



# Réutilisation adaptative d'une église DÉCLARÉE BÂTIMENT HISTORIQUE

*\*Adapté d'un exposé présenté par Giovanni Geremia, MAA, OAA, AAA, SAA, MRAIC au Congrès annuel de 2016 de l'Institut canadien des évaluateurs à Winnipeg*

**« LORSQUE NOUS CONSTRUISONS, CONSTRUISONS POUR TOUJOURS. QUE CE NE SOIT NI POUR NOTRE AGRÉMENT IMMÉDIAT, NI POUR NOTRE SEUL USAGE. FAISONS UN TRAVAIL TEL QUE NOS DESCENDANTS NOUS EN REMERCIERONT; PENSONS, ALORS QUE NOUS POSONS PIERRE SUR PIERRE, QU'UN JOUR VIENDRA OÙ CES PIERRES SERONT SACRÉES PARCE QUE NOS MAINS ONT TOUCHÉ LE TEMPS ET QUE LES HOMMES DIRONT, EN REGARDANT L'ŒUVRE ET LA SUBSTANCE EXTRAITE DE CES PIERRES : 'REGARDEZ! VOILA CE QUE NOS PÈRES ONT FAIT POUR NOUS.' »**

- John Ruskin, renommé critique d'art anglais de l'époque victorienne

## CONTEXTE

La préservation des bâtiments historiques est un objectif honorable à une époque où la devise est trop souvent « dehors les vieilleries, place aux nouveautés. » Malheureusement, ces nobles objectifs ne sont pas toujours réalisables lorsque la viabilité et la faisabilité entrent en jeu. Cette structure est-elle pratiquement utilisable? Avons-nous accès à l'expertise nécessaire pour mener à bien un projet de réutilisation? Disposons-nous de ressources financières suffisantes pour compléter ce projet de réutilisation et en assurer la viabilité?

Dans le cas du bâtiment historique de Winnipeg connu localement sous le nom de First Church of Christ, Scientist, achevé en 1916, la réponse à toutes ces questions était un « oui » retentissant!

Cet immeuble, situé au 511, chemin River dans le quartier Osborne Village de Winnipeg, fut mis en chantier en 1910 par la construction du sous-sol et du rez-de-chaussée. Il fut achevé en 1916 lorsqu'un auditorium fut superposé à la structure originale. Avec ses façades égales et esthétiquement semblables affichant un style classique Beaux-arts,

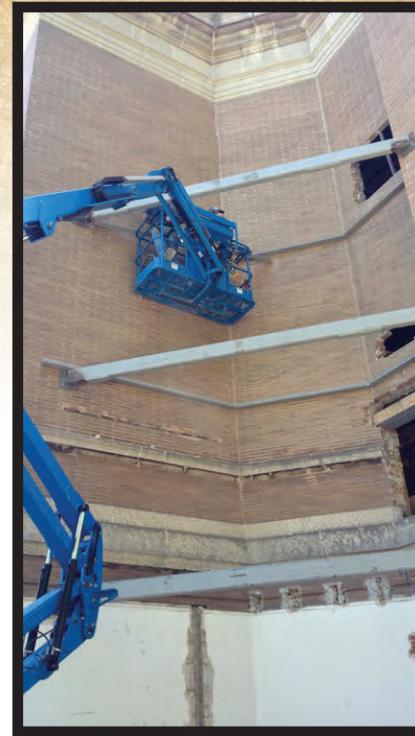
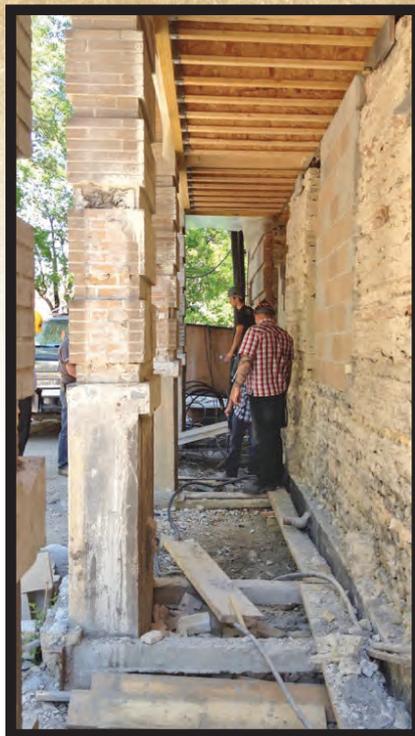
le bâtiment a la forme d'une croix grecque. Soumis, comme tant d'autres bâtiments marquants de moins en moins utilisables et de plus en plus démunis de ressources, ce qui avait été un repère dans la communauté depuis des décennies avait un avenir incertain à l'arrivée du 21<sup>e</sup> siècle.

En 2008, l'immeuble était désaffecté depuis déjà plusieurs années. Les propriétaires précédents avaient tenté de le convertir en condominiums, mais la rentabilité du projet ne semblait pas assurée. Quand les propriétaires ont demandé un permis de démolition, le sort de l'immeuble fut soumis à un débat public.

#### NOUVEAU DÉPART

C'est alors qu'entrent en scène Giovanni Geremia et son partenaire en affaires Brian Wall du bureau d'architectes **gw architecture inc.** Alliant leur connaissance de l'immeuble et du voisinage à leur créativité et à leur persévérance, ils se fixent comme première priorité de s'assurer que le projet est économiquement viable et que des investisseurs sont prêts à miser sur son avenir. Après avoir présenté leurs idées à Kurtis Sawatzky, président de Stonebridge Development Group Ltd., qui connaissait et aimait lui aussi le bâtiment, l'achat fut complété par Stonebridge en 2008. Avec la sélection de G & E Homes en tant qu'entrepreneur, le projet, maintenant connu sous le nom Studio 511, était en voie de devenir une réalité.

Comme l'explique Giovanni, « De grands soins et efforts ont été déployés il y a près d'un siècle pour construire cette structure et nous étions convaincus qu'on ne pouvait la déclarer inutile simplement à cause de son âge et du fait qu'elle avait perdu sa raison d'être originelle. Nous croyons que les bâtiments historiques sont importants parce qu'ils sont une fenêtre sur notre passé en tant que société, en tant que communauté et en tant qu'individus. Leur présence nous rappelle notre histoire en nous décrivant le cheminement qui



nous a amenés là où nous sommes aujourd'hui et comment nous avons été transformés. Dès qu'un bâtiment disparaît, toutes les connexions et les souvenirs qui s'y rattachent disparaissent avec lui. »

Giovanni et Brian croyaient tous deux qu'une autre importante raison de trouver une nouvelle vocation aux bâtiments historiques a trait à la protection de l'environnement. Étant donné qu'une règle clé du développement durable consiste à réduire, réutiliser et recycler, ils sont d'avis que cette philosophie devrait s'appliquer aux bâtiments aussi bien qu'aux articles de tous les jours comme les cannettes de boissons. Si une structure est en bon état, pourquoi ne pas la réutiliser? Pourquoi ne pas faire appel à notre créativité et talents collectifs pour permettre à un bâtiment peut continuer de servir la société d'une nouvelle façon.

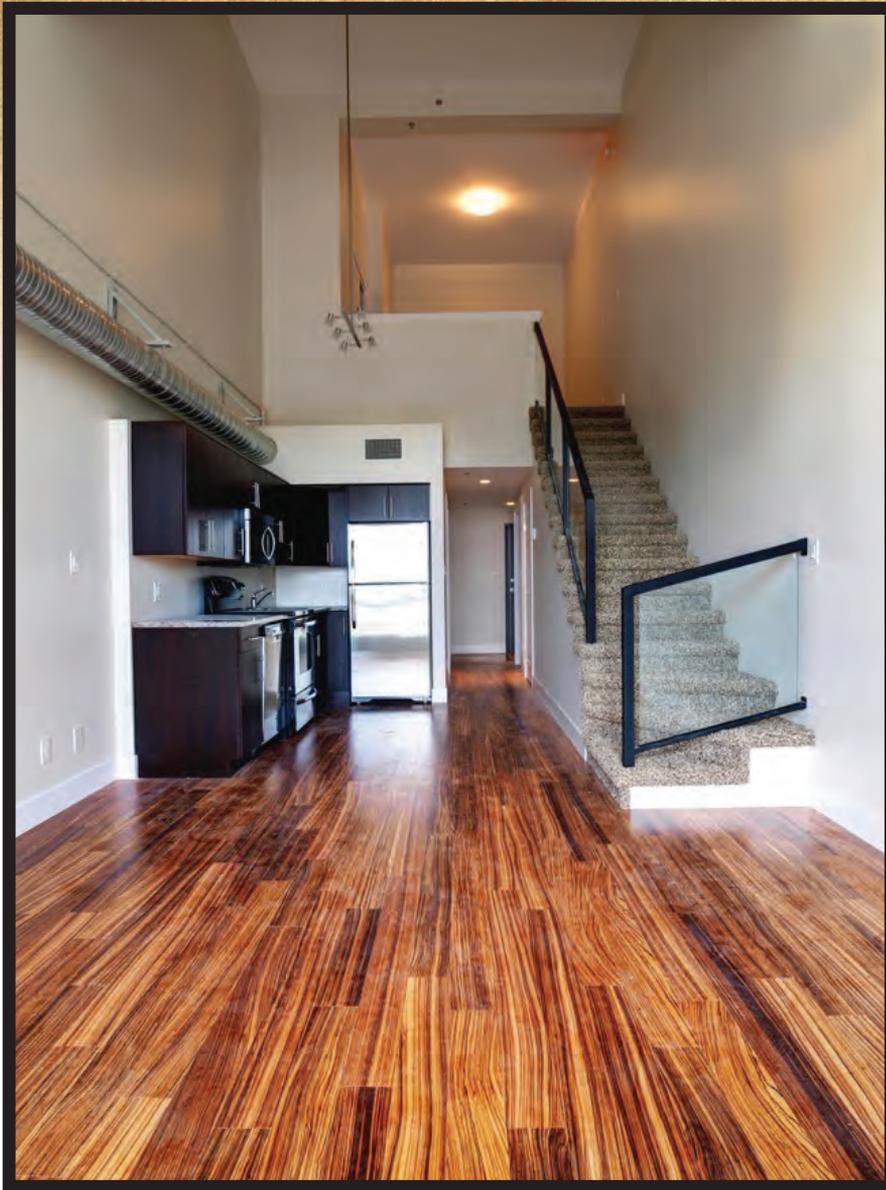
#### LE CONCEPT DE RÉUTILISATION

Le concept de réutilisation adaptative de l'église était de transformer le

bâtiment en unités de copropriété conçues et dimensionnées en fonction des caractéristiques démographiques de la communauté d'Osborne Village. Pour rendre le projet viable, un nombre maximum d'unités était nécessaire, ce qui a abouti à des plans définitifs prévoyant 46 unités d'une chambre. Sachant que les données démographiques locales indiquent qu'un nombre important de jeunes professionnels et de personnes âgées vivaient dans la région, soit seuls ou en couple, la taille des unités variait de 500 pieds carrés à 900 pieds carrés et les prix d'achat devaient être tels que les paiements hypothécaires mensuels correspondent au prix des loyers dans les installations voisines.

#### CONSULTATION PUBLIQUE

Étant donné que le bâtiment était important pour le tissu socioculturel du quartier, les résidents voulaient autant que possible qu'il soit conservé. Pour ce faire, gw passa trois mois à rencontrer des intervenants et des fonctionnaires de la ville et à organiser une journée portes



ouvertes pour fournir des informations et recueillir des commentaires. Ce processus de consultation publique et d'engagement des autorités municipales dans la planification du projet a rapporté des dividendes plus tard lorsque l'audience en vue d'obtenir une variation du zonage est devenue une simple formalité.

« Quand on propose des changements à des structures historiques existantes ou de nouveaux développements, il est très important de commencer les discussions avec toutes les parties prenantes le plus tôt possible dans le processus, explique Giovanni. Pour que le projet réussisse, il est crucial de parvenir à un consensus avant de finaliser les plans. »

#### PROBLÈME DE ZONAGE

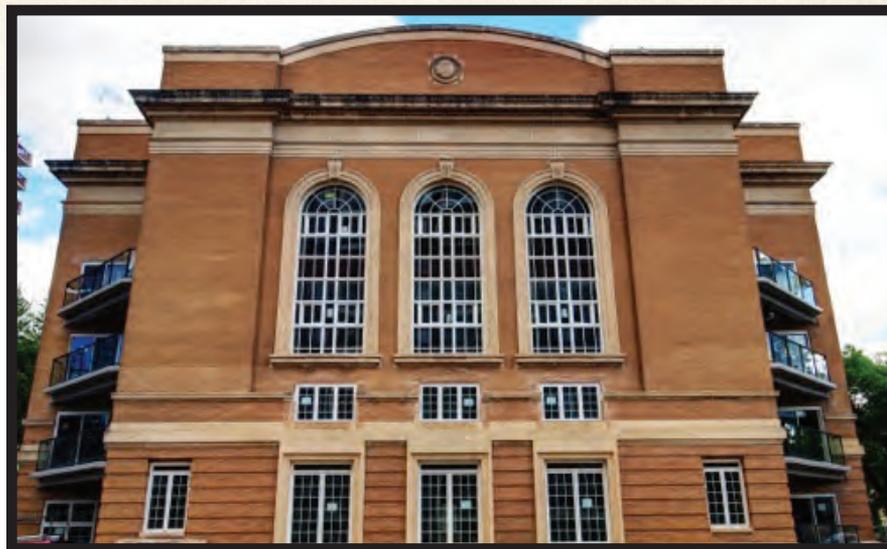
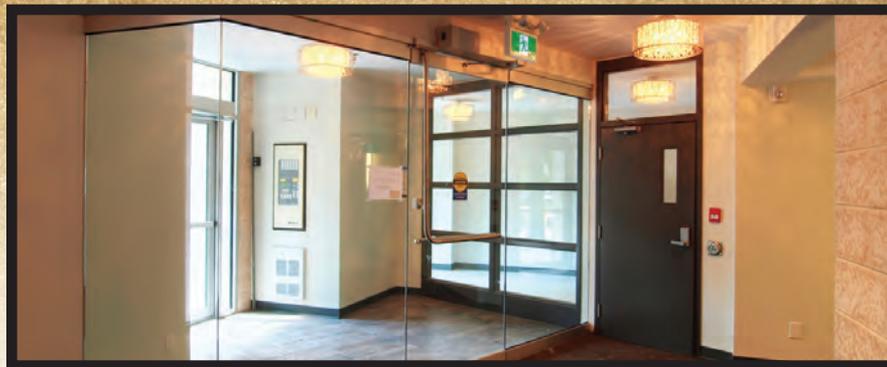
Le plus grand défi au point de vue du zonage concernait le stationnement pouvant être offert aux résidents. Le site, restreint dans son espace général, ne pouvait offrir que 21 places de stationnement pour les 46 unités. La ville de Winnipeg exigeait un total de 55 places de stationnement. Pour surmonter cet obstacle, une solution innovante a été négociée avec le service de zonage en vertu de laquelle les aménagistes mettaient à la disposition des résidents trois véhicules de covoiturage dans le cadre de l'accord de développement. Ces voitures seraient utilisées et gérées par les résidents. On a constaté également

que seulement 50 % des personnes dans la région utilisaient des véhicules pour se rendre au travail, préférant de s'y rendre à pied, en vélo ou par l'une des huit lignes d'autobus desservant le quartier.

#### QUESTIONS DE PLANIFICATION

Malheureusement, pour sauver le bâtiment, il a fallu démolir son remarquable intérieur. Les tentatives de sauver l'écran de l'orgue et de le réutiliser dans le hall ont échoué en raison de la fragilité du plâtre et de la possibilité qu'il contienne des matières dangereuses. Il n'y avait qu'un seul étage dans le bâtiment existant de l'église. Le seul plancher étant en pente, il n'était pas possible de l'utiliser dans le nouvel aménagement. Essentiellement, le bâtiment existant est devenu une enveloppe à l'intérieur de laquelle on a construit une nouvelle structure de cinq étages.

Si l'intérieur a dû être démoli, l'extérieur s'en est tiré considérablement mieux. Afin de conserver le plus possible l'aspect extérieur du bâtiment, les unités ont été planifiées autour des éléments existants. Ainsi, les unités centrales sont longues et étroites afin de coïncider avec les longues fenêtres en arc. Cela a permis également de réduire les dimensions des éléments de la charpente en raison des courtes travées. Les ouvertures pour les fenêtres et portes des unités de coin ont été percées surtout dans les coins en retrait de la structure afin de maintenir la masse extérieure du bâtiment. Des balcons ont également été installés pour les unités de coin. Cinq étages



ont été construits dans la structure. Cependant, sachant que les restrictions du code du bâtiment ne permettaient que quatre étages de construction combustible plus une mezzanine, seule une partie du cinquième étage a été utilisé comme loft. Le reste de l'espace inutilisable et inaccessible du cinquième étage a été laissé intact afin de servir de « relique » du plâtre et des détails originaux.

« Le réaménagement de bâtiments existants nous réserve toujours des surprises, explique Giovanni, mais une bonne connaissance d'un bâtiment historique donné et de rigoureuses évaluations préliminaires de toutes les questions qui pourraient se présenter contribuent largement à atténuer les problèmes qui pourraient survenir lors de la construction. Dans le cas qui nous occupe, nous n'avons rencontré aucun problème majeur imprévu pendant la construction. »

#### UN RÉSULTAT REMARQUABLE

Après quatre ans de travail soigné et méticuleux, le Studio 511 a été achevé et mis en exploitation en 2013. En 2014, le projet a reçu le Prix spécial du président de Patrimoine Winnipeg en reconnaissance de la préservation d'un point de repère dans un quartier. Selon Giovanni, tout le temps et les efforts consacrés à ce projet valaient le coup. « Il est impossible de décrire le sentiment de voir les résidents entrer et sortir du bâtiment pour la première fois, dit-il, tout comme la satisfaction de savoir que notre entreprise a contribué

à donner une nouvelle vocation à cet édifice centenaire. »

Les prix ayant été fixés à des niveaux où les paiements hypothécaires étaient comparables aux loyers mensuels dans le quartier, les unités s'envolèrent rapidement et seulement quelques-unes étaient encore disponibles à la fin du projet. Toutes les unités se sont vendues très rapidement une fois que le projet fut achevé et, quatre ans plus tard, très peu de ces unités ont été revendues. Le prix des rares unités mises en vente a été nettement plus élevé que le prix de vente initial.

#### SOMMAIRE

Pour qu'un projet réussisse, il faut que les promoteurs acceptent les risques liés au réaménagement ou à la réutilisation adaptative d'anciennes structures historiques en raison de la viabilité économique. Toutes aussi importantes pour la réussite d'un projet comme celui-ci sont la créativité, la connaissance

de la structure et la compréhension de la façon d'en maximiser le potentiel.

Malheureusement, il est parfois nécessaire de sacrifier l'usage original prévu et certains éléments historiques afin de sauvegarder et de réutiliser les bâtiments qui ne sont plus viables dans le rôle pour lequel ils ont été conçus et construits à l'origine. « Les décisions d'enlever des structures historiques sont souvent faites rapidement sans examen de toutes les possibilités », explique Giovanni.

Le 511, chemin River a été construit à l'origine comme lieu de rassemblement pour les personnes de même foi. Aujourd'hui, son rôle a changé, mais il rassemble encore une communauté de personnes partageant les mêmes idées qui choisissent de vivre dans le dynamique quartier d'Osborne Village. Malgré tous les changements qu'il a subis, ce bâtiment historique demeure au cœur de la communauté. 🌈