

# **La reconversion d'un bâtiment en espace culturel: pourquoi ?**

## **pour qui ? comment ?**

Un milieu de vie, qu'il soit urbain ou villageois, constitue une entité vivante ; il connaît donc des mutations constantes, souvent lentes, parfois brutales : croissance, vieillissement, migrations de populations, aménagements nouveaux, apparition ou disparition d'activités, viennent en modifier l'essence même. Au nombre des changements brutaux qui confrontent un jour ou l'autre les citoyens, les gestionnaires municipaux et les propriétaires, il faut compter les désaffections de bâtiments, lesquelles viennent souvent s'inscrire comme une blessure soudaine dans un environnement qui nous était familier.

Demain, la famille Tartempion remplacera ce bon voisin auquel on s'était habitué ; la boutique du fleuriste est déjà convoitée par un pâtissier et le bistro du coin s'agrandit : ça va toujours. Mais l'école ou la caserne de pompiers, ou l'industrie qui ferment leurs portes après des années d'occupation, c'est une tout autre histoire, une histoire qui concerne ce que l'on appellera ici "la collectivité".

Si le Québec a connu les années sombres du cycle construction-occupation-démolition-remplacement ou terrain vacant, il en est tout autrement aujourd'hui : les sensibilités citoyennes se sont aiguisées et les décideurs ont dû approfondir les notions de patrimoine, de développement durable, de recyclage ; parallèlement, les connaissances en ces matières ont largement évolué chez les professionnels rattachés au domaine bâti, à l'urbanisme, à l'environnement.

Est-ce à dire qu'il devient plus facile de recycler un édifice que de le soumettre au pic du démolisseur ? La réponse est oui, du moins au plan politique, et souvent, au plan patrimonial.

Pourtant, l'absence de recettes en la matière vient quelque peu compliquer les choses. Faut-il tout recycler ? À quelles fins ? Comment procéder ? Ces simples questions nous amènent dans des sentiers multiples : ceux, entre autres, des choix de société, de la notion de bien public, de problématiques environnementales, urbaines et architecturales, mais aussi de financement, de coûts d'opération, de viabilité et d'avenir.

Le but premier de mon propos n'est pas de nous égarer en approches abstraites mais bien de cheminer à travers un processus, d'en souligner les facettes qui peuvent constituer des embûches, de tenter d'indiquer quelques écueils à éviter et des moyens pour faire en sorte qu'un rêve devienne une réalité durable.

Donc, il était une fois, chez vous, chez nous, un bâtiment public, ou institutionnel, ou industriel. Il avait connu ses heures d'occupation intensive, soit comme caserne de pompier, comme bain public, ou entrepôt, ou bâtiment administratif – je vous laisse choisir. Construit avec les deniers publics ou privés, selon le cas, il a fait partie d'une réalité locale, parfois régionale, mais avant tout, du paysage quotidien d'une population.

Il est porteur de sa propre histoire : sa facture, son architecture, son implantation, présentent peut-être un intérêt. Offre-t-il des qualités qui lui sont propres, constitue-t-il un signal, un témoignage, a-t-il un caractère particulier ? Présumons que oui, puisqu'il a su résister au temps et aux occupants qui s'y sont succédés.

Il est également porteur d'une mémoire collective, qu'il soit dans un environnement résidentiel, commercial, industriel ou dans un secteur en mutation – et mutation vers quoi ? Fait-il partie d'un noyau, y accède-t-on par transport en commun, par voiture, voilà autant de questions sur lesquelles nous reviendrons.

Toujours est-il qu'il vient d'être désaffecté ou encore, il est vacant depuis quelques temps : si c'est le cas, a-t-on pris des mesures minimales pour qu'il ne s'abîme pas ? Est-il barricadé ? L'eau s'infiltré-t-elle par le toit, les orifices ? Bref, est-il en train de se dégrader sévèrement pendant que nous réfléchissons ? Voyons-y : il y a lieu de prendre des mesures de protection minimales, tant pour la sécurité du public que pour l'éventualité où nous voudrions lui donner une seconde vie. Un bâtiment désaffecté, non chauffé, risque de périlcliter au point où les travaux de conversion deviendront trop onéreux le jour où nous souhaiterons les entreprendre.

La disparition d'une activité, surtout si elle remplissait jadis un rôle institutionnel ou possédait un caractère public, entraîne souvent un sentiment de déstabilisation, voire d'insécurité dans l'environnement où elle surgit, puisqu'elle signifie quelque part la déconstruction d'un mode de vie et l'apparition d'un vide.

Mais cette disparition porte aussi le potentiel d'insertion d'une vitalité nouvelle qu'il importe de choisir avec soin.

C'est ici qu'entre en jeu une notion qui peut, a priori, avoir l'air éthérée ou qui prendra tout son sens, selon le processus qu'on aura choisi : il s'agit du développement durable, c'est-à-dire de la capacité des décideurs, des professionnels et des citoyens à installer, dans un édifice devenu vacant, un ou des organismes solides, porteurs d'une vocation qui répondra à des besoins réels et saura s'harmoniser avec les lieux et l'environnement; ces organismes devront s'inscrire dans le devenir de leur milieu, y apporter une "plus value", sans être un gouffre financier pour la collectivité.

Défi de taille, mais défi passionnant. Et pour que le rêve devienne réalité, il faut un double mariage heureux : celui, d'une part, des futurs occupants avec l'édifice et celui, d'autre part, des nouvelles fonctions avec leur environnement.

Un examen attentif du type de voisinage, du zonage, de l'emplacement du bâtiment au centre ou en périphérie, des accès véhiculaires et piétons, nous incitera par exemple à écarter des activités tapageuses, à considérer des hypothèses reliées à la production, à la création ou la diffusion, selon le cas.

Un relevé des lieux, de leur état, de leurs caractéristiques, nous permettra d'envisager diverses occupations. Une prise en compte de la facture patrimoniale du bien nous indiquera sa flexibilité : ainsi, tel type de vocation s'accompagnera d'une mise aux normes que le bâtiment ne pourrait pas supporter sans pénaliser son caractère architectural.

La bibliothèque, le centre culturel occupent probablement déjà le territoire de votre municipalité ou de votre arrondissement. Les vocations culturelles s'arrêtent-elles là ? Toute une panoplie de fonctions, par exemple rattachées à la production, à l'expérimentation, la recherche, les maillages interdisciplinaires, peuvent également prendre place dans un édifice désaffecté. Qu'on songe seulement aux ateliers et ateliers-résidences pour les artistes, aux studios de répétition, à l'accueil d'artistes étrangers, aux musées, écomusées, centres d'histoire et de généalogie ou de paléontologie et minéralogie, aux laboratoires expérimentaux, incubateurs, résidences permanentes pour un ou des organismes spécialisés, etc. : l'énumération pourrait se décliner quasi à l'infini.

Dans la recherche d'une fonction particulière, posons l'hypothèse que l'implantation d'une vocation sans racines avec son milieu de vie ou qui ne découle d'aucun besoin particulier ne nous mènerait nulle part.

Les bons choix seront ceux qui découleront d'analyses attentives et sensibles, d'écoute et d'échanges avec votre communauté, si vous souhaitez des mariages durables : qu'y a-t-il de particulier, chez vous ? Que sont et qui sont vos forces vives, votre profil de population, vos organismes émergents ou sans domicile fixe ? Quels sont les besoins déjà exprimés et vos aspirations sur la carte locale et régionale ? Qu'est-ce qui vous rend distinct de vos voisins ? Êtes-vous en mesure d'amorcer ou de consolider un pôle culturel dans votre milieu et quelle en serait la marque distinctive ?

Voilà que vous ciblez progressivement des fonctions potentielles pour cet édifice vacant qui est l'objet de notre propos. Or, nous avons le bonheur, au Québec, d'avoir non seulement des créateurs et des acteurs culturels hautement dynamiques, mais également des professionnels compétents, aptes à nous aider ; architectes, urbanistes, ingénieurs, animateurs spécialisés, peuvent nous accompagner dans nos démarches. À cette étape-ci, il y a lieu d'entreprendre une étude de faisabilité, jalon essentiel pour mener à bien la reconversion d'un bâtiment.

Il vous appartient d'établir soigneusement, avec vos professionnels, les aspects que vous souhaitez examiner, dont :

- L'histoire du bâtiment et de son environnement ;
- L'impact de l'introduction des nouvelles fonctions sur le secteur ;
- L'analyse des besoins actuels et futurs des occupants ;
- L'adéquation entre ces besoins et le potentiel qu'offre l'édifice ;

- Les modifications au zonage s'il y a lieu ;
- Le concept architectural ;
- Les équipements spécialisés requis ;
- Les coûts de réalisation ;
- L'échéancier.

Au plan financier, il y aura lieu d'examiner :

- Les hypothèses de montage financier intérimaire et de long terme, l'apport de programmes d'aide gouvernementale et municipale et de partenariats public-privé ;
- Les formes de détention de la propriété (emphytéose, cession de l'édifice, location, etc.) ;
- L'impact des coûts d'entretien et de financement sur les budgets de fonctionnement des occupants.

À ces termes de référence qui peuvent paraître usuels à certains d'entre vous, j'aimerais ajouter quelques considérants auxquels nous sommes devenus attentifs lors d'expériences passées :

- Si vous souhaitez confier la réalisation des travaux aux futurs occupants, assurez-vous qu'ils soient accompagnés de professionnels chevronnés en gestion de projets immobiliers ;
- Faites en sorte de protéger l'avenir dans vos conventions avec les occupants, c'est-à-dire, prévoyez le pire : qu'advient-il de la propriété si l'occupant principal quitte après quelques années ?
- Soyez vigilants quant à l'impact des coûts de fonctionnement sur le budget des occupants : les frais fixes et les frais variables seront-ils trop lourds pour eux ?

- Quelle sera leur marge de manœuvre pour accomplir leur vocation première et prendre un nouvel essor ? S'ils sont en partie supportés par des subventions, quel est l'avis des bailleurs de fonds à propos de ces nouvelles charges ?

Une fois établie et rencontrée une zone de confort suffisante pour amorcer le projet, il importe d'y consacrer les ressources nécessaires et d'assurer une étroite concertation entre tous les intervenants.

Enfin, question de vous donner le goût de cette aventure passionnante qu'est la conversion d'un bâtiment en espace culturel, permettez-moi de rappeler ici l'histoire de la seconde vie du bain Généreux, rue Amherst, à Montréal.

Construit en 1927 par l'architecte J.-O. Marchand, il connut, pendant 65 ans, une activité intense : lieu d'hygiène et équipement de sport et loisir pour la population, il ferma ses portes en 1992 pour causes de chauffage et plomberie défectueux et de désaffection de sa clientèle.

Mais en parallèle, au cours des années 60-70, émergeait en France, un concept nouveau, celui d'écomusée : «...miroir où une population (...) cherche l'explication du territoire auquel elle est attachée, jointe à celle des populations qui l'ont précédée, dans la continuité ou la discontinuité des générations»<sup>1</sup> ; ainsi Georges Rivière a-t-il défini le concept qui trouva écho dans le quartier Centre-sud de Montréal. L'organisme qui en fut porteur à compter de 1980, l'Écomusée du fier monde, s'est vu offrir par la Ville un premier lieu, le bain Laviolette, édifice qui s'avéra trop détérioré pour l'accueillir.

Le bain Généreux, grâce à des travaux majeurs réalisés avec des fonds du ministère de la Culture et des Communications et de la Ville de Montréal, fit l'objet d'un bail emphytéotique de 39 ans, consenti à l'Écomusée en 1995.

De nomade qu'il était, réduit à des activités ponctuelles, l'Écomusée décline aujourd'hui une panoplie d'activités alliant patrimoine, muséologie, éducation populaire, histoire industrielle et ouvrière. Institution culturelle ayant acquis ses lettres de noblesse, foncièrement ancré dans son milieu, l'Écomusée du fier monde justifie amplement le beau risque qu'on a pris un jour en voulant inscrire dans l'avenir un bâtiment désaffecté.

C'est par de tels projets que notre histoire prend un sens, que les mutations ne sont pas que des ruptures et qu'un milieu de vie peut être restructuré grâce au dialogue nouveau qui s'établit alors avec la collectivité.

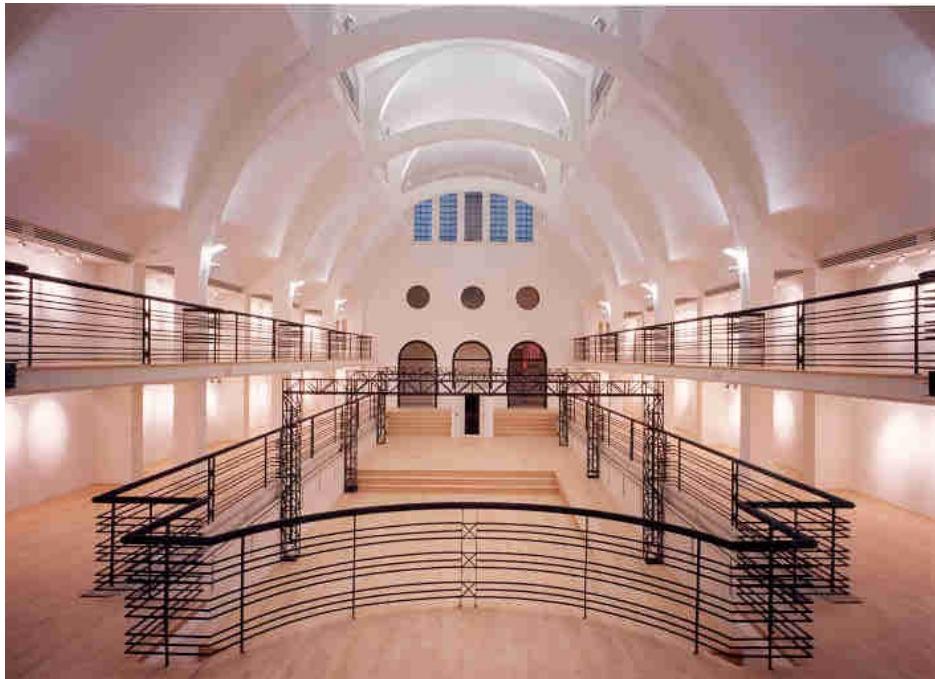
---

<sup>i</sup> Extrait du site de l'Écomusée du fier monde

Danielle Rondeau  
Directrice des événements et équipements-ville  
Le 18 octobre 2004



**Façade du bain Généreux**



**Reconversion du bain : Écomusée du fier monde**