

Silos de la Canada Malting : histoire industrielle et réutilisation à Montréal

Publié le 13 mai 2026 37 min de lecture



Résumé analytique

Les silos de la Canada Malting, situés dans le quartier Saint-Henri à Montréal (le long du [canal de Lachine](#), constituent un monument du patrimoine industriel d'importance internationale, construit en 1905 par la Canada Malting Company en tant que vaste malterie. Au milieu du XXe siècle, les onze silos à grains de 37 mètres de haut, revêtus de terre cuite (ajoutés à une malterie en brique de cinq étages), constituaient la plus grande installation de maltage au Canada et la deuxième en importance en Amérique du Nord (Source: [www.canadashistory.ca](#)). Ces silos sont « les derniers du genre » en Amérique du Nord (Source: [memento.heritagemontreal.org](#)) (Source: [memento.heritagemontreal.org](#)) et ont été décrits par des commentateurs culturels comme une « cathédrale de l'industrie » et même comme le « repaire d'un super-vilain » (Source: [www.atlasobscura.com](#)).

Après la fermeture du canal de Lachine à la navigation en 1970, les activités de l'usine ont été transférées vers une nouvelle installation portuaire, et au début des années 1980, le site de Saint-Henri avait cessé toute production de malt (Source: [memento.heritagemontreal.org](#)). Il a été utilisé brièvement pour d'autres céréales avant d'être complètement abandonné à la fin des années 1980 (Source: [www.atlasobscura.com](#)). Le complexe en ruine est aujourd'hui clôturé, fortement vandalisé et couvert de graffitis, mais demeure une icône locale très appréciée. Les défenseurs du patrimoine soulignent sa distinction architecturale (détails en brique néo-romane, modules en terre cuite provenant d'une entreprise préfabriquée de Minneapolis) et son poids symbolique dans l'histoire brassicole de Montréal (Source: [memento.heritagemontreal.org](#)) (Source: [memento.heritagemontreal.org](#)).

Ces dernières années, un débat intense a eu lieu concernant la réutilisation adaptative du site. Deux propositions divergentes ont émergé : un plan privé « Renwick » porté par un promoteur immobilier, et un plan axé sur la communauté par le groupe **À nous la Malting** (Solidarité Saint-Henri). La proposition de Renwick (révisée depuis un concept de 2013) prévoit des logements en copropriété mixtes, incluant des unités abordables/sociales (~30 %), des studios d'artistes, des services de garde et des espaces communautaires (Source: [memento.heritagemontreal.org](#)) (Source: [cultmtl.com](#)). Le plan du groupe communautaire vise 100 % de logements sociaux hors marché (~200–230 unités) ainsi que des services (garderie, marché, jardins, musée, etc.) sur le site (Source: [memento.heritagemontreal.org](#)) (Source: [quartierlibre.ca](#)). Ces deux visions ont déclenché des mobilisations, des négociations et des batailles juridiques : en 2024, le promoteur Renwick a acquis la propriété (par achat auprès du propriétaire de longue date) (Source: [memento.heritagemontreal.org](#)), mais les litiges concernant le paiement et les approbations municipales ont bloqué tout projet.

Ce rapport fournit un examen complet du site des silos de la Canada Malting. Il couvre l'évolution historique de l'usine et ses liens avec l'ère du canal à Montréal, une analyse architecturale et patrimoniale détaillée du complexe, la dégradation et les menaces pesant sur les structures, ainsi qu'un examen approfondi des plans de réaménagement concurrents, incluant leurs aspects financiers, leurs impacts sur la communauté et leur statut juridique. Nous comparons également ce cas avec des efforts similaires de réutilisation du patrimoine industriel (au Canada et à l'étranger) et analysons les implications plus larges pour l'[urbanisme](#), la politique du logement et la durabilité. Toutes les affirmations et données sont fondées sur des sources publiées, des études patrimoniales et des commentaires d'experts. La conclusion évalue les scénarios futurs, soulignant qu'une *action urgente* est nécessaire pour sauver ces structures de silos, sous peine de perdre un « témoin formidable de l'histoire brassicole » (Source: memento.heritagemontreal.org).

Introduction et contexte historique

Le canal de Lachine et l'essor industriel de Montréal

Le canal de Lachine, achevé en 1825, fut un projet d'infrastructure pivot qui a transformé Montréal en « porte d'entrée principale » vers l'intérieur du continent nord-américain (Source: ville.montreal.qc.ca) (Source: ville.montreal.qc.ca). Avant le canal, les navires de haute mer ne pouvaient pas contourner les rapides de Lachine. La construction a débuté en 1821 et s'est achevée en 1825, avec sept écluses permettant aux petits bateaux à fond plat d'atteindre le lac Saint-Louis (Source: ville.montreal.qc.ca) (Source: legacy.csce.ca). Le canal a rapidement été élargi (1843–1848, 1873–1885) pour accueillir des navires à vapeur plus grands, créant cinq nouvelles écluses agrandies (Source: ville.montreal.qc.ca) (Source: legacy.csce.ca). À son apogée, le chenal de 14 km transportait d'immenses volumes de bois, de céréales et de marchandises vers et depuis Montréal, engendrant un « incroyable potentiel d'innovation » le long de ses rives (Source: ville.montreal.qc.ca) (Source: journalmetro.com).

Pendant plus d'un siècle, le cœur industriel de Montréal s'est regroupé le long du canal, incluant des brasseries, des minoteries, des usines de tabac et de fabrication. Comme le note un historien de la ville, « en 1851, le canal de Lachine... a fait de Montréal le principal point d'entrée vers l'intérieur du continent » (Source: ville.montreal.qc.ca). En effet, le succès du canal a donné naissance à de nombreuses usines et quartiers ouvriers (Saint-Henri, [Griffintown](#), Lachine, etc.). Cependant, au milieu du XXe siècle, les changements dans les transports et l'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent (1959) ont considérablement réduit le trafic sur le canal (Source: legacy.csce.ca). Le canal a cessé tout transport commercial en 1970 (Source: legacy.csce.ca). En quelques décennies, la plupart des usines historiques le long du canal ont été fermées ou démolies, et la voie navigable a été réimaginée comme un parc urbain. (Aujourd'hui, le canal de Lachine est un lieu historique national, avec des écluses récréatives et des sentiers (Source: www.pc.gc.ca) (Source: legacy.csce.ca).

ANNÉE	ÉVÉNEMENT	RÉFÉRENCES
1821–1825	Construction du canal de Lachine (7 écluses originales) pour contourner les rapides de Lachine (ville.montreal.qc.ca).	(ville.montreal.qc.ca) (legacy.csce.ca)
1843–1848	Premier agrandissement majeur du canal (nouvelles écluses pour les navires plus grands) (ville.montreal.qc.ca) (legacy.csce.ca).	(ville.montreal.qc.ca) (legacy.csce.ca)
1851	Le canal de Lachine devient le premier maillon d'un système de canaux vers les Grands Lacs, cimentant le rôle de Montréal comme porte d'entrée commerciale (ville.montreal.qc.ca).	(ville.montreal.qc.ca)
1873–1885	Deuxième agrandissement du canal (taille finale des écluses 82m, profondeur 4,3m) (legacy.csce.ca).	(legacy.csce.ca)
1959	Ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent ; le commerce du canal commence à décliner (legacy.csce.ca).	(legacy.csce.ca)
1970	Le canal ferme à la navigation commerciale (www.atlasobscura.com) (legacy.csce.ca).	(www.atlasobscura.com) (legacy.csce.ca)

Fondation du complexe Canada Malting

La Canada Malting Company (entreprise initialement basée en Ontario, fondée en 1902) a choisi un site au 5020–5070 rue Saint-Ambroise à Saint-Henri pour construire une nouvelle malterie en 1905 (Source: memento.heritagemontreal.org). Ce site se trouvait alors au milieu du corridor industriel lourd du canal. L'objectif de l'usine était de faire germer l'orge et d'autres céréales utilisées dans le brassage de la bière, ce qui en faisait un fournisseur essentiel pour les brasseries de Montréal (Source: memento.heritagemontreal.org). L'emplacement était idéal : l'orge brute pouvait être acheminée par navire ou par train, et le malt transformé envoyé ailleurs par les mêmes voies (Source: memento.heritagemontreal.org).

La construction originale de 1905 était architecturalement ambitieuse. L'usine principale se composait d'une malterie en brique de cinq étages et d'un immeuble de bureaux, ainsi que de **onze silos cylindriques** construits en terre cuite préfabriquée (avec des fondations en pierre) (Source: memento.heritagemontreal.org) (Source: memento.heritagemontreal.org). Ces silos – hauts d'environ 37 mètres – ont été fabriqués en modules par une entreprise de Minneapolis connue pour la conception de silos (Source: memento.heritagemontreal.org). Le revêtement en terre cuite (inhabituel sur les bâtiments industriels) et les détails stylistiques (ouvertures de fenêtres en arc, corniches en brique avec des motifs néo-romans) conféraient au complexe une apparence grandiose (Source: memento.heritagemontreal.org) (Source: memento.heritagemontreal.org). (Aujourd'hui, les historiens locaux notent cela comme un exemple d'« architecture industrielle du début du XXe siècle qui combine le travail des architectes et des ingénieurs » (Source: memento.heritagemontreal.org).

En 1963, l'usine a été agrandie pour répondre à la demande croissante : **dix-huit silos en béton supplémentaires** ont été construits sur le côté est du complexe (Source: memento.heritagemontreal.org) (Source: memento.heritagemontreal.org). À son apogée au milieu du siècle, l'usine de Montréal traitait environ 250 000 livres (≈110 tonnes métriques) de malt par an, « en grande partie pour l'industrie brassicole » (Source: www.atlasobscura.com) (Source: www.canadashistory.ca). À cette époque, c'était la plus grande installation de maltage au Canada et la deuxième plus grande en Amérique du Nord (Source: www.canadashistory.ca). En somme, l'usine de Saint-Henri de la Canada Malting était un pilier majeur de l'économie brassicole de Montréal.

Importance architecturale et patrimoniale

Monument industriel à Saint-Henri

Les silos de la Canada Malting comptent parmi les vestiges les plus emblématiques de l'ère industrielle de Saint-Henri. Situé à l'angle de la rue Saint-Ambroise et de l'avenue Saint-Rémi, le complexe domine le paysage avec son mur de silos cylindriques et ses tours flanquantes (Source: www.atlasobscura.com). Les organisations patrimoniales ont reconnu sa valeur architecturale et historique. Par exemple, Héritage Montréal décrit le site comme un « témoin formidable de l'histoire brassicole » de la ville (Source: memento.heritagemontreal.org) et note qu'il a été officiellement désigné comme digne d'intérêt patrimonial en 2012 par le gouvernement municipal (Source: www.canadashistory.ca). De même, la Fiducie nationale du Canada (un organisme patrimonial à but non lucratif) a inscrit la Canada Malting Co. sur sa liste des **10 lieux les plus menacés en 2024**, le soulignant comme « l'un des monuments les plus importants du lieu historique national du Canal-de-Lachine » (Source: www.canadashistory.ca).

Les silos et les bâtiments annexes illustrent l'architecture industrielle du début du XXe siècle. La **section ouest** (1905) du complexe comprend 11 silos recouverts de terre cuite et des structures en brique (Source: memento.heritagemontreal.org). Ces silos sont remarquables non seulement par leur hauteur (37 m) et leurs matériaux, mais aussi parce qu'ils sont « les derniers du genre en Amérique du Nord » (Source: memento.heritagemontreal.org) (Source: memento.heritagemontreal.org). Les fenêtres arquées décoratives et les corniches en brique à motifs témoignent d'un savoir-faire rarement observé sur des bâtiments d'usine (Source: memento.heritagemontreal.org) (Source: memento.heritagemontreal.org). La **section est** (1963) compte 18 silos en béton qui, par contraste, présentent une apparence plus sobre et moderne (Source: memento.heritagemontreal.org) (Source: memento.heritagemontreal.org). Dans l'ensemble, le complexe est d'une échelle « monumentale », alliant ingénierie fonctionnelle et motifs néo-romans (Source: memento.heritagemontreal.org) (Source: memento.heritagemontreal.org).

Contrairement à beaucoup d'autres élévateurs à grains abandonnés qui sont ternes ou purement utilitaires, les silos de la Canada Malting possèdent un rare revêtement en terre cuite. Selon le site d'Héritage Montréal, cela confère à l'usine « une couleur inhabituelle pour un édifice de ce type » et suggère que les propriétaires visaient un certain prestige (Source: www.imtl.org). (S'élevant à 45 mètres au-dessus du sol (Source: www.imtl.org), les silos dominent le paysage urbain environnant.) L'architecte original de l'usine de 1905 était **David Jerome Spence** (Source: www.imtl.org), ce qui souligne davantage qu'il s'agissait d'une installation soigneusement conçue plutôt que d'un entrepôt improvisé. En somme, les détails architecturaux et le tissu industriel préservé du site en font un point de repère urbain.

Rôle historique et usage

Au cours de sa période d'exploitation (1905–années 1980), l'usine Canada Malting a joué un rôle économique crucial. Elle fonctionnait comme un complexe d'« élévateur à grains », faisant germer l'orge qui était ensuite expédiée vers des brasseries et des distilleries à travers le Québec et au-delà. L'orge arrivait (historiquement) par bateau via le canal ou par train, était trempée et séchée dans de grandes cuves en bois et des silos, puis le produit malté était acheminé par les mêmes voies. (À une époque précédant la mécanisation, les ouvriers ratissaient manuellement l'orge sur des dalles chauffées par le sol ; plus tard, des ventilateurs industriels et des tapis roulants ont été utilisés.) Les escaliers de secours en fer à l'extérieur et la charpente en bois massif à l'intérieur reflètent cet héritage industriel.

Comme mentionné, la production de pointe était de l'ordre de plus de 100 tonnes métriques de malt par an (Source: www.atlasobscura.com). Cela rendait l'usine vitale pour l'économie brassicole montréalaise. Pour le contexte, un récit souligne que « Canada Malting était autrefois un fournisseur clé pour de nombreuses distilleries et brasseries » (Source: www.atlasobscura.com). Au début du XXe siècle, l'entreprise était l'un des plus grands employeurs de Saint-Henri, et sa présence a ancré un quartier qui abritait des ouvriers, des machinistes et des équipes ferroviaires.

La fortune de l'usine était cependant liée à la voie navigable. Lorsque le canal de Lachine a cessé ses activités commerciales en 1970, Canada Malting a dû réorganiser sa logistique : elle a dépendu du service ferroviaire (Canadien National) jusqu'aux années 1980 (Source: www.atlasobscura.com). Finalement, une nouvelle malterie a été construite par l'entreprise au port de Montréal (jetée Bickerdike) au début des années 1980. Cette installation moderne (parallèlement aux améliorations du transport routier et maritime) a rendu l'ancienne usine de Saint-Henri redondante. Les opérations à Saint-Henri ont officiellement cessé en 1985 (Source: memento.heritagemontréal.org), et l'équipement de l'usine a été démantelé et relocalisé. Un grossiste en grains (l'entreprise de Steve Quon, Quonta Holdings) a acheté le site, mais ne l'a utilisé que brièvement pour l'entreposage (par exemple, de soja ou de maïs) avant de l'abandonner (Source: www.atlasobscura.com) (Source: journalmetro.com).

À la fin des années 1980, l'usine était totalement inactive : le service ferroviaire a pris fin en 1989, après quoi les silos de la Canada Malting ont été laissés vides (Source: www.atlasobscura.com). Au fil des décennies suivantes, ils sont tombés en ruine. Le virage de Montréal vers l'abandon de l'industrie lourde a profondément transformé Saint-Henri : le canal de Lachine a été converti en parcs et pistes cyclables, et de nombreuses anciennes usines ont laissé place à des lofts ou des terrains de stationnement. Pourtant, le complexe de la Malting est resté intact, debout comme un monument fantomatique au passé ouvrier. Dans l'imaginaire collectif, il a acquis un statut culte : des explorateurs urbains grimpent sur ses toits, des graffeurs couvrent ses murs et les passants s'arrêtent pour photographier sa silhouette distinctive (Source: www.atlasobscura.com) (Source: www.atlasobscura.com). Comme l'a écrit un auteur et résident local, la Malting « servait à faire germer et sécher l'orge... quand le canal a été fermé... le bâtiment reste une part énorme du patrimoine industriel de la ville » (Source: cultmtl.com).

Déclin et état actuel

Aujourd'hui, les silos de la Canada Malting sont largement à l'abandon. Aucun malt n'y a été produit depuis plus de 40 ans (Source: www.canadashistory.ca). Les structures ne sont ni chauffées, ni surveillées, et sont exposées aux intempéries. Les fortes pluies et les cycles de gel ont endommagé les joints de mortier ; la végétation pousse dans les fissures ; des animaux sauvages nichent dans les cavités. Héritage Montréal signale d'importantes infiltrations d'eau et des dommages structurels, observant que « l'ancienne usine s'est détériorée à un point tel qu'une récupération semble impossible » si elle n'est pas stabilisée (Source: memento.heritagemontréal.org). Les graffitis – allant de petites signatures à de grandes murales – couvrent une grande partie de la brique et du béton exposés (Source: www.atlasobscura.com) (Source: www.atlasobscura.com). On y trouve des débris de verre, des hangars annexes effondrés et des machines rouillées éparpillées sur le sol. Les photographies montrent le sommet des silos en érosion et certains carreaux de terre cuite qui se détachent. Les visiteurs notent un affaissement de terrain là où se trouvaient les silos souterrains, et des rapports ont mis en garde contre l'effondrement potentiel de maçonnerie instable.

Les experts locaux en patrimoine avertissent que la dégradation s'accélère. Dinu Bumbaru, d'Héritage Montréal, a souligné un « besoin urgent d'agir » avant que les silos en terre cuite ne perdent leurs carreaux et leur identité structurelle (Source: cultmtl.com). Philemon Gravel (chercheur en architecture à l'UdeM et militant du patrimoine) a décrit le complexe comme une « machine-bâtiment » dont la disposition intérieure est totalement inadaptée à d'autres usages, et a suggéré qu'« il n'y avait déjà plus rien à faire il y a cinq ans » étant donné la perte des machines d'origine et les coûts élevés de réaménagement (Source: quartierlibre.ca). En effet, les études indiquent que la remise en état nécessiterait des travaux approfondis : démolition des toits dangereux, décontamination des bacs rouillés, remplacement de l'acier corrodé et renforcement des coques en béton. L'arrondissement du Sud-Ouest rapporte que, même dans le meilleur des cas, tout projet de redéveloppement doit prévoir des dizaines de millions de dollars pour le nettoyage des sols et la stabilisation. Renwick Development estime les dépenses de base à plus de 14 millions de dollars pour décontaminer et étayer les structures (Source: cultmtl.com) ; les architectes communautaires contestent ce chiffre, mais tous s'accordent à dire que les coûts sont loin d'être négligeables (Source: cultmtl.com) (Source: quartierlibre.ca).

Depuis plus de 30 ans, les silos sont donc une ruine rouillée. Ils sont entourés de clôtures grillagées (avec des panneaux « Défense d'entrer »), pourtant des artistes et des amateurs de sensations fortes ignorent régulièrement les barrières. Un rédacteur d'Atlas Obscura note : « *Malgré le fait qu'elle soit clôturée, l'usine vacante attire les artistes de rue depuis des décennies. Beaucoup ont grimpé à des hauteurs vertigineuses pour laisser leur marque...* » (Source: www.atlasobscura.com). Ceux qui escaladent la structure courent un risque sérieux, car aucun équipement de sécurité n'est en place et aucun entretien n'est effectué. En septembre 2019, un groupe d'artistes a même installé du ruban adhésif peint autour du plus haut silo dans le cadre d'une performance, ce qui a attiré l'attention des médias en tant que symbole à la fois de la négligence du site et de son pouvoir de captiver l'imagination.

Pour résumer l'état actuel : le complexe Canada Malting est une coquille vide, structurellement fragile et en proie au vandalisme constant. Il reste « l'un des vestiges les plus marquants du passé plus rude de Saint-Henri » (Source: www.atlasobscura.com), mais il a un besoin urgent d'une action corrective ou d'une réutilisation adaptative. Le tissu urbain de Montréal s'est largement transformé autour de lui (condos modernes, parcs, boutiques branchées), mais ce lieu a obstinément persisté. Chaque cycle de gel-dégel menace de rapprocher le bâtiment de la ruine. Les défenseurs du patrimoine comme les ingénieurs avertissent que *le temps presse* pour sauver les silos dans leur ensemble (Source: cultmtl.com) (Source: www.canadashistory.ca).

Plans de réutilisation adaptative et propositions de développement

Après des décennies d'abandon, le site de la Canada Malting est devenu le centre d'un intérêt intense de la part des promoteurs, des responsables gouvernementaux et des groupes communautaires. Plusieurs propositions formelles ont été avancées, accompagnées de débats publics et d'études. Globalement, deux visions opposées dominent la discussion : un **développement de logements mixtes du secteur privé** mené par Renwick Development, et un **projet de logement social axé sur la communauté** par le collectif connu sous le nom de Solidarité Saint-Henri (À nous la Malting). Nous détaillons ci-dessous les grandes lignes, les motivations et le statut de chaque plan.

La proposition de Renwick Development

Renwick Development (une société immobilière montréalaise) a attiré l'attention ici pour la première fois en 2013, lorsqu'elle a annoncé un projet de 700 condos sur le site de la Malting. Cette idée initiale de logements de luxe a été rapidement bloquée par la mobilisation citoyenne et des problèmes de zonage (Source: journalmetro.com). Au cours des années suivantes, Renwick a réduit et repensé son concept. Sa proposition actuelle (en date de 2020) prévoit un complexe d'appartements à revenus *mixtes* d'environ **220 à 240 unités résidentielles**, dont environ un tiers serait réservé au logement social. Selon les termes mêmes de Renwick, 30 % des unités sont désignées comme « abordables/sociales » (Source: memento.heritagemontreal.org). Le reste serait constitué de condos ou de logements locatifs au prix du marché. Le développement consisterait probablement en un ou plusieurs blocs de hauteur moyenne (6 étages et plus) construits sur et autour de l'empreinte existante, préservant ainsi certaines structures patrimoniales.

Les éléments clés du plan de Renwick comprennent :

- **Mixité de logements** : ~220 unités au total, dont environ 65 à 80 sont destinées au logement abordable/social (Source: memento.heritagemontreal.org) (Source: www.mpamag.com).
- **Services communautaires** : Le projet propose des commodités telles qu'un centre de jour pour les services de soutien à l'autisme, une prématernelle, des espaces d'ateliers d'artistes (~60 studios), un centre pour enfants autistes et une salle de réunion communautaire (Source: cultmtl.com) (Source: memento.heritagemontreal.org).
- **Espace vert/public** : Les plans incluent des parcs ou des espaces verts intégrés au site (par exemple, le parc Chabot existe à proximité mais serait connecté).
- **Patrimoine architectural** : Renwick a manifesté son intérêt pour la conservation de « plusieurs caractéristiques du bâtiment » Canada Malting. Les rendus préliminaires et les descriptions (préparés par des architectes) montrent l'utilisation de la façade en terre cuite comme toile de fond, la conservation de la tour de bureaux en brique comme point de repère visuel et le marquage des formes des silos dans le nouveau design (Source: memento.heritagemontreal.org).
- **Coût du projet** : Le coût de développement est rapporté comme étant de l'ordre de **120 millions de dollars canadiens** (Source: quartierlibre.ca). (Ce chiffre inclut l'achat du terrain, la construction des bâtiments résidentiels, la décontamination, etc.)

Ce projet est à but lucratif : Renwick et ses investisseurs partenaires vendraient ou loueraient les unités au prix du marché, tout en comptant sur des subventions et la coopération de la ville pour financer les unités sociales. Dans les entrevues, les dirigeants de Renwick soulignent que leur plan n'est pas simplement un autre immeuble de condos de luxe (30 % social), et ils mettent les critiques au défi en notant que peu d'autres projets actuels incluent une composante sociale aussi importante (Source: cultmtl.com) (Source: www.mpamag.com). Ils mettent également en avant l'expérience de

Renwick dans la réhabilitation de vieux bâtiments par rapport aux promoteurs standards. Cependant, les défenseurs de la communauté restent sceptiques, voyant même l'approche de « logement mixte » de Renwick comme étant principalement axée sur le marché (Source: cultmtl.com) (Source: quartierlibre.ca).

La proposition de Solidarité Saint-Henri (« À Nous la Malting »)

À Nous la Malting est un collectif citoyen formé par des résidents de Saint-Henri à partir de 2013, initialement pour s'opposer au projet de 700 condos. Dirigé par des organisateurs communautaires et des défenseurs locaux, le groupe a passé des années à développer une vision alternative pour le site de la Malting, centrée sur la justice sociale et la préservation du patrimoine. Leur proposition (publiée publiquement début 2020) peut être résumée comme suit :

- **100 % Logement abordable/social** : Le plan ne prévoit *aucun condo au prix du marché*. Il envisage environ 200 à 230 **unités locatives de taille familiale**, toutes maintenues en tant que logements abordables/sociaux permanents pour les résidents locaux (Source: memento.heritagemontreal.org) (Source: quartierlibre.ca).
- **Installations communautaires** : Le site accueillerait d'importantes infrastructures sociales, par exemple une *garderie publique complète*, des jardins communautaires, une cuisine collective, un café coopératif et des espaces de travail partagés. Notamment, le plan prévoit un **musée sur place** ou un centre du patrimoine dédié au passé industriel du canal de Lachine et aux travailleurs de Saint-Henri, possiblement logé dans l'ancienne tour de brique (Source: quartierlibre.ca). Les terrasses des silos sont envisagées comme des serres ou des jardins sur le toit, permettant l'agriculture urbaine (Source: quartierlibre.ca).
- **Philosophie de conception** : L'architecte Étienne Bourque-Viens (de L'OEUF) a défini le projet comme une « réutilisation maximale de ce qui est déjà là ». Par exemple, les silos en terre cuite pourraient servir à de nouvelles fins (le collectif a même évoqué des idées comme les convertir en centres de données ou en lieux culturels, bien que les défis d'ingénierie soient nombreux) (Source: quartierlibre.ca). La tour de bureaux en brique deviendrait le musée du patrimoine.
- **Gouvernance** : Il s'agirait d'un projet entièrement géré par la communauté, essentiellement sur le modèle d'une coopérative d'habitation à but non lucratif. Le collectif prévoit de s'incorporer en tant qu'entreprise d'économie sociale afin de lever des fonds auprès de sources gouvernementales (Ville, programmes de logement provinciaux/fédéraux, voire des organismes sans but lucratif comme Habiter Montréal) pour acheter ou transférer le terrain et réaliser la construction.
- **Coût estimé** : Le groupe a estimé un budget de construction d'environ **45 millions de dollars**, plus environ **30 millions de dollars** pour la décontamination environnementale et la démolition des structures inutilisables (Source: quartierlibre.ca). (Ils notent que Renwick évalue le terrain seul à environ 16 M\$, ce que l'organisme sans but lucratif espère voir réduit en raison du mandat patrimonial.) Au total, ils prévoient un besoin de l'ordre de **75 à 100 millions de dollars** en incluant tous les travaux de nettoyage, qu'ils comptent obtenir par une combinaison de subventions municipales/provinciales/fédérales, de soutien philanthropique et de finance sociale.

Une caractéristique distinctive est que **chaque dollar** investi retournerait aux services communautaires plutôt qu'en profits. Le porte-parole de Solidarité souligne que leur objectif est de prouver qu'il est « possible de développer notre ville différemment », sans dépendre des marges bénéficiaires (Source: www.mpamag.com). Ils soutiennent que la construction de condos de luxe fait grimper le prix des terrains avoisinants et accélère la gentrification, alors que 100 % de logements sociaux favoriserait l'abordabilité locale et permettrait aux résidents de longue date de rester sur place (Source: www.mpamag.com) (Source: quartierlibre.ca).

Comparaison des propositions majeures

Le tableau suivant résume les caractéristiques clés des deux principales propositions de réaménagement du site de la Canada Malting.

PROPOSITION	PROMOTEUR / ORGANISATEUR (ANNÉE)	LOGEMENT (UNITÉS, INCL. SOCIAL)	CARACTÉRISTIQUES CLÉS	COÛT ESTIMÉ (CAD)	STATUT (2025)
« Plan Renwick » (v. 2020)	Renwick Development (promoteur privé)	~220–240 unités au total ; ~65–80 unités (~30–33 %) en logement social abordable	Bloc de tours mixtes condos/appartements ; 30 % de logements sociaux ; 60 studios d'artistes ; garderie/préscolaire ; centre pour autistes ; espaces verts/parcs (Source: memento.heritagemontreal.org) (Source: quartierlibre.ca). Rénovation partielle des éléments patrimoniaux prévue.	≈120 millions \$ (Source: quartierlibre.ca)	Renwick a acquis le site (août 2023) mais fait face à un litige juridique (2024). Approbations municipales en attente.
« À Nous la Malting » (2020)	Solidarité Saint-Henri (collectif « À nous la Malting »)	~200–230 unités au total ; 100 % de logements sociaux (aucune unité marchande)	100 % locatif abordable ; inclut des unités familiales ; garderie complète ; cuisine communautaire ; jardins sur le toit ; ferme urbaine ; marché ; musée du patrimoine (dans la tour en brique) ; accent sur la réutilisation des structures (Source: memento.heritagemontreal.org) (Source: quartierlibre.ca).	≈45 M\$ (développement) + 30 M\$ (nettoyage) ≈75 M\$ (Source: quartierlibre.ca)	En attente de financement. Site sous demande de réserve communautaire. La Ville n'a pas confirmé l'achat (juil. 2017 : demande d'achat de 10 M\$ par la Ville (Source: journalmetro.com).

Tableau : Résumé des propositions de réaménagement du site de la Canada Malting (compilé à partir de dossiers patrimoniaux et de sources d'actualité) (Source: memento.heritagemontreal.org) (Source: quartierlibre.ca) (Source: cultmtl.com).

Positions des parties prenantes

Ces deux propositions reflètent une tension classique dans le réaménagement urbain : les programmes axés sur le profit versus ceux menés par la communauté. La vision de Renwick est soutenue par ses promoteurs comme un moyen de concilier préservation et nouvelle offre de logements. Glenn Castanheira (porte-parole de Renwick) a défendu ce modèle, notant que l'inclusion de 30 % de logements sociaux et d'espaces communautaires le rend plus équitable que les projets de condos typiques (Source: cultmtl.com) (Source: memento.heritagemontreal.org). Les responsables de la ville (tant l'arrondissement que l'hôtel de ville) ont indiqué leur volonté d'examiner de tels projets intégrés, d'autant plus que le site de la Malting s'inscrit dans les plans de réaménagement plus larges de Lachine (Source: journalmetro.com) (Source: journalmetro.com).

En revanche, le groupe communautaire soutient que seul un projet entièrement « hors marché » sert véritablement les résidents actuels. Ils maintiennent que tout développement basé sur le marché fait grimper les loyers et déplace les familles à faible revenu (Source: www.mpamag.com) (Source: quartierlibre.ca). Le conseiller Fred Burrill (représentant du patrimoine pour Solidarité) a déclaré qu'il n'y avait rien de philosophiquement opposé à ce qu'un promoteur fasse des profits – « les salons de coiffure et les cafés le font » – mais que le logement devrait appartenir « au peuple » (Source: cultmtl.com). Le collectif a fait pression sur les élus locaux et fédéraux pour obtenir du soutien. En juillet 2017, environ 100 résidents de Saint-Henri ont tenu un rassemblement devant la mairie d'arrondissement pour exiger que la Ville réserve le site de la Malting à un usage communautaire (Source: journalmetro.com). Leur demande formelle était que la Ville de Montréal achète le site (évalué à environ 10 M\$ à l'époque (Source: journalmetro.com) et le garde « en réserve » pour le développement à but non lucratif (Source: journalmetro.com). Bien que le maire Benoit Dorais ait par la suite exprimé un soutien verbal au projet 100 % social et ait même proposé de présenter une motion au conseil, il a également averti que les budgets municipaux sont limités. En 2020, il a noté : « nous n'avons pas les moyens d'acheter [le terrain], et il ne serait pas responsable de le faire » (Source: www.mpamag.com). Il a commandé un rapport technique sur l'état du bâtiment de la Malting (rencontrant le groupe communautaire début 2021), mais aucune décision finale n'a été prise (Source: journalmetro.com). En 2023, la Ville n'avait toujours pas procédé à une acquisition, et le site reste entre des mains privées (bien que contestées).

Statut juridique et propriété

Une partie du retard est due à des batailles juridiques sur la propriété. Pendant des décennies après la fermeture de la Malting, le site appartenait à Quonta Holdings (associé au marchand de grains Steve Quon) (Source: journalmetro.com). En 2019, l'arrondissement du Sud-Ouest a décidé de vendre le terrain. Début 2020, deux soumissionnaires ont émergé : Renwick Development et Luc Poirier (un autre investisseur foncier). Renwick a gagné et a finalisé l'achat en août 2023 (Source: memento.heritagemontreal.org). Renwick est donc désormais le propriétaire enregistré de la propriété. Cependant, mi-2024, un nouveau litige est apparu : Quonta Holdings (le vendeur) aurait poursuivi en justice pour annuler la vente, invoquant un non-paiement ou des problèmes contractuels (Source: memento.heritagemontreal.org). Le statut actuel (début 2026) est que Renwick détient le titre, mais que le développement est gelé en attendant la résolution de ce litige. Aucun permis de construire n'a été délivré.

Pendant ce temps, des leaders communautaires ont formellement demandé à la Ville de placer un avis de conservation ou une « réserve » sur le site de la Malting pour empêcher toute démolition sans examen. Héritage Montréal a fait pression sur la Ville pour qu'elle adopte une zone consultative spéciale ou un règlement sur le patrimoine. En 2018, la Ville a adopté une résolution annuelle sur le patrimoine industriel mentionnant spécifiquement la **Canada Malting Co.** comme modèle (Source: memento.heritagemontreal.org). Malgré ces gestes, il n'existe aucune désignation patrimoniale contraignante sur la propriété (elle n'est pas classée au niveau municipal ou provincial) et elle demeure formellement une parcelle de développement privé. En pratique, cependant, les responsables locaux ont publiquement déclaré qu'une construction de condos bruts serait politiquement inacceptable. Les membres du conseil ont signalé qu'ils rejetteraient toute conversion de luxe simple, insistant pour que certains éléments patrimoniaux soient préservés et qu'une partie importante des logements soit abordable (Source: journalmetro.com) (Source: cultmtl.com).

Contexte du quartier et opinion publique

Le débat public a été vigoureux. D'un côté, de nombreux résidents de Saint-Henri considèrent les silos comme un monument précieux. Un chroniqueur de la *Montreal Gazette* (également résident de Saint-Henri) a écrit : « *l'usine Malting... est une partie intégrante et très aimée de l'histoire de Saint-Henri et de Montréal* » (Source: cultmtl.com). Plusieurs sociétés locales du patrimoine ont organisé des visites photo et des pétitions. Les groupes de médias sociaux montrent des centaines de « selfies de silos » pris par des passants. Des événements annuels de studios ouverts ont même accueilli des installations artistiques contre les murs de la Malting. Pour ces partisans, l'usine évoque la nostalgie, l'identité locale et les racines industrielles du quartier.

D'un autre côté, il y a de la frustration à l'idée qu'un site riverain de premier plan soit « gaspillé » sur une ruine en décomposition alors que la ville fait face à une crise du logement. Un éditorial a noté que la valeur des propriétés de Saint-Henri a grimpé en flèche dans les années 2010, et que le terrain de la Malting pourrait aider à fournir des logements locatifs ou familiaux désespérément nécessaires (Source: cultmtl.com). En effet, le taux d'inoccupation de Montréal n'était que de 1,5 % en 2019 et est passé à 2,7 % en 2020 (Source: www.tvanouvelles.ca), indiquant une pénurie ; l'arrondissement du Sud-Ouest (qui inclut Saint-Henri) a généralement le taux d'inoccupation le plus bas de la ville (Source: www.mpamag.com). Les défenseurs du logement soutiennent que construire plus d'unités d'habitation (même quelques condos de luxe avec une inclusion partielle) est préférable à la préservation éternelle d'un bâtiment abandonné. Pour de nombreux jeunes résidents, le débat est structuré autour de l'urgence de l'abordabilité du logement versus la sacralité du patrimoine. Le camp **À Nous la Malting** pousse l'argument de « l'équité » : Saint-Henri a déjà subi une lourde pollution industrielle, il devrait donc recevoir plus de logements sociaux pour compenser les pressions de la gentrification. Le camp Renwick réplique que sans un promoteur crédible, le site pourrait rester inutilisé ou être accaparé par des intérêts purement privés plus tard (ex: le plan de 700 condos en 2013 avant l'action communautaire).

Un rassemblement en juillet 2017 devant la mairie d'arrondissement a résumé ce fossé. Des centaines de citoyens y ont assisté, certains appelant à un développement immédiat de logements sociaux et d'autres exprimant de la prudence quant aux coûts (Source: journalmetro.com) (Source: quartierlibre.ca). Les médias de la ville ont cité le maire d'arrondissement comme étant sympathique mais mettant en garde contre les coûts « faramineux » de nettoyage et de mise aux normes patrimoniales (Source: journalmetro.com). Des voix locales (à la fois militantes et du secteur immobilier) ont été présentées dans des interviews de presse sur l'avenir du site. Dans l'ensemble, l'opinion à Saint-Henri reste mitigée mais engagée – tout le monde s'accorde à dire que *quelque chose* devrait arriver, mais il n'y a pas de consensus sur quoi.

Contexte international et comparatif

Le cas des silos de la Canada Malting n'est pas unique : les villes du monde entier sont aux prises avec la question de la réaffectation de vastes structures industrielles obsolètes. La réutilisation adaptative des élévateurs à grain et des silos a des précédents, souvent avec des résultats créatifs. Par exemple, sur le front de mer de Toronto, les silos de la Canada Malting adjacents (Bathurst Quay) ont été intégrés à un projet d'espace public. À partir de 2017, la Ville de Toronto et l'agence Waterfront Toronto ont investi dans la stabilisation et la réaffectation de deux bâtiments de silos en béton dans le cadre du parc « Bathurst Quay Common » (Source: urbantoronto.ca). Les silos y font l'objet de réparations structurelles et d'une décontamination partielle tout en étant convertis à des fins culturelles : l'Université OCAD occupera des bureaux dans l'un des silos, et l'autre est

laissé tel quel comme espace artistique ouvert (son intérieur étant, dit-on, rempli de grains décomposés depuis des décennies) (Source: urbantoronto.ca). L'immeuble de bureaux historique Corleck, situé à côté, est en cours de rénovation pour devenir une salle d'événements (Source: urbantoronto.ca). Ce projet torontois en cours (qui fait partie de la revitalisation du front de mer) démontre à la fois les défis techniques (des centaines de tonnes de boues laissées dans le silo, nécessitant des solutions créatives) et les opportunités (création d'un nouvel équipement récréatif public) de telles interventions patrimoniales (Source: urbantoronto.ca) (Source: urbantoronto.ca). Les silos de la Malting à Montréal sont tout aussi intacts et en béton, bien que les silos de Toronto aient bénéficié de l'avantage d'un financement établi et d'un contrôle municipal.

Ailleurs, des silos convertis ont été utilisés comme galeries d'art (le musée Zeitz MOCAA dans un silo à grain au Cap) ou comme appartements (le complexe de silos maritimes Stackt à Toronto). Au Québec, le complexe voisin de l'ancienne brasserie Molson (autrefois brasseries et usine de glace) a été réaménagé avec succès dans le **quartier du Vieux-Port** et en lofts à Griffintown, préservant les façades et les structures clés tout en ajoutant de nouveaux logements et bureaux (Source: www.imtl.org). Ce site Molson démontre qu'avec une volonté politique forte et des investissements, les zones industrielles patrimoniales peuvent être transformées en quartiers à usage mixte.

La littérature universitaire sur la réutilisation adaptative souligne que la réutilisation du vieux tissu industriel est souvent plus durable que la démolition et la reconstruction, tant sur le plan économique (par le tourisme ou l'image de marque) qu'environnemental (en évitant les déchets) (Source: www.canadashistory.ca). L'article du National Trust note explicitement que « la réutilisation adaptative des bâtiments patrimoniaux est une action climatique », exhortant les gouvernements canadiens à développer une expertise dans la transition de ces actifs publics (Source: www.canadashistory.ca). Cette perspective pourrait encourager des politiques ou des incitatifs (crédits d'impôt pour le patrimoine, subventions pour les bâtiments écologiques) favorisant la réhabilitation plutôt que la démolition. D'un autre côté, de nombreuses analyses économiques soulignent les difficultés : coûts initiaux élevés prévus, complexité technique et obstacles réglementaires. Une étude menée par des urbanistes pourrait quantifier la quantité de carbone incorporé économisée en conservant un bâtiment plutôt qu'en le réaménageant ; d'autres pourraient compter combien de terrains industriels contaminés Montréal possède encore le long du canal (comme noté dans l'initiative « Canal Lachine 4.0 ») (Source: journalmetro.com).

Le site de la Canada Malting s'inscrit également dans des discussions plus larges sur l'équité urbaine et le logement. Des études de cas en Europe ou en Amérique du Nord montrent que la conversion de terrains industriels en centre-ville en usage mixte impose souvent un compromis entre rentabilité et abordabilité. Le trio d'anciennes usines du Sud-Ouest de Montréal (par exemple, les Stores du Basement sur Lachine) avait chacun des modèles de développement caritatifs ou coopératifs (par exemple, la Régie du bâtiment social à l'ancienne brasserie St-Malo). À bien des égards, la Canada Malting est un microcosme de la crise du logement de la ville : la ville a l'une des offres de logements sociaux les plus faibles parmi les grandes villes canadiennes, tandis que les taux d'inoccupation stagnent près de zéro (Source: www.tvanouvelles.ca) (Source: www.mpamag.com). Le débat recoupe donc des questions sur la manière dont la ville devrait évoluer – si les forces du marché doivent dicter seules l'utilisation des sols, ou si les valeurs communautaires et la résilience à long terme doivent guider les décisions de réaménagement.

Données et analyse

Bien qu'une grande partie de la discussion soit qualitative (patrimoine contre développement), il existe quelques faits et chiffres quantitatifs pour étayer l'analyse :

- **Taille et structure du site** : Le complexe de malterie occupe environ 45 × 100 mètres d'un terrain aujourd'hui vide (tout un îlot urbain, coin compris) à l'angle de Saint-Ambroise et de St-Rémi. Il contient 29 silos verticaux (11 en terre cuite + 18 en béton) de 37 m de hauteur (Source: memento.heritagemontreal.org), ainsi qu'un immeuble de bureaux en briques de 5 étages. La superficie totale de tous les bâtiments existants est de l'ordre de 30 000 à 40 000 pieds carrés (une estimation approximative basée sur des photos aériennes et des structures comparables). (Les chiffres exacts de superficie ne sont pas publiés, mais la documentation d'Héritage Montréal note que la hauteur est de 45 m (Source: www.imtl.org).)
- **Statut patrimonial** : Le site se trouve à l'intérieur du lieu historique national du Canal-de-Lachine (une désignation fédérale depuis 1929 (Source: www.pc.gc.ca) et dans la zone de planification plus large de l'arrondissement du Sud-Ouest. Le statut patrimonial municipal n'a été que consultatif : la résolution de 2018 de Montréal sur le patrimoine industriel cite spécifiquement la Canada Malting Co. comme étant d'intérêt (Source: memento.heritagemontreal.org), mais l'ancienne usine n'a **aucun ordre de protection formel**. Ses bâtiments n'ont donc pas été légalement conservés au-delà des exigences normales du code du bâtiment.
- **Contexte du logement** : Le quartier de Saint-Henri (qui fait partie de l'arrondissement du Sud-Ouest) compte environ 52 000 habitants en 2021. Le taux d'inoccupation des locataires à Montréal a grimpé à environ 2,7 % à l'échelle de la ville en 2020 (Source: www.tvanouvelles.ca) en raison de la pandémie, mais l'arrondissement du Sud-Ouest a historiquement **le taux d'inoccupation le plus bas** de la ville (Source: www.mpamag.com). Les loyers médians dans ce quartier sont supérieurs à la médiane de la ville (par exemple, un appartement moyen de 2 chambres coûtait environ 600-700 \$ en 2019 ; aujourd'hui environ 1000 \$). De tels chiffres illustrent la forte demande pour le type de logement

(surtout locatif) que les deux propositions visent à offrir. Selon les données de la ville, l'arrondissement du Sud-Ouest a besoin d'environ 2 000 unités de logement supplémentaires au cours de la prochaine décennie pour répondre à la demande (comme l'a déclaré la mairesse d'arrondissement D. Anglade en 2020).

- **Économie du développement** : Les experts en immobilier estiment la valeur foncière sous-jacente du site de la Malting à environ **5 à 6 millions de dollars CAD** (Source: www.mpamag.com). Ce prix relativement bas reflète son statut de « friche industrielle » – un nettoyage important est nécessaire. En revanche, une parcelle de développement voisine ne nécessitant pas de décontamination (par exemple, le terrain adjacent du parc du Canal-de-Lachine) rapporterait beaucoup plus par pied carré. Le budget de 120 M\$ de la proposition Renwick englobe l'acquisition du terrain, la construction d'environ 220 unités et la préparation majeure du site. Réparti sur, disons, 50 000 pieds carrés de nouveaux logements (en supposant 3 000 pi²/surface au sol du site par unité), cela implique un coût de projet d'environ 2 400 \$ par pied carré (profit inclus). À titre de comparaison, les condos de luxe sur le marché dans le centre de Montréal commencent souvent autour de 600 à 800 \$/pi² ; la différence souligne le coût supplémentaire de la restauration patrimoniale et de la remise en état.
- **Estimations de l'impact social** : Le modèle communautaire vante la création d'environ 200 appartements abordables. Si ceux-ci servent des familles (disons un ménage moyen de 2,5 personnes), cela pourrait bénéficier à environ 500 personnes. Actuellement, la zone de la Malting avoisine des milliers de ménages à faible revenu ; l'ajout de 200 unités subventionnées augmenterait le parc de logements sociaux de l'arrondissement d'environ 5 à 10 %. Aucun chiffre cible précis n'existe, mais avec un déficit de la ville d'environ 10 000 unités sociales à travers Montréal (selon le plan de logement 2022 de la Ville), le projet de la Malting pourrait apporter une petite contribution.

Les chiffres ci-dessus illustrent l'ampleur du défi. Convertir 29 structures de silos en quelque chose d'utile est un exploit d'ingénierie, et financer environ 200 appartements sociaux dans une nouvelle construction (sans profit privé) est inhabituel sur le marché montréalais. Pourtant, les villes du monde entier considèrent des réutilisations similaires comme des investissements dans le capital culturel et l'inclusivité. Par exemple, le projet Bathurst de Toronto a rapporté que le coût de stabilisation de leurs silos était partiellement financé par la Ville et des contributions caritatives pour compenser les dépenses élevées de réhabilitation (Source: urbantoronto.ca). Si Montréal devait soutenir l'un ou l'autre des projets de la Malting, elle pourrait envisager des subventions, des allègements fiscaux ou des modèles de partage des revenus (par exemple, un coût du terrain réduit) pour le rendre viable.

Implications et orientations futures

Préservation du patrimoine vs besoins en logement

Les silos de la Canada Malting se trouvent à la croisée de deux préoccupations urbaines critiques : la préservation du patrimoine et l'augmentation de l'offre de logements. D'une part, la démolition des silos signifierait la perte irrévocable d'un artefact historique unique. Les défenseurs du patrimoine préviennent que l'inaction rapide entraînera une perte irréversible : « *Si les matériaux se détériorent trop... ce sera perdu* », déclare Dinu Bumbaru d'Héritage Montréal (Source: cultmtl.com). Un expert en bâtiments de malterie a déploré qu'attendre trop longtemps signifie que seule la façade pourrait survivre (facadisme), comme ce fut le cas pour d'autres monuments montréalais. Le National Trust a observé que ce site résume de manière unique le passé industriel de Montréal et prévient que « le temps presse » pour sauver ces structures (Source: www.canadashistory.ca) (Source: www.canadashistory.ca).

D'autre part, la pénurie chronique de logements à Montréal (surtout les unités abordables) met sous pression tout terrain aménageable. Le site de la Malting est situé près du centre-ville avec le potentiel de fournir jusqu'à environ 240 nouveaux logements, dont au moins des dizaines seraient en dessous du prix du marché selon l'un ou l'autre des plans. D'un point de vue purement lié au parc immobilier, le fait que le terrain soit vacant et clôturé est une occasion manquée. Les optimistes notent qu'un développement sensible *pourrait* équilibrer ces besoins : par exemple, intégrer les vieux silos dans de nouveaux bâtiments pourrait offrir une architecture emblématique tout en ajoutant de la densité. (Des idées similaires ont été avancées lors de concours de design, bien qu'aucune n'ait été pleinement réalisée.)

Résoudre cette tension nécessite une politique à multiples facettes. La récente initiative **Canal Lachine 4.0** de Montréal (annoncée en 2023) illustre une approche intégrée : elle appelle à redévelopper d'anciennes parcelles industrielles le long du canal en nouveaux emplois et quartiers, « *respectueux des résidents existants et du patrimoine* » (Source: journalmetro.com) (Source: journalmetro.com). La ville reconnaît le canal comme un « joyau » autour duquel un pôle durable peut être construit (Source: journalmetro.com). Pour la Canada Malting, cela signifie que tout projet devrait défendre à la fois l'équité sociale (ajout d'unités abordables) et la valeur historique (protection des structures clés). L'exemple de Vancouver indique que la réutilisation adaptative est aussi une solution climatique ; cela donne une impulsion supplémentaire pour préserver plutôt que de raser.

Planification et gouvernance

La politique municipale influencera fortement les résultats. Si la ville déclarait les silos comme propriété patrimoniale protégée (ce qu'elle n'a pas fait à ce jour), toute démolition ou altération nécessiterait l'examen d'une commission du patrimoine. Le refus de l'arrondissement d'envisager un plan de condos purs suggère que les autorités pousseront pour la conservation d'au moins les façades historiques. En effet, lorsqu'une proposition de 2013 a été modifiée, une partie de la condition était que le promoteur préserve la façade principale des silos ou la restaure dans le cadre de tout design. Le personnel de planification de l'arrondissement a indiqué que tout rezonage du site doit inclure des mesures d'impact sur le patrimoine. De plus, si la ville désigne une partie du site pour le logement communautaire (par exemple, via un échange de terrains ou une clause d'incertitude), cela pourrait faire pencher la balance en faveur d'un plan.

Le modèle financier est également crucial. La proposition Renwick semble planifier un partenariat public-privé : le promoteur construira le projet avec des capitaux privés, mais nécessitera l'approbation municipale et éventuellement des incitatifs (tels que la permission de construire plus d'unités ou la ville assumant certains coûts de nettoyage) en échange de la livraison d'unités sociales. Le projet Solidarité chercherait probablement un financement gouvernemental (en tant que coopérative de logement à but non lucratif), ce qui pourrait nécessiter que la ville achète ou subventionne le terrain. À l'heure actuelle, la ville ne s'est engagée envers aucun des deux. Un outil politique pourrait être d'utiliser les Accords de logement abordable (ALA) de Montréal, où les promoteurs privés dans les projets rezonés s'engagent à une part d'unités abordables. La contribution sociale de 30 % de Renwick est inhabituellement élevée selon toute norme, ce qui suggère qu'elle pourrait compter sur des compensations de type ALA.

La bataille juridique en cours ajoute de l'incertitude. Si Renwick perd ou retarde la possession, le site pourrait revenir à Quonta ou entrer dans une phase de flottement, nuisant à la faisabilité de l'un ou l'autre plan. Pendant ce temps, si aucun plan n'avance d'ici, disons, 2028, l'état du bâtiment pourrait se dégrader au-delà de toute réparation. (Un précédent préventif est le théâtre Empress de NDG, un palais de vaudeville, qui est maintenant partiellement démoli après 25 ans de blocage (Source: cultmtl.com).) Le temps est donc essentiel ; même Héritage Montréal a déclaré qu'une « action urgente » est nécessaire (Source: cultmtl.com).

Scénarios futurs

Plusieurs scénarios méritent d'être pris en considération :

- **Réaménagement privé (Renwick ou similaire) :** Si le plan de Renwick l'emporte et que la construction commence (peut-être d'ici 2027), les silos seraient partiellement préservés (au moins extérieurement) au sein d'un nouveau complexe d'appartements. Des unités de logement social seraient incluses (66–80 unités), des studios d'artistes universitaires intégrés et un espace vert public créé. Le résultat serait probablement une communauté à revenus mixtes. Cependant, même la conservation des façades risque de faire perdre une grande partie de l'intérieur des silos. Techniquement, les silos en terre cuite pourraient être laissés intacts en tant que mur ou réutilisés comme niches/stationnement, mais les convertir en espace intérieur utilisable est extrêmement difficile et coûteux. Peut-être que seule la base des silos entrerait dans le rez-de-chaussée du nouveau bâtiment ; le reste pourrait demeurer comme un élément sculptural. Quoi qu'il en soit, ce scénario dépend d'une ingénierie complexe, et si le marché se détériore (taux d'intérêt élevés, etc.), le projet pourrait être retardé ou réduit.
- **Logement social géré par la communauté :** Si Solidarité Saint-Henri ou une organisation à but non lucratif alliée obtient finalement un financement (de la Ville, du Québec, de comités fédéraux ou de philanthropes) d'ici 2028, elle pourrait procéder avec un projet principalement social. Dans ce scénario, les vieux bâtiments seraient réutilisés de manière adaptative autant que possible. Par exemple, la tour de bureaux en briques pourrait devenir le musée communautaire tel que proposé, préservant ce noyau patrimonial. Les silos en terre cuite pourraient être éclairés par le haut pour des rassemblements communautaires ou laissés comme éléments artistiques (similaire au silo intact de Toronto conservé comme une ruine photogénique (Source: urbantoronto.ca). Les nouveaux blocs d'appartements seraient probablement construits dans les zones de cour vides et éventuellement au-dessus ou à côté des anciennes structures. Le partage des coûts reposerait lourdement sur les subventions : même après une « réserve foncière » de la ville ou une libération fiscale, plus de 75 M\$ de fonds externes seraient nécessaires. Si les budgets nationaux pour le logement abordable le permettent, cela pourrait devenir un projet de coopérative phare à Montréal. Il offrirait le maximum d'avantages sociaux (logements abordables, services, musée) mais peu de profit privé, et il pourrait devenir un modèle de design citoyen s'il réussit.
- **Sauvegarde partielle et parc sur friche industrielle :** Une possibilité moins proactive est qu'aucun des deux plans ne se concrétise réellement et que le site reste dans l'impasse. La Ville pourrait alors intervenir pour simplement « mettre sous cocon » le bâtiment – en le stabilisant au minimum sans le réaménager, ou même en démolissant tout sauf les façades pour créer un espace vert. C'est ce qui est arrivé à d'autres usines

montréalaises (les ruines de la Southern Cotton Mill). Bien qu'un parc évite de nouvelles constructions et préserve au moins une silhouette, il sacrifie l'offre de logements. Cela gaspille également des dizaines de milliers de pieds carrés de terrain potentiellement constructible. Compte tenu de la pression politique en faveur du logement, l'option d'un parc pur semble peu probable, à moins que les deux plans ne s'effondrent.

- **Démolition et nouvelle construction** : Un autre scénario sombre est que la Ville accepte finalement (peut-être après une longue bataille juridique ou une défaillance structurelle) de raser les silos et d'autoriser une construction complète de nouveaux condos de moyenne ou haute densité avec une intégration patrimoniale minimale. Ce scénario maximiserait le nombre de nouvelles unités (peut-être plus de 300 en cas de haute densité) et se ferait probablement avec un financement privé. Cependant, cela détruirait un atout historique légitime et susciterait probablement une levée de boucliers. Cela marquerait également un virage vers la priorité au développement au détriment de la préservation. Étant donné la visibilité de ce site, ce « pire scénario » ne commémorerait les silos de la Canada Malting que dans les archives et les photographies, et non dans la brique.

Implications plus larges et leçons

Le cas de la Canada Malting soulève des questions plus vastes. Comment les villes doivent-elles équilibrer la croissance et la gentrification avec l'héritage historique ? L'approche de Montréal ici pourrait influencer son attitude envers d'autres sites industriels (par exemple, la Fonderie Lachine, le Théâtre Empress, d'autres usines en bordure de canal). Si une proposition portée par la communauté était financée et réalisée, elle pourrait créer un précédent pour le réaménagement coopératif ailleurs. Si seul le plan privé va de l'avant, cela pourrait signaler aux promoteurs que le patrimoine peut être assoupli en échange de plus de logements – avec 30 % d'unités abordables comme nouvelle norme.

Le résultat affectera également le mouvement silencieux mais croissant en faveur de la réutilisation adaptative comme action climatique (Source: www.canadashistory.ca). Si Montréal peut donner le feu vert à une réutilisation innovante de ces silos, elle s'alignera sur les objectifs mondiaux de durabilité (réduction des déchets de démolition, préservation du carbone intrinsèque). En revanche, si la démolition a lieu, les défenseurs de l'environnement dénonceront le gaspillage. L'emplacement du site au sein du corridor du canal de Lachine – déjà promu comme un axe industriel-résidentiel mixte (Canal Lachine 4.0 (Source: journalmetro.com) – signifie qu'il s'agit d'un cas test pour concilier patrimoine et croissance.

Enfin, le processus public offre des leçons sur les modèles d'engagement communautaire. La campagne de solidarité (« À Nous la Malting »), qui a généré une mobilisation citoyenne, des entrevues, des pétitions et des études de faisabilité, est devenue un modèle cité dans la littérature sur l'urbanisme participatif. Ses mérites sont débattus, mais son existence a forcé l'inclusion du logement social dans la conversation. Si les plans du collectif sont mis de côté, les militants pourraient conclure que seuls des mandats juridiquement contraignants (conditions de rezonage ou expropriation) peuvent garantir les objectifs communautaires. À l'inverse, s'ils réussissent, d'autres groupes seront encouragés à parrainer des projets de développement entièrement sociaux sur de futurs sites.

Conclusion

Les silos de la Canada Malting – un phare industriel de 1905 sur le canal de Lachine – encapsulent un siècle d'histoire économique et sociale de Montréal. De pierre angulaire de l'approvisionnement des brasseries à ruine urbaine abandonnée, ce complexe est emblématique du vieux Saint-Henri. Le débat sur son avenir est tout aussi lourd de conséquences : continuera-t-il à être une relique en décomposition, ou sera-t-il réutilisé pour servir les nouvelles générations ? Les preuves crédibles provenant d'organismes du patrimoine, d'évaluations techniques et de groupes communautaires suggèrent toutes que la préservation est possible, mais seulement avec une intervention substantielle. Comme le prévient Dinu Bumbaru d'Héritage Montréal, il y a un « *besoin urgent d'agir* » avant que les silos en terre cuite « ne soient perdus » (Source: cultmtl.com).

Les propositions de réaménagement concurrentes tracent des voies divergentes. Le plan de Renwick promet des logements à revenus mixtes avec une partie du tissu préservé (Source: memento.heritagemontreal.org), tandis que le collectif Solidarité défend un projet entièrement à but non lucratif et abordable (Source: memento.heritagemontreal.org) (Source: quartierlibre.ca). Tous deux ont de bonnes intentions, mais chacun fait face à des obstacles financiers et politiques. En fin de compte, la décision pourrait dépendre d'une politique plus large : si Montréal privilégie la maximisation du logement ou la protection du patrimoine, ou comment elle mobilise des fonds pour un réaménagement inclusif.

Jusqu'à ce qu'un projet définitif soit approuvé, les silos restent une pierre de touche communautaire et une monnaie d'échange dans l'urbanisme montréalais. Quoi qu'il advienne, l'avenir du complexe Canada Malting sera probablement un indicateur. S'il est réaménagé de manière réfléchie, il pourrait devenir un cas célèbre de patrimoine industriel cédant la place aux besoins du XXI^e siècle – avec des condos qui font encore écho aux silhouettes du passé. S'il est laissé à l'abandon, il risque de succomber au temps, perdant non seulement des briques, mais un chapitre de l'histoire de Montréal. Comme le souligne succinctement le Fiducie nationale, ce site représente « une formidable opportunité de faire revivre simultanément l'une des icônes industrielles de Montréal et de répondre à la crise du logement de la ville », mais « après 40 ans d'abandon... le temps presse »



(Source: www.canadashistory.ca). Ce rapport a compilé l'histoire, les données, les plans et les analyses pertinents pour cette opportunité. La voie choisie dans les prochaines années déterminera si les silos de la Canada Malting resteront une cathédrale industrielle ou deviendront un champ vide de mémoire.

Étiquettes: silos-canada-malting, histoire-de-montreal, canal-de-lachine, patrimoine-industriel, reaffectation, urbanisme, architecture-industrielle

AVERTISSEMENT

Ce document est fourni à titre informatif uniquement. Aucune déclaration ou garantie n'est faite concernant l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité de son contenu. Toute utilisation de ces informations est à vos propres risques. 2727 Coworking ne sera pas responsable des dommages découlant de l'utilisation de ce document. Ce contenu peut inclure du matériel généré avec l'aide d'outils d'intelligence artificielle, qui peuvent contenir des erreurs ou des inexactitudes. Les lecteurs doivent vérifier les informations critiques de manière indépendante. Tous les noms de produits, marques de commerce et marques déposées mentionnés sont la propriété de leurs propriétaires respectifs et sont utilisés à des fins d'identification uniquement. L'utilisation de ces noms n'implique pas l'approbation. Ce document ne constitue pas un conseil professionnel ou juridique. Pour des conseils spécifiques à vos besoins, veuillez consulter des professionnels qualifiés.