



COMPAGNIE IMMOBILIÈRE GUEYMARD ET ASSOCIÉS LTÉE

Le 4 mars, 2009

Office de consultation publique de Montréal
À l'attention de Madame Catherine Chauvin et Monsieur Peter Jacob
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal, P. Qc.

Objet : Projet Les Bassins du Nouveau Havre,
1500 rue Ottawa

Madame la Présidente, Monsieur le Commissaire,

Veillez trouver ci-joint le mémoire préparé au nom de Compagnie Immobilière Gueymard & Associés Limitée.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce document préparé dans l'intérêt des Montréalais pour un développement harmonieux et soucieux de la mise en valeur d'un patrimoine historique et naturel.

Veillez agréer, Madame la présidente, Monsieur le commissaire l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Hervé Gueymard

Président



COMPAGNIE IMMOBILIÈRE GUEYMARD ET ASSOCIÉS LTÉE

**PROJET DES BASSINS DU NOUVEAU HAVRE
1500 RUE OTTAWA, MONTRÉAL**

**MÉMOIRE PRÉPARÉ PAR :
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE GUEYMARD ET ASSOCIÉS LTÉE**

**DÉPOSÉ :
4 MARS 2009**

Table des Matières

Introduction	1
Le terrain.....	2
Le programme	2
Le cadre réglementaire	3
Le caractère historique	4
La volumétrie.....	5
Le contexte économique.....	5
Conclusion et recommandations	6

Introduction

C'est à titre d'architecte et promoteur immobilier ayant œuvré et réalisé plusieurs projets importants en milieu historique à Montréal et ailleurs que je me permets de faire des commentaires sur le projet Les Bassins du Nouveau Havre. Cette démarche est dénuée de tout intérêt personnel et n'a pour seul objectif que d'encourager la Commission à faire des recommandations judicieuses en vue d'un développement harmonieux et durable d'un des plus beaux sites du patrimoine montréalais.

Un projet dans un milieu urbain historique et sensible comme celui-ci doit partir d'une vision claire accompagnée d'un désir d'excellence. La municipalité, au travers de son service d'urbanisme et de sa réglementation (article 89), a la possibilité d'aider le promoteur dans cette démarche par des dérogations au règlement d'urbanisme. Cela devrait être d'autant plus aisé que le propriétaire dans ce cas-ci est une société d'état et que son gouvernement, au travers d'une autre société d'état, Parc Canada, a grandement contribué à remettre en valeur le patrimoine industriel de ce secteur. Or, les dérogations avantageuses proposées permettant d'augmenter les hauteurs jusqu'à 44 et 60 mètres sur la partie Est du site ne semblent pas avoir de contrepartie sur les parties plus sensibles situées à l'Ouest. Le projet présenté semble aller à l'encontre de ce qu'on aurait pu attendre d'une planification concertée et respectueuse d'un paysage exceptionnel et d'un passé historique riche du développement de Montréal.

La Compagnie Immobilière Gueymard, tel que mentionné plus haut, a réalisé plusieurs projets importants à Montréal dont je citerai le 1 McGill et les Lofts Redpath, car ils ont certaines analogies avec ce projet. Le 1 McGill a été l'une des plus importantes insertions dans le Vieux Montréal. Ce projet a fait l'objet de dérogations au plan d'urbanisme mais tout le monde s'accordera à dire que son intégration au tissu existant est des plus réussies. D'autre part, les Lofts Redpath ont consisté en la réhabilitation d'un complexe industriel historique dont le bâtiment principal réalisé par l'architecte John Ostell en 1854 est remarquable. Personne ne contestera l'excellence de ces deux projets et les retombées positives qu'ils ont eues et continuent d'avoir sur l'environnement urbain. J'ajouterai que l'initiative du projet des Bassins du Nouveau Havre n'est pas étrangère au succès des Loft Redpath et à son effet d'entraînement. Cependant, je m'étonne que ni la Compagnie Immobilière Gueymard ni moi-même n'ayons été consultés par les promoteurs ou les professionnels du projet alors que nous avons joué un rôle déterminant dans la mise en valeur de ce secteur.

On ne peut que constater que la démarche du promoteur ne semble pas avoir pris en compte toutes les dimensions du contexte urbain qui sont à la fois économiques, sociales, spatiales, environnementales et historiques.

Le terrain

Poste Canada, propriétaire du terrain, l'aurait vendu tout récemment à la Société Immobilière du Canada. Nous sommes conscients que nous rentrons dans le domaine politique en abordant ce sujet. Que le gouvernement veuille valoriser ses terrains en recourant à des montages par le biais de sociétés d'état peut se comprendre dans certains cas. Dans le cas présent, cette acquisition reste discutable car une autre société d'état, Parc Canada, est déjà présente à proximité et aurait dû être impliquée, même partiellement, dans ce dossier ; d'autant plus qu'il s'agit d'un site à caractère historique et qu'elle a une expérience reconnue dans ce domaine. Autre point questionnable, il a été dit durant les auditions de la Commission que le terrain aurait été payé par la SIC, 18 millions de \$. Acheter précipitamment, n'est pas pratique courante dans l'industrie. Dans le cas du développement d'un site de cette ampleur, les études de faisabilité et la planification précèdent toujours l'acquisition. Ce qui permet d'ajuster le programme et éventuellement le prix. Or, dans ce cas-ci, il a été dit à plusieurs reprises devant la Commission que la valeur du terrain avait guidé le programme et la densité du projet. On voit bien qu'au départ l'analyse est biaisé et incomplète. Principalement axée sur la valeur du terrain et le rendement économique qu'elle sous tend, elle a pour conséquence de mettre une pression importante à la densification du site sans tenir compte des autres paramètres qui nous permettraient d'envisager un développement durable. Par ailleurs, sans être pessimiste, on ne s'avance pas trop en disant que la construction d'un programme de 2000 unités de logements à Montréal, dans un délai raisonnable, est utopique. Ceci sans parler de la crise actuelle dont ce projet ne semble nullement tenir compte. Nous comprenons que ce projet à été conçu dans l'euphorie qui a précédé la crise et que les contraintes qui l'ont dicté font aujourd'hui partie de la vieille économie.

Le programme

Parmi les 2000 unités d'habitations, environ 30 % seront consacrées à des logements sociaux et abordables. Cette composante sociale, comme on peut se l'imaginer, a reçu l'assentiment et les faveurs des associations locales aux prises avec des problèmes de logements. L'intention est certes louable mais elle a ses limites et dans ce cas-ci, elle ne fait qu'augmenter la pression sur le terrain afin de compenser le manque à gagner que cela va générer. Il est par ailleurs désormais connu que la stigmatisation dans la pierre de programme de logements sociaux pose des problèmes de ghettoïsation et autres. La mixité recherchée au départ tend à disparaître au fil des ans... Aujourd'hui, la tendance dans les pays les plus développés est de penser en termes de programme universel d'accès au logement ou à la propriété. On me répondra que tout cela est de la politique et n'a rien à voir avec ce projet. Je répondrai que la politique est toujours en retard et qu'un promoteur avisé doit faire preuve de créativité et c'est par les initiatives innovatrices que les choses évoluent.

Je me dois aussi de souligner un paradoxe important, il a été répété par les protagonistes du projet que le programme et le nombre d'unités étaient dictés par la composante économique et étaient un élément incompressible. Ce programme ne cadre pas avec la réalité économique de Montréal! Il n'y a pas d'exemple de projets réalisés à Montréal qui permettent d'anticiper l'écoulement d'un tel stock d'unités dans un délai raisonnable. À cette question, il m'a été répondu devant la Commission qu'il faudrait environ douze ans à treize ans pour réaliser l'ensemble du projet. Tout le monde a en mémoire ou mieux encore peut voir les résultats de projets aussi ambitieux qui ont été bâclés faute de marché. Pour n'en citer que deux : Faubourg Québec et le Faubourg des Récollets. Peut-on dire que ces projets ont été rentables en termes de développement durable? Serait-il raisonnable de condamner un si beau site à cause d'un projet excessif et trop ambitieux à une fin prévisible lorsque la panique économique prévaudra sur toute autre considération...

Le cadre réglementaire

L'envergure du projet et les dimensions du site permettent de se prévaloir d'un cadre réglementaire particulier ; les dérogations au zonage en vigueur ayant pour but d'en améliorer la qualité et normalement non l'inverse. À titre d'exemple, je reviendrai encore sur les deux projets déjà cités le 1 McGill et les Lofts Redpath réalisés par la Compagnie Immobilière Gueymard. Dans les deux cas, nous avons procédé par plan d'ensemble ou dérogations. Je peux dire que les dérogations obtenues n'ont pas eu pour objet de maximiser la densification des sites ni d'obtenir des gains au détriment du tissu urbain et de l'environnement existant. Aux Lofts Redpath, un sixième étage nous a été refusé sur le bloc EF alors qu'il s'agissait d'un bâtiment entièrement nouveau. Chose étonnante, en face, le zonage en vigueur prévoit des hauteurs de 25 mètres soit presque autant que le bâtiment Ostell qui est le plus haut du secteur et qui n'a jamais eu de contrepartie sur la rive nord du canal. On peut se questionner sur le « un poids deux mesures » de la réglementation ! Dans le cas du projet BNH, les avantages dérogatoires permettraient de construire sur la partie Est du site un secteur de 44 mètres et un autre de 60 mètres. Dans la planification présentée, ces avantages ne sont pas compensés par une diminution de la densité dans les parties les plus sensibles à l'Ouest, face au cône de vision du Mont Royal, même si cela fait partie de la réglementation municipale, de préserver ces perspectives importantes. Autre aspect à considérer, les Lofts Redpath comprennent environ 45 % d'espaces verts. Si l'on y ajoute le bassin des Prêtres (qui fait partie de la voie navigable et ne doit pas être comptabilisé), on monte à 53 %. Le projet BNH propose seulement 17 % d'espaces verts incluant les cours intérieures et les bassins. Ce qui est très peu dans ce contexte urbain très particulier. Les surfaces des bassins du projet BNH, si elle était ouverte à la navigation comme c'est le cas pour le bassin des Prêtres, ne pourraient pas être comptabilisées dans les espaces verts. Encore faudrait-il s'assurer que l'empreinte des bassins ait bien été transférée au propriétaire du terrain au moment de leur comblement car le calcul actuel ne serait pas réglementaire ? Il faut convenir que nous sommes loin d'une utilisation de l'espace comparable à celle de la Redpath et du tissu industriel antérieur.

Le caractère historique du site

L'emplacement du futur projet est un lieu très particulier sur le canal et participe à un ensemble d'une richesse exceptionnelle, constitué principalement d'espaces verts. C'est un lieu d'événements sur le canal : situé à proximité des écluses St-Gabriel, en face de la Redpath et à proximité d'une ancienne voie de déviation qui crée un élargissement intéressant. Les vues enchanteuses des promeneurs et touristes sont multiples : dans un premier plan, les ponts et passerelles participent au paysage champêtre ou canards et autres oiseaux ont élu leurs domiciles puis les perspectives uniques du Mont Royal et du profil des gratte-ciel du centre-ville offrent un contraste saisissant entre histoire et modernité. Je doute que ces aspects aient été analysés en profondeur ? Jusqu'à ce jour, ce site a été préservé grâce à l'activité que Poste Canada y a exercée en occupant seulement la partie Est du terrain. La restauration du canal Lachine et des Lofts Redpath ont contribué à la redécouverte de ce site magnifique. C'est l'occasion à ne pas rater de lui confirmer un rôle dans l'émerveillement que constitue cet ensemble. Cet ensemble remarquable demanderait d'être classé. Il y a à peine quelques années, Héritage Montréal avait demandé avec justesse d'en faire un arrondissement historique. Demande malheureusement restée lettre morte.

Comme cela a été mentionné plus haut, on ne comprend pas ce qui a pu pousser les concepteurs de la réglementation à associer les hauteurs de la rive Nord du canal à la volumétrie imposante du bâtiment historique Ostell de 8 étages (même si les hauteurs des planchers dépassent certainement celles des édifices contemporains). Les entrepôts et dépôts du côté nord ne dépassaient pas deux étages avant que Poste Canada ne vienne s'y installer. Qu'on ne se méprenne pas, nous ne sommes pas défavorables à une densification à certains endroits mais elle doit être pondérée et permettre de dégager davantage d'espaces verts. De même que la réhabilitation des bassins, même factice, est une excellente chose mais les surfaces vertes du projet ne doivent pas en pâtir pour autant.

La volumétrie

Un site comme celui-ci mérite certes d'être développé avec une certaine densité, nous sommes au centre ville. Toutefois un étalement en forme de barres massives (7 à 8 étages) tout en réduisant les espaces verts dans des proportions qui ne permettent pas la mise en valeur de l'ensemble historique (canal, écluses, Redpath, Mont Royal) est questionnable. Le parti de favoriser des barres refermées sur des cours intérieures accentue également la masse du bâti et est d'autant plus gênant que cela sera très imposant depuis le parc linéaire de la rive sud. La réglementation en vigueur prévoit la préservation des cônes visuels importants. Les vues exceptionnelles sur le Mont Royal font bien parties des cônes visuels à préserver. La densification devrait se limiter à l'Est du site afin de conserver le maximum d'espace verts et préserver les vues importantes du côté Ouest. Dans ce contexte, il serait opportun de privilégier une architecture verticale à l'Est et d'éviter l'étalement de barres à l'Ouest. Le canal n'a jamais eu un tissu aussi serré ni contigu. Une ou deux tours supplémentaires à l'Est mais cantonnées au Nord de la future rue Bassin se fondraient dans le profil du centre-ville de Montréal tout en procurant la transparence indispensable au site.

Le contexte économique

La crise économique actuelle n'est pas anodine et son passage ne sera pas sans laisser des traces importantes dans les comportements. On en sent déjà les prémises. Les individus vont se recentrer sur des valeurs plus essentielles et la qualité de vie urbaine va devenir une préoccupation de tous les jours. Il est évident que ce projet a été pensé et conçu avant la crise et reflète des valeurs trop commerciales de la vieille économie. Or, le changement de paradigme économique est amorcé et il est encore possible de repenser certains paramètres laissés pour compte dans ce projet et d'adapter le projet à l'échelle de Montréal. La notion de développement durable véhiculé jusqu'à date pour le seul plaisir des mots doit aujourd'hui prendre un sens véritable.

Conclusion et recommandations

Comme nous avons essayé de le démontrer, le développement de ce site doit prendre en considération plusieurs composantes : économiques, sociales, historiques, spatiales et environnementales. Sans oublier la composante temporelle de pouvoir réaliser le projet dans une période de temps raisonnable. Le fait de tabler sur douze ou treize ans est irréaliste et ne contribue pas à convaincre du bien fondé du programme et de la planification. Un développement durable doit permettre la pondération des composantes énoncées sans que la valeur aléatoire du terrain ne devienne la composante qui dicte le programme et l'architecture du projet. Ces critiques visent à encourager les promoteurs et concepteurs du projet à réviser certains aspects du projet que je résumerai comme suit :

- La partie Est (A-1a et A-1b) du site (en accord avec la dérogation demandée) pourrait être davantage densifiée en ajoutant une ou deux tours de plus que ce qui est prévu mais en concentrant toutes les tours uniquement au Nord de la future rue Bassin. Cela permettrait d'alléger le programme à l'Ouest du site ;
- Les cours intérieures augmentent inutilement la masse des bâtiments et font barrière à toute perspective. Elles ne sont ni dans la tradition de l'architecture québécoise ni adaptées au climat. Elles seront sans intérêt six mois par année. Il serait souhaitable d'orienter les barres (B-1b et B-2b) perpendiculairement au canal et à la future rue Bassin en éliminant toutes les barres parallèles (au canal et la future rue Bassin) qui viennent refermer les cours et obstruent les perspectives ;
- Les bâtiments dans la partie C-2 devraient être éliminés. La place prévue en C-1b2 pourrait être ramenée en C2. Cet espace doit rester vert ;
- La masse des bâtiments dans les parties C-1a, C-1b1 et C-1b2 devrait être diminuée et les bâtiments disposés de façon à éviter les barres parallèles au canal et à la future rue Bassin qui viendraient bloquer les vues des promeneurs.

En terminant, je ferai allusion à la fable du bœuf et de la grenouille dont tout le monde connaît la fin funeste. Il ne faudrait pas que ce projet, comme bien d'autres avant lui à Montréal, ne se termine de la même façon, en laissant des stigmates irréparables au paysage Montréalais.

Comment peut-on espérer qu'un projet n'ayant pas fait l'objet d'une approche globale puisse apporter une réponse valable au logement et à une mise en valeur d'un site historique exceptionnel ?

La seule possibilité pour le projet BNH de contribuer à la mise en valeur de ce secteur historique est d'adapter davantage son programme à l'échelle de Montréal et de favoriser une utilisation de l'espace respectueuse de ce paysage naturel et industriel.