

Benny Farm Une vocation renouvelée

Dino Barbarese

Numéro 108, printemps 2006

Insertion architecturale en milieu ancien : créer avec hier

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/17600ac>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (imprimé)

1923-2543 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Barbarese, D. (2006). Benny Farm : une vocation renouvelée. *Continuité*, (108), 36–38.

BENNY FARM

UNE VOCATION RENOUVELÉE

Après des années d'intenses débats sur l'avenir de l'îlot Benny Farm, la Ville de Montréal adoptait en février 2004 un règlement sur sa transformation. Désormais sauvés de la démolition, plus du tiers des bâtiments d'origine côtoieront de nouvelles constructions où sera maintenue la vocation résidentielle et communautaire du lieu.

par Dino Barbarese

C'est à Walter Benny, un industriel écossais qui en fait l'acquisition en 1848, que Benny Farm doit son nom. Le site conserve une vocation agricole jusqu'au milieu des années 1940, quand la Housing Enterprises Limited, un nouvel acquéreur bénéficiant de l'aide d'un programme fédéral, confie à l'architecte H. J. Doran le mandat d'y construire un ensemble résidentiel. Ce dernier propose un plan inspiré du concept des cités-jardins, qui comprend 384 logements regroupés au sein d'ensembles de « sixplex » de trois étages. La morphologie de l'ensemble, avec son jeu de redents qui partagent cours avant et cours arrière, contraste avec celle des îlots montréalais classiques qui l'entourent. En 1948, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) prend la relève de la Housing Enterprises. À cette même année, Benny Farm représente alors le plus vaste ensemble de ce

type réalisé au Canada. Les vétérans occupent 376 de ses 384 logements. Au cours des ans, une véritable vie communautaire s'installe dans ce complexe du quartier Notre-Dame-de-Grâce.

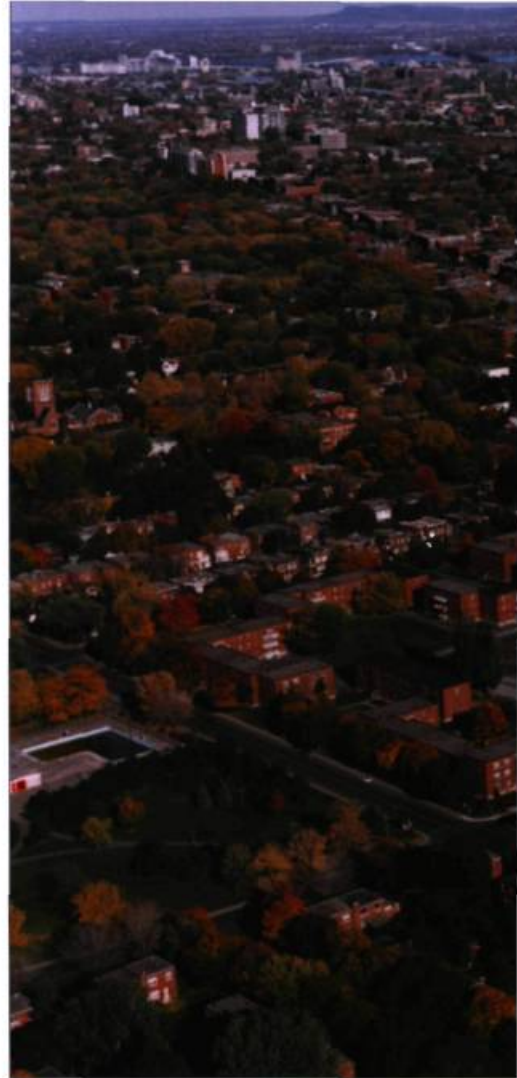
QUOI ET COMMENT CONSERVER ?

Au début des années 1990, la SCHL souhaite loger les vétérans dans des bâtiments mieux adaptés à leurs besoins. Les locataires s'en réjouissent, mais leur déménagement dans de nouvelles conciergeries qui n'allaient occuper qu'une partie du site actuel soulève une question importante : le redéveloppement de l'ensemble.

Les réactions aux plans successifs que propose la SCHL laissent entrevoir les principaux enjeux de cette question. On reproche à l'un des projets sa trop forte densité (1000 logements), la hauteur des nouveaux bâtiments (jusqu'à six étages), la perte de la vocation sociale du site avec la cession des terrains lotis à la promotion privée, et la démolition des bâtiments d'après-guerre.

Le discours relatif à la conservation des édifices d'origine s'articule autour de trois

grands thèmes : l'intérêt patrimonial du site, la capacité de rénover les bâtiments et d'en faire des logements sociaux ainsi que la conservation comme principe de développement durable. Si l'argumentaire du logement social et de l'architecture verte est tout trouvé, celui du caractère patrimonial de l'ensemble Benny Farm s'avère laborieux. Non seulement l'œuvre est relativement récente (1948), mais encore faut-il qu'elle ait quelque chose de remarquable. Dans les divers documents qu'elle a produits sur le sujet, la fondation Héritage Montréal en appelle davantage à l'intégrité de l'ensemble, à son empreinte dans le tissu urbain, à son caractère représentatif d'un projet social d'envergure de l'après-guerre immédiat qu'à la qualité de l'architecture des bâtiments eux-mêmes. En 1997, la SCHL cède la propriété à la Société immobilière du Canada (SIC), une société d'État dont le rôle est notamment de promouvoir le redéveloppement de sites similaires à travers le Canada. Le projet que la SIC propose au conseil du quartier en septembre 2001, sur la recommandation du milieu, prône la conservation





Ci-contre, vue aérienne de l'îlot Benny Farm, dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce à Montréal. Le parti qu'a adopté l'architecte d'origine H. J. Doran s'inspire de l'architecture de logements sociaux européens construits dans les années 1920.

Photo : Steven Graetz

Ci-dessus, les bâtiments où sont relogés les vétérans de Benny Farm. Ce projet a remporté la médaille du Gouverneur général en 2002.

Photo : Denis Farley

de tous les bâtiments. Il provoque un nouveau débat au sein de la communauté. La Société met alors sur pied un groupe de travail formé de personnes représentant les différents points de vue de la communauté. Sa mission sera d'en arriver à un programme concerté de redéveloppement du site.

Quatre firmes d'architectes sont invitées à assister aux échanges du groupe en tant qu'observateurs. En octobre 2002, le groupe en arrive à un consensus sur les principes directeurs qui doivent guider le redéveloppement du site. Sa densité (l'objectif est de rénover ou construire 500 unités de logement), la proportion de logements sociaux (40 %) et d'autres balises sont clairement énoncées. Aucune position tranchée sur la question de la conservation des bâtiments n'est encore adoptée.

Les quatre firmes d'architectes conçoivent une proposition d'aménagement et la présentent à la communauté. La firme Saia Barbarese Topouzanov architectes et Claude Cormier architectes-paysagistes est choisie pour élaborer le plan directeur, fruit de la démarche participative menée

par la Société immobilière tout autant que du travail des architectes sur leur matière première, l'espace construit et le paysage. En janvier 2004, l'Office de consultation publique de Montréal recommande son adoption par les autorités municipales.

LA RÉUSSITE DANS LA CONTINUITÉ

Ce plan est fondé sur la morphologie atypique du plan d'origine et celle des îlots montréalais environnants. Il propose du côté ouest le prolongement de la rue Prince-of-Whales, bordée par de nouvelles constructions résidentielles dédiées à la propriété privée et à la copropriété. Les bâtiments d'origine de part et d'autre du boulevard Cavendish sont conservés et le jeu de redents est renforcé dans l'axe de l'ancien rond-point par l'ajout de nouveaux bâtiments, entraînant une densification et une meilleure échelle des cours.

Au nord, face au parc Benny, on trouve les bâtiments d'usage collectif nouvellement construits, soit le CLSC, le Centre communautaire et sportif et la garderie, qui forme à l'est le coin de la rue Benny. Le

long de cette même rue, on poursuivra la construction de conciergeries qui reprennent la figure du plan d'origine, à l'instar de celles qui logent les vétérans, produisant un jeu de cours et de jardins avec les passages qui alimentent la porosité de l'ensemble et les perspectives qui s'en dégagent.

Côté jardin, le langage architectural des façades change, participant de la différenciation des espaces cour et jardin.

Photo : Denis Farley





Adopté en 2004, le plan directeur de Benny Farm prévoit la construction de 535 logements, en plus des 238 déjà construits pour reloger les vétérans. Du projet de l'architecte Doran, 132 unités seront rénovées; 227 arbres s'ajouteront aux 240 préservés.

III. : Saia Barbarese Topouzanov architectes

Au cœur de l'îlot est, le jardin communautaire doit conserver sa place, sous peine de voir les vétérans reprendre les armes. Des sentiers paysagers traversent le site, chacun avec ses espèces propres et son identité, et ont pour corollaire la définition des espaces de chaque lot du site. Un verger ornemental rappelle la vocation agricole du lieu tout en l'unifiant.

Afin qu'une certaine unité soit assurée, les rénovations comme les constructions neuves sont soumises à des critères architecturaux relatifs aux matériaux de parement extérieur, aux ouvertures, aux balcons, aux escaliers, aux marquises, etc. Quant aux aménagements paysagers, ils seront mis en œuvre par la Société immobilière une fois les constructions complétées, en 2008. Une formule innovatrice de copropriété horizontale est proposée pour assurer la gestion future du site, tant en termes d'entretien des parties communes que de respect des critères d'architecture et d'aménagement paysager.

Les voies de la continuité sont tortueuses. Lors du dépôt du rapport de l'Office de consultation publique de Montréal, son président Jean-François Viau écrivait au maire Gerald Tremblay : « Pour la commission comme pour la majorité des intervenants, Benny Farm doit continuer [...] d'être un lieu offrant des unités d'habitation abordables de façon durable, habité par une collectivité diversifiée et où se manifestent des valeurs communautaires et des liens d'appartenance au quartier Notre-Dame-de-Grâce. » M. Viau précisait par la même occasion que le maintien de cette fonction passait moins par « la conservation intégrale des édifices et du plan d'origine que par les attributs renouvelés de sa vocation résidentielle et le caractère communautaire de sa gestion ». Il avait parfaitement saisi le chemin parcouru par la communauté de Notre-Dame-de-Grâce.

Dino Barbarese est architecte associé de la firme Saia Barbarese Topouzanov architectes.

