



Photo: Wayne MacPhail

**Above and opposite:** Examples of bas-relief sculptures by internationally recognized artist Elizabeth Holbrook that adorn the entrance way of the Hamilton's former Federal Building.

## HAMILTON'S OLD FEDERAL BUILDING AT RISK by Sheila Ascroft

Although the latest draft plan for the redevelopment of the former Federal/Revenue Canada Building in downtown Hamilton no longer calls for its total demolition, only part of the west façade will be kept intact in order to preserve the bas-relief sculptures by artist Elizabeth Holbrook. The remainder of the structurally sound 1950s federal heritage building, however, will be razed.

The plan, presented in June by high-profile developer Darko Vranich and his company Vrancor, is part of a mammoth \$100-million residential and commercial development between Bay and Caroline streets that is closely tied in with the company's plans for a Staybridge hotel development nearby.

According to Councillor Jason Farr, who has seen a rough sketch of the new

design, it addresses people's concerns over Vrancor's request to demolish the entire structure earlier this year. "There's been somewhat of a change of heart, and I think that change of heart will appeal to those who protested the demolition in the first place."

The six-storey structure (commonly known as the Federal Building) at 150 Main Street West has a stepped-back seventh floor built around a steel frame supporting reinforced concrete floors and façades of red brick and stone. It was designed by Hamilton architect Hugh D. Robertson and built between 1953-55.

The principal entrance is accented with "delicately executed" bas-relief sculptures and bronze doors. The sculptures, created by acclaimed artist Elizabeth Holbrook, represent the

1950s economic themes of Canada's post-war prosperity: fishing, agriculture, lumbering and manufacturing. These are complemented by a panel depicting icons of Canadian wildlife—geese, beaver, caribou and bears.

Elizabeth Holbrook, a Hamiltonian who died in 2009, was an internationally recognized artist with sculptures in more than 50 collections around the world, including the Smithsonian Institute in Washington and the Parliament Buildings in Ottawa.

When under federal ownership the building was given "Recognized" heritage status by the Federal Heritage Buildings Review Office in 1993.

In 2003 the building was identified as a good candidate for conversion into condominiums, and was specifically



Photo : Wayne MacPhail

**Au dessus et opposé :** Exemples des sculptures en bas-relief par Elizabeth Holbrook, une artiste de réputation internationale qui orne l'entrée principale de l'ancien immeuble fédéral de Hamilton.

## L'ANCIEN IMMEUBLE FÉDÉRAL DE HAMILTON EST MENACÉ

par Sheila Ascroft

Le plus récent plan proposé à l'égard de l'ancien immeuble fédéral / immeuble de Revenu Canada du centre-ville de Hamilton ne prévoit plus sa démolition complète : une partie de sa façade ouest resterait intacte afin de préserver les sculptures en bas-relief de l'artiste Elizabeth Holbrook. Même si la structure est solide, le reste du bâtiment patrimonial fédéral des années 1950 sera toutefois remblayé.

Le plan a été présenté en juin par l'éminent promoteur Darko Vranich et son entreprise Vrancor. Il fait partie d'un vaste projet résidentiel et commercial de 100 millions de dollars visant le secteur entre les rues Bay et Caroline. Ce projet est lui-même étroitement lié à l'intention de l'entreprise de construire un hôtel Staybridge à proximité.

Selon le conseiller municipal Jason

Farr, qui a vu des esquisses du nouveau projet, les plans tiennent compte des préoccupations exprimées plus tôt cette année face à l'intention de Vrancor de démolir l'ensemble de la structure : « Il y a eu un changement de cap, et je crois qu'il séduira ceux qui avaient initialement protesté contre la démolition. »

La structure de six étages (qu'on appelle familièrement l'immeuble fédéral) du 150, rue Main Ouest comporte un septième étage en retrait et est construite autour d'une armature en acier soutenant des planchers en béton armé et des façades de brique rouge et de pierre. Dessinée par l'architecte de Hamilton Hugh D. Robertson, elle a été érigée entre 1953 et 1955.

L'entrée principale est ornée de délicates sculptures en bas-relief et de portes de bronze. Les sculptures créées par

l'artiste renommée Elizabeth Holbrook abordent les thèmes économiques de la prospérité qu'a connue le Canada dans l'après-guerre : pêche, agriculture, exploitation forestière et industrie manufacturière. S'y ajoute un panneau représentant des emblèmes de la faune canadienne : oies, castors, caribous et ours.

Elizabeth Holbrook, originaire de Hamilton et décédée en 2009, était une artiste de réputation internationale. Ses sculptures se retrouvent dans plus de 50 collections partout au monde, y compris à l'Institut Smithsonian de Washington et dans les édifices du Parlement à Ottawa.

En 1993, alors que le bâtiment appartenait encore au gouvernement fédéral, le Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine lui a octroyé le statut patrimonial de « reconnu ».

named in the 2006 *Hamilton Residential Intensification Study*.

### Building in limbo

The Federal Building has been in limbo since the federal government sold it with a protective covenant in 2004. After his purchase, Mr. Vranich quickly submitted plans requesting \$4 million in funding through the Downtown Residential Loan Program, which the City approved. Four years later, it rescinded the offer “due to the owner not proceeding with the residential development project.”

Not only did the development not proceed, the building was left vacant and derelict. In 2009, Mr. Vranich was fined \$10,500 after he pleaded guilty to breaching fire regulations by using the building to illegally store propane tanks, carpets, mattresses and wooden furniture. The office building was not coded as a warehouse, and the sprinkler system was not operational.

After Vrancor’s request for a demolition permit last January, ostensibly to build a 140-unit, 20-storey condominium on the site, the Municipal Heritage Committee submitted a recommendation to designate the building under the *Ontario Heritage Act*, citing the following heritage criteria:

- The building design is representative of Department of Public Works buildings from the 1950s “combined with elements of contemporary avant-garde practice.”
- It incorporates artistic works, particularly Elizabeth Holbrook’s bas-relief sculptures.
- It has historical association with Canadian post-war construction and expansion of government operations.
- It has contextual value as a Main Street West landmark with linkage to other public buildings on Main Street. At its February 1 meeting, the Planning Committee voted against

the Heritage Committee’s recommendation for designation and instead agreed to issue the demolition permit. Tim McCabe, director of planning and economic development, argued that issuing a notice to designate “at the ninth hour” would provide “uncertainty to our investment community.”

### Covenant commitment

The following day, Public Works and Government Services Canada sent a letter to Mr. Vranich reminding him that he had signed a binding covenant when he bought the building from the federal government in 2004.

In the document, Mr. Vranich promised to “conserve, protect and maintain” the heritage features of the building,



Photo: Wayne MacPhail

**The once impressive principal entrance with interior bronze doors and ornamental carvings is identified in the building’s covenant as a heritage feature to be maintained and preserved.**

***L’entrée principale jadis si impressionnante, avec ses portes intérieures de bronze et ses sculptures ornementales, est désignée dans la servitude rattachée au bâtiment comme un élément patrimonial à entretenir et préserver.***

which included: the projecting entry wings and rear elevation with traditional ornament carving; the traditional low-relief carving framing the main entry; the stones surrounding the nearly square windows; and the interior bronze entrance doors.

“Please be reminded that the Government of Canada sold the property with a covenant that runs with the land in perpetuity which, in addition to protecting certain designated features

and façades, requires that you and subsequent purchasers not ‘raze to the ground or otherwise demolish the entire building,’” stated the letter.

With the recently revised plan incorporating the west side of the building, Mr. Vranich appears to resolve the requirement of not demolishing the entire structure. However, the covenant under the *Land Registration Reform Act* also requires Mr. Vranich to “ensure the building is in good and sound state of repair as a prudent owner would keep it.” This could indicate that the entire building must be preserved—a stipulation the City seems willing to overlook.

Vrancor spokesperson Tyler McDiarmid said that Vrancor “would be happy to work with the City and the Heritage

Committee to try to incorporate parts of the building into the final design.”

“I believe that Vrancor is aware of the backlash if the wrong thing is done and will tread softly if [they] wish to continue doing business in Hamilton,” wrote Michael Adkins, a City-appointed heritage advisor assigned as the watchdog for the Federal Building five years ago.

“I look forward to seeing a more in-depth rendering, but understand the developer and his Hamilton head office have been directing their full attention, working closely with City Planning staff, on the first of five major projects in this precinct (Staybridge Hotel). Vrancor has assured they will forward all of us

the new concept for 150 Main imminently,” stated Mr. Farr in a June 16 email.

Mr. McDiarmid says the hotel project—expected to break ground this summer—is the first priority.

*Hamilton Spectator, 06/08/11 and 01/21/11; Hamilton Mountain News.com, 02/12/11; Hamilton Municipal Heritage Committee Report, 12/18/08 and 01/21/11; Raise the Hammer.com, 02/11/11 and 06/07/11; and LACAC Report to Hamilton Heritage Committee, 01/21/11.*

En 2003, l'immeuble a été désigné comme un bon candidat à une transformation en condominiums, et il a été expressément mentionné dans l'étude de 2006 sur l'intensification résidentielle de Hamilton.

### Un sort incertain

Le sort de l'immeuble fédéral est resté incertain depuis que le gouvernement l'a vendu en 2004 sous réserve d'un engagement à protéger le bien. Après l'avoir acheté, M. Vranich a rapidement présenté des projets en demandant un apport financier de 4 millions de dollars en vertu du programme de prêts résidentiels au centre-ville, ce que l'administration municipale a approuvé. Quatre ans plus tard cependant, elle est revenue sur sa décision « parce que le propriétaire ne procédait pas à la réalisation du projet de développement résidentiel ».

Non seulement le projet n'a-t-il pas été lancé, mais le bâtiment est resté inoccupé et négligé. En 2009, M. Vranich s'est vu imposer une amende de 10 500 \$ après avoir admis une entorse à la réglementation incendie du fait qu'il entreposait illégalement des réservoirs de propane, des tapis, des matelas et des meubles en bois dans l'immeuble. Or le bâtiment n'était pas classé comme un entrepôt et le système d'extinction automatique était inopérant.

Après que Vrancor a demandé un permis de démolir en janvier dernier, ostensiblement en vue de construire un immeuble de 140 condominiums sur 20 étages, le comité municipal du patrimoine a présenté une recommandation visant la désignation du bâtiment en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Il citait les critères patrimoniaux suivants :

- le bâtiment est d'un style représentatif des constructions du ministère des Travaux publics des années 1950 intégrant « des éléments relevant d'une pratique contemporaine d'avant-garde »;
- il comporte des œuvres artistiques, notamment les sculptures en bas-relief d'Elizabeth Holbrook;
- il est associé à l'essor de la construction et des activités gouvernementales que le Canada a connu dans l'après-guerre;

- il revêt une valeur contextuelle en tant que point de repère de la rue Main Ouest, avec des liens à d'autres bâtiments publics de la rue Main.

Lors de sa réunion du 1<sup>er</sup> février, le comité d'urbanisme a voté contre la recommandation de désignation du comité du patrimoine, et au lieu a approuvé le permis de démolir. Le directeur de l'urbanisme et du développement économique Tim McCabe a soutenu que la délivrance d'un avis de désignation « à la neuvième heure » créerait « de l'incertitude dans notre milieu de l'investissement ».

### Engagement

Le lendemain, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada a adressé à M. Vranich une lettre lui rappelant qu'il avait signé un engagement exécutoire lorsqu'il avait acheté l'immeuble du gouvernement fédéral en 2004.

M. Vranich s'engageait dans ce document à conserver, protéger et entretenir les éléments patrimoniaux du bâtiment, y compris les ailes des entrées en projection et l'élévation arrière avec ses sculptures ornementales traditionnelles, les sculptures en bas-relief traditionnelles encadrant l'entrée principale, les pierres entourant les fenêtres quasi carrées et les portes d'entrée intérieures en bronze.

La lettre rappelait expressément que le gouvernement du Canada avait vendu l'immeuble sous réserve d'un engagement perpétuel qui, en plus d'exiger la protection de certains éléments et façades désignés, interdisait à l'acheteur et à tous les acheteurs ultérieurs de remblayer ou démolir l'ensemble du bâtiment.

Selon la nouvelle version des plans retenant le côté ouest de l'immeuble, M. Vranich semble répondre à l'exigence d'éviter de démolir l'ensemble de la structure. Cependant, l'engagement pris en vertu de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier*, exige aussi que M. Vranich veille à ce que l'immeuble soit bien entretenu, comme un propriétaire prudent y verrait. Cette condition pourrait signifier que l'ensemble du bâtiment doit être préservé, une éventualité sur laquelle la ville semble être disposée à fermer les yeux.

Le porte-parole de Vrancor Tyler McDiarmid a déclaré que l'entreprise « serait heureuse de coopérer avec la ville et le comité du patrimoine pour tenter d'incorporer des éléments du bâtiment dans le projet final ».

« Je crois que Vrancor est consciente du risque de répercussions négatives selon les gestes qui seront posés et qu'elle fera preuve de prudence si elle souhaite continuer de faire affaires à Hamilton », écrivait Michael Adkins, un conseiller en matière de patrimoine nommé par la ville et chargé de veiller sur l'immeuble fédéral il y a cinq ans.

« J'attends avec impatience de voir des plans plus précis, disait M. Farr dans un courriel du 16 juin. Mais je crois que le promoteur et son bureau de Hamilton accordent toute leur attention à la



Photo : Raise the Hammer

**L'ancien immeuble fédéral/Revenu Canada au 150, rue Main Ouest (à la rue Caroline).**

**Former Federal/Revenue Canada Building at 150 Main Street West (at Caroline Street).**

situation, coopérant étroitement avec le personnel de l'urbanisme municipal au premier des cinq projets majeurs dans ce secteur (hôtel Staybridge). Vrancor a promis de transmettre sous peu le nouveau concept pour le 150, rue Main. »

M. McDiarmid affirme que le projet hôtelier est la première priorité. Les travaux sont censés débuter cet été.

Hamilton Spectator, 11/06/08 et 11/01/21; Hamilton Mountain News.com, 11/02/12; rapport du comité municipal du patrimoine de Hamilton, 08/12/18 et 11/01/21; Raise the Hammer.com, 11/02/11 et 11/06/07; et rapport du CCLCA au comité du patrimoine de Hamilton, 11/01/21.