

Neil Richardson
Président
Heritage Property Corporation, Calgary (Alberta)



Neil Richardson, conférencier à la conférence annuelle de la FHC de 2007 tenue à Edmonton.

Neil Richardson n'est pas un promoteur immobilier ordinaire.

Dans un monde où les profits et le bénéfice net comptent davantage que des pierres calcaires historiques et des façades restaurées, il nous montre que la restauration de biens patrimoniaux peut rapporter gros.

Richardson est président de Heritage Property Corporation, une compagnie qu'il a fondée en 1994 avec son père, ingénieur de structures.

À cette époque il travaille comme avocat spécialisé en droit commercial et il est à la recherche de locaux à prix raisonnable au centre-ville de Calgary pour des bureaux. Il tombe par hasard sur un vieil immeuble sur l'avenue Stephen. C'était avant l'époque des restaurations. Cependant, les prix de l'immobilier commençaient à grimper.

Il achète la vieille banque Toronto Dominion à bon prix. L'extérieur en grès, les hauts plafonds, les chambres fortes et les boiseries à l'intérieur, tous des éléments que l'on retrouve dans cette banque de 1911 sont caractéristiques de cette période. Richardson est vite plongé au cœur de

l'action, car il doit décider ce qu'il veut sauvegarder « le tissu » historique de l'édifice et comment il entend adapter un bâtiment de 80 ans à des usages contemporains.

C'est la première fois qu'il restaure un bâtiment patrimonial.

Depuis, Heritage Property Corporation s'est spécialisé dans l'achat d'anciens immeubles, certains en piètre état, et les restaure pour les aménager en bureaux ou en commerces.

La restauration de l'immeuble Lorraine à Calgary, un immeuble d'habitation en brique rouge de quatre étages, vaut à la compagnie son premier moment de célébrité. L'immeuble Lorraine avait été sérieusement endommagé par un incendie qui avait fragilisé sa structure et permis aux pigeons de s'y installer sans vergogne – bref, un mauvais candidat à la restauration.



L'extérieur et l'intérieur de l'immeuble Lorraine restaurés à Calgary.

Toutefois Richardson est d'avis que s'il reconstruit et restaure l'édifice, les locataires seront au rendez-vous. Il a vu juste. Le Lorraine, avec son nouveau toit, un extérieur restauré et un intérieur remis à neuf, se fond parfaitement dans le paysage de cette rue historique.

Neil Richardson se dresse contre ceux qui affirment que la restauration n'est pas économiquement viable.

Par ailleurs, il sait que la carotte – par exemple, un incitatif fiscal gouvernemental – fait merveille s'il s'agit de convaincre des promoteurs de restaurer des bâtiments, plutôt que les démolir.

Le deuxième projet de la Heritage Property Corporation se rapporte à un vaste programme de restauration de deux structures rattachées : les bâtiments historiques de l'immeuble Lougheed et du théâtre Grand. Construit en 1911, l'édifice de six étages en forme de L de l'immeuble Lougheed enveloppe le théâtre de vaudeville autrefois très populaire.



L'intérieur de l'immeuble Lougheed avant sa restauration.

En 2000, le propriétaire de l'immeuble Lougheed avait un permis pour démolir les deux bâtiments et construire une tour d'habitations en copropriété de 22 étages. Cela semblait un fait accompli. Or, le propriétaire décide de vendre les bâtiments à Richardson.

Dans l'entre-temps la sauvegarde du Lougheed s'était attiré un important soutien populaire.

De concert avec la ville de Calgary et la province d'Alberta, Richardson conçoit un plan de financement pour leur restauration. Puisque la ville et la province avaient tous deux désignés l'immeuble Lougheed et le théâtre Grand édifices historiques, le projet devenait admissible à une subvention du gouvernement fédéral relevant du Fonds pour favoriser les propriétés patrimoniales commerciales (FFPPC)*. Les incitatifs fiscaux de la ville et les subventions de contrepartie de la province ont aussi permis à Richardson d'aller de l'avant.

Aujourd'hui les planchers de marbre de l'immeuble Lougheed sont entièrement restaurés et l'intérieur, remis à neuf. Les locaux

commerciaux sont loués et Richardson a installé son propre bureau au deuxième étage.

Le théâtre Grand a un nouveau propriétaire. Pour la première depuis des décennies, le rideau se lève pour une nouvelle saison au théâtre.

Dès que les lampadaires historiques seront installés, la restauration sera terminée.

L'hôtel Canmore est la nouvelle passion de Richardson. Le modeste édifice à clin a été bâti dans les années 1890, lorsque le charbon, et non le ski, faisait vivre Canmore. Le bar au rez-de-chaussée, qui a conservé son comptoir original en bois, attire toujours autant d'habitues certains soirs.

Richardson souhaite restaurer le bar et les chambres d'hôtel.

Le projet va bon train. Les études d'impact sur la structure et l'environnement sont réalisées. Viennent ensuite les documents d'évaluation historique. Si tout va bien, les éléments historiques seront préservés. Et Neil Richardson, promoteur de bâtiments patrimoniaux, ajoutera le titre d'hôtelier à sa carte de visite.

Heritage Property Corporation (en anglais seulement)

<http://www.heritageproperty.ca/corporate/index.html>

*Le FFPPC était un programme pilote de trois ans visant à évaluer l'intérêt que susciterait un incitatif fédéral à la restauration. Le programme, qui faisait partie de l'Initiative des endroits historiques de Parcs Canada, a été interrompu en septembre 2006.