



Photo: André Plante



Photo: Greg Stacey

**Right:** Restoration of the exterior of Toronto's Dineen Building (1897) included reconstructing the upper and lower cornices. Above: Before and after views of the façades.

**À droite :** Dans la restauration extérieure de l'immeuble Dineen (1897) de Toronto, les corniches des niveaux supérieur et inférieur ont été reconstruites. En haut : La façade, avant et après

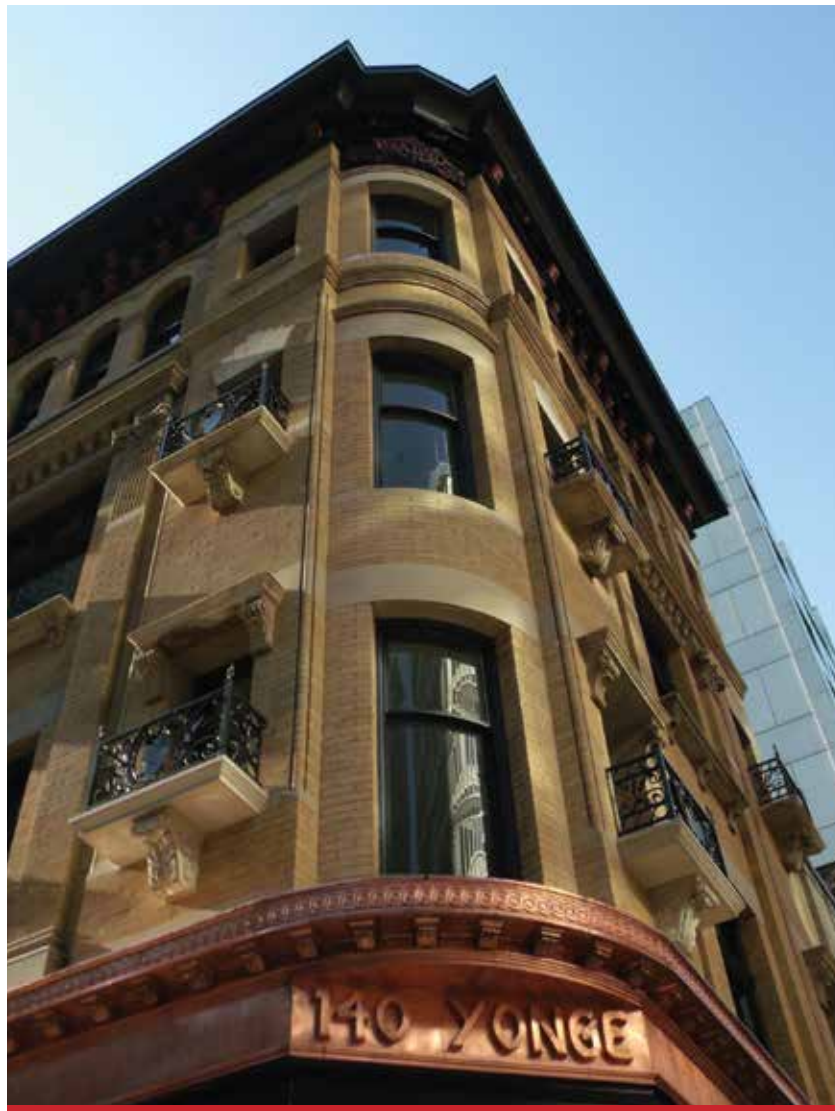


Photo : Greg Stacey

## The Dineen Building: A Renaissance with a Modern Twist

### L'immeuble Dineen : Renaissance à saveur moderne

by/par Sheila Ascroft

There are dozens of forlorn-looking historic commercial buildings dotting Toronto's downtown core that are easily overlooked due to years of neglect and poorly executed alterations. But an emerging breed of Toronto developer is seeing their potential and investing in preserving what lies beneath the dirt and decay to bring unique, character-filled spaces to the city's commercial rental market.

Il se trouve dans le centre-ville de Toronto des douzaines de bâtiments commerciaux historiques manifestement négligés, auxquels nul ne s'intéresse guère. Des années de manque de soins et de transformations bâclées ont fait leur œuvre. Pourtant, une nouvelle race de promoteurs torontois perçoit leur potentiel et investit dans la préservation de ce qui se cache sous la crasse et les débris pour offrir des locaux uniques et pleins de caractère sur le marché de la location commerciale de la ville.

Clayton Smith of Commercial Realty Group is one of them. He took the Dineen Building, a forgotten gem at the corner of Yonge and Temperance streets in Toronto's Financial District, and turned it into a stunning example of 19th-century character and craftsmanship that is now fused with 21st-century interior design and technology.

Smith bought the Dineen in 2011 for \$7 million. Although it was listed on Toronto's Inventory of Heritage Properties in 1973 and designated under the *Ontario Heritage Act* in 2009, it had been languishing for years.

Built in 1897, the four-storey, buff brick and stone structure is a surviving Renaissance Revival-style building designed by prominent local architect F.H. Herbert as the office, showroom and workshop of the W. and F. Dineen Company, an established hatter and furrier.

To help merge the old with the new, Smith called upon Empire Restoration and George Robb Architect. The exterior work involved a thorough cleaning of surfaces, the complete reconstruction of the cornice (based on historic photographs)

and the wrought-iron balconies, application of new copper detailing and, where original operable windows could not be retained, the installation of wooden replicas.

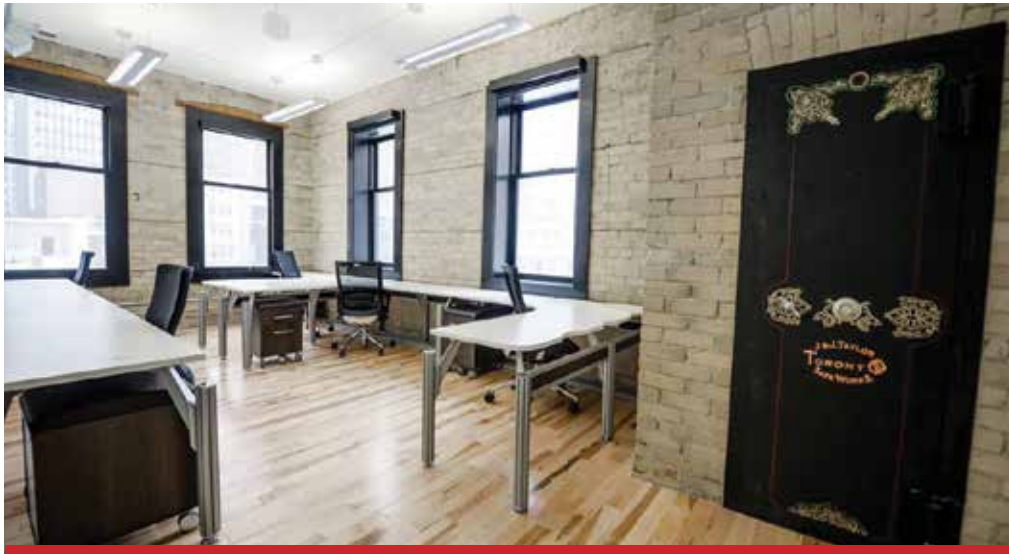
Layers of the interior were carefully pulled away, allowing such original construction materials as brick, stone and wooden lath to remain exposed. "It shows the old workmanship," said Smith. "We wanted to show it off."

In the process, four false ceilings and a century's worth of remodelling were removed to reveal the original 15-foot main-floor ceiling. As restoration progressed surprising discoveries were unveiled, including the Dineen's original building directory, wood-carved dentil work and a decorative ceiling medallion.

A now-restored iron safe manufactured by J. & J. Taylor Safe Works Company sits in a corner of the lobby, and the doors from the building's original coal boiler (Polson Iron Works, Toronto) were brought up from the basement, restored and hung on one of the walls in a space now operated by Starbucks's.

Responding to the growing trend of shared office space among young startup companies and others looking for creative, affordable work space in the downtown core, IQ Office Suites signed up as the Dineen's primary tenant.

The new interior spaces meet the company's desire for a modern, minimalist look. Taking advantage of the light flooding in through large windows, office walls were left glazed to



The original J. & J. Taylor Safe Works Company vault remains in place as part of the minimalist interior refurbishment.

Clayton Smith, du Commercial Realty Group, en est un d'eux. Il a transformé l'immeuble Dineen, un ancien bijou à l'angle des rues Yonge et Temperance dans le quartier financier de Toronto, en témoin saisissant du caractère et du talent des ouvriers du 19<sup>e</sup> siècle intégrant le design intérieur et la technologie du 21<sup>e</sup> siècle.

M. Smith a acheté le Dineen en 2011 pour 7 millions de dollars. Il était inscrit depuis 1973 au répertoire des propriétés patrimoniales de la ville de Toronto et il avait été désigné en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* en 2009. Pourtant, il déperissait depuis des années.

Construit en 1897, l'immeuble de quatre étages de brique jaune et de pierre est un bâtiment de style néo-Renaissance. Œuvre de l'éminent architecte local F.H. Herbert, il abritait les bureaux, la salle de montre et l'atelier de la W. and F. Dineen Company, spécialiste de grande renommée des chapeaux et des fourrures.

Pour aider à fusionner l'ancien et le nouveau, M. Smith a fait appel à l'entreprise Empire Restoration et au cabinet d'architectes George Robb. À l'extérieur, les surfaces ont été scrupuleusement nettoyées, les balcons en fer forgé et la corniche ont été complètement recons-

truits (sur la base de photos historiques), de nouveaux détails de cuivre ont été installés et les fenêtres ouvrantes qui ne pouvaient pas être conservées ont été remplacées par des répliques en bois.

À l'intérieur, les couches successives de finition ont été soigneusement enlevées, jusqu'aux matériaux de construction d'origine – brique, pierre et lattes de bois – qui resteront exposés.

« C'est ainsi qu'on voit la qualité du travail d'antan, dit M. Smith. Nous voulions la mettre en valeur. »

Quatre faux plafonds et le résultat d'un siècle de remodelages ont été défaits, révélant le plafond original de 15 pieds du rez-de-chaussée. À mesure que progressait la restauration, des éléments surprenants ont été découverts, comme le répertoire d'origine de l'immeuble, des dentelets de bois sculpté et un médaillon décoratif au plafond.

Un coffre-fort en fer fabriqué par la J. & J. Taylor Safe Works Company a été remis en état; il est maintenant dans un coin du vestibule. Les portes de la chaudière au charbon d'origine du bâtiment (Polson Iron Works, Toronto), qui étaient au sous-sol, ont été restaurées, puis accrochées sur un des murs du local maintenant exploité par Starbucks.

Compte tenu de la popularité croissante des bureaux partagés entre jeunes entreprises en phase de démarrage et autres amateurs de locaux créatifs et abordables au centre-ville, l'entreprise IQ Office Suites est devenue le principal locataire du Dineen.

Elle a trouvé dans les nouveaux locaux l'allure moderne et minimaliste qu'elle recherchait. Pour profiter de la luminosité assurée

Photo : IQ Office Suites

Le coffre-fort d'origine de la J. & J. Taylor Safe Works a été conservé et intégré à un aménagement intérieur minimaliste.



maximize natural light in the core of the building, and clerestory windows were punched through the connecting walls.

Electrical upgrades were run throughout the building and a new elevator was installed.

But restoration and renovation work is not for the faint of heart, since making the numbers work can prove trickier than it might with completely new construction. “At the end of the day, it all has to make financial sense,” said Smith.

And this involved adding a fifth-floor modern black glass rooftop restaurant and lounge to help offset restoration costs.

Adapting Toronto’s old buildings to meet the standards and expectations of today’s commercial tenants is integral to their preservation and the Dineen is a stunning example of that success, both from rehabilitation and financial perspectives. Clayton Smith said it best to the *National Post*: “I like to go in, restore it, clean it up, modernize everything else, and get \$40 a foot.”



Extra care was given to cleaning and restoring the Dineen’s buff brick exterior and unique wrought-iron balconies.

par les grandes fenêtres, les murs des bureaux sont vitrés afin de laisser l’éclairage naturel se propager jusqu’au cœur de l’immeuble. En outre, des fenêtres à claire-voie ont été percées dans les murs mitoyens.

L’installation électrique de l’ensemble du bâtiment a été actualisée, et un nouvel ascenseur a été installé.

Il reste que les travaux de restauration et de rénovation demandent du courage : il peut être plus difficile d’équilibrer les comptes que dans le cas d’une nouvelle construction. « À la fin, il faut que tout se tienne financièrement », dit M. Smith.

En l’occurrence, l’ajout d’un cinquième étage avec un bar-restaurant doté d’un toit de verre noir moderne a été décidé pour aider à rentabiliser les coûts de la restauration.

L’adaptation des bâtiments anciens de Toronto afin de répondre aux normes et aux attentes des locataires commerciaux d’aujourd’hui est essentielle à leur préservation. Le Dineen est un brillant succès à ce titre, sur les plans aussi bien de la réhabilitation que des finances. Clayton Smith l’a bien résumé, ainsi que le *National Post* l’a cité : « J’aime bien prendre un immeuble, restaurer, nettoyer, moderniser tout le reste, puis obtenir 40 \$ le pied. »

Photo : André Plante

Des soins particuliers ont été accordés au nettoyage et à la restauration de la brique jaune extérieure du Dineen et de ses balcons distinctifs en fer forgé.

## Hay Barracks: A vanished piece of Newfoundland’s history

### Les baraques à foin : Un morceau de l’histoire de Terre-Neuve aujourd’hui disparu

by/par Dale Jarvis

On August 7, 1893, *The Evening Telegram* in St. John’s ran a public auction notice for the property of the P. Summers Estate, “beautifully situated on Topsail Road, only three miles from Cross Roads at Riverhead. The Farm contains 10 acres, 8½ of which are under cultivation, with a substantial Cottage, 2 Barns, and Hay Barracks thereon.”

Le 7 août 1893, *l’Evening Telegram* de St. John’s a publié un avis de vente aux enchères publiques de la propriété de la succession de P. Summers, « magnifiquement située sur le chemin Topsail, à 3 milles à peine du chemin Cross à Riverhead. La ferme fait 10 acres, dont 8½ sont cultivés, sur lesquels se trouvent un grand chalet, deux granges et des baraques à foin ».