

## Connaissance et mise en valeur des bâtiments patrimoniaux

### Mise en contexte

Le patrimoine de la Ville de Montréal (la Ville), largement reconnu, comprend des bâtiments municipaux et privés qui présentent un intérêt patrimonial en raison de leur valeur architecturale, historique, paysagère, urbaine ou archéologique. Ce patrimoine est régi par des dispositions municipales ainsi que la *Loi sur le patrimoine culturel* (LPC), visant à assurer sa connaissance, sa protection, sa mise en valeur et sa transmission. À cela s'ajoutent de nouvelles dispositions de la LPC (2021) qui nécessitent que la Ville adopte un inventaire des bâtiments d'intérêt patrimonial de 1940 et moins d'ici 2026. Malgré les encadrements existants, plusieurs facteurs, notamment le manque d'entretien, peut menacer la conservation des bâtiments patrimoniaux (BP). Dans la *Politique du patrimoine* (Politique) de 2005 et son Plan d'action en patrimoine 2017-2022 (PAP), l'Administration municipale s'est engagée à agir de façon exemplaire envers son patrimoine.

### Objectif de l'audit

S'assurer que la Ville a une bonne connaissance des bâtiments patrimoniaux sur son territoire et qu'elle les met en valeur d'une façon adéquate.

### Résultats

La Ville ne dispose pas d'une connaissance complète et centralisée des BP sur son territoire ainsi que de leur état de conservation. Bien qu'un plan d'action ait été défini pour l'adoption de l'inventaire des BP construits avant 1940, sa mise en œuvre n'enrayera pas cette lacune du fait qu'il n'a pas été prévu d'intégrer les données d'inventaires dans les outils exploités par la Ville. La connaissance incomplète, limite également la portée des interventions de mise en valeur déployées par la Ville, qui sont déjà insuffisantes pour les BP recensés. En effet, non seulement les Programmes d'entretien préventif (PEP) ne sont pas pleinement mis en œuvre, mais ils ne prévoient pas les entretiens spécifiques aux BP conformément au PAP. Quant aux BP privés, les mesures déployées par la Ville sont insuffisantes pour assurer leur maintien en bon état par leurs propriétaires. Par conséquent, la mise en valeur des BP n'est pas pleinement assurée par la Ville, ce qui accentue l'enjeu des BP vulnérables. Ceci est une démonstration des conséquences du déficit d'investissement qui aboutit pour certains BP, en une démolition partielle, voire même totale, comme étant la meilleure alternative. En somme, plusieurs actions de la Politique et du PAP, visant à accroître la connaissance et la mise en valeur des BP, demeurent à réaliser. L'absence d'un suivi de ces actions ne permet pas à la Direction générale de régler adéquatement les enjeux relatifs aux BP sur son territoire.



## Principaux constats

### Connaissance des bâtiments patrimoniaux

- La Ville n'a pas mis en œuvre les actions préconisées par la Politique, visant à accroître la connaissance et la mise en valeur des BP.
- Les BP municipaux et privés présents sur le territoire de la Ville ne sont pas tous identifiés.
- La Ville ne dispose pas d'un portrait centralisé des BP recensés sur son territoire. Ceux-ci sont répartis dans différents outils, lesquels comportent des données non exhaustives et inexactes.
- La méthodologie et la terminologie employées pour la désignation de l'intérêt patrimonial des BP n'est pas uniforme à travers la Ville.
- La méthodologie d'évaluation de l'état de conservation et du déficit d'investissement n'est pas uniforme ni appliquée pour l'ensemble des BP municipaux.

### Inventaire des bâtiments patrimoniaux construits avant 1940

- La planification et la méthodologie pour le relevé de l'inventaire des bâtiments d'intérêt patrimonial construits avant 1940 ont bien été établies et communiquées aux intervenants de l'agglomération.
- La démarche d'inventaire ne permettra toutefois pas d'éliminer l'ensemble des défaillances en matière de connaissance des BP.

### Mise en valeur des bâtiments patrimoniaux municipaux

- Les standards pour l'entretien et le maintien de l'état des BP ne sont pas définis ni reflétés dans les PEP, comme prescrit par la Politique.
- Les PEP (régulier et de sécurité), applicables à l'ensemble des bâtiments municipaux, ne sont programmés que pour 68 % des BP, en plus d'être partiellement réalisés.
- Le déficit d'investissement des BP municipaux est en croissance depuis plusieurs années, ce qui notamment reflète un nombre élevé de BP d'importance laissés vacants ou à l'abandon.

### Mise en valeur des bâtiments patrimoniaux privés

- Les inspections de suivis de projets en cours et lors de leur achèvement ne sont pas réalisées de façon systématique pour s'assurer de la conformité des travaux aux permis émis et aux conditions établies par les instances et éviter une éventuelle altération irréversible des BP.
- Les moyens déployés pour une prise en charge rapide des BP en situation de vulnérabilité par leurs propriétaires sont insuffisants, ce qui entraîne une détérioration de plus en plus marquée de leur état, voire leur éventuelle démolition.

En marge de ces résultats, nous avons formulé différentes recommandations aux unités d'affaires qui sont présentées aux pages suivantes.