Autre nom : Arlequin (1968) – Salle de spectacle L'Olympia					
Rivoli*	1926	Fermé en 1982 – Commerce				Façade conservée	
Empress*	1927	Autre nom : Cinéma V (1968) – Fermé en 1992 – Vacant				Projets citoyens de revitalisation depuis 2012 : Cinéma NDG	
Rosemont	1927	Autre nom : Montcalm – Fermé en 1980 – Commerce					
Séville*	1928	Fermé en 1985 – Démoli en 2010	1990			2006	
Cartier*	1929	Vacant depuis 2007					
Granada	1929	Théâtre Denise-Pelletier					
Outremont*	1929	Salle de spectacle	1987	1994	1993		Restauration en 1994 et 1999 – Propriété de la Ville d'Outremont (1994), puis de la Ville de Montréal (2002) par suite des fusions municipales
Monkland*	1930	Fermé en 1985 – Commerces					
Le Château*	1931	Ciné-Théâtre Le Château	1991	2002, 2012	2006, 2008		Comprend édifice attenant qui abrite commerces et logements – Propriété du Centre chrétien métropolitain depuis 1989
Empire	1937	Fermeture en 1978					
Snowdon*	1937	Fermé en 1982 – Vendu à un promoteur immobilier en 2018					
Savoy	1938	Fermé en 1973					
York*	1938	Fermé en 1989 – Démoli en 2001 – Université Concordia					Quelques ornements originaux intégrés au campus

ANNEXE C

LES ANCIENS THÉÂTRES-CINÉMAS DE MONTRÉAL – PHOTOS

CORONA (FAMILY)



Théâtre Family, 1915, © Musée McCord,  
<http://collections.musee-mccord.qc.ca/fr/collection/artefacts/MP-0000.2327.9>

## IMPÉRIAL



Impérial, Façade, 1924, Photo: Don de M. Deakin. © Musée McCord, Collection Notman,  
<http://collections.musee-mccord.qc.ca/fr/collection/artefacts/MP-1977.140.18.1>

## IMPÉRIAL



Impérial, Façade, 2010, Cinéma Impérial,  
[http://cinemaimperial.com/images/gal\\_photo/facade/Cinema\\_Imperial\\_facade\\_5--f.jpg](http://cinemaimperial.com/images/gal_photo/facade/Cinema_Imperial_facade_5--f.jpg)

## OUTREMONT



Outremont, date inconnue, <http://cinematresures.org/theaters/2658/photos/215534>

## LE CHÂTEAU



Centre chrétien métropolitain (cinéma Le Château), date inconnue.

© Fonds du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Bureau du patrimoine,

© Héritage Montréal,

[http://www.memorablemontreal.com/print/batiments\\_menu.php?quartier=4&batiment=54&section=Array&menu=histoire](http://www.memorablemontreal.com/print/batiments_menu.php?quartier=4&batiment=54&section=Array&menu=histoire)

## DENISE-PELLETIER (GRANADA)



Marquise du cinéma Granada, 1965, © Théâtre Denise-Pelletier, © Héritage Montréal,  
[http://www.memorablemontreal.com/print/batiments\\_menu.php?quartier=7&batiment=208&section=Array&menu=histoire](http://www.memorablemontreal.com/print/batiments_menu.php?quartier=7&batiment=208&section=Array&menu=histoire)

## DENISE-PELLETIER (GRANADA)



Façade du Théâtre Denise-Pelletier, Google Street View, 2018

## SAINT-DENIS



Théâtre Saint-Denis, en construction, 1916,

© La Cinémathèque québécoise - Fonds Roméo Gariépy, © Héritage Montréal

[http://www.memorablemontreal.com/print/batiments\\_menu.php?quartier=11&batiment=248&section=Array&menu=histoire](http://www.memorablemontreal.com/print/batiments_menu.php?quartier=11&batiment=248&section=Array&menu=histoire)

## LA TULIPE (DOMINION, DES VARIÉTÉS)

La Tulipe, 2005, <http://cinematresures.org/theaters/3062>

REGENT



Cinéma Regent, 1930, Coll. Famous Players, Bibliothèque et Archives Canada PA-119685,  
<http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/regent-cinema/>

REGENT



Ancien Théâtre Regent, Librairie Renaud-Bray, Google Street View, 2018

## RIVOLI



Théâtre Rivoli, 2002, ©Ville de Montréal,

[http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche\\_bat.php?id\\_bat=9643-08-2680-01&affichage=fiche&civique=&voic=0&est\\_ouest=&appellation=Rivoli&arrondissement=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type\\_requete=simple&](http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche_bat.php?id_bat=9643-08-2680-01&affichage=fiche&civique=&voic=0&est_ouest=&appellation=Rivoli&arrondissement=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type_requete=simple&)

## EMPRESS



Empress, 1943, Conrad Poirier, Bibliothèque et Archives nationales du Québec pour Wikimedia, [https://en.wikipedia.org/wiki/Empress\\_Theatre\\_\(Montreal\)#/media/File:Commercial\\_Empress\\_Theatre\\_Show\\_BANQ\\_P48S1P08846.jpg](https://en.wikipedia.org/wiki/Empress_Theatre_(Montreal)#/media/File:Commercial_Empress_Theatre_Show_BANQ_P48S1P08846.jpg)

## SNOWDON



Photo de Sandra Cohen-Rose et Colin Rose, 2007,  
<https://www.flickr.com/photos/73416633@N00/394728508/>

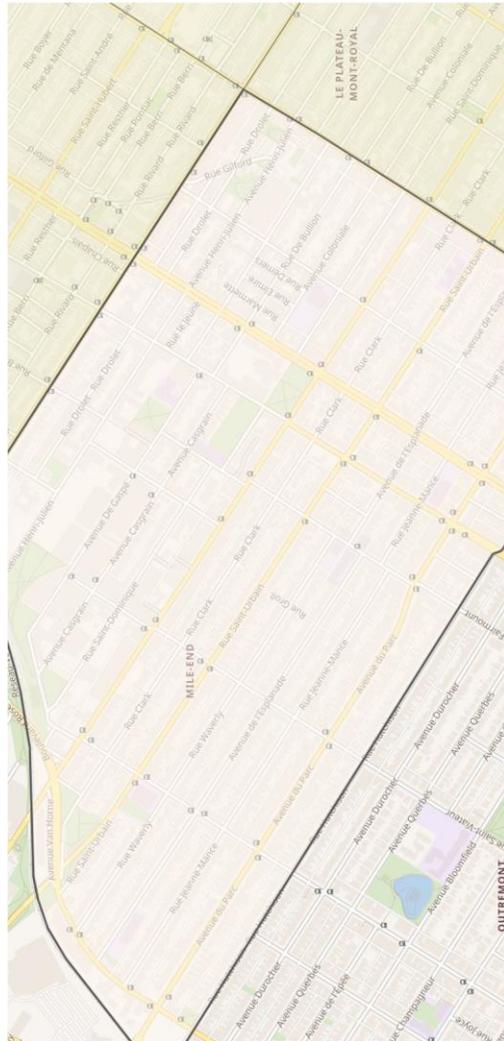
## SÉVILLE



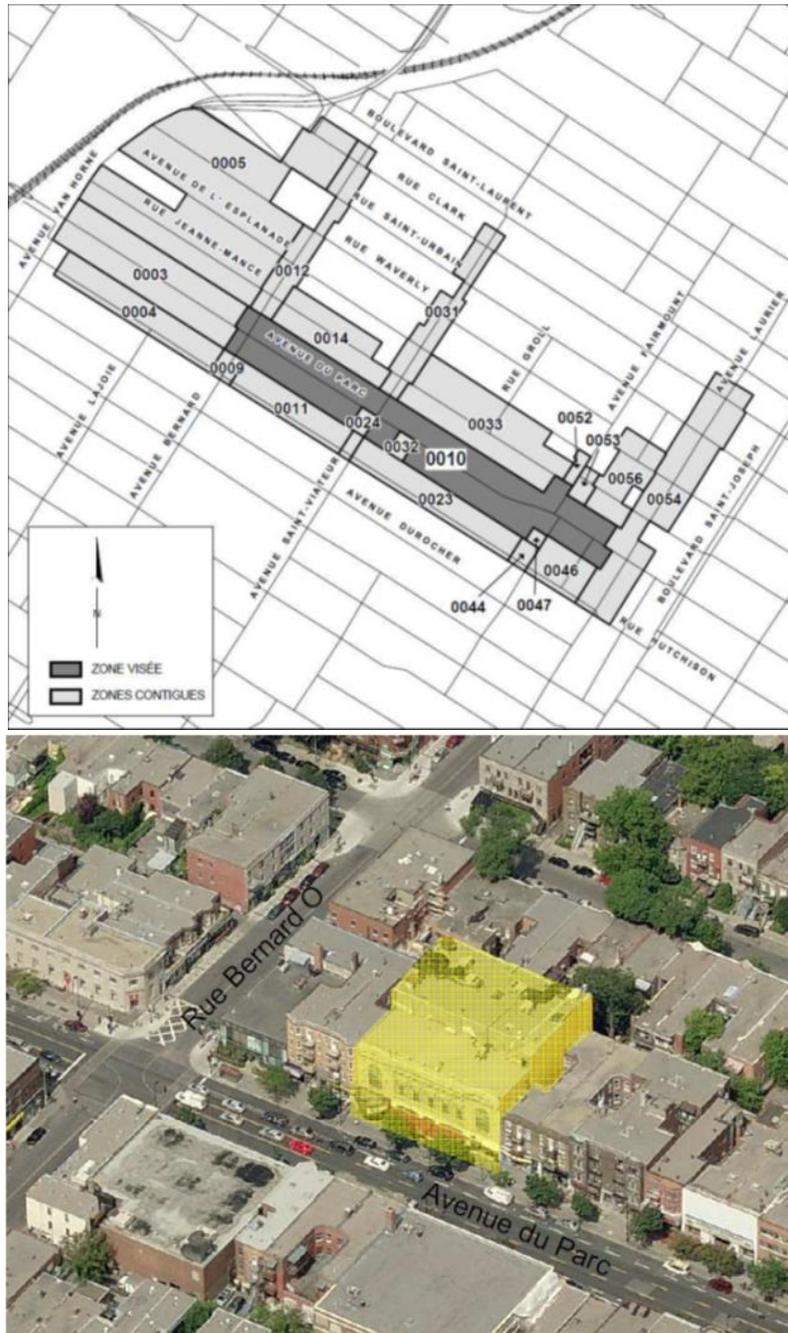
Théâtre Séville, 1929, <http://cinematreasures.org/theaters/4958/photos/156871>

ANNEXE D

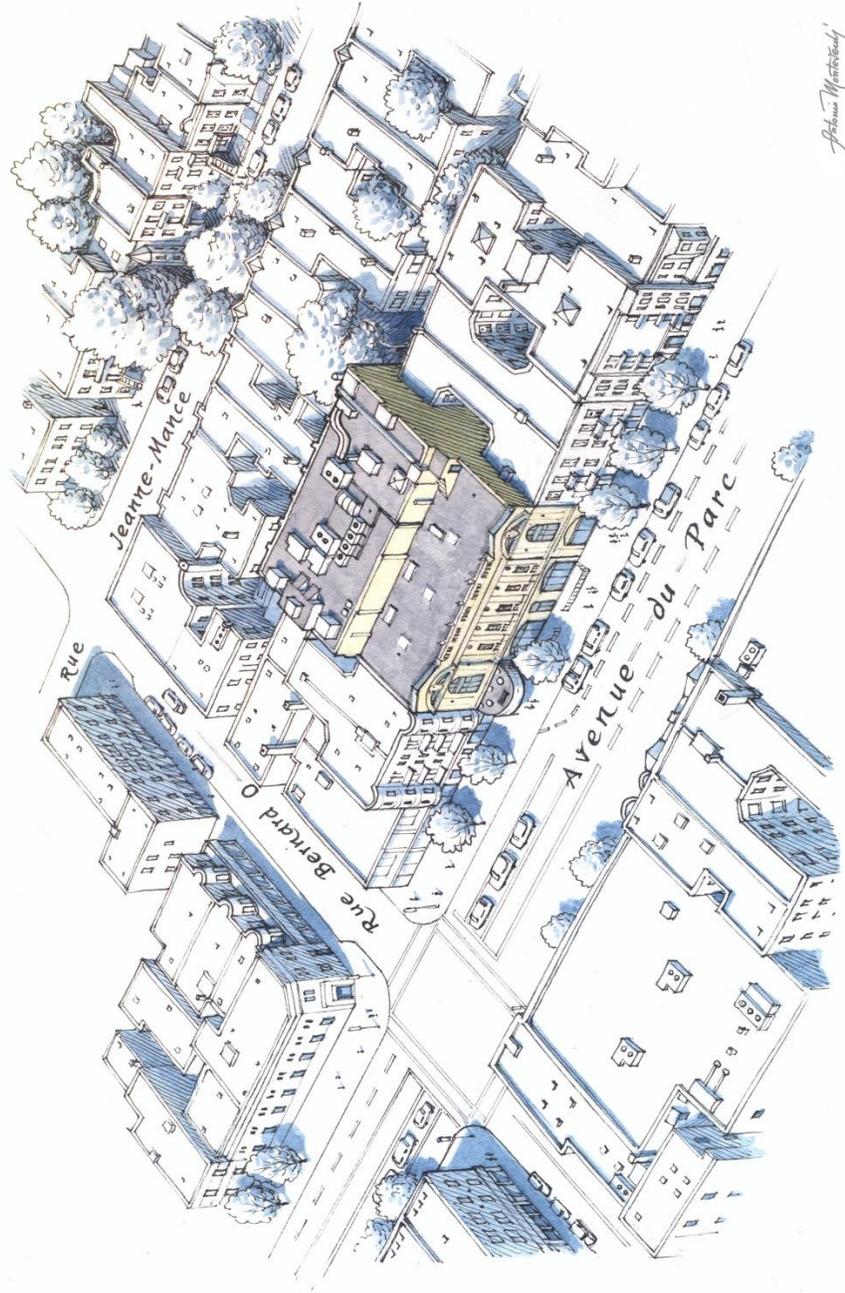
THÉÂTRE RIALTO – L'IMMEUBLE



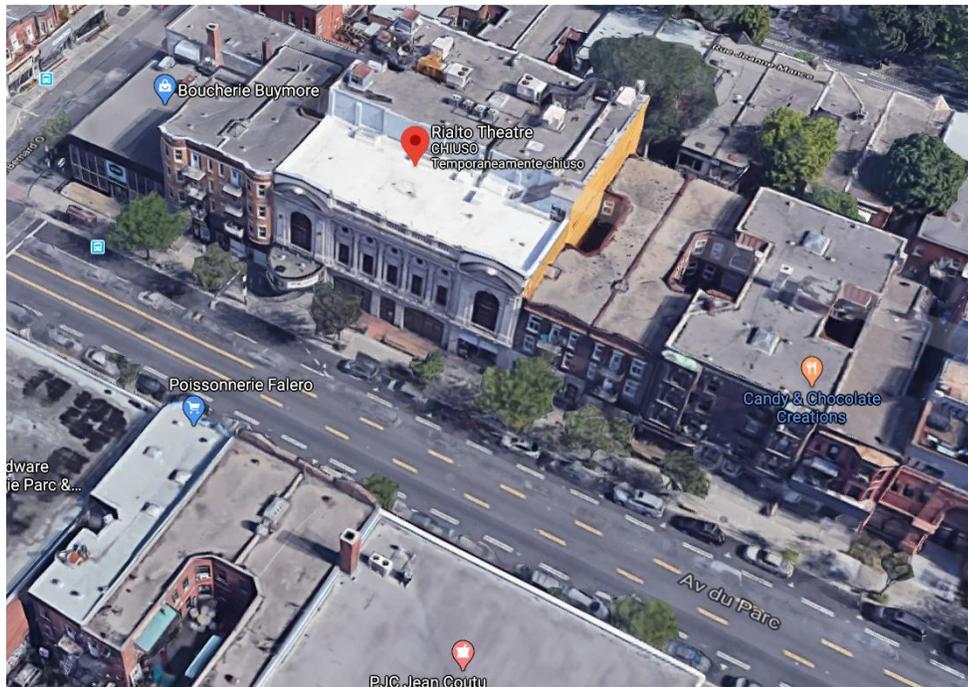
Carte du quartier Mile-End (Wikipédia Maps, 2020)



PPT Assemblée publique de consultation, PPCMOI – Occupation de diverses salles du Théâtre Rialto à des fins multifonctionnelles, 26 mai 2015, Arrondissement Plateau - Mont-Royal.



Dessin au crayon, Antonio Monteverdi, 2019 (commandé par Giulia Verticchio).



Le Rialto vu d'en haut (Données cartographiques Google 2020)



Le Rialto dans le trafic de l'Avenue du Parc (Photo de Giulia Verticchio)

<b>Plan au sol :</b>	Rectangulaire
<b>Nombre d'étages :</b>	4 ½
<b>Groupement :</b>	En rangée
<b>Structure :</b>	▪ Béton, ossature en béton armé
<b>Élévations :</b>	▪ Façade arrière : Béton ▪ Façade avant : Matériau d'imitation (Pierre artificielle)
<b>Toit :</b>	▪ Forme : Plat
<b>Porte principale :</b>	▪ bois, à panneaux et vitrage
<b>Autre(s) porte(s) :</b>	▪ métallique, à imposte et à baies latérales ▪ métallique, coulissante
<b>Fenêtre(s) :</b>	▪ à arc surbaissé, Coulissante ▪ cintrée, Composée ▪ circulaire, Oculus ▪ Rectangulaire
<b>Éléments architecturaux :</b>	▪ Acrotère ▪ Armoiries ▪ Balustrade en ciment ▪ Colonne ▪ Console ▪ Corniche à denticules ▪ Entablement ▪ Fronton ▪ Ornement sculpté ▪ Parapet ▪ Pilastre

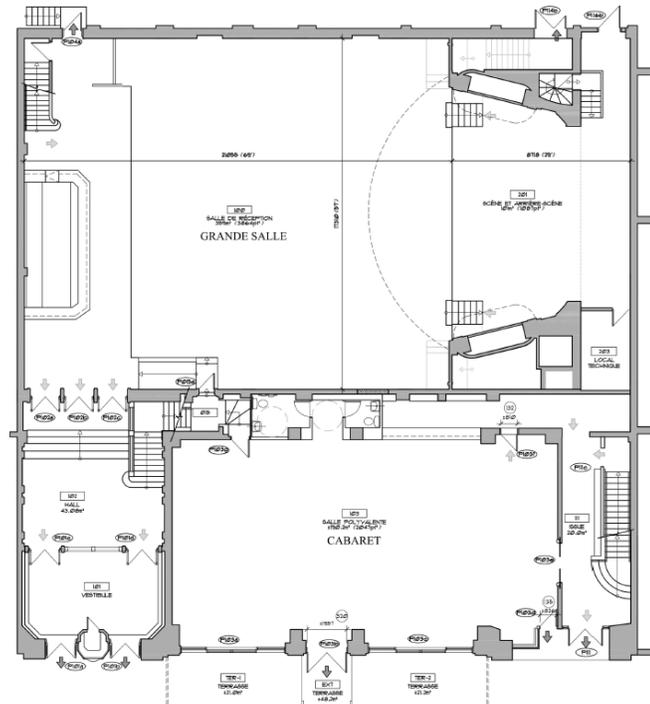
Statut	Catégorie	Autorité	Date
<b>Classement</b>	Immeuble patrimonial	Ministre de la Culture et des Communications	1990-05-07
<b>Citation</b>	Immeuble patrimonial	Municipalité (Montréal)	1988-02-29
<b>Désignation (Canada)</b>	Lieu historique national du Canada	Commission des lieux et monuments historiques du Canada	1993-01-01

Statut patrimonial, Répertoire du patrimoine culturel du Québec,

<http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=92513&type=bien#.XQgZgIhKhPY>

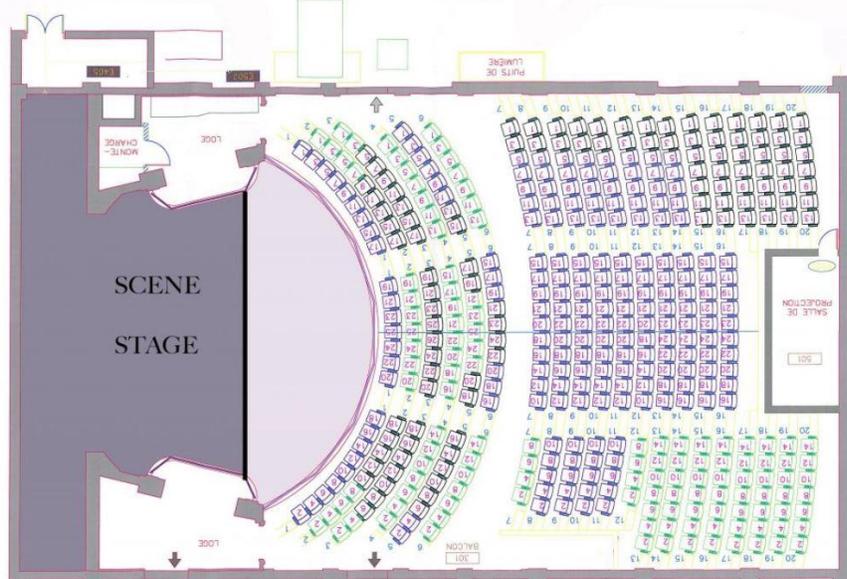


**PLAN DE SALLE**  
**GRANDE SALLE & CABARET**



Plans du RDC de l'immeuble (Grande Salle et cabaret) et de la Grande Salle (parterre et balcon)

<http://theatrerialto.ca/theatre-rialto/plans-de-salles/>



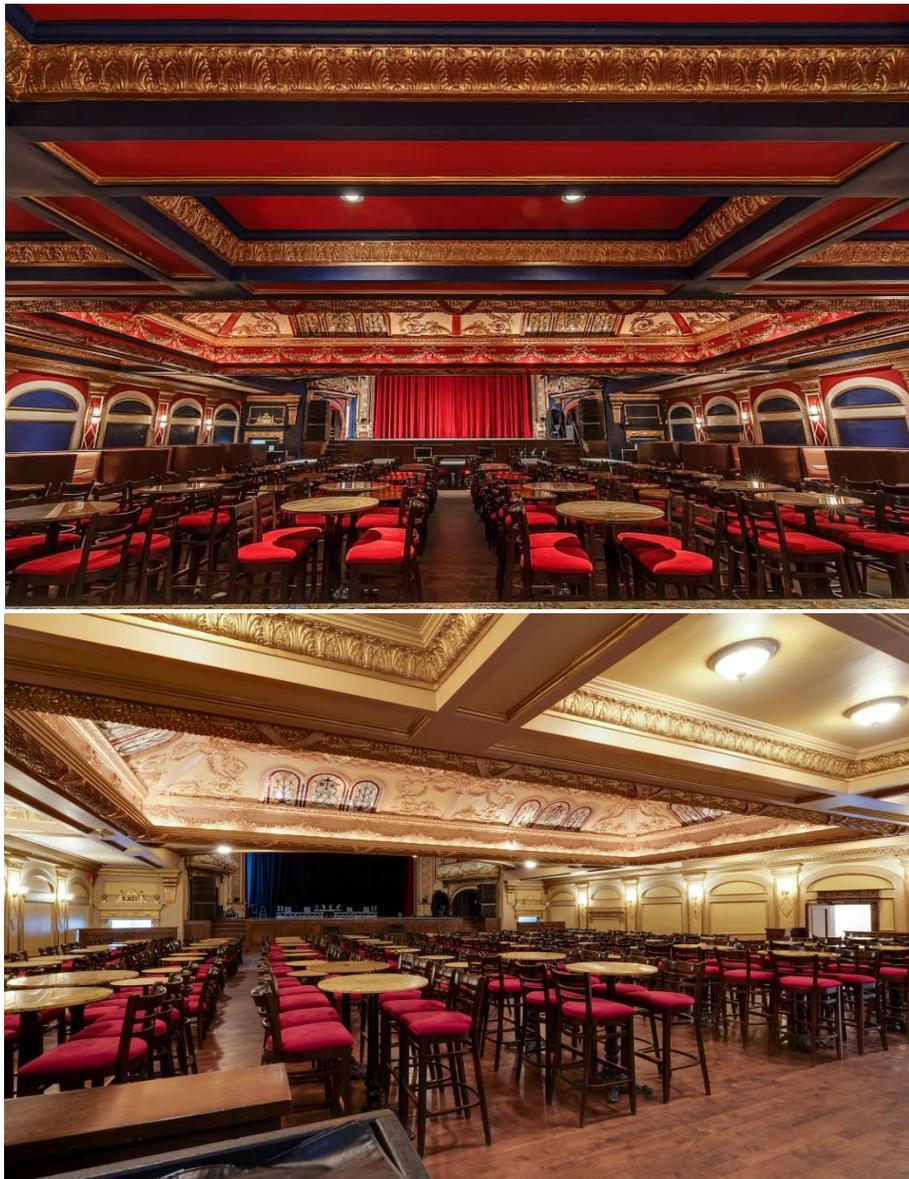
## LA FAÇADE AVANT ET APRÈS LA RESTAURATION



Documentation du 2013 fournie par St-Denis Thompson

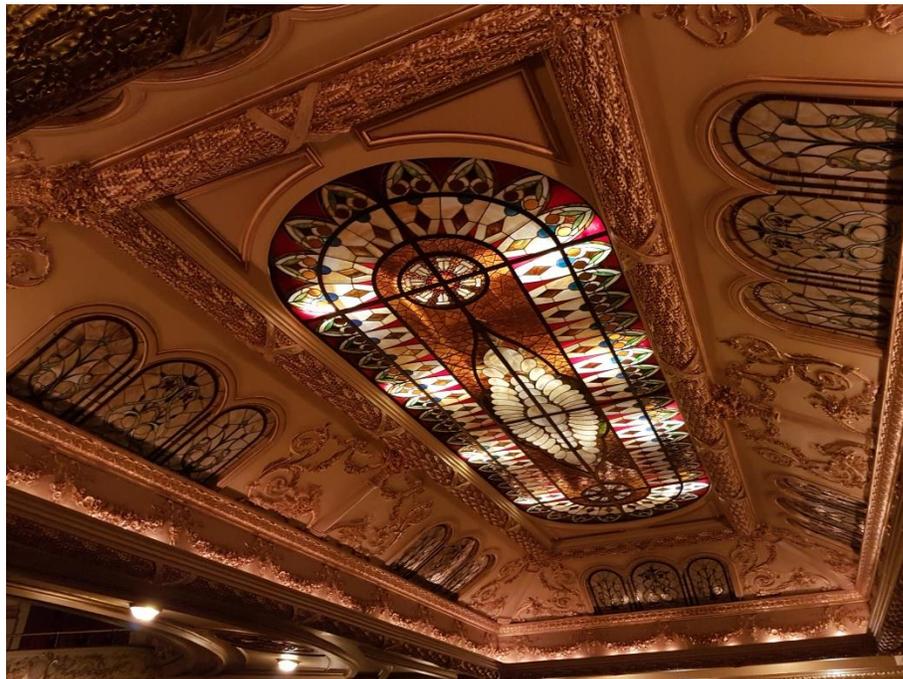
Façade du Rialto, 2018, <https://www.heritagemontreal.org/en/site/inspiration-12-rialto-theatre/>

LA SALLE AVANT ET APRÈS LA RESTAURATION



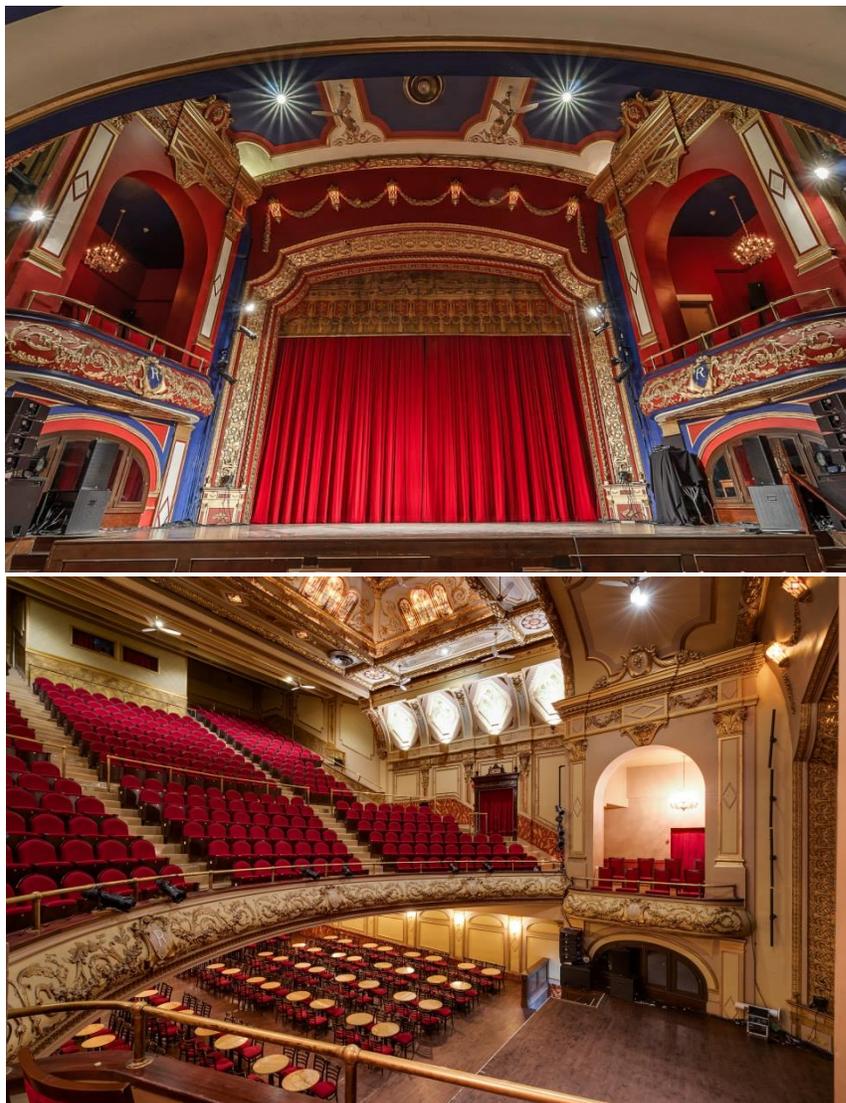
Photos du propriétaire

LE VITRAUX AVANT ET APRES LA RESTAURATION



Photos du propriétaire

LA SCENE AVANT ET APRES LA RESTAURATION



Photos du propriétaire



Autres détails de l'intérieur du Rialto  
après la restauration.  
Photos de Giulia Verticchio



Façade du Rialto, 2018, <https://memoire.mile-end.qc.ca/fr/memoire-du-mile-end-fete-ses-15-ans/>

ANNEXE E

FHBRO ET MÉTHODE D'ÉVALUATION PROPOSÉE PAR DÉOM-  
THIFFAULT

Tiré de Déom et Thiffault (2013, p. 65-66)

Table 1. Federal Heritage Buildings Review Office (FHBRO) evaluation criteria

FEDERAL HERITAGE BUILDINGS REVIEW OFFICE (FHBRO) EVALUATION CRITERIA	
<b>Historical associations (35)</b>	
How well does the building illustrate an important theme in Canadian history?	A. One of best examples (15) B. Very good example (8) C. Convenient or useful example (5) D. Obscure example (0)
Event: What is the level of importance of a directly associated person or event?	A. National/international (10) B. Regional (6) C. Community (4) D. No association (0)
Local development: How well does the building illustrate a significant phase in the development of the community, or a major change or turning point in the community's history?	A. One of best examples (10) B. Very good example (6) C. Convenient or useful example (4) D. Obscure example (0)
<b>Architecture (55)</b>	
What is the visual quality of the building (proportion, scale, detail) in the context of an architectural style or type?	A. Excellent (25) B. Very good (13) C. Good (9) D. Fair or poor (0)
What is the functional quality of the building (effectiveness of materials, layout, and method of construction) in the context of engineering history and functional types?	A. Excellent (15) B. Very good (8) C. Good (5) D. Fair or poor (0)
Craftsmanship and material: What is the quality of the workmanship and the handling of materials?	A. Excellent (10) B. Very good (6) C. Good (4) D. Fair or poor (0)
Designer: What is the significance of this building as an illustration of the work of an important designer?	A. One of best examples (5) B. Very good example (3) C. Known example (2) D. Designer not identified (0)
<b>Environment (45)</b>	
Site: What is the integrity of the historical relationship between the building and its associated landscape?	A. Unchanged (10) B. Changed and character retained (6) C. Changed and character heavily altered (4) D. Character destroyed (0)
Setting: What is the influence of the building on the present character of the area with which it is associated?	A. Establishes present character (20) B. Reinforces present character (11) C. Compatible with present character (8) D. Negative influence (0)
Landmark: What is the nature of the building's identity within the community?	A. Symbol of city/region (15) B. Conspicuous or familiar - city/region (8) C. Conspicuous or familiar - neighbourhood (5) D. Not conspicuous or familiar (0)

Tiré de Déom et Thiffault (2013, p. 65)

Federal Heritage Buildings Review Office (FHBRO) evaluation criteria - appliqué  
au Théâtre Rialto (score 82/135)

---

**Historical associations (15/35)**

---

How well does the building illustrate an important theme in Canadian history?	C. Convenient or useful example (5)
What is the level of importance of a directly associated person or event?	C. Community (4)
How well does the building illustrate a significant phase in the development of the community, or a major change or turning point in the community's history?	B. Very good example (6)

---

**Architecture (44/55)**

---

What is the visual quality of the building (proportion, scale, detail) in the context of an architectural style or type?	A. Excellent (25)
What is the functional quality of the building (effectiveness of materials, layout, and method of construction) in the context of engineering history and functional types?	B. Very good (8)
What is the quality of the workmanship and the handling of materials?	B. Very good (6)
What is the significance of this building as an illustration of the work of an important designer?	A. One of the best examples (5)

---

**Environment (23/45)**

---

What is the integrity of the historical relationship between the building and its associated landscape?	A. Unchanged (10)
What is the influence of the building on the present character of the area with which it is associated?	C. Compatible with present character (8)
What is the nature of the building's identity within the community?	C. Conspicuous or familiar - neighbourhood (5)

---

Table 2. Proposal for a method of evaluating the built form

<b>Economic criteria</b>	
Potential for reuse: Could the property or place be modified for a compatible reuse without destroying the elements that contribute to its importance?	1. Easily 2. With an average amount of difficulty 3. With difficulty
What are the maintenance costs presently associated with this property or place?	Give an approximate amount
Power of attractiveness: Does the property or place have tourism potential?	1. Strong 2. Average 3. None
Could the property or place serve as leverage for urban revitalization or could it encourage real-estate development?	1. Strong 2. Average 3. None
<b>Social criteria</b>	
Use: Does the property or place fulfill a real need or could it do so in the future?	1. Yes, it currently fills a real need 2. No, but it could eventually fill a need 3. No, it fills no real need
Identity: Is the property or place indispensable to an understanding of the life, rituals, and traditions of a community?	1. Yes 2. No
Does civil society in general, a group of individuals, or an ethnic community demonstrate a feeling of attachment for or an interest in the property or place?	1. Yes, strong 2. Yes, average 3. Weak 4. None
Quality of life? Does the property or place participate in quality of life at the level of the neighbourhood or city?	1. Strong 2. Average 3. None
<b>Environmental criteria</b>	
Energy: Does the existing construction of the property or place include elements or assemblies of elements which could reduce energy consumption?	1. Yes, many 2. Yes, some 3. A few 4. None
Is the property or place accessible by public transport or is it close to a significant number of users or potential visitors?	1. Yes 2. No
Ecology: What quantity of waste would demolition of this property or place generate?	Description of the environmental costs related to demolition: Percentage of recyclable material versus non-recyclable and inventory of natural resources destroyed (gardens, trees, etc)
Is the place or property linked to a natural ecosystem?	1. Strongly 2. Average 3. Not at all
State of conservation: What is the actual state of conservation of the property or place?	1. Excellent 2. Good 3. Acceptable 4. Poor

Tiré de Déom et Thiffault (2013, p. 66)

TABLE 2

Proposal for a method of evaluating the built form - appliqué au Théâtre Rialto

<b>Economic criteria</b>	
Potential for reuse: Could the property or place be modified for a compatible reuse without destroying the elements that contribute to its importance?	2. With an average amount of difficulty The structure of a theatre has a huge main hall, very dispersive and with very high ceilings, a space therefore difficult to heat and comprising many more cubic metres than square metres. The rich interior decoration, opulent but not compatible with all activities, cannot be plastered without regard. However, as it must be restored and maintained by experts, it is an added artistic value which often represents a burden to be managed and a responsibility to be taken care of.
What are the maintenance costs presently associated with this property or place?	The purchase cost in 2010 was two million two hundred thousand dollars. The cost of restoration work for ten years, more than four million.
Power of attractiveness: Does the property or place have tourism potential?	2. Average The theatre is not located in downtown or in the historic district, but in a revitalized and very attractive neighbourhood.
Could the property or place serve as leverage for urban revitalization or could it encourage real-estate development?	2. Average The theatre is an actor of the neighbourhood revitalization.
<b>Social criteria</b>	
Use: Does the property or place fulfil a real	2. No, but it could eventually fill a need

need or could it do so in the future?	The theatre is back to being an entertainment hub and became a community meeting place for socio-cultural activities.
<b>Identity:</b>	
Is the property or place indispensable to an understanding of the life, rituals, and traditions of a community?	1. Yes Somehow, the Rialto is part of the neighbourhood identity, being part of the different ethnic groups history of the city (Italians, Greeks, Hasidic Jews, English speakers).
Does civil society in general, a group of individuals, or an ethnic community demonstrate a feeling of attachment or an interest in the property or place?	1. Yes, strong Resident committees and civil society have always fought to defend this theatre. The local community has always had a feeling of attachment for the Rialto.
<b>Quality of life:</b>	
Does the property or place participate in quality of life at the level of the neighbourhood or city?	1. Strong The theatre brings a diversified cultural entertainment offer, it adds an architectural and aesthetic value to the commercial street in which it is located and it offers a convenient venue for community events.
<b>Environmental criteria</b>	
<b>Energy:</b>	
Does the existing construction of the property or place include elements or assemblies of elements which could reduce energy consumption?	3. A few
Is the property or place accessible by public transport or is it close to a significant number of users or potential visitors?	1. Yes The theatre is accessible by bus and it's always open to the public in the afternoon and evening.
<b>Ecology:</b>	
What quantity of waste would demolition of this property or place generate?	N/A 3. Not at all
Is the place or property linked to a	

---

natural ecosystem?

---

State of conservation:

What is the actual state of conservation 1. Excellent  
of the property or place?

---

## ANNEXE F

### GRILLE D'ENTRETIENS

#### Entretiens enregistrés

	<b>Nom</b>	<b>Contact</b>	<b>Fonction – Organisme</b>	<b>Date et lieu</b>
<b>1</b>	<b>Ezio Carosielli</b>	<a href="mailto:ecarosielli@gmail.com">ecarosielli@gmail.com</a> (514) 268-7069	<b>Propriétaire Théâtre Rialto</b>	07/08/2018, Théâtre Rialto, 5723 Av du Parc, H2V 4H2
<b>2</b>	<b>Fonctionnaire anonyme Arrondissement</b>	<a href="mailto:le-plateau-mont-royal@ville.montreal.qc.ca">le-plateau-mont-royal@ville.montreal.qc.ca</a> (514) 872-0495	<b>Conseiller en aménagement, Direction du développement du territoire et des études techniques, Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises, Arrondissement du Plateau- Mont-Royal</b>	05/09/2018, Arrondissement du Plateau- Mont-Royal, 201, avenue Laurier Est, 5 <sup>e</sup> étage, H2T 3 <sup>E</sup> 6
<b>3</b>	<b>Dinu Bumbaru</b>	<a href="mailto:dbumbaru@heritagemontreal.org">dbumbaru@heritagemontreal.org</a> (514) 286-2662, poste 24	<b>Directeur des politiques Héritage Montréal</b>	08/09/2018, Comptoir Fabrizia, 5683 Av du Parc, H2V 4H2
<b>4</b>	<b>Justin Bur</b>	<a href="mailto:info@mile-end.qc.ca">info@mile-end.qc.ca</a> <a href="mailto:justinbb@gmail.com">justinbb@gmail.com</a> (514) 572-4477	<b>Mémoire du Mile-End</b>	12/09/2018, The Standard Café, 65 Avenue Fairmount O, H2T 2M3

## Entretiens enregistrés

	<b>Nom</b>	<b>Contact</b>	<b>Fonction – Organisme</b>	<b>Date et lieu</b>
5	<b>Fonctionnaire anonyme Ministère</b>	(514) 873-2255 (514) 873-0011, poste 5806	<b>Architecte – Conseiller en patrimoine,</b> Direction générale du patrimoine et des immobilisations, <b>ministère de la Culture et des Communications</b>	28/09/2018. Ministère de la Culture et des Communications 1435, rue de Bleury, bureau 800, H3A 2H7
6	<b>Claudine Schirardin</b>	<a href="mailto:comitecitoyenmileend@gmail.com">comitecitoyenmileend@gmail.com</a> <a href="mailto:cschirardin@hotmail.com">cschirardin@hotmail.com</a>	<b>Comité des citoyens du Mile- End</b>	05/10/2018, Chez elle, 5341 Jeanne- Mance, H2V 4K5

## Rencontre pour documentation

7	<b>Professionnel anonyme (Entreprise)</b>	<a href="mailto:info@stdenisthompson.com">info@stdenisthompson.com</a> (514) 247-7287 (514) 523-6162	<b>Ingénieur, Vice- Président, Directeur de projets, St-Denis Thompson</b> (restauration de bâtiments)	25/09/2018, St-Denis Thompson Inc., 215 Rue Hickson, Verdun, QC H4G 2L6
---	---	--	--	---

## ANNEXE G

### ANALYSE DES OPINIONS SUR LA RÉHABILITATION DU RIALTO

Acteurs	Rôle	Points de vue positifs sur le projet	Aspects positifs	Points de vue négatifs	Aspects négatifs
<p><b>Ezio Carosielli</b></p>	<p>Propriétaire du théâtre et promoteur du projet</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La décision d'acheter ce théâtre quand il a été mis en vente « a changé toute sa vie, puisque travailler avec la beauté patrimoniale est bien plus intéressant » (parole de M. Carosielli.)</li> <li>2. À la question « quels autres acteurs ont été impliqués dans ce projet et quels acteurs sont intervenus ensuite pour le valoriser ? », il me répond que l'intervention des forces communautaires a été importante et qu'il faut absolument être apprécié par le milieu pour qu'il adhère à un projet et pour être accepté par la communauté.</li> <li>3. Notre modèle d'affaires, qui est très original, que nous continuons avec d'autres théâtres aussi, c'est que le patrimoine est une formule, un projet qui peut fonctionner parce que les gens apprécient la beauté d'origine. Et en préservant et en mettant en lumière ces beaux espaces, ça donne des espaces événementiels de toute beauté. C'est très simple. C'est la formule que nous nous basons notre modèle. Il estime que son modèle d'affaires se fonde sur cet aspect et que les locaux qu'il offre en location se démarquent de la compétition parce qu'il s'agit de lieux patrimoniaux aux décors originaux et non pas de banals hôtels ou salles de réception standardisées.</li> <li>4. Y a un marché pour ce genre de lieux. Mais c'est important de diversifier les usages. Nous avons choisi ce lieu à utiliser comme espace pour des événements privés, corporatifs, conférences, tournages, mariages, spectacles... tout est possible dans ce genre d'espace. Si on se limite, là on est pénalisé. Mais si on est ouvert à tous les genres d'événements, ça devient très possible et très rentable et on va pas demander des subventions ou des dons à droite et à gauche.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Attachement sentimental, émotion devant la beauté des lieux</li> <li>2. Importance de l'appui communautaire</li> <li>3. Modèle d'affaires original</li> <li>4. Modèle rentable et applicable à d'autres lieux</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>A. Demander des subventions, c'est très dangereux, on est en otage de la demande, il faut attendre sans savoir combien temps ça peut prendre. [...] Nous avons par exemple un architecte à nous, mais il y aussi un architecte externe qui vient vérifier ce que notre architecte a vérifié dans en premier temps, pour voir si le travail a été bien fait, lent et compliqué. La plupart des fois, l'architecte externe était en retard pour nous visiter et on ne pouvait pas attendre ses inspections. Il annonçait des rendez-vous et puis il n'était pas disponible. Cela veut dire interrompre nos travaux et ne pas les reprendre jusqu'à tant qu'il soit disponible et ce n'est pas une façon de procéder, ça a été vraiment chaotique, avec trop de personnes engagées.</li> <li>B. Il n'y a pas de rôle, aucun rôle du tout. En fait, l'idée serait au moins de ne pas être des obstacles. Et présentement, à l'occasion, ce sont des obstacles. [...] Si on veut reconnaître les failles de l'initiative institutionnelle et du système public de préservation du patrimoine urbain, on peut les trouver dans la bureaucratie et le manque d'écoute. Le privé peut identifier un problème et une solution, et agir très rapidement. Une bureaucratie va prendre des comités, des études... c'est juste, mais ça prend trop de temps.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>A. Délais associés aux subventions</li> <li>B. Autorités de tous les paliers considérées comme des obstacles</li> </ol>

Acteurs	Rôle	Points de vue positifs sur le projet	Aspects positifs	Points de vue négatifs	Aspects négatifs
<b>Médias</b>	Information et critique	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dans <i>La Presse</i>, en avril 2010, au lendemain de l'achat du théâtre par le nouvel acteur privé, Rima Elkouri lance toute de suite un commentaire approbateur : « Il semble qu'il y ait enfin de l'espoir pour ce monument érigé en 1924 et devenu, au fil du temps, un triste symbole de la dilapidation du patrimoine montréalais. Voilà la bonne nouvelle. [...] M. Carosielli compte rénover l'édifice dans les règles de l'art et en conserver la vocation culturelle. [...] Ainsi, cet ancien théâtre, qui a toujours été entre les mains du privé, demeurera fidèle à sa mission populaire d'antan ».</li> <li>2. En novembre de la même année, la chroniqueuse culturelle du <i>Devoir</i>, Odile Tremblay, aborde le sujet pour la première fois avec énergie : [...] Le nouveau maître de céans se démène pour lui redonner bientôt son lustre. [...] J'ignore si Carosielli, étranger au milieu de la production culturelle généraliste, pourra, sans jambettes de la concurrence, imposer son Rialto sur l'arène artistique, mais je sais que sa fraîcheur et son enthousiasme font chaud au cœur. Et à l'heure où tant de promoteurs ne carburent qu'au mot profit, on s'étonne presque d'en rencontrer un qui évoque simplement le feu sacré. (Tremblay, 2010).</li> <li>3. Dans l'article « The Rialto's resurrection » de Marianne Ackermann, paru en octobre 2012 dans <i>The Montreal Gazette</i>, le théâtre est comparé à une « douairière opprimée » que « beaucoup considéraient comme un éléphant blanc ». [...] La journaliste souligne que si la renaissance du Rialto devient un succès, elle sera l'une des rares sauvegardes réussies parmi des centaines de palais du cinéma construits en Amérique du Nord pendant l'âge d'or des films muets et sonores [...]</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Approbation du rachat de l'immeuble, de sa restauration et de la conservation de sa vocation culturelle</li> <li>2. <i>Idem</i></li> <li>3. <i>Idem</i></li> <li>4. <i>Idem</i></li> <li>5. <i>Idem</i></li> <li>6. <i>Idem</i></li> </ol>		

Acteurs	Rôle	Points de vue positifs sur le projet	Aspects positifs	Points de vue négatifs	Aspects négatifs
		<p>4. p. 192 – [...] le service des nouvelles de CBC nomme le nouveau propriétaire « CBC Montrealer of the week » en mentionnant : « Carosielli is working hard to bring the building back in time. » [...] Le reportage télévisé montre et explique la valeur artistique des intérieurs, les détails particulièrement précieux, cachés et revalorisés, la restauration et l'utilisation future du Rialto.</p> <p>5. En mars 2014, le <i>Journal de Montréal</i> fait une mise à jour sur l'avancement des travaux avec un titre sensationnaliste : « Restauration complète. Cure de jeunesse pour le théâtre Rialto ». La journaliste Ève Lévesque explique que plus qu'un théâtre, il s'agit désormais d'un « complexe comprenant cinq salles multifonctions ».</p> <p>6. p. 194 – En avril 2014, <i>La Presse Plus</i> revient sur le sujet avec « Le retour du Rialto d'autrefois » : Quatre ans après son acquisition par l'homme d'affaires Ezio Carosielli, le théâtre Rialto, sis avenue du Parc, a pratiquement retrouvé sa splendeur d'antan. L'intérieur du théâtre s'est refait une beauté tandis que la réfection de la façade, qui vient de commencer, devrait s'achever à l'automne. Et tout ça sans interrompre la programmation culturelle de l'établissement. [...]</p>			

Acteurs	Rôle	Points de vue positifs sur le projet	Aspects positifs	Points de vue négatifs	Aspects négatifs
Arrondissement Plateau-Mont-Royal	Fonction publique municipale	<p>I. Conséquence à ce bilan mitigé, le fonctionnaire municipal nuance ses réflexions, puisqu'il faut considérer qu'il s'agit d'un homme d'affaires qui doit faire de l'argent :</p> <p>Il utilise ces bâtiments-là qui sont très beaux, [...] et c'est mieux que rien ou que le bâtiment tombe en ruine. Sans doute, au moins, il y a quelque chose.</p>	<p>I. Admiration de la capacité d'action de l'homme d'affaires</p>	<p>A. À la question concernant spécifiquement le cas du Rialto, le fonctionnaire se plaint du manque de bonne collaboration de la part de l'actuel propriétaire du Rialto :</p> <p>Il faut faire attention parce qu'il ne fait pas tout selon les normes de la Ville. Il y a un jugement de 60 pages de la Cour Supérieure de janvier 2012, la plus haute instance, qui oblige le propriétaire à faire certaines restaurations du bâtiment, qu'il ne fait pas.</p> <p>B. Monsieur Carosielli a amélioré le bâtiment, mais il ne l'a pas toujours fait dans les normes, selon les règlements de la Ville, par exemple, au niveau de restauration, il fait un peu comme il veut. Donc on est dans une situation en ce moment où autant la Ville de Montréal que le ministère de la Culture peuvent poursuivre le propriétaire.</p> <p>C. Mon interlocuteur soulève un point important en constatant que les programmes de subvention ne sont pas si intéressants pour le promoteur, parce qu'il y a de conditions qui l'accompagnent.</p> <p>D. À propos des subventions, il avoue qu'il y a un enjeu soulevé par les propriétaires ; pas seulement que les subventions ne sont pas beaucoup, mais aussi qu'il y a tellement de contraintes dans les programmes de financement que ce n'est pas intéressant même de les utiliser. À propos de contraintes, il explique que la Ville n'a pas beaucoup de pouvoir, la Cour municipale intervient avec des amendes de quelques milliers de dollars, « qui, pour des entrepreneurs comme eux, ne changent rien ».</p>	<p>A. Manque de collaboration du propriétaire</p> <p>B. Entêtement du propriétaire à fonctionner à sa façon</p> <p>C. Programmes de subvention peu avantageux pour le propriétaire</p> <p>D. Contraintes associées aux subventions</p>

Acteurs	Rôle	Points de vue positifs sur le projet	Aspects positifs	Points de vue négatifs	Aspects négatifs
<b>Ministère Culture et Communications du Québec</b>	Fonction publique nationale	<p>1. Ensuite, Carosielli a fait certains travaux, entre autres la peinture dans la partie haute. On dirait qu'il n'a pas respecté les couleurs d'origine, il a fait un petit peu à sa tête, mais quand même, il a remis des couleurs qui s'approchaient plus de celles d'origine. Aussi, il a remis le guichet qui avait été délogé. Donc il a déjà fait un petit bout de chemin. Ça a pris quelques années et on le relançait, parce que nous autres on voulait que tous les travaux soient faits, et il a fini par faire d'autres travaux entre-temps, aussi à la façade pour lesquels il a eu une subvention.</p> <p>2. Là finalement, dernièrement, il a décidé qu'il allait les remettre les portes en acier inoxydable pour clore le dossier. On dirait que c'est une très bonne réhabilitation, puis c'est un projet qui fonctionne, et c'est ça qu'on veut, que le bâtiment soit utilisé à bon escient. On est content que monsieur Carosielli se soit impliqué là-dedans, même s'il n'a pas été très collaboratif tout le temps, pour les travaux, disons. Mais finalement on s'en sort et on va avoir réglé le jugement au complet six ans plus tard.</p> <p>3. C'est souhaitable donc qu'il y ait des propriétaires privés qui investissent de leur argent dans ces bâtiments-là puis qu'ils les fassent vivre. L'important, c'est que le bâtiment ait une fonction, c'est qu'il puisse vivre en conservant les valeurs qui lui sont attribuées. C'est sûr que le Rialto a conservé sa valeur artistique et architecturale et dans le cas de monsieur Carosielli, il s'agit d'un entrepreneur visionnaire qui a vu tout le potentiel que le bâtiment pouvait avoir. On dirait que, même s'il y a eu des petits accrocs au niveau des travaux, globalement c'est un cas positif. Il est un homme d'affaires avisé.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Exécution des travaux de restauration</li> <li>2. Complétion des travaux demandés conformément au jugement</li> <li>3. Satisfaction du MCC quant au projet global et à l'attitude du propriétaire</li> </ol>	<p>A. Une partie de la subvention a été retenue parce qu'il n'avait pas complété le jugement. Par la suite, depuis 2012, on est en 2018, ça fait 6 ans, comme il a acheté un autre bâtiment ailleurs, l'ex-Banque CIBC – actuel théâtre Saint-James, et qu'il voulait une subvention, mais il n'avait pas terminé les travaux de son jugement sur le Rialto, il n'était pas admissible à une subvention, en étant toujours en infraction. À cette époque, il avait fini la peinture à l'intérieur, donc il restait juste les portes à l'avant à changer, ce qu'il n'a jamais voulu faire, ce n'était jamais dans son échéancier, il voulait garder les portes en bois, il ne voulait pas de portes en acier inoxydable. Mais là il se rend compte que peut-être ce serait plus payant qu'il change ses portes pour pouvoir avoir accès à des subventions sur ses autres bâtiments, puis pour avoir aussi le 60 000 dollars qui est retenu.</p>	<p>A. Exécution incomplète des travaux de restauration</p>

Acteurs	Rôle	Points de vue positifs sur le projet	Aspects positifs	Points de vue négatifs	Aspects négatifs
<b>Mémoire du Mile-End</b>	Société d'histoire, organisme local sans but lucratif	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sur le site Web de Mémoire du Mile-End, on trouve écrit bien clairement que « Le Rialto aujourd'hui fait le bonheur de tous : la communauté, les défenseurs du patrimoine, et son propriétaire. » (<a href="http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema">memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema</a>).</li> <li>2. Depuis que ce propriétaire est là, les organismes communautaires n'ont pas besoin de faire de la représentation, tout le monde sait déjà que la communauté voulait depuis longtemps que le Rialto soit accessible et utilisé à une vocation culturelle, que ce ne soit pas transformé en centre commercial ou en logements ou en discothèque [...]. Tous ces projets-là avaient suscité beaucoup de grogne et de plaintes et de manifestations et de représentations de citoyens dans le passé. Mais depuis que monsieur Carosielli est là, c'est comme le silence ou l'appui tacite des groupes communautaires qui témoigne du contentement, en fait. C'est l'arrêt des revendications, je dirais » (Justin Bur).</li> <li>3. C'est l'arrêt des revendications et le début d'une collaboration fructueuse : nous aidons à mettre en valeur le Rialto et le Rialto nous aide à tenir des événements. Et il y en a eu plusieurs, en fait, au fil des ans depuis 2010. Donc c'est ça, c'est une des ressources dans la communauté. Nous avons profité de la générosité de monsieur Carosielli pour tenir différents événements, des lancements d'autres projets. Le Rialto est une ressource fantastique, et monsieur Carosielli est très facile d'accès avec son temps et son espace, et ça nous permet, donc, de faire ce genre de collaboration qui n'était pas nécessaire, mais qui est tellement agréable et qui permet de mieux connaître le Rialto. [...] En général, on ne paie que les services techniques, donc le prix de quelqu'un pour faire fonctionner les projecteurs, les lumières, le son, mais on ne paie pas de frais</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Satisfaction globale à l'égard du projet</li> <li>2. Compréhension par le propriétaire du rôle local du Rialto, donc arrêt des revendications citoyennes</li> <li>3. Collaboration fructueuse avec le milieu grâce à la générosité du propriétaire</li> <li>4. Admiration du travail accompli par le propriétaire et de son attitude générale</li> <li>5. Retombées culturelles locales limitées mais tout de même notables sur le plan touristique</li> </ol>	<p>A. En fait, si l'Arrondissement a des souhaits pour l'aménagement de l'espace autour, comme le verdissement, peut-être que ce qu'ils devraient faire, c'est faire un marché entre l'ensemble des souhaits de l'arrondissement contre l'ensemble des projets qui pourraient être faits dans l'édifice pendant une période de cinq à dix ans. Au lieu d'aller chercher petite chose par petite chose, on veut tout ça en conséquence. [...] Et donc si l'Arrondissement veut obtenir un certain ensemble de choses, il devrait négocier avec l'ensemble des rénovations intérieures au lieu de s'attendre que tout soit fait ensemble. Ça, c'est mon <i>trouble shooting</i>. [...] Quand même, il devrait être possible de faire un arrangement où la somme de tout n'est pas une exception, mais quand même dans le cadre, même s'il y a de la flexibilité dans l'exécution. Surtout quand on sait que c'est quelqu'un qui est capable de livrer et qui a déjà livré.</p>	<p>A. Critique du fonctionnement de l'Arrondissement en ce qui concerne les demandes de modifications</p>

Acteurs	Rôle	Points de vue positifs sur le projet	Aspects positifs	Points de vue négatifs	Aspects négatifs
		<p>de location de salle. Et ça devient quelque chose qu'un organisme qui a relativement peu de ressources peut se permettre. On ne pourrait jamais se payer les vrais frais de location du Rialto, ce serait impossible. Donc on dépend de cette façon-la de la générosité du propriétaire.</p> <p>4. M. Carosielli va bien au-delà du minimum pour garder en bon état un bâtiment patrimonial. Il est tellement personnellement impliqué et intéressé par son petit joyau, il a fait tellement de travail au-delà du minimum nécessaire pour restaurer le bâtiment et pour lui donner son éclat d'origine, qu'il a un énorme, maintenant, réservoir d'appréciation et de crédit de la part de toute la société autour. En plus, il rend le bâtiment accessible à tous pour les visites libres, tout le monde est bienvenu à venir se promener, à regarder, admirer. Donc c'est un peu la situation rêvée.</p> <p>5. On ne pourrait pas dire que le Rialto ait eu un effet de stimulus culturel énorme, on ne le voit pas comme un pôle culturel important qui fait venir les gens de partout ou qui crée beaucoup de mouvement autour. C'est vraiment beaucoup plus des événements ponctuels. [...] mais la scène musicale du Mile-End n'est pas vraiment affectée par le Rialto, il y a très, très peu de concerts de musiciens locaux là. Les petites compagnies ou les artistes individuels veulent avoir une petite salle et ils ne peuvent même pas penser à remplir le Rialto. Et c'est pour ça que, donc, l'impact sur l'ensemble du quartier est quand même limité, même si ça compte. Par contre, c'est un lieu touristique d'une certaine façon, en tant que inséré dans un circuit de visites guidées du quartier par la compagnie Local Montreal Tours. [...] les gens sont toujours impressionnés par le théâtre. Ils sont surtout des touristes qui viennent de l'étranger,</p>			

Acteurs	Rôle	Points de vue positifs sur le projet	Aspects positifs	Points de vue négatifs	Aspects négatifs
		des États-Unis plus qu' autre chose, et du reste du Canada. Les gens ne viennent pas de partout pour visiter le Rialto, mais quand on amène des gens de partout à venir voir le Rialto, en plus de ce qu'on fait dans le reste du quartier, là, ils l'apprécient vraiment.			

Acteurs	Rôle	Points de vue positifs sur le projet	Aspects positifs	Points de vue négatifs	Aspects négatifs
Comité des citoyens du Mile-End	Organisme communautaire du quartier	1. Aujourd'hui, depuis que c'est monsieur Carosielli le propriétaire du Rialto, qui est un homme extraordinaire, qui a cœur de protéger et conserver le bâtiment et qui a un sens social très profond, quand on veut faire une réunion de plus de 70 personnes et on ne peut pas se mettre autour d'une table de cuisine, on va le voir et il nous trouve toujours une solution, une salle, un arrangement. Quand il a acheté le théâtre, il souhaitait trouver des moyens pour améliorer les conditions du bâtiment et faire de l'argent avec. Je pense que finalement il a réussi, il a vraiment bien fait les choses (Claudine Schirardin).	1. Approbation globale de la démarche du propriétaire à l'égard du Rialto		

Acteurs	Rôle	Points de vue positifs sur le projet	Aspects positifs	Points de vue négatifs	Aspects négatifs
<b>Héritage Montréal</b>	Organisme de secteur spécialisé en patrimoine	<p>1. Héritage Montréal définit le cas du théâtre Rialto comme un « patrimoine bon pour les affaires » et « un bel exemple illustrant la compatibilité entre un modèle d'affaires reposant entièrement sur des sources de financement privé et la conservation d'un édifice doté d'une architecture exceptionnelle ». (<a href="http://heritagemontreal.org/site/inspiration-12-theatre-rialto">heritagemontreal.org/site/inspiration-12-theatre-rialto</a>).</p> <p>2. À Héritage Montréal, nous, on n'est pas les défenseurs de la loi ou du capital, on s'intéresse au patrimoine, donc quel est l'indice patrimonial ? On dirait qu'il a le bonheur physique, c'est-à-dire son entretien, les réparations, les restructurations, mais on a aussi le bonheur d'un lieu qui est dans le génie d'être vivant, c'est un théâtre avec les enseignes et les lumières, le bâtiment est heureux, on voit qu'il y a quelque chose qui se passe dedans, avec tout un esprit magnifique (Dimu Bumbaru).</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valorisation du cas, tant le bâtiment que le modèle d'affaires</li> <li>2. Bâtiment patrimonial « heureux »</li> </ol>	<p>A. Dans le cas du Rialto, on a une situation classique, on a le pouvoir public qui attend, un promoteur qui dit que les pouvoirs publics sont des obstructions bureaucratiques et il y a les citoyens qui trouvent le théâtre merveilleux et exposé au risque. Alors qui va jouer le rôle de leader ? Est-ce que l'Arrondissement est capable de faire ça ? Ça peut être une occasion de développer un modèle, de produire ces orientations plus rapidement, parce que c'est vrai qu'elles sont très longues. Et ça demande de la flexibilité et de l'ouverture des différentes parties. [...] Est-ce qu'on peut avoir une vision à moyen-long terme ? Une espèce d'entente, un protocole ? D'accord, il faudrait demander les permis lorsque les travaux arrivent, mais il y a une compréhension des choses, dans une vision d'ensemble, avec des principes communs. Peut-être que c'est utopique, c'est trop avant-gardiste. Mais si on ne pense pas en ces termes, on va toujours avoir un propriétaire qui est frustré, des fonctionnaires qui sont méfiants et du public qui va devenir revendicateur.</p> <p>B. C'est une propriété patrimoniale privée, il faut penser qu'il y a des coûts supplémentaires, donc le propriétaire devrait avoir un volet fiscal, parce que ce n'est pas correct qu'il soit taxé comme n'importe quel bâtiment, alors qu'on a des conditions pour le patrimonial, certainement des contraintes parce qu'on ne peut pas faire tous les genres d'activité dans le Rialto, comme si c'était juste une boîte, avec un plafond quelconque.</p>	<p>A. [Point de vue plus prospectif que négatif] Nouveau modèle de gestion à envisager pour les cas de sauvegarde et restauration</p> <p>B. Injustice fiscale pour le propriétaire d'un édifice patrimonial</p>

Acteurs	Rôle	Points de vue positifs sur le projet	Aspects positifs	Points de vue négatifs	Aspects négatifs
Tous les paliers de gouvernement (Ville, Qc, Can)	Aspects de l'administration	A plusieurs reprises au cours de mes entretiens, les divers intervenants ont convenu des trois points suivants : le statut patrimonial fédéral du Rialto est intéressant mais ne donne aucun pouvoir effectif ; le Ministère accorde les subventions et certains permis ; la Ville, ici entendue comme l'Arrondissement, a tous les pouvoirs réglementaires pour autoriser des travaux ou pour les empêcher.	Aspects neutres et récurrents chez tous les intervenants		

## BIBLIOGRAPHIE

### Ouvrages et sources documentaires :

- Adam, R. (1988). L'Impérial. *Continuité*, 41, 16-17. Récupéré de :  
<https://www.erudit.org/fr/revues/continuite/1988-n41-continuite1051869/18578ac/>
- Admo, S. (2010). *Projet de requalification de l'Église Sainte-Brigide-de-Kildare : Analyse de la démarche*. (Mémoire de maîtrise). Études urbaines, UQAM.
- Anctil, P. (2002). *Saint-Laurent, La « Main » de Montréal*. Québec : Éditions du Septentrion.
- Appel, V. (dir.). (2008). *La mise en culture des territoires : nouvelles formes de culture événementielle et initiatives des collectivités locales*. Nancy : Presses universitaires de Nancy – Editions Universitaires de Lorraine.
- Araoz, G. (2011), "Preserving heritage places under a new paradigm", *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, Vol. 1 No. 1, pp. 55-60. <https://doi.org/10.1108/20441261111129933>
- Babelon, J.-P. et Chastel, A. (2008). *La notion de patrimoine*. Paris : Edition Liana Levi.
- Beaucage, C. (1996). *Le théâtre à Québec au début du XXe siècle. Une époque flamboyante !* Québec : Nuit blanche éditeur. Les Cahiers du CRELIQ.
- Beudet J., 2004, *La gestion par les valeurs. Exploration d'un modèle*, Commission des biens culturels du Québec.
- Bégin, R.-M. (2010). Confidences d'un historien : Dinu Bumbaru : un phare en matière de patrimoine. *Histoire Québec*, 16(2), 5-10.  
[id.erudit.org/iderudit/66132ac](http://id.erudit.org/iderudit/66132ac)

- Bénos, R. et Milian, J. (2013). Conservation, valorisation, labellisation : la mise en patrimoine des hauts-lieux pyrénéens et les recompositions de l'action territoriale. *Vertigo. Paris : Avancées cinématographiques*, 16, 1-17. 10.4000/vertigo.13631. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00969231>
- Bernier, L. (2011). La conversion des églises à Montréal : État de la question. *JSSAC, JSÉAC*, 36(1), 41-64. Récupéré de [https://patrimoine.uqam.ca/wp-content/uploads/sites/35/JSEAC\\_int\\_V36\\_N1\\_Bernier.pdf](https://patrimoine.uqam.ca/wp-content/uploads/sites/35/JSEAC_int_V36_N1_Bernier.pdf)
- Berthold, É. (2018), *Patrimoine et participation citoyenne : une relation complexe à revisiter. Le cas du Vieux-Québec*, Cahiers de géographie du Québec, Vol. 62, N. 175, avril 2018, Pages 59-79, <https://www.erudit.org/fr/revues/cgq/2018-v62-n175-cgq04385/1057080ar/>
- Bertrand, A. (2015). *Cinéma Cartier – La réanimation des anciens movie palaces pour une expérience immersive du nouveau cinéma*. Essai projet soumis en vue de l'obtention du grade de M. Arch. Superviseur : Philippe Barrière, professeur agrégé, École d'architecture, Université Laval. Récupéré de [https://www.bibl.ulaval.ca/doelec/essais/2016/4201-ARC6024-Audrey\\_Bertrand.pdf](https://www.bibl.ulaval.ca/doelec/essais/2016/4201-ARC6024-Audrey_Bertrand.pdf) inséré dans la plateforme Web H-Mtl, site *Théâtre Cartier* (voir notice Caron, Alexandra).
- Beylot, P. et Moine, R. (dir.) (2009). *Fictions patrimoniales sur grand et petit écran : Contours et enjeux d'un genre intermédiaire*. Bordeaux : Presses universitaires de Bordeaux. 25-36.
- Boivin, R. et Comeau, R. (1992). *Montréal : l'oasis du Nord*. 62. Éditions Autrement.
- Bourdin, A. (2008). Gentrification : un « concept » à déconstruire. *Espaces et sociétés*, 132-133, 23-37.
- Bourdin, A. (1984). *Le patrimoine réinventé*. Paris : PUF.
- Brandi, C. (1977). *Teoria del restauro*. Torino, Einaudi – Éditions Allia, Paris, 2011.
- Brandi, C. (2011). *Théorie de la restauration*. Paris : Éditions Allia. CeROArt, consulté le 16 juin 2018. Récupéré de <http://journals.openedition.org/ceroart/2155>

- Bur J. *L'origine du nom Mile-End*. Récupéré de <http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/lorigine-du-nom-mile-end/>
- Bur, J. (2017, 27 novembre). Verdi (cinéma). Site Web *Mémoire du Mile-End Memories*. Onglets Carte historique, Capsules historiques. <http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/verdi-cinema/>
- Bur, J. (2013). L'origine du nom Mile-End. Récupéré de <http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/lorigine-du-nom-mile-end/>
- Camarotti, J. (2017). *Chroniques du Mile-End. Un parcours photographique*. Montréal : Les Éditions Cardinal.
- Capdevila, I. (2015). Les différentes approches entrepreneuriales dans les espaces ouverts d'innovation. *Innovations*, 3(48), 87-105.
- Caron, A. (2018, 24 janvier). Héritage Montréal, Plateforme H-Mtl. Alertes citoyennes. Site *Théâtre Cartier*. Récupéré de <http://www.heritagemontreal.org/plateforme-h-mtl/?siteSlug=theatre-cartier>
- Carreau S. et Perla S. (dir.). (1998). *Le patrimoine de Montréal : Document de référence*. Montréal : Ville de Montréal et ministère de la Culture et des Communications du Québec.
- Cellard, A. (1997). L'analyse documentaire. *La recherche qualitative : enjeux épistémologiques et méthodologiques*. J. Poupart (dir.), 251-272. Montréal : Gaëtan Morin.
- Chaoui, L. (2017). *La mise en tourisme du patrimoine culturel saharien – cas d'étude : La vallée du M'Zab*. (Mémoire de maîtrise). Développement du tourisme. ESG UQAM. Janvier 2017.
- Charte de conservation du patrimoine québécois ou Déclaration de Deschambault, élaborée par le Conseil des monuments et sites du Québec, comité francophone d'ICOMOS Canada, avril 1982. Récupéré de <https://www.icomos.org/fr/180-articles-en-francais/chartes-et-normes/3554-charte-de-conservation-du-patrimoine-quebecois>
- Chastel, A. et Babelon, J.-P. (2012). *La notion de patrimoine*. Paris : Liana Levi.
- Chaste, A. (1997). La notion de patrimoine. *Les lieux de mémoire*. P. Nora (dir.), Paris : Gallimard. 1433-1469.

- Chesneaux, J. (2001). Mémoire urbaine et projet urbain. *Le quotidien urbain : essais sur les temps des villes*, T. Paquot, 107-127. Paris : La Découverte/Institut des villes.
- Chevrier, J. (2009). *La spécification de la problématique* [Chapitre de livre]. Dans B. Gauthier (dir), *Recherche sociale : de la problématique à la collecte des données*. (5e éd., 53-87). Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Choay, F. (1996). *L'urbanisme – Utopies et Réalités*. Paris : Seuil.
- Choay, F. (2009). *Le patrimoine en questions : anthologie pour un combat*. Paris : Seuil.
- Choay, F. (1992). *L'allégorie du patrimoine*. Paris : Éditions du Seuil.
- CDC (Corporation de développement communautaire). (2015). Action Solidarité Grand Plateau – *Portrait sociodémographique du Grand Plateau*. En collaboration avec Rayside Labossière et l'agence Convercité.
- Cinéma Impérial. (2010). Site Web, onglet Historique. Récupéré de <http://cinemaimperial.com/pages/historique.php>
- Cinéma Rialto*. (s.a.). (1991). Commission des biens culturels du Québec. Les chemins de la mémoire. Monuments et sites historiques du Québec. Tome II (135-136). Québec : Les Publications du Québec.
- Cinema Treasures. (2000-2018). Site Web américain, recension de cinémas, à travers le monde. Récupéré de <http://cinematreasures.org/>
- Ciné-Théâtre Le Château. (2018). Site Web, onglet Historique. Récupéré de <http://www.theatrelechateau.ca/historique/>
- Conseil du patrimoine culturel du Québec. Récupéré de <http://www.cpcq.gouv.qc.ca/>
- Conseil du patrimoine culturel du Québec. Quelques définitions. Récupéré de <http://www.cpcq.gouv.qc.ca/index.php?id=32>
- Conseil du patrimoine de Montréal. (2005, 2 février). *Avis sur le projet de transformation de la fonction du théâtre Olympia*. Dossier A04-VM-69.

- Conseil du patrimoine de Montréal. (2008, 15 avril). *Avis sur la démolition du théâtre Séville*. Dossier A08-VM-03. Récupéré de <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P35/2d3.pdf>
- Conseil du patrimoine de Montréal. (2008, 1er décembre). *Avis sur la démolition du théâtre Séville*. Dossier A08-VM-08. Récupéré de <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P35/2d4.pdf>
- Conseil du patrimoine de Montréal. (2003). *Pour une définition du patrimoine à la Ville de Montréal*. Récupéré de [https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/CONS\\_PAT\\_MTL\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DEFINITION\\_PAT.PDF](https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/CONS_PAT_MTL_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DEFINITION_PAT.PDF)
- Corboz, A. (2009). Pour une méthode non positiviste. *De la ville au patrimoine urbain. Histoires de formes et de sens*. Textes choisis et assemblés par Lucie K. Morisset. Québec : Presses de l'Université du Québec.17-31.
- Cossette, P. (2012). *Publier dans une revue savante. Les 10 règles du chercheur convaincant*. Montréal : Presses de l'Université du Québec.
- Cotnam, J. (1976). *Le Théâtre québécois, instrument de contestation sociale et politique*. Montréal : Fides.
- Culture et Communications Québec. *Aliénations – Les changements apportés par la Loi sur le patrimoine culturel*. Récupéré de <https://www.mcc.gouv.qc.ca/index.php?id=5058>
- De Serres, A. (dir.) (2017 janvier). Franchir les frontières de l'immobilier. 20 ans de recherche et d'étude. *Magazine Immobilier commercial*. Hors-série. Exemplaire 130, édition spéciale à tirage limité. Andrée De Serres (dir.), Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'ESG UQAM.
- Déom, C. et al. (2016), *Portrait des mesures prises par d'autres instances pour la documentation, la protection et la mise en valeur des intérieurs patrimoniaux*, Rapport de recherche, Chaire de recherche du Canada en patrimoine bâti pour la Division du patrimoine, Ville de Montréal.
- Déom, C. et Bumbaru, D. (1998). *Guide du patrimoine. Découvrir et protéger*. Montréal : Héritage Montréal.

- Déom, C. et Thiffault, M.-A. (2013). Thoughts towards a new definition of heritage. *The Historic Environment: Policy & Practice*, 4(1), 62–74, <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1179/1756750513Z.00000000025>
- Dépelteau, F. (2000). *La démarche d'une recherche en sciences humaines. De la question de départ à la communication des résultats*. Sainte-Foy/Bruxelles : Les Presses de l'Université Laval/De Boeck Université.
- Des Rochers J. et al. (1993). *La problématique des cinémas patrimoniaux montréalais. État de la situation et recommandations préliminaires en matière de politique et d'action*. Montréal : ministère des affaires culturelles, Ville de Montréal.
- Deschênes, M.-J. (1997 Hiver). Restaurer ? Non, réanimer ! *Continuité, Nouvelles vocations*, 71, 20-24.
- Désilets, G. (2017) « Du bagel au yoga de luxe: Consommer un vivre ensemble imaginé rue Saint-Viateur » dans Germain A., Amiraux V. et Boudreau J-A, *Vivre ensemble à Montréal. Épreuves et convivialités*. Atelier 10, Montréal. p. 64-67.
- Desjardins, Y. (2017). *Histoire du Mile-End*. Québec : Les Éditions du Septentrion.
- Desjardins, Y. (2017, 27 novembre). Regent (cinéma). Site Web *Mémoire du Mile-End Memories*, Onglets Carte historique / Capsules historiques. Récupéré de <http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/regent-cinema/>
- Deslauriers, J.-P. (1997). L'induction analytique. *La recherche qualitative : enjeux épistémologiques et méthodologiques*. Poupart, J. (dir.) 293-308, Montréal : Gaëtan Morin.
- Drouin, M. et Richard-Bazire, A. (dir.). (2011). La sélection patrimoniale. *Cahiers de l'Institut du patrimoine de l'UQAM*. Éditions MultiMondes.
- Drouin, M. (2005). *Le combat du patrimoine à Montréal (1973-2003)*. Sainte-Foy : Presses de l'Université du Québec.
- Drouin, M. (2007 Printemps). Sauver le patrimoine par l'action associative. Oui, mais peut-elle proposer un produit touristique de qualité ? *Téoros*, 26(1), 67-70.

- Drouin, M. (2011). Les associations de patrimoine et le tourisme. *Téoros*, 30(2), 59-61.
- Drouin, M. (2012). De la démolition des taudis à la sauvegarde du patrimoine bâti (Montréal, 1954-1973). *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, 41(1), 22-36.
- Drouin, M. (2006). La métropole culturelle : une nouvelle image de Montréal ? *Téoros*, 25(2), 75-77.
- Drouin, M. (dir.) (2006). *Patrimoine et patrimonialisation du Québec et d'ailleurs*. Collection Cahiers de l'Institut du patrimoine de l'UQAM. Éditions MultiMondes.
- Duchesneau, C. (2011). *La reconversion des bains publics montréalais : entre mémoire et projet ?* (Mémoire de maîtrise). Québec : Université du Québec, Institut national de la recherche scientifique.
- Duval, É. (1983). *Le Jeu de l'histoire et de la société dans le théâtre québécois : 1900-1950*. Trois-Rivières : PUQTR, « Théâtre d'hier et d'aujourd'hui ».
- École des sciences de la gestion, Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain. *EUT1065 – Gestion et valorisation du patrimoine urbain*. Récupéré de <https://patrimoine.uqam.ca/formation/eut1065-gestion-valorisation-patrimoine-urbain/>
- Falkenberg, M. (2016). *Montréal toujours – Tour de ville en 30 lieux légendaires*. Montréal : Les éditions Les Malins. « Cinéma L'Amour » 54-59 ; « Théâtre Denise-Pelletier », 148-153.
- Famille Guardo (s.d.). *Joseph Guardo, son œuvre séculière et religieuse*. Récupéré de [http://www.art-josephguardo.ca/Index\\_Main.html](http://www.art-josephguardo.ca/Index_Main.html)
- Festival des films du monde. (2018). Récupéré de <http://www.ffm-montreal.org/recherche-de-films.html>
- Fondation du théâtre Empress. (2018). *Théâtre Empress*. Onglets Le projet / L'historique. Récupéré de <http://www.theatrempress.org/fr/le-projet/lhistorique/>
- Fortier, Y. (1985, Été). Restauration : Que conserver ? *Continuité, Les secrets de nos campagnes*, 28(5).

- Gagnon, Y.-C. (2011). *L'étude de cas comme méthode de recherche : Guide de réalisation*. Montréal : PUQ.
- Gaudreau, V. (2011, Été). Des salles sous les feux de la rampe. *Continuité, La culture mise en scène*, 129, 20-25.
- Gelly, A., L. Brunelle-Lavoie et C. Kirjan. (1995). *La passion du patrimoine. La commission des biens culturels du Québec, 1922-1994*. Sillery : Septentrion. 17-68.
- Georgescu Paquin, A. (2010). La quête du Rialto. Dans Karine Hébert et Julien Goyette (dir.). Histoire et idées du patrimoine, entre régionalisation et mondialisation. *Les Cahiers de l'Institut du patrimoine de l'UQAM*. Rencontre internationale des jeunes chercheurs en patrimoine 2009, Éditions MultiMondes, Québec, p. 193-210
- Georgescu Paquin, A. (2011). Du nouveau dans l'existant. Le processus de sélection patrimoniale à travers l'insertion architecturale. Dans *Drouin Martin et Richard-Bazire Anne (dir.)*. La sélection patrimoniale. *Cahiers de l'Institut du patrimoine de l'UQAM*. Éditions MultiMondes.
- Germain, A. (1991). Le patrimoine urbain : une affaire de classes moyenne ? *Patrimoine et développement : connivences ou divergences ?* Lyon : Quatrièmes entretiens Jacques-Cartier. 1-8.
- Germain, A. (1992). Du patrimoine architectural au patrimoine urbain. Régis Neyret (dir.) Le patrimoine atout du développement. Lyon : *Presses universitaires de Lyon (actes des Entretiens Jacques-Cartier)*. Montréal, CCA, Lyon, 31-36.
- Germain, A. (1988). Patrimoine et avant-garde. Le cadre bâti : entre le passé et l'avenir. *Cahiers de recherche sociologique*. 6(2), (11), 115-129. Récupéré de <http://id.erudit.org/iderudit/1002051ar>
- Giovannoni, G. (1931). *Vecchie città ed edilizia nuova* (Turin : Unione tipografico-editrice torinese).
- GIUM. (1989). Dossier urbain de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud : penser pour agir. Montréal : Ville de Montréal, Service de l'habitation et du développement urbain de Montréal.

- Gouvernement du Canada (s.d.). *Répertoire canadien des lieux patrimoniaux*.  
Récupéré de <https://www.historicplaces.ca/fr/home-accueil.aspx>
- Gouvernement du Québec. (2013). *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*.  
Récupéré de <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca>
- Gouvernement du Québec. (2013). *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*.  
Section Événements, groupes et personnes. Fiche « Emmanuel-Arthur Doucet ». Récupéré de [http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=12285&type=pge#.W6gRb\\_aQi-o](http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=12285&type=pge#.W6gRb_aQi-o)
- Gouvernement du Québec. (2013). *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*.  
Section Événements, groupes et personnes. Fiche « Emmanuel Briffa ». Récupéré de <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=7293&type=pge#.W6Ju6faQi-o>
- Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal. Récupéré de [http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche\\_bat.php?id\\_bat=9642-54-8417-01&affichage=fiche&civique=&voie=0&est\\_ouest=&appellation=Rialto&arrondissement=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type\\_requete=simple&](http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche_bat.php?id_bat=9642-54-8417-01&affichage=fiche&civique=&voie=0&est_ouest=&appellation=Rialto&arrondissement=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type_requete=simple&)
- GrandQuébec.com (2015). Cinémas de Montréal. Section Histoire de Montréal.  
Récupéré de <https://grandquebec.com/montreal-histoire/cinema-montreal/>
- Gravari-Barbas, M. (2005). *Habiter le patrimoine. Enjeux, approches, vécu*.  
Rennes : Presses universitaires de Rennes.
- Greffé, X. (1990). *La valeur économique du patrimoine. La demande et l'offre de monuments*. Paris : Anthropos-Economica.
- Greffé, X. (2011). *L'économie politique du patrimoine culturel. De la médaille au rhizome*. Thème 4, Session 3, article 6, ICOMOS, Centre d'Économie de la Sorbonne, Université de Paris I, 17th General Assembly, 2011-11-27 / 2011-12-02, Paris, France, p.928-936. Récupéré de <http://openarchive.icomos.org/1307/>
- Greffé, X. (2000). Le patrimoine comme ressource pour la ville. *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 86, 29-38.

- Gril, E. (2017 janvier). L'approche cycle de vie dans les projets immobiliers. Franchir les frontières de l'immobilier. 20 ans de recherche et d'étude. *Magazine Immobilier commercial*. Hors-série, exemplaire 130. Édition spéciale à tirage limité. Andrée De Serres (dir.). Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'ESG UQAM. 36-40.
- Gril, E. (2017 janvier). Une valeur ajoutée pour l'édifice. Franchir les frontières de l'immobilier. 20 ans de recherche et d'étude. *Magazine Immobilier commercial*. Hors-série, exemplaire 130. Édition spéciale à tirage limité. Andrée De Serres (dir.). Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'ESG UQAM. 43-47.
- Grondin, M. (2017). *The Art and Passion of Guido Nincheri*. Montréal : Véhicule Press.
- Habermas, J. (1983). Modernity. An Incomplete Project. *The Anti-Aesthetic. Essays on Postmodern Culture*. H. Foster (dir.). Seattle : Bay Press.
- Hamel, J. (1997). *Étude de cas et sciences sociales*. Paris : L'Harmattan Éditeur.
- Hanna, D. (1995 mars). Héritage Montréal a vingt ans ! *Bulletin de la Fondation Héritage Montréal*. 8(1).
- Hare, J. (1976). Le théâtre professionnel à Montréal de 1898 à 1937. *Wyczynski Paul (dir.), Le théâtre canadien-français*. Montréal : Fides. 239–248.
- Hartog, F. (2003). *Régimes d'historicité. Présentisme et expérience du temps*, Paris : Le Seuil.
- Harvey, F. (2000). *La production du patrimoine*. Dans *Andrée Fortin (dir.), Produire la culture, produire l'identité ?* Québec : Presses de l'Université Laval, 10-14.
- Heinich, N. (2009). *La fabrique du patrimoine : « de la cathédrale à la petite cuillère »*. Paris : Éditions de la Maison des sciences de l'homme. Récupéré de <https://journals.openedition.org/lectures/837>
- Héritage Montréal. (2006-2008). *Montréal en quartiers / Montreal InSites*. Fiche Théâtre Denise-Pelletier. Récupéré de [http://www.memorablemontreal.com/print/batiments\\_menu.php?quartier=7&batiment=208&section=Array&menu=histoire](http://www.memorablemontreal.com/print/batiments_menu.php?quartier=7&batiment=208&section=Array&menu=histoire)

- Héritage Montréal. (2018). Récupéré de <http://www.heritagemontreal.org/>
- Héritage Montréal. (2018, 26 février). *Révéler Montréal : Les salles de cinéma, un patrimoine à découvrir*. Article en 3 parties. Section Dernière heure. Récupéré de <http://www.heritagemontreal.org/derniere-heure/>
- Hill, R. G. (2009-2017). *Biographical Dictionary of Architects in Canada, 1800-1950*. Récupéré de <http://dictionaryofarchitectsincanada.org>
- Images Montréal (2005-2018). Site Web canadien, recension de photos de Montréal et de son patrimoine immobilier. Récupéré de <https://imtl.org/>
- Jean, M. (1992). *Un siècle de cinéma à Montréal*. Dans J.-P. Duquette (dir.) *Montréal, 1642-1992* (Lasalle: Hurtubise HMH). 105–110.
- Kalman, H. (1980). *The Evaluation of Historic Buildings*. Ottawa, Ministry of the Environment.
- L'origine du nom Mile-End. Mémoires des Montréalais. Récupéré de <https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/lorigine-du-nom-mile-end?fbclid=IwAR3mhe0oEJCi4NjgGm1c8Y6R08oqJVmTsWYRybeZVB0b7FnTBZKdwfZpdFA>
- Laboratoire d'histoire et de patrimoine de Montréal (s.d.). UQAM, Faculté des sciences humaines. *Chronologie de Montréal*. Mot clé : cinéma, filtre : 1895-1940. Récupéré de <http://chronomontreal.uqam.ca/chronologie>
- Labrecque, J. (2011). Emmanuel Briffa : l'homme des théâtres. *Continuité*, 129, 27-30. Récupéré de <http://id.erudit.org/iderudit/64381ac>
- Lacloche, F. (1981). *Architecture des cinémas*. Paris : Éditions du Moniteur.
- Lanken, D. (1993). *Montreal Movie Palaces: Great Theatres of the Golden Era 1884-1938*. Waterloo (Ontario), Archives of Canadian Art and Penumbra Press.
- Larrue, J.-M. (1995 Automne). Le cinéma des premiers temps à Montréal et l'institution du théâtre. *Cinémas : revue d'études cinématographiques / Cinémas : Journal of Film Studies*, 6(1), 119–131.
- Larrue, J.-M. (1983). Montréal à la belle époque. *Jeu – Cahiers de théâtre*, 27, 5–26.

- Larrue, J.-M. et Sirois, J.-P. (s.d.). Le théâtre et le cinéma à Montréal entre 1895 et 1915. Bulletin imprimé *Montréal Clic*, no 39, publié par le Centre d'histoire de 1991 à 2008. Mis en ligne le 29 janvier 2016 dans Mémoires des Montréalais, un site du Centre d'histoire de Montréal. Récupéré de <https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/le-theatre-et-le-cinema-montreal-entre-1895-et-1915>
- Larrue, J.-M. et Sirois, J.-P. (s.d.). Le Théâtre National. Bulletin imprimé *Montréal Clic*, no 39, publié par le Centre d'histoire de 1991 à 2008. Mis en ligne le 19 janvier 2016 dans Mémoires des Montréalais, un site du Centre d'histoire de Montréal. Récupéré de <https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/le-theatre-national>.
- Lauzon, G. et Forget, M. (Dir.). (2004). *L'histoire du Vieux-Montréal à travers son patrimoine*. Québec : Les Publications du Québec (Ville de Montréal - ministère de la Culture et des Communications du Québec).
- Lazarrotti, O. (2011). *Patrimoine et tourisme : histoires, lieux, acteurs, enjeux*. Paris : Belin.
- LégisQuébec. Chapitre P-9.002, Loi sur le patrimoine culturel. Récupéré de <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/P-9.002>
- Léniaud, J.-F. (1994). *L'utopie du patrimoine*. Paris : Les Éditions scientifiques.
- LES ARCHITECTES PLANTE ET JULIEN/ WERLEMAN GUY MCMAHON. (1997). *Rapport de conservation et de mise en valeur et étude de faisabilité pour le Théâtre Rialto, 5723, avenue du Parc, Montréal*. Montréal, s.n.
- Les chemins de la mémoire, Supplément 1987-1999. (2001). *Monuments et sites historiques du Québec*. Les Publications du Québec.
- Lichfield, N. (1998). *The Urban and Regional Planning Requirements for a Cultural Heritage Conservation Policy: The British Scene*. Symposium, Roma, Centro di studi e piani economici, 1998 (European Union Commission, Programme Raphaël, Roma, 26-7 janvier 1999).
- Lieu historique national du Canada du Théâtre-Rialto. Récupéré de [https://www.pc.gc.ca/apps/dfhd/page\\_nhs\\_fra.aspx?id=804](https://www.pc.gc.ca/apps/dfhd/page_nhs_fra.aspx?id=804)
- Lieux patrimoniaux du Canada. *Cinéma Rialto*. Récupéré de <https://www.historicplaces.ca/fr/rep-reg/place-lieu.aspx?id=5034&pid=0>

- Lieux patrimoniaux du Canada. *Cinéma Rialto*. Récupéré de <https://www.historicplaces.ca/fr/rep-reg/place-lieu.aspx?id=9881&pid=0>
- Lindsay, J. C. (1983). *Turn out the stars before leaving: the story of Canada's theatres*. Erin, Ontario : Boston Mills Press.
- Linteau, P.-A. (2007). *Brève histoire de Montréal*. Montréal: Boréal.
- Lloyd, J. (2008). *Interior preservation: In or out?* Georgetown Law Historic Preservation Papers Series (article 31). Récupéré de [http://scholarship.law.georgetown.edu/hpps\\_papers/31](http://scholarship.law.georgetown.edu/hpps_papers/31)
- Loi sur le patrimoine culturel – ministère de la Culture et de la Communication. Récupéré de [https://www.mcc.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/publications/patrimoine/A\\_propos\\_de\\_la\\_loi\\_web\\_accessible.pdf](https://www.mcc.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/publications/patrimoine/A_propos_de_la_loi_web_accessible.pdf)
- MTELUS (s.d.). Onglets MTELUS / Historique. Récupéré de <https://mtelus.com/fr/historique>
- Magri, S. et Tópalov, C. (1987). De la cité-jardin à la ville rationalisée. Un tournant du projet réformateur, 1905-1925. Étude comparative France, Grande-Bretagne, Italie, États-Unis. *Revue française de Sociologie*, XXVIII.
- Mars, M. (2018). *Carnet 1, Les intérieurs patrimoniaux : entre mémoire et nostalgie*. Récupéré de <https://melissamars-ai.com/la-mise-en-valeur-des-interieurs-dans-un-processus-de-rehabilitation-les-voutes-bancaires/>; [https://melissamarsai.files.wordpress.com/2018/01/melissa-mars\\_carnet-001-\\_quoi.pdf](https://melissamarsai.files.wordpress.com/2018/01/melissa-mars_carnet-001-_quoi.pdf)
- Mars, M. (2018). *Carnet 2, Aux origines du projet : un lieu – La mise en valeur des intérieurs dans un processus de réhabilitation : les voûtes bancaires*. Récupéré de <https://franchirlesseuils.ca/la-mise-en-valeur-des-interieurs-dans-un-processus-de-%20rehabilitation-les-voutes-bancaires/>; [https://melissamarsai.files.wordpress.com/2018/01/melissa-mars\\_carnet-002\\_ou.pdf](https://melissamarsai.files.wordpress.com/2018/01/melissa-mars_carnet-002_ou.pdf)
- Marsan, J.-C. (1994). *Montréal en évolution. Historique du développement de l'architecture et de l'environnement urbain montréalais*. Montréal : Éditions du Méridien.

- Marsan, J.-C. (1983). *Montréal : une esquisse du futur*. Québec : IQRC.
- Martin, T. (2007, septembre-décembre). Noppen, L. et Morisset, L.K. (2005). *Les églises du Québec : Un patrimoine à réinventer*. Sainte-Foy : Presses de l'Université du Québec. *Recherches sociographiques*, 48(3). 213-215.  
<https://doi.org/10.7202/018024ar>
- Martineau, J. (1988). *Cinémas et patrimoine à l'affiche*. Montréal : ministère des Affaires culturelles.
- Martineau, J. (1988). Les palaces du septième art. *Continuité*, 41, 18-21. Récupéré de <http://id.erudit.org/iderudit/18579ac>
- Martineau, J. (1987-1988). Les salles de cinéma construites avant 1940 sur le territoire de la communauté urbaine de Montréal : Analyse, synthèse et évaluation patrimoniale. *Étude réalisée pour le ministère des Affaires culturelles, Direction du patrimoine de Montréal*, 1(1).
- Mazel, C. (2015). L'identité spatiale contemporaine bordelaise. Dans Morisset, L. K. (dir.) (2015). *S'approprier la ville. Le devenir ensemble, du patrimoine urbain aux paysages culturels*. Presses de l'Université du Québec, 83-103.
- McNichols Tétreault, G. (1994). Le Corona. *Continuité*, 61, 7-9.
- Ministère de la Culture et des Communications, Direction du patrimoine et de la muséologie (2012). *La Loi sur le patrimoine culturel – Guide pratique destiné aux municipalités*. Récupéré de <https://www.mcc.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/patrimoine/guide-municipalite-vf-19-10-2012.pdf>
- Ministère de la Culture et des Communications : *Patrimoine immobilier*. Récupéré de <https://www.mcc.gouv.qc.ca/index.php?id=5227>
- Mongin, O. (2015). La réduction patrimoniale. Dans L. K. Morisset (dir.), *S'approprier la ville. Le devenir ensemble, du patrimoine urbain aux paysages culturels*. Presses de l'Université du Québec. 133-142.
- Moore, P. et Dombowsky, P. (2009). Allen Theatre Enterprises. *Marquee*, 41(3), 3-31. Récupéré de <http://psmoore.ca/wp-content/uploads/2015/03/3-2009-moore-dombowsky-marquee-allentheatres-part.pdf>

- Moore, P. S. (2004, printemps). Movie Palaces on Canadian Downtown Main Streets: Montreal, Toronto, and Vancouver. *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, XXXII(2). [http : doi: 10.7202/1015713ar](http://doi:10.7202/1015713ar). Récupéré de <https://www.erudit.org/fr/revues/uhr/2004-v32-n2-uhr0585/1015713ar.pdf>
- Morisset, L. K. (2009) (textes d'André Corboz choisis et assemblés par). *De la ville au patrimoine urbain. Histoires de formes et de sens*. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Morisset, L. K. (dir.) (2015). *S'approprier la ville. Le devenir ensemble, du patrimoine urbain aux paysages culturels*. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Morisset, L. K. (2009). *Des régimes d'authenticité : essai sur la mémoire patrimoniale*. Québec : Presses de l'Université de Québec.
- Mucchielli, A. (1996). *Dictionnaire des méthodes qualitatives en sciences humaines et sociales*. Paris : Armand Colin.
- Neyret, R. (1992). *Le patrimoine, valeur ajoutée* [chapitre d'un livre]. Dans *Le patrimoine atout du développement*. Lyon : PUL Presses universitaires de Lyon (actes des Entretiens Jacques-Cartier), 7-17.
- Noisette, P. et Vallérugo, F. (1996). *Le marketing des villes. Un défi pour le développement stratégique*. Paris : Les éditions d'Organisation.
- Noppen, L. et Morisset, L. K. (2006). *Les églises du Québec : Un patrimoine à réinventer*. Sainte-Foy : Presses de l'Université du Québec.
- Noppen, L. (2012). *Explorations autour du destin des églises du Québec – La requalification du site et de l'église de l'ancienne paroisse Sainte-Brigide-de-Kildare à Montréal*. Récupéré de [https://patrimoine.uqam.ca/wp-content/uploads/sites/35/Brigide2012\\_4.pdf](https://patrimoine.uqam.ca/wp-content/uploads/sites/35/Brigide2012_4.pdf)
- Nora, P. (1984). Entre Mémoire et Histoire : la problématique des lieux. Dans P. Nora (dir.) *Les lieux de mémoire, I*, 1997 [1984].
- Nora, P. (1978). Mémoire collective. Dans J. Revel, J. Le Goff et R. Chartier (dir.), *La nouvelle histoire*. Paris : Retz.

- Lieux patrimoniaux du Canada. (2010). *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*. Récupéré de <https://www.historicplaces.ca/fr/pages/standards-normes.aspx>
- Olazabal, I. (2006). Le Mile-End comme synthèse d'une montréalité en devenir. *Les Cahiers du Gres, Diversité urbaine*, 6(2), 7-16.
- Olazabal, I. (2006). Le Mile-End comme synthèse d'une montréalité en devenir. *Les cahiers du GRES*, 6(2), 11.
- Pageau, P. (2009). *Les salles de cinéma au Québec, 1896-2008*. Québec : GID.
- Pageau, P. (2013). Roland Smith : 50 ans de cinéma. *Séquences*, 284, 14-15. Récupéré de <https://www.erudit.org/fr/revues/sequences/2013-n284-sequences0542/69011ac.pdf>
- Paillé, P. et Mucchielli, A. (2016). *L'analyse qualitative en science humaines et sociales*. Paris : Armand Colin.
- Parent, M. (2012). *Étude historique, analyse architecturale et évaluation patrimoniale des lieux de culte de l'Arrondissement de Verdun*. (Mémoire de maîtrise). Études urbaines, UQAM.
- Paveau, M.-A. (2009). *La notion de patrimoine : lignées culturelles et fixations*. CENEL, Université Paris 13. Dans *Les Fictions patrimoniales sur grand et petit écran*. Bordeaux : Presses Universitaires de Bordeaux, 25-36. Récupéré de <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00485072/>
- Payeur, J. (2013). *La relation du patrimoine et du tourisme : une histoire de perception – Le cas du Vieux-Québec*. (Mémoire de maîtrise). Développement du tourisme, ESG UQAM.
- PIED CARRÉ. (2011). *Mémoire sur les Quartiers Culturels*. Présenté à la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports de la Ville de Montréal.
- Pinard, G. (1987-1995). *Montréal, son histoire, son architecture*. Montréal : Éditions La Presse, Éditions du Méridien.
- Plante, J. (dir.) (2011). *Architectures du spectacle au Québec*. Les publications du Québec.

- Postmedia Network Inc. (2018). Then and now: The grand old theatres of Ste-Catherine St. *Montreal Gazette*. Récupéré de <https://montrealgazette.com/gallery/0228-extra-theatres-gallery>
- Powell, K. (1999). *Architecture reborn: Converting old buildings for new uses*. New York: Rizzoli.
- Prével (2010). *Le Séville*. Site Web, onglets Quartier / Historique. Récupéré de <http://www.prevel.ca/le-seville/fr/historique.php>
- Prince, J. (2016, 1er février). Héritage Montréal, Plateforme H-Mtl, Alertes citoyennes, site *Théâtre Snowdon*. Récupéré de <http://www.heritagemontréal.org/plateforme-h-mtl/?siteSlug=theatre-snowdon>
- Québecor (2017, 22 août). *Québecor s'investit pour préserver et relancer le Cinéma Impérial*. Communiqué de presse. Récupéré de <https://www.quebecor.com/fr/-/quebecor-s-investit-pour-preserver-et-relancer-le-cinema-imperial>
- Rachad, A. (2007). *Ce que doit inclure un projet de mémoire ou de thèse*. Université du Québec à Chicoutimi. Récupéré de [http://classiques.uqac.ca/contemporains/antonius\\_rachad/directives\\_projet\\_these/directives.html](http://classiques.uqac.ca/contemporains/antonius_rachad/directives_projet_these/directives.html)
- Racine, F. (2015). *Guide d'analyse et de conception des formes et des espaces urbains* (3e éd.). Montréal : Département d'études urbaines et touristique, École des sciences de la gestion, UQAM.
- Rantisi, N. M. (2010). Materiality and creative production: the case of the Mile-End neighborhood in Montréal. *Progress in Human Geography*, February 1, 2013, 37, 153-160.
- Retaillé, D. (2006). Patrimoine. Dans *L'information géographique*, 2006/2, 70, 1. Récupéré de <https://doi.org/10.3917/lig.702.0001>
- Rey, A. (dir.) (1992). *Le Robert : Dictionnaire historique de la langue française*. Paris : Le Robert, II, p. 1452.
- Rigaud, J. (1980). *Mémoire collective et patrimoine architectural, Monuments historiques*. 107.

- Rivest, M. (s.d.) *Movie-theatre.org: The ultimate guide to movie theatres and drive-ins in the USA and Canada*. [Recension de salles de cinéma aux États-Unis et au Canada]. En anglais seulement. Récupéré de <https://movie-theatre.org/>
- Robert, P. (1991). *Reconversions*. Paris : Éditions du Moniteur.
- Robert, P.-Y. (2016, 1<sup>er</sup> septembre). Crew Collectif & Café : « l'équilibre » entre patrimonial et contemporain. *Index-Design*. Récupéré de <https://www.index-design.ca/article/2016/9/1/crew-collectif-et-cafe-l-equilibre-entre-patrimonial-et-contemporain>.
- Rose, D. (1995). Le Mile-End, un quartier cosmopolite ? Dans A. Germain *et all.* *Cohabitation interethnique et vie de quartier. Rapport final soumis au ministère des Affaires internationales, de l'Immigration et des Communautés culturelles et à la Ville de Montréal*. Les Publications du Québec, INRS\_Urbanisation. 53-94.
- Roy, S. N. (2009). *L'étude de cas*. [Chapitre de livre]. Dans B. Gauthier (dir.), *Recherche sociale : de la problématique à collecte des données*, (5e éd., 199-225). Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Seignobos, C. (2014). *La méthode historique appliquée aux sciences sociales*. Lyon : ENS Éditions. EAN : 9782847885750. Récupéré de <http://books.openedition.org/enseditions/487>
- Simmins, G. et David, R. (2011, revu 2013). Ross & Macdonald. *The Canadian Encyclopedia*. Récupéré de <https://www.thecanadianencyclopedia.ca/en/article/ross-macdonald>
- Simon, S. (1999). *L'hybridité culturelle*. Montréal : L'Île de la tortue et Sherry Simon.
- Stoessel-Ritz, J. (2004). La production du patrimoine, enjeu des politiques publiques. Dans *La question patrimoniale : de la patrimonialisation à l'examen des situations concrètes* (p. 50-71). Paris : L'Harmattan.
- Studio Pluche (2011, 9 janvier). *L'incendie du Laurier Palace*. [Billet de blogue]. Récupéré de <http://studiopluche.blogspot.ca/2011/01/l-du-laurier-palace.html>
- Théâtre Corona*. (s.d.). Récupéré de <https://www.theatrecorona.ca/histoire/>

- Théâtre Denise-Pelletier*. (2013-2014). Récupéré de <http://www.denise-pelletier.qc.ca/theatre/historique/>
- Théâtre du Nouveau Monde*. (2013). Récupéré de <https://www.tnm.qc.ca/tout-sur-le-tnm/toute-une-histoire/#Son%20lieu>
- Théâtre L'Olympia* (s.d.). Récupéré de <http://olympiamontreal.com/historique/>
- Théâtre Plaza* (2017). Site Web, onglet Historique. Récupéré de <http://www.theatreplaza.ca/historique/>
- Théâtre Saint-Denis*. (2018). Onglet À propos de nous / Historique du théâtre, partie 1 et 2. Récupéré de <https://theatrestdenis.com/fr/propos-de-nous/theatre/> + <https://theatrestdenis.com/fr/propos-de-nous/proprietaires/>.
- Université Concordia (s.d.). *3 York Theatre medallions and chevron panels, 1938*. Onglets Arts hub / Public art / About the collection. Récupéré de <http://www.concordia.ca/arts/public-art/about/york.html>
- Université Concordia (s.d.). *Engineering and Computer Science and Visual Arts Integrated Complex*. Onglets Offices / Records Management and Archives / Buildings / Engineering and Computer Science and Visual Arts Integrated Complex. Récupéré de <http://www.concordia.ca/offices/archives/buildings/sgw/ev-building.html>
- Université Concordia (s.d.). *Kenneth Hensley Holmden: 3 Scenes of Nymphs in Canadian Landscapes, c.1938*. Onglets Arts hub / Public art / About the collection / Kenneth Hensley Holmden. Récupéré de <http://www.concordia.ca/arts/public-art/about/kenneth-hensley-holmden.html>
- Varin, F. (2018, Automne). Patrimoine et participation citoyenne. Nous faisons la différence. *Continuité*, 158. Récupéré de <http://www.magazinecontinuite.com/numero-158/mobiliser-pour-sauvegarder-361/>
- Vasilachis de Gialdino, I. (2012). L'interprétation dans la recherche qualitative : problèmes et exigences. Dans *Recherches qualitatives : La recherche qualitative en Argentine : des acquis et des questionnements*, 31(3), 155-187. Récupéré de [http://www.recherche-qualitative.qc.ca/documents/files/revue/edition\\_reguliere/numero31\(3\)/RQ%2031\(3\)%20Vasilachis.pdf](http://www.recherche-qualitative.qc.ca/documents/files/revue/edition_reguliere/numero31(3)/RQ%2031(3)%20Vasilachis.pdf)

- Vernières, M. (dir.) (2011). *Patrimoine et développement. Études pluridisciplinaires*. Paris : Karthala, Gemdev.
- Ville de Montréal (2004). Énoncé d'orientation pour la politique du patrimoine de la Ville de Montréal, Résumé version 5. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/patrimoine\\_urbain\\_fr/media/documents/enonce\\_cfr.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/patrimoine_urbain_fr/media/documents/enonce_cfr.pdf)
- Ville de Montréal (dates diverses). *Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal*. Fiche du secteur « Rue Saint-Denis (entre Jean-Talon Est et Beaubien Est) ». Récupéré de [http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche\\_zone.php?affichage=fiche&civique=&voie=0&est\\_ouest=&appellation=Rivoli&arrondissement=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type\\_requete=simpl&id=1065](http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche_zone.php?affichage=fiche&civique=&voie=0&est_ouest=&appellation=Rivoli&arrondissement=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type_requete=simpl&id=1065)
- Ville de Montréal (2005). *Vieux-Montréal*. Fiche d'un concepteur « Ross and Macdonald ». Récupéré de [http://www.vieux.montreal.qc.ca/inventaire/fiches/fiche\\_conc.php?id=69](http://www.vieux.montreal.qc.ca/inventaire/fiches/fiche_conc.php?id=69)
- Ville de Montréal (dates diverses). *Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal*. Récupéré de <http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/index.php>
- Ville de Montréal (s.d.). *Faire Montréal : Cinéma NDG – Un projet de revitalisation urbaine*. Récupéré de <https://fairemtl.ca/fr/cinema-ndg>
- Ville de Montréal (s.d.). *Théâtre Outremont*. Onglets Le Théâtre / Historique et mission. Récupéré de <http://www.theatreoutremont.ca/fr/le-theatre/historique-et-mission/>
- Ville de Montréal (2004). *Énoncé d'orientation pour la politique du patrimoine*. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/patrimoine\\_urbain\\_fr/media/documents/enonce\\_cfr.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/patrimoine_urbain_fr/media/documents/enonce_cfr.pdf)
- Ville de Montréal (2004). *Extrait du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (2004-22)*. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND\\_PMR\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PIIA\\_TYPOLOGIE\\_IMMEUBLECOMMERCIAL\\_3.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_PMR_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PIIA_TYPOLOGIE_IMMEUBLECOMMERCIAL_3.PDF)

- Ville de Montréal (2018, Juillet). Fiche d'urbanisme : Plans d'Implantation et d'intégration architecturale (PIIA). *Le Plateau-Mont-Royal*. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND\\_PMR\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROCEDURES\\_URBANISME\\_FICHE\\_PIIA.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_PMR_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROCEDURES_URBANISME_FICHE_PIIA.PDF)
- Ville de Montréal. (2006). *Imaginer – Réaliser Montréal 2025 : Un monde de créativité et de possibilités*. Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la planification stratégique. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PES\\_PUBLICATIONS\\_FR/PUBLICATIONS/MTL2025-WEB.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PES_PUBLICATIONS_FR/PUBLICATIONS/MTL2025-WEB.PDF)
- Ville de Montréal. *Plan d'action en patrimoine 2017-2022*. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ\\_URBAINS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PLAN\\_ACTION\\_PATRIMOINE\\_2017\\_2022.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PLAN_ACTION_PATRIMOINE_2017_2022.PDF)
- Ville de Montréal. *Programme d'aide à la restauration des immeubles protégés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel*. Récupéré de <http://ville.montreal.qc.ca/culture/programme-daide-la-restauration-des-immeubles-proteges-en-vertu-de-la-loi-sur-le-patrimoine-culturel>
- Ville de Montréal. *Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement Plateau-Mont-Royal*. Récupéré de <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=21697&typeDoc=1>
- Ville de Montréal. Patrimoine urbain : Subventions à la restauration. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2240,143007990&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2240,143007990&_dad=portal&_schema=PORTAL)
- Wolfe, J. (1988). Les grandes salles de la métropole. *Continuité*, 41, 29-30. Récupéré de <https://www.erudit.org/fr/revues/continue/1988-n41-continue1051869/18582ac/>
- Zéro Gravité (2018). Escalade et yoga. Onglets À propos / Installations. Récupéré de <https://www.zero-gravite.ca/a-propos/installations/>

#### Articles de presse :

- Actualité UQAM (2017, 16 avril). Un clocher restauré, <http://www.actualites.uqam.ca/2017/clocher-restaure-pour-50-ans-uqam>

- Agence QMI (2012, 29 octobre). L'édifice historique deviendra un théâtre. *Le Journal de Montréal*. Récupéré de <https://www.journaldemontreal.com/2012/10/29/ledifice-historique-deviendra-un-theatre>
- Ackermann, M. (2012, 22 octobre). The Rialto's resurrection. *Montreal Gazette*. Récupéré de <http://www.montrealgazette.com/Rialto+resurrection/7410975/story.html>
- Beaudry, G. (2015, 1<sup>er</sup> décembre). Top 15 des plus belles églises converties à Montréal ! *Mes Quartiers Wordpress*. Mise à jour : février 2019. Récupéré de <https://mesquartiers.wordpress.com/2015/12/01/top-15-des-plus-belles-eglises-converties-a-montreal/>
- Bellemare, M. (2018, 3 février). Montréal : le comité exécutif approuve la vente de l'ancien théâtre Snowdon pour 1,6 M\$. *Le Journal de Montréal*. Récupéré de <http://www.journaldemontreal.com/2018/02/03/montreal-le-comite-executif-approuve-la-vente-de-lancien-theatre-snowdon-pour-16-million>
- Blais, M.-C. et De Repentigny, A. (2010, 25 septembre). Le Corona change de mains. *La Presse.ca*. Récupéré de <http://www.lapresse.ca/arts/spectacles-et-theatre/201009/24/01-4326351-le-corona-change-de-mains.php>
- Bruemmer, R. (2007, 15 décembre). Rialto owner desperate to sell. *Montreal Gazette*. Récupéré de <https://www.pressreader.com>
- Bumbaru, D. (2008, 25 janvier). Développement urbain de qualité à Montréal : Des principes à respecter ». *Le Devoir*. Récupéré de <http://www.ledevoir.com/opinion/idees/173197/developpement-urbain-de-qualite-a-montreal-des-principes-a-respecter>
- Carin, M. (2017, 19 juin). Rialto Theatre and St-James Theatre. *The Suburban*. Récupéré de [http://www.thesuburban.com/mtl375/rialto-theatre-and-st-james-theatre/article\\_f92a900e-5527-11e7-88c6-87a27b542594.html](http://www.thesuburban.com/mtl375/rialto-theatre-and-st-james-theatre/article_f92a900e-5527-11e7-88c6-87a27b542594.html)
- Carosielli, E. (2012, 16 janvier, 18 h). CBC Montrealer of the week. *CBC News, Montréal*. <https://www.cbc.ca/player/play/2187548597>, <https://www.youtube.com/watch?v=GPYkzOPFM88>
- CBC (2016, 14 octobre). Citizens take another shot at saving the Empress Theatre. *CBC News*. Posted 8:12 PM ET. Récupéré de

<http://www.cbc.ca/news/canada/montreal/empress-theatre-revitalization-project-1.3806351>

Centre d'histoire de Montréal (2018, 2 juin). Un film au Château. *Le Journal de Montréal*. Récupéré de <https://www.journaldemontreal.com/2018/06/02/un-film-au-chateau>

Collard, N. (2015, 11 août). 20 ans dans un quartier : Mile-End, l'engagé. *La Presse*. Récupéré de [http://plus.lapresse.ca/screens/217149db-d741-484b-8a6f-65f8ce3cfdcc\\_7C\\_0.html](http://plus.lapresse.ca/screens/217149db-d741-484b-8a6f-65f8ce3cfdcc_7C_0.html)

Corriveau, J. (2012, 6 septembre). Théâtre Empress : la Ville retient le projet de Cinéma NDG. *Le Devoir*. Récupéré de <http://www.ledevoir.com/politique/montreal/358572/theatre-empress-la-ville-retient-le-projet-de-cinema-ndg>

Corriveau, J. (2018, 3 février). La Ville de Montréal vend le théâtre Snowdon. *Le Devoir*. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/politique/montreal/519280/patrimoine-la-ville-de-montreal-vend-le-theatre-snowdon>

Corriveau, J. et Nadeau, J.-F. (2019, 19 janvier). Pourquoi autant d'édifices patrimoniaux sont-ils malmenés. *Le Devoir*. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/societe/545894/analyse-comment-voir-plus-haut-que-le-clocher-du-village>

Cousineau, M.-È. (2018, 10 juillet). La conservation du patrimoine religieux, toujours un casse-tête. Une église transformée en théâtre. *Radio-Canada*. Récupéré de <https://ici.radio-canada.ca/premiere/emissions/le-15-18/segments/reportage/79418/eglise-theatre-montreal>

Coutu, S. (2012, 24 mai). La vague "hipster" déferle à Montréal. *L'Actualité*. Récupéré de <http://www.lactualite.com/culture/la-vague-hipster-deferle-a-montreal/>

CTV Montreal (2018, 9 août). After years of decay, another restoration plan for Empress Theatre falls apart. *CTV News*, 9:10 PM EDT. Récupéré de <https://montreal.ctvnews.ca/after-years-of-decay-another-restoration-plan-for-empress-theatre-falls-apart-1.4047271>

De Montigny, V. (2017, 13 avril). Un nouveau club ouvrira dans les anciens coffres-forts d'une banque du Vieux-Montréal très bientôt. *Le Journal de*

*Montréal*. Récupéré de <http://www.journaldemontreal.com/2017/04/13/un-nouveau-club-ouvrira-dans-les-anciens-coffres-forts-dune-banque-du-vieux-montreal-tres-bientot>

Di Lillo, M.-C. (2017, 9 mai). Bar George : le nouveau resto de l'heure qui loge dans un bâtiment hanté. *nightlife.ca*. Récupéré de <http://www.nightlife.ca/2017/05/09/bar-george-le-nouveau-resto-de-lheure-qui-loge-dans-un-batiment-hante>

Dubreuil, É. (2016, 23 novembre). Des salles de cinéma patrimoniales en péril à Montréal. *ICI Radio-Canada. Première chaîne*. Récupéré de <http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1001818/patrimoine-cinematographique-peril-salles-cinema-empres-robillard-montreal>

Dumais, M. (2016, 27 septembre). L'esthétique d'Emmanuel Briffa. *Le Devoir*. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/culture/cinema/480890/la-petite-histoire-des-grands-ecrans-l-esthetique-d-emmanuel-briffa>

Elkouri, R. (2010, 28 avril). Des lumières sur la marquise. *La Presse*. Récupéré de <http://www.lapresse.ca/debats/chroniques/rima-elkouri/201004/28/01-4274897-des-lumieres-sur-la-marquise.php>

Galipeau, S. (2014, 6 décembre). Le cinéma L'Amour a 100 ans. Vrai ou faux ? *La Presse +*, section Pause week-end, écran 2. Récupéré de [http://plus.lapresse.ca/screens/44b8b1a5-1fe9-410c-938d-59fdfeb17b0b\\_\\_7C\\_\\_08bV0L7p-LPB.html](http://plus.lapresse.ca/screens/44b8b1a5-1fe9-410c-938d-59fdfeb17b0b__7C__08bV0L7p-LPB.html)

Gauvreau, C. (2017, 13 avril). Patrimoines en péril. *Actualités UQAM*. (INTER, magazine de l'Université du Québec à Montréal, Vol. 15, no 1, printemps 2017), Récupéré de <https://www.actualites.uqam.ca/2017/patrimoines-en-peril-montreal>

Gyulai, L. (2015, 13 mai). Little trace remains of Montreal's glamorous theatre era. *Montreal Gazette*. Récupéré de <https://montrealgazette.com/news/local-news/little-trace-remains-of-montreals-glamorous-theatre-era>

Huen, E. (2017, 31 mars). 5 Most Beautiful Coworking Spaces In The World. *Forbes*. Récupéré de <https://www.forbes.com/sites/eustaciahuen/2017/03/31/5-most-beautiful-coworking-spaces-in-the-world/#78ef0eb45524>

- Intravaia, F. (2018, 21 août). Una chiesa che diventa teatro. *Corriere Italiano*.  
Récupéré de <https://www.corriereitaliano.com/attualita/in-primo-piano/2018/8/21/una-chiesa-che-diventa-teatro.html>
- Joncas, H. (2012, 26 octobre). Vieux-Montréal : le Théâtre Rialto achète l'Édifice CIBC. *Les Affaires*. Récupéré de <http://www.lesaffaires.com/secteurs-d-activite/immobilier/vieux-montreal--le-theatre-rialto-achete-l-edifice-cibc/550493>
- La Vérif (2017, 9 juin). 40 lieux de culte en moins chaque année au Québec. *Radio-Canada*. Récupéré de <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1038729/verif-lieux-culte-quebec-eglise-monastere-religion-presbytere-catholique-luc-fortin-patrimoine-religieux>
- Lau, R. (2013, 13 mai). Future looks bright for Montreal's Rialto Theatre. *Global News*. Récupéré de <https://globalnews.ca/news/560784/future-looks-bright-for-montreals-rialto-theatre/>
- Laurence, J.-C. (2008, 27 septembre). La Main au temps du cinéma. *La Presse.ca*. Récupéré de <http://www.lapresse.ca/cinema/nouvelles/201207/17/01-4552869-la-main-au-temps-du-cinema.php>
- Lawrence, G. (2014, 9 juillet). *Sauvegarder le patrimoine urbain à quel prix ?* L'Actualité. Récupéré de <https://lactualite.com/societe/2014/07/09/sauvegarder-le-patrimoine-urbain-a-quel-prix/>.
- Léger, M.-F. (2014, 19 avril). Le retour du Rialto d'autrefois. *La Presse*. Récupéré de [http://plus.lapresse.ca/screens/4f86-3048-534e901e-a2a7-4865ac1c606a\\_\\_7C\\_\\_0.html](http://plus.lapresse.ca/screens/4f86-3048-534e901e-a2a7-4865ac1c606a__7C__0.html)
- Lévesque, È. (2014, 24 mars). Restauration complète : Cure de jeunesse pour le théâtre Rialto. *Le Journal de Montréal*. Récupéré de <https://www.journaldemontreal.com/2014/03/24/cure-de-jeunesse-pour-le-theatre-rialto>
- Livre Histoire du Mile-End : Un espace unique. (2017, 28 mai). *La Presse*. Récupéré de [http://plus.lapresse.ca/screens/5b7462b5-6e9d-4df7-80b3-e135246df332\\_\\_7C\\_\\_0.html](http://plus.lapresse.ca/screens/5b7462b5-6e9d-4df7-80b3-e135246df332__7C__0.html)

- Loisel, M. (2014, 14 février). La maison Redpath sera démolie. *Le Devoir*. Récupérée de <https://www.ledevoir.com/culture/399971/la-maison-redpath-sera-demolie>
- Lopez, C. (2018, 24 janvier). Une deuxième vie pour le Bain Saint-Michel. *Journal Métro*. Récupéré de <https://journalmetro.com/local/le-plateau-mont-royal/1365503/une-deuxieme-vie-pour-le-bain-saint-michel/>
- Mars, M. (2016, Automne). Les intérieurs patrimoniaux : entre mémoire et nostalgie. *Dire, La Revue des Cycles Supérieurs de l'Université de Montréal*. 25(3), 43-50. Récupéré de <https://www.ficsum.com/dire-archives/automne-2016/architecture-interieurs-patrimoniaux-entre-memoire-nostalgie/>
- Marsan, J.-C. (2017, 7 septembre). L'architecture, une discipline en évolution. *Le Devoir*. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/opinion/libre-opinion/507391/l-architecture-une-discipline-en-evolution>
- Nadeau, J.-F. (2017, 5 septembre). Comment seront formés les experts en conservation ? *Le Devoir*. Récupéré de <http://www.ledevoir.com/societe/education/507247/education-comment-seront-formes-les-experts-en-conservation>
- Nadeau, J.-F. (2017, 25 août). Fin des études supérieures en conservation à l'Université de Montréal. *Le Devoir*. Récupéré de <http://www.ledevoir.com/societe/education/506494/fin-des-etudes-superieures-en-conservation-a-l-universite-de-montreal>
- Nadeau, J.-F. (2019, 19 janvier). Patrimoine protégé par l'État mais abandonné au point de tomber. *Le Devoir*. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/non-classe/545910/patrimoine-protgees-par-l-etat-mais-abandonnees-au-point-de-tomber>
- Nadeau, J.-F. (2019, 19 janvier). *Pourquoi protéger le patrimoine bâti québécois ?* *Le Devoir*. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/societe/545897/pourquoi-protger-le-patrimoine-bati-quebecois>
- Nadeau, J.-F. (2016, 23 novembre). Montréal, paradis du cinéma. *Le 15-18*, chronique Société, Radio-Canada Première. Récupéré de [http://ici.radio-canada.ca/emissions/le\\_15\\_18/2016-2017/chronique.asp?idChronique=422681](http://ici.radio-canada.ca/emissions/le_15_18/2016-2017/chronique.asp?idChronique=422681)

- Pageau, P. (2013, 6 mai). Le miracle de l'Impérial. *Le Devoir*. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/culture/cinema/377333/le-miracle-de-l-imperial>.
- Paré, I. (2012, 1<sup>er</sup> novembre). Le propriétaire du Rialto crée le théâtre St-James dans le Vieux-Montréal. *Le Devoir*. Récupéré de <http://www.ledevoir.com/culture/362859/le-propretaire-du-rialto-cree-le-theatre-st-james-dans-le-vieux-montreal>
- Pelchat, M. (1998, 11 mars). Le Rialto se cherche une vocation. *La Presse*.
- Radio-Canada (2014, 19 mars). La maison Redpath n'est plus qu'un souvenir. Récupéré de <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/658685/demolition-maison-redpath>
- Radio-Canada (2011, 5 août). La plus vieille salle de cinéma de Montréal se transforme en condos. *ICI Grand Montréal. Première chaîne*. Récupéré de <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/525996/cinema-ouimetoscope-condos>
- Radio-Canada/CBC (2018, 4 février). Montréal vend le « mythique » Théâtre Snowdon à une compagnie privée. *ICI Radio-Canada*, publié à 16 h 24, mis à jour à 20 h 06. Récupéré de <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1082108/montreal-vend-theatre-snowdon-societe-privée>
- Riga, A. (2018, 5 février). After years of neglect, Montreal's iconic Snowdon Theatre is sold. *Montreal Gazette*. Récupéré de <http://montrealgazette.com/news/local-news/after-years-of-neglect-montreals-iconic-snowdon-theatre-is-sold>
- Robert, P.-Y. (2016, 1er septembre), « Crew Collectif & Café : "l'équilibre" entre patrimonial et contemporain », Index-Design, <https://www.index-design.ca/article/2016/9/1/crew-collectif-et-cafe-l-equilibre-entre-patrimonial-et-contemporain>
- Shaffer M.-E. (2013, 16 décembre). Ces églises qui changent de vocation, Journal Métro, <http://journalmetro.com/actualites/national/419174/ces-eglises-qui-changent-de-vocation/>
- Siag, J. (2010, 5 décembre). *A Christmas Carol : Scrooge au Rialto*. Récupéré de <https://www.lapresse.ca/arts/spectacles-et-theatre/201012/04/01-4349235-a-christmas-carol-scrooge-au-rialto.php>

- Siag, J. (2012, 31 octobre). Un nouveau théâtre dans le Vieux-Montréal. *La Presse*. Récupéré de <http://www.lapresse.ca/arts/spectacles-et-theatre/201210/30/01-4588700-un-nouveau-theatre-dans-le-vieux-montreal.php>
- Soudet, É. (2016, 6 décembre). Crew Collective & Café: le plus beau café de Montréal ! *Tastet*. Récupéré de <http://tastet.ca/2016/12/06/crew-collectif-cafe-plus-beau-cafe-de-montreal/>
- The Gazette (1938, 3 mai). Plans Completed for New Theatre. *CLXVII*(105), Second Section, p. 13, Montréal. Document numérisé accessible via le lien <https://news.google.com/newspapers?id=1YwxAAAIAIAJ&sjid=VqgFAAIAIAJ&pg=2792,252370&dq=york+theatre+demolition&hl=en> inséré dans l'article de Wikipédia sur le théâtre York (voir la notice Contributeurs de Wikipédia (2018, 8 mars).
- Thompson Mitra (2016, 4 août). Bain Hushion à vendre? Vues sur la Bourgogne, Association des médias écrits communautaires du Québec (AMECQ), <https://amecq.ca/2016/08/04/bain-hushion-a-vendre>
- Tremblay, O. (2010, 13 novembre). Feu sacré. *Le Devoir*. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/opinion/chroniques/310846/feu-sacre>
- Tremblay, O. (2016, 2 avril). La ballade des vieux palaces. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/opinion/chroniques/467009/la-ballade-des-vieux-palaces>
- TVA Nouvelles, 2010, 18 mars, Un propriétaire de garderies privées blâme Jean Charest, <https://www.tvanouvelles.ca/2010/03/18/un-propretaire-de-garderies-privees-blame-jean-charest>
- Vallée, P. (2004, 17 avril). Gestion Georges Coulombe : La seconde vie des vieux bâtiments. *Le Devoir*. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/societe/52266/gestion-georges-coulombe-la-seconde-vie-des-vieux-batiments>

**Sites internet :**

Amici del Colosseo. Récupéré de [www.amicidelcolosseo.org](http://www.amicidelcolosseo.org)

Archeo Roma, Beni Culturali. Récupéré de [www.archeoroma.beniculturali.it/siti-archeologici/colosseo](http://www.archeoroma.beniculturali.it/siti-archeologici/colosseo)

Bar George. Récupéré de <https://www.bargeorge.ca/fr/a-propos-de-bar-george/>

Beaupré Michaud et Associés, Architectes. *La firme*. Récupéré de <http://bmaarchitectes.com/sencillo/equipe>

Beaupré Michaud et Associés, Architectes. *Portfolio*. Récupéré de <http://bmaarchitectes.com/sencillo/portfolio>

Beaupré Michaud et Associés, Architectes. *Théâtre Outremont*. Récupéré de <http://bmaarchitectes.com/sencillo/node/56>

Beaupré Michaud et Associés, Architectes. *Théâtre Rialto*. Récupéré de <http://bmaarchitectes.com/sencillo/node/61>

Centre Canadien d'Architecture. *Controversy. Culture of old theatre in Montreal* [videorecording — host, Travis Todd], Réseau TCV de Vidéotron, [ca. 1998]. Récupéré de <https://www.cca.qc.ca/fr/recherche/details/library/publication/190794>

Charte de Venise. Récupéré de <http://www.charta-von-venedig.de/>

Cinema Treasures. Récupéré de <http://cinematreasures.org/theaters>

Cinema Treasures. *Orpheum Theater*. Récupéré de <http://cinematreasures.org/theaters/1432>

Club La Voûte. Récupéré de <https://lavoutemontreal.com/>

Commission des lieux et monuments historiques du Canada. Procès-verbal, novembre 1993. *Énoncé d'intégrité commémorative*. 1997. Récupéré de [https://www.pc.gc.ca/apps/dfhd/page\\_nhs\\_fra.aspx?id=804](https://www.pc.gc.ca/apps/dfhd/page_nhs_fra.aspx?id=804)

Crew Collective & Café. Récupéré de <https://crewcollectivecafe.com/>

- Écomusée du Fier monde. Récupéré de <http://ecomusee.qc.ca/ecomusee/historique/>
- Encyclopédie en ligne Larousse. Récupéré de <https://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/patrimoine/77550>
- Evoq Architecture. Récupéré de <http://evoqarchitecture.com/>
- Gestion Georges Coulombe. Récupéré de <http://gestioncoulombe.com/portfolio/360-rue-saint-jacques-vieux-montreal/>
- Gestion Georges Coulombe. Récupéré de <http://gestioncoulombe.com/>
- Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal, Aperçu méthodologique. Récupéré de <http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/methodologie.php>
- Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal. *Club Mount Stephen*. Récupéré de [http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche\\_bat.php?batiment=oui&lignes=25&id\\_bat=9839-86-4478-01](http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche_bat.php?batiment=oui&lignes=25&id_bat=9839-86-4478-01)
- Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal. Récupéré de <http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire>
- Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal. *Information sur les statuts de protection*. Récupéré de <http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/protection.php>
- Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal. *Rialto*. Récupéré de [http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche\\_bat.php?id\\_bat=9642-54-8417-01&affichage=fiche&civique=&voie=0&est\\_ouest=&appellation=Rialto&arrondissement=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type\\_requete=simple&](http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche_bat.php?id_bat=9642-54-8417-01&affichage=fiche&civique=&voie=0&est_ouest=&appellation=Rialto&arrondissement=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type_requete=simple&)
- Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal. *Théâtre Dominion - des Variétés*. Récupéré de [http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche\\_bat.php?affichage=fiche&civique=&voie=0&est\\_ouest=&appellation=Dominion&arrondissement=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type\\_requete=simple&id\\_bat=9843-84-7357-01&debut=0](http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche_bat.php?affichage=fiche&civique=&voie=0&est_ouest=&appellation=Dominion&arrondissement=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type_requete=simple&id_bat=9843-84-7357-01&debut=0)

- Groupe consultatif inter-organisme en éthique de la recherche. *Formation en éthique de la recherche EPTC 2*. Récupéré de <http://ethique.gc.ca>
- Héritage Montréal. Récupéré de <http://www.heritagemontreal.org/>
- Héritage Montréal. *Section « Dernière heure »*. 26 février 2018. Récupéré de <http://www.heritagemontreal.org/derniere-heure/>
- Héritage Montréal. *InspirActions – 12 – Théâtre Rialto*. Récupéré de <http://www.heritagemontreal.org/site/inspiration-12-theatre-rialto/>.
- Héritage Montréal. *Mission*. Récupéré de <http://www.heritagemontreal.org/mission/>
- Héritage Montréal. *Plateforme H-Mtl*. Récupéré de <http://www.heritagemontreal.org/plateforme-h-mtl/>
- How I Travel. Récupéré de <https://www.howitravel.co/the-15-coolest-neighborhoods-in-the-world-in-2016/>
- ICOMOS. Récupéré de <https://www.icomos.org/fr/>
- ICOMOS. *Charte d'Athènes*. Récupéré de <https://www.icomos.org/fr/ressources/chartes-et-normes/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/425-la-charte-dathenes-pour-la-restauration-des-monuments-historiques-1931>
- ICOMOS. *Charte de Venise*. Récupéré de <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P24/5e1.pdf>
- ICOMOS. (2008). *Charte ICOMOS pour l'interprétation et la présentation des sites patrimoniaux*. Québec, QC. Récupéré de [https://www.icomos.org/charters/interpretation\\_e.pdf](https://www.icomos.org/charters/interpretation_e.pdf)
- Images Montréal. *La Tulipe*. Récupéré de <https://imtl.org/edifices/Latulipe.php>
- Inventaire des lieux de culte du Québec. Récupéré de [www.lieuxdeculte.qc.ca](http://www.lieuxdeculte.qc.ca)
- Kollectif. *Les bureaux Crew et son café par Henri Cleinge*, architecte. Consulté le 18 mai 2018. Récupéré de <http://kollectif.net/projet-du-mois/bureaux-crew-cafe-henri-cleinge-architecte/>

Laboratoire d'histoire et de patrimoine de Montréal. *Histoire illustrée et interactive du Mile-End*. Récupéré de

<https://lhpm.uqam.ca/programmation-scientifique/humanites-numeriques/histoire-illustree-et-interactive-du-mile-end/>

Laboratoire d'histoire et de patrimoine de Montréal. *Lancement de la carte interactive de Mémoire du Mile-End*. Récupéré de

<https://lhpm.uqam.ca/nouvelle/lancement-de-la-carte-interactive-de-memoire-du-mile-end/>

Le 357c. Récupéré de <https://www.le357c24mai2019.com/>

Le 360 St-Jacques. Récupéré de <http://www.360stjacques.com/edifice.aspx>

Le Mount Stephen. Récupéré de <https://www.lemountstephen.com/fr/histoire.htm>

Les 15 ans de Mémoire du Mile-End. Récupéré de

<https://memoire.mile-end.qc.ca/fr/les-15-ans-de-memoire-du-mile-end/>

Lieu historique national du Canada du Théâtre-Rialto. Récupéré de

[http://www.pc.gc.ca/apps/dfhd/page\\_nhs\\_fra.aspx?id=804](http://www.pc.gc.ca/apps/dfhd/page_nhs_fra.aspx?id=804)

Lieux patrimoniaux du Canada, Maison George-Stephen. Récupéré de

<http://www.historicplaces.ca/fr/rep-reg/place-lieu.aspx?id=3429>

Lieux patrimoniaux du Canada, Normes. Récupéré de

<http://www.historicplaces.ca/fr/pages/standards-normes>

Lieux patrimoniaux du Canada, Rialto. Récupéré de

<https://www.historicplaces.ca/fr/rep-reg/place-lieu.aspx?id=5034&pid=0>

Lieux patrimoniaux du Canada, Rialto. Récupéré de

<https://www.historicplaces.ca/fr/rep-reg/place-lieu.aspx?id=9881&pid=0>

Mémoire du Mile-End fête ses 15 ans. Récupéré de <https://memoire.mile-end.qc.ca/fr/memoire-du-mile-end-fete-ses-15-ans/>

Mémoire du Mile-End, carte. Récupéré de <http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/carte/>

Mémoire du Mile-End, édifice Peck. Récupéré de

<https://memoire.mile-end.qc.ca/fr/edifice-peck/>

- Mémoire du Mile-End, Identités plurielles. Récupéré de  
<http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/identites-plurielles-et-le-cas-du-mile-end/>
- Mémoire du Mile-End. *L'Origine du nom Mile End*. Récupéré de  
<http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/lorigine-du-nom-mile-end/>
- Mémoire du Mile-End. *Le Rialto*. Récupéré de  
<http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema/>
- Mémoires des Montréalais. *La Gare Windsor*. Récupéré de  
<https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/la-gare-windsor>
- Mémoires des Montréalais. *L'édifice Robillard : premier cinéma du Canada*.  
Récupéré de  
<https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/ledifice-robillard-premier-cinema-du-canada>
- Mémoires des Montréalais. *Le théâtre et le cinéma à Montréal entre 1895 et 1915*. Récupéré de  
<https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/le-theatre-et-le-cinema-montreal-entre-1895-et-1915>
- Mémoires du Mile-End. Récupéré de  
<http://memoire.mile-end.qc.ca/fr/rialto-cinema/>
- Mes Quartiers. Récupéré de  
<https://mesquartiers.wordpress.com/2015/12/01/top-15-des-plus-belles-eglises-converties-a-montreal/>
- Ministère de la Culture et de la Communication. *La Loi sur patrimoine culturel*.  
Récupéré de  
<http://www.formation-patrimoine.mcc.gouv.qc.ca/1-1-introduction.php>
- Montréal en quartiers. Récupéré de  
<http://www.memorablemontreal.com/accessibleQA/index.php>
- Monument National. Récupéré de  
<https://www.monumentnational.com/fr/monument/histoire>
- MtlUrb. *Théâtre Cartier, Église Saint-Vincent-de-Paul au 2330 Ste-Catherine est*.  
Récupéré de

[https://mtlurb.com/index.php?/topic/16037-the%C3%A2tre-cartier\\_-eglise-saint-vincent-de-paul-au-2330-ste-catherine-est/](https://mtlurb.com/index.php?/topic/16037-the%C3%A2tre-cartier_-eglise-saint-vincent-de-paul-au-2330-ste-catherine-est/)

Ordre de Montréal. *Dinu Bumbaru*. Récupéré de

<https://ville.montreal.qc.ca/ordre/dinu-bumbaru>

Parcs Canada. Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine. *Architecture*. Récupéré de

<https://www.pc.gc.ca/fr/culture/beefp-fhbro/evaluation/Architecture>

Parcs Canada. Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine. *Introduction*. Récupéré de

<https://www.pc.gc.ca/fr/culture/beefp-fhbro/introduction>

Parcs Canada. Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine. *La politique*. Récupéré de

<https://www.pc.gc.ca/fr/culture/beefp-fhbro/pol>

Parcs Canada. Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine. *L'aliénation*. Récupéré de

<https://www.pc.gc.ca/fr/culture/beefp-fhbro/process/alienation-disposal>

Parcs Canada. *Lieu historique national du Canada du Théâtre-Rialto*. Récupéré de

[https://www.pc.gc.ca/apps/dfhd/page\\_nhs\\_fra.aspx?id=804](https://www.pc.gc.ca/apps/dfhd/page_nhs_fra.aspx?id=804)

Plateau Pamplemousse. Récupéré de

<https://plateau.pamplemousse.ca/2016/03/le-mile-end-quartier-le-plus-cool-au-monde/>

Press reader. Récupéré de <https://www.pressreader.com>

Prix Design. Récupéré de <https://www.prixdesign.com/laureats-10e-edition/>

Reford, A. (2003). *Stephen George, 1st Baron Mount Stephen*, in Dictionary of Canadian Biography, vol. 15, University of Toronto / Université Laval, accessed June 25, 2018. Récupéré de

[http://www.biographi.ca/en/bio/stephen\\_george\\_15E.html](http://www.biographi.ca/en/bio/stephen_george_15E.html)

Regroupement PiedCarré. Récupéré de <http://www.piedcarre.org/>

Répertoire canadien des lieux patrimoniaux (RCLP). Récupéré de

<http://www.historicplaces.ca>

Répertoire du patrimoine culturel du Québec. *Édifice du Mount Stephen Club*. Récupéré de

<http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=92445&type=bienn#.W-IkKWmJJPZ>

Répertoire du patrimoine culturel du Québec. *Gare Windsor*. Récupéré de <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=105370&type=bienn#.XQk7YzaJJPZ>

Répertoire du patrimoine culturel du Québec. Récupéré de <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca>

Répertoire du patrimoine culturel du Québec. *Rialto*. Récupéré de <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=92513&type=bienn#.W9YhemmJJPZ>

Répertoire du patrimoine culturel du Québec. *Théâtre des Variétés*. Récupéré de <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=93398&type=bienn#.XQl13zaJJPZ>

Répertoire du patrimoine culturel du Québec. *Tours du Fort-des-Messieurs-de-Saint-Sulpice*. Récupéré de <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=92756&type=bienn#.XQkBqjaJJPa>

Restauro Fontana di Trevi. Récupéré de [www.restaurofontanaditrevis.it](http://www.restaurofontanaditrevis.it)

Socan. Récupéré de <https://www.socan.com/fr/cest-officiel-la-capitale-canadienne-de-la-creation-musicale-est-le-mile-end-de-montreal/>

Sovrintendenza di Roma. Récupéré de [www.sovrintendenzaroma.it/i\\_luoghi/roma\\_medioevale\\_e\\_moderna/fontane](http://www.sovrintendenzaroma.it/i_luoghi/roma_medioevale_e_moderna/fontane)

St-Denis Thompson. *Nos réalisations*. Récupéré de <http://stdenisthompson.com/nos-realizations>

- St-Denis Thompson. *Rialto*. Récupéré de <http://stdenisthompson.com/nos-realisations/theatre-rialto>
- Théâtre Cartier. Récupéré de <https://theatrecartier.ca/the-cartier-theatre-1>
- Théâtre des variétés. Récupéré de <http://theatredesvarietes-mtl.ca/dominion.html>
- Théâtre Empress. Récupéré de <http://www.theatrempress.org/the-project/history/>
- Théâtre La Tulipe. Récupéré de <http://www.latulipe.ca/?p=2>
- Théâtre Outremont. (2018). *Onglet Le Théâtre / Historique et mission*. Récupéré de <http://www.theatreoutremont.ca/fr/le-theatre/historique-et-mission/>
- Théâtre Paradoxe. Récupéré de <https://www.theatraparadoxe.com>
- Théâtre Prospero. *Onglet Historique*. Récupéré de <https://theatreprospero.com/historique-2/>
- Théâtre Rialto. Récupéré de <http://theatrerialto.ca>
- Théâtre Rialto. *À propos*. Récupéré de <https://www.theatrerialto.ca/a-propos>
- Théâtre Rialto. *Salles*. Récupéré de <https://www.theatrerialto.ca/salles>
- Théâtre Saint-Denis. Récupéré de <https://theatrestdenis.com/fr/propos-de-nous/theatre/>
- Théâtre St-James. Récupéré de <https://www.stjamestheatre.ca/-propos-1/#medias>
- Théâtre St-James. Récupéré de <https://www.stjamestheatre.ca/-propos-1#notre-histoire>
- Tod's Group. Récupéré de [www.todsgroup.com](http://www.todsgroup.com)
- Turismo Roma. Récupéré de [www.turismoroma.it/news/bulgari-e-il-comune-di-roma-annunciano-lavvio-dei-lavori-di-restauro-della-scalinata-di-trinita-dei-monti](http://www.turismoroma.it/news/bulgari-e-il-comune-di-roma-annunciano-lavvio-dei-lavori-di-restauro-della-scalinata-di-trinita-dei-monti)
- Ubisoft Montréal. Récupéré de <https://montreal.ubisoft.com/fr/notre-studio/>
- v2comnewswire. *Les bureaux Crew et son café*. Récupéré de <https://www.v2com-newswire.com/fr/salle-de->

[presse/categories/architecture-commerciale/dossiers-de-presse/1062-03/les-bureaux-crew-et-son-cafe](http://www.vieux-montreal.qc.ca/inventaire/fiches/fiche_bat.php?sec=o&num=32)

Vieux-Montréal. *Saint-Jacques, la rue des banques*. Récupéré de [http://www.vieux-montreal.qc.ca/inventaire/fiches/fiche\\_bat.php?sec=o&num=32](http://www.vieux-montreal.qc.ca/inventaire/fiches/fiche_bat.php?sec=o&num=32)

Ville de Montréal, Division du patrimoine, Direction de l'urbanisme, Service de la mise en valeur du territoire. *Évaluation de l'intérêt patrimonial d'un lieu*. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2240,96375615&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2240,96375615&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Ville de Montréal, Opération patrimoine. Récupéré de <https://ville.montreal.qc.ca/operationpatrimoine/>

Ville de Montréal, Opération patrimoine. *Réhabilitation du théâtre Rialto*. Récupéré de [https://ville.montreal.qc.ca/operationpatrimoine/rehabilitation-du-theatre-rialto?fbclid=IwAR009usozh84fmxDOUzCEgFRN2Jfqu\\_HjLYEDRA-esn69i\\_i4Try03H6s](https://ville.montreal.qc.ca/operationpatrimoine/rehabilitation-du-theatre-rialto?fbclid=IwAR009usozh84fmxDOUzCEgFRN2Jfqu_HjLYEDRA-esn69i_i4Try03H6s)

Ville de Montréal, La Promenade Fleuve-Montagne. *La Place-Mercantile et l'évolution de la pensée patrimoniale*. Récupéré de <https://ville.montreal.qc.ca/fleuve-montagne/fr/attrait/83>

Ville de Montréal, Patrimoine urbain. *Programme d'aide à la restauration et à la rénovation des bâtiments à valeur patrimoniale*. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2240,143007990&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2240,143007990&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Ville de Montréal. *Programme d'aide à la restauration des immeubles protégés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel*. Récupéré de <http://ville.montreal.qc.ca/culture/programme-daide-la-restauration-des-immeubles-proteges-en-vertu-de-la-loi-sur-le-patrimoine-culturel>

Vivre le patrimoine, Le 360 Saint-Jacques. Récupéré de [http://www.vivrelepatrimoine.ca/actu/le\\_360\\_saint\\_jacques/](http://www.vivrelepatrimoine.ca/actu/le_360_saint_jacques/)

Wikipédia (2018, 12 septembre). *Empress Theatre (Montreal)*. Wikipédia, l'encyclopédie libre. Récupéré de [https://en.wikipedia.org/wiki/Empress\\_Theatre\\_\(Montreal\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Empress_Theatre_(Montreal)).

- Wikipédia (2018, 19 juin). *Seville Theatre*. Wikipédia, l'encyclopédie libre. Récupéré de [https://en.wikipedia.org/wiki/Seville\\_Theatre](https://en.wikipedia.org/wiki/Seville_Theatre).
- Wikipédia (2018, 25 juillet). *Snowdon Theatre (Montreal)*. Wikipédia, l'encyclopédie libre. Récupéré de [https://en.wikipedia.org/wiki/Snowdon\\_Theatre\\_\(Montreal\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Snowdon_Theatre_(Montreal)).
- Wikipédia (2018, 3 février). *Ouimetoscope*. Wikipédia, l'encyclopédie libre. Récupéré de [https://fr.wikipedia.org/wiki/Ouimetoscope#cite\\_ref-devoir\\_1-0](https://fr.wikipedia.org/wiki/Ouimetoscope#cite_ref-devoir_1-0).
- Wikipédia (2018, 3 juin). *Incendie du Laurier Palace*. Wikipédia, l'encyclopédie libre. Récupéré de [https://fr.wikipedia.org/wiki/Incendie\\_du\\_Laurier\\_Palace](https://fr.wikipedia.org/wiki/Incendie_du_Laurier_Palace).
- Wikipédia (2018, 31 mai). *Robillard Block*. Wikipédia, l'encyclopédie libre. Récupéré de [https://en.wikipedia.org/wiki/Robillard\\_Block](https://en.wikipedia.org/wiki/Robillard_Block).
- Wikipédia (2018, 8 mars). *York Theatre (Montreal)*. Wikipédia, l'encyclopédie libre. Récupéré de [https://en.wikipedia.org/wiki/York\\_Theatre\\_\(Montreal\)](https://en.wikipedia.org/wiki/York_Theatre_(Montreal)).
- Zéro Gravité. Récupéré de <https://www.zero-gravite.ca/a-propos/contact/>