

Mémoire présenté à
L'Office de consultation publique de Montréal

Dans le cadre de la consultation publique sur la

STRATÉGIE CENTRE-VILLE
Soutenir l'élan

Par

Olivier Legault, OAA, OAA, IRAC
BLT Architectes

Le 4 novembre 2016

TABLE DES MATIÈRES

Présentation de BLTA	3
Commentaires généraux	4
Habiter au Centre-ville : Importance et enjeux de la mixité sociale et de l'inclusion de logements abordables	8
Développement, densification et préservation du patrimoine bâti	12
Développement durable	15
En conclusion.....	17

Présentation de BLTA

Béique Legault Thuot Architectes (BLTA) est une firme d'architecture spécialisée en intervention urbaine au centre-ville de Montréal et le Vieux-Montréal, dans les secteurs résidentiel, commercial, bureau et hôtelier.

La firme œuvre auprès d'une clientèle privée, principalement les grands promoteurs du centre-ville : Broccolini Construction, Cadillac Fairview, Canderel, Desjardins Gestion d'actifs, le Groupe Antonopoulos, le Groupe Sidev, Magil Laurentienne et plusieurs autres.

Depuis le début des années 2000, BLTA a participé à la réalisation de huit édifices en hauteur autour du Centre Bell, dont la Cité du commerce électronique, Icône et Roccabella.



Cité du commerce électronique



Icône



Roccabella

Parmi ses réalisations importantes figurent, entre autres, le tout nouvel Hôtel William-Gray, l'aménagement du siège social de Valeurs mobilières Desjardins dans l'édifice Le Windsor, de multiples interventions et expertises sur la Gare Windsor et la réalisation du siège social d'Exportation et Développement Canada à Ottawa. De plus, la firme est actuellement l'un des deux finalistes du projet de la nouvelle Maison Radio-Canada.



Hôtel William Gray
Vieux-Montréal



Salle des marchés, Valeurs mobilières Desjardins
Le Windsor, Montréal



Siège social d'Exportation Développement Canada
150, rue Slater, Ottawa

Commentaires généraux

Tant sur le plan personnel qu'à titre d'architecte qui a fait le choix de se consacrer au développement du centre-ville, mon parcours m'a permis d'être un témoin privilégié de l'évolution du centre-ville de Montréal.

Notre firme s'est particulièrement intéressée au contexte d'insertion en milieu urbain, au centre-ville de Montréal ainsi que dans le Vieux-Montréal. Nous avons développé un certain nombre d'outils plutôt performants à cet égard, dont une base de données informatisée du centre-ville.

Un bref survol du territoire vous convaincra facilement, je l'espère, que le cœur de la métropole a connu en 50 ans un essor extraordinaire :

- Années 1960 :**
 - Émergence du nouveau centre-ville
 - Place Ville-Marie, Tour CIBC
 - Expo 67
 - Métro de Montréal
 - Grandes infrastructures routières

- Années 1970 :**
 - Jeux olympiques
 - Complexe Desjardins
 - Programmes de rénovation et de logements communautaires
 - Création du Centre canadien d'architecture

- Années 1980 :**
 - Aménagement de l'avenue McGill College,
 - Tours Bell et Banque Nationale
 - Opération 20 000 logements
 - Amorçe de la revitalisation de secteurs industriels anciens : Ateliers Angus, Vieux-Port, canal Lachine
 - Mise en valeur du Vieux-Montréal

- Années 1990 :**
 - Centre de commerce mondial, Tour IMB-Marathon, 1000 de la Gauchetière, Centre Bell [Molson]
 - Nouveau pavillon du Musée des Beaux-Arts, Musée Pointe-à-Callière
 - Rénovation du marché Bonsecours
 - Premier plan d'urbanisme

- Années 2000 :**
 - Cité du multimédia, Caisse de dépôt et placement du Québec, OACI, Aménagement du Quartier International
 - Nouveaux projets résidentiels au centre-ville : développement des faubourgs Québec, Saint-Laurent et des Récollets
 - Agrandissement de musées et projets universitaires
 - Aménagement du Quartier des spectacles et de la Place des festivals

- Depuis 2010 :**
 - Construction du CHUM et du CUSUM
 - Projets immobiliers majeurs (grandes tours d'habitation, hôtels) au cœur du centre-ville



Projets et études réalisés par BLTA au centre-ville. © BLTA

Mais la donnée la plus réjouissante, de mon point de vue, c'est que la population de l'arrondissement de Ville-Marie a presque doublé depuis les années 1990 et ce, à l'encontre des tendances lourdes auxquelles ont été confrontées bien des villes.

Le centre-ville compte maintenant près de 100 000 résidents, comme le souligne la Stratégie Centre-ville, accueille chaque jour plus de 300 000 travailleurs, 150 000 étudiants et des milliers de visiteurs. On nous indique d'ailleurs que d'ici la fin décembre 2016, Montréal franchira pour la première fois le cap des 10 millions de touristes, deux fois plus qu'il y a vingt ans. Autre donnée majeure que met en valeur la Stratégie centre-ville : près de la moitié des emplois du centre-ville sont associés aux secteurs à haute valeur ajoutée de l'innovation et de la créativité.

Le centre-ville de Montréal constitue plus que jamais un écosystème vivant, habité, animé 24 heures par jour et un des plus sécuritaires au monde. C'est un endroit où il fait bon vivre, travailler, se promener, se divertir, se restaurer. Le centre-ville se déploie entre le fleuve et la montagne en une mosaïque de quartiers, interconnectés les uns aux autres et très bien desservi par le métro, des pistes cyclables, des rues ensoleillées et plantées et, rappelons-le, la plus grande galerie commerciale souterraine au monde. Il constitue aussi, à tous égards, le premier pôle artistique et culturel du Québec et offre à longueur d'année une multitude de lieux créatifs et d'événements festifs qui lui confèrent son statut de grande métropole culturelle.

Cette évolution ne s'est pas faite sans heurts. Les quartiers centraux, autrefois très denses, ont perdu leurs entreprises puis la population qui y vivait. En 1961, plus de 120 000 personnes habitaient le Sud-Ouest montréalais. Vingt-cinq ans plus tard, il n'en restait que 67 000, soit 45 % de moins. Idem pour le Centre-Sud. Au total, le centre-ville a perdu pas moins de 65% de sa population depuis le début des années 1960 jusqu'au début des années 80. Les quartiers centraux croulaient sous le pic des démolisseurs; plusieurs ont littéralement disparus comme nous l'a bien rappelé le Centre d'histoire de Montréal dans son exposition Quartier disparus (http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/centre_hist_mtl_fr/quartiers_diparus/index.html).

Montréal, rappelons-le, n'avait pas à cette époque de plan d'urbanisme ni de politique d'habitation. Les bâtiments étaient vétustes; la préservation du patrimoine bâti et la rénovation des vieux logements n'étaient pas à l'ordre du jour.

Toutefois, au milieu des années 1980, suite à l'élection de Jean Doré et du Rassemblement des citoyens de Montréal et avec l'appui du milieu des affaires, la Ville s'est dotée d'un ensemble de politiques et de nouveaux outils réglementaires pour encadrer le développement de la ville et en particulier du centre-ville.

En 20 ans, les erreurs du passé ont été corrigées; des programmes particuliers d'urbanisme ont été adoptés au terme de consultations publiques pour chacun des quartiers qui composent le territoire du centre. Ainsi, plusieurs secteurs stratégiques ont été entièrement revitalisés et reconnectés les uns aux autres (le Vieux-Montréal, le Quartier international et le Quartier des spectacles, entre autres).



Principaux quartiers du centre-ville. © BLTA

Mieux encore, même si dans le Centre des affaires, les terrains vacants sont beaucoup plus rares, le centre-ville dispose encore aujourd'hui de plusieurs grands secteurs à développer ou à requalifier : le bassin Peel, l'axe Bonaventure, le Quartier des gares, Griffintown, les abords du CHUM et du métro Champ-de-Mars, le site de Radio-Canada et les abords du pont Jacques-Cartier et de la rue Notre-Dame.

Le centre-ville de Montréal dispose maintenant, à notre avis, de tous les atouts pour amorcer une nouvelle étape de son histoire et de son développement. La décision de la Ville de se doter d'une nouvelle Stratégie Centre-ville arrive donc à point nommé.

C'est donc avec un très grand intérêt que nous avons pris connaissance du document et des propositions qu'il contient. Le dernier exercice de réflexion sur l'avenir du centre-ville remonte, il faut le rappeler, au début des années 90 et avait donné lieu à l'adoption du Plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie et, par la suite, du premier Plan d'urbanisme montréalais.

Au-delà du portrait qu'il trace du centre-ville et des nombreux constats qu'il fait ressortir, le document de la Stratégie Centre-ville énonce de l'avant trois grands chantiers, quatre grands axes stratégiques et un très grand nombre de pistes de mise en œuvre. Et cela, sans parler des grands chantiers routiers et urbains publics ou privés déjà annoncés ou en cours de réalisation : le CHUM, le nouveau pont Champlain, le Projet Bonaventure, le recouvrement d'un tronçon de l'autoroute Ville-Marie et le réaménagement du square Viger, le réaménagement de l'échangeur Turcot et la mise en œuvre du projet de réseau électrique métropolitain, pour ne nommer que ceux-là.

Nous comprenons que la présente consultation présidée par l'Office de consultation publique constitue une première étape de la démarche et que la Ville compte, suite à la consultation, élaborer un plan d'action qui viendra préciser les actions qu'elle entend prioriser.

D'entrée de jeu, nous tenons à exprimer notre très grande satisfaction par rapport au choix fondamental qui guide cet énoncé d'orientations, soit la consolidation du cœur de la région métropolitaine et du centre-ville de Montréal.

L'objectif premier de la Stratégie, tel que le maire de Montréal l'a lui-même énoncé est « que la grande collectivité montréalaise, et même du Québec tout entier, fasse du centre-ville de Montréal l'une des cartes maitresses de notre avenir collectif ».

Nous appuyons sans réserve cette vision. Elle est fondamentale, du point de vue du développement durable et ouvre la porte à une mise en œuvre des engagements pris par la Ville à cet égard.

Quant aux orientations et aux moyens que l'administration propose de mettre en œuvre, il en est une qui nous intéresse plus particulièrement, soit l'idée d'attirer en quinze ans, d'ici 2030, 50 000 nouveaux résidents. Nous appuyons cette proposition sans réserve et nous sommes d'avis que le plan d'action devra se pencher de façon prioritaire et détaillée sur sa mise en œuvre **puisque le plus grand geste de développement durable demeure la densification du territoire et sa cohésion d'aménagement.**

Pour le reste, notre mémoire portera essentiellement sur un certain nombre d'éléments qui intéressent plus particulièrement notre pratique, soit la mixité sociale et l'inclusion de logements abordables et le développement durable.

Cela dit, l'exercice est de taille et les enjeux qui sont soulevés dans l'énoncé sont tellement nombreux et stratégiques que nous croyons que les discussions qui vont s'amorcer à l'occasion des consultations publiques devraient se poursuivre au-delà du présent mandat de l'Office.

Par exemple, nous croyons qu'à elles seules, les questions comme l'accessibilité du centre-ville, la revitalisation de la rue Sainte-Catherine ou la connexion du REM avec le métro de Montréal, intéressent un grand nombre d'intervenants et mériteraient qu'on les aborde de façon plus approfondie.

Habiter au Centre-ville : Importance et enjeux de la mixité sociale et de l'inclusion de logements abordables

Même s'il existe sur le territoire des disparités importantes de revenus et des coûts de logement à l'échelle du territoire, la Stratégie constate que la mixité sociale a, de manière générale, été préservée dans le centre-ville.

La Stratégie énonce clairement l'objectif de maintenir la mixité sociale, définie comme suit :

« Cohabitation des usages et des populations, logements pour tous les segments de la population, types d'emplois diversifiés, variété du cadre bâti. Le centre-ville doit être inclusif et permettre à tous d'y vivre et d'y travailler. »

La Ville précise aussi qu'elle souhaite attirer au centre-ville une clientèle diversifiée, dont des familles avec enfants, des personnes âgées et de jeunes adultes aux capacités financières diverses.

Sur ce point, nous sommes d'avis que la clientèle des jeunes adultes s'intéresse tout particulièrement au centre-ville. Ses priorités ne sont pas les mêmes : elle s'intéresse peu ou pas à l'automobile et le téléphone intelligent est un de ses moyens de communication privilégié. Et, **fait à souligner de façon plus particulière, elle s'intéresse à de nouveaux produits résidentiels (des espaces privés moins grands doublés d'espaces communs ou coopératifs).**

La clientèle des jeunes adultes aspire à devenir propriétaire et à profiter des taux d'intérêt actuels. Elle veut vivre, travailler et se divertir au centre-ville. Les chiffres démontrent cet engouement : les 20-34 ans y comptent pour 40% des résidents. Plusieurs entreprises s'établissent au centre-ville malgré les coûts que ce choix leur impose puisqu'elles ont ainsi accès à une main-d'œuvre très mobilisée qui répond à leurs besoins. Ces faits méritent, à notre avis, plus ample réflexion de la part de la Ville. S'il nous apparaît essentiel de développer des projets destinés aux familles au centre-ville, la réponse à leurs besoins est très difficile et ne réside pas uniquement, à notre sens, au centre.

La mixité sociale, un atout indiscutable

Selon une importante étude réalisée en 2001 par des chercheurs de l'INRS¹ pour le Service de l'habitation de la Ville de Montréal, de nombreuses recherches ont démontré qu'il existe des liens évidents entre la ségrégation sociale et l'émergence de divers problèmes urbains.

Nous partageons cette conviction que la mixité sociale en termes de typologies, de modes d'occupation et de prix constitue un des atouts de Montréal.

¹ Dansereau *et al.*, La mixité sociale en habitation : Rapport de recherche réalisé pour les Service de l'habitation de la Ville de Montréal (Montréal : INRS Urbanisation, Culture et Société, mai 2002)

Les outils disponibles

Au fil des ans, la Ville a progressivement mis à contribution des programmes gouvernementaux et de l'expertise publique (OMH) ou sociale (groupes de ressources techniques, OBNL, coopératives). C'est ainsi que le centre-ville compte aujourd'hui quelque 8 920 logements sociaux et communautaires (public, OBNL, coopératives). Elle a également investi dans la préservation de certaines catégories de logements, telles les maisons de chambres.

Depuis les années 80, à Montréal comme dans bien d'autres grandes villes, de plus en plus de projets mixtes ont été réalisés à l'échelle de quartier ou de groupe de bâtiments, y compris au centre-ville de Montréal (Bon Pasteur, Îlot Anderson, Faubourg Québec, etc.).

Plus récemment, en 2005, la Ville a adopté une stratégie d'inclusion de logements abordables montréalaise. L'adoption de cette mesure découlait de l'objectif énoncé par la Ville dans son nouveau Plan d'urbanisme de 2004, soit que 30 % de la production résidentielle globale à l'échelle de la ville soit abordable, objectif peut-être un peu trop ambitieux.

Selon les données de la ville, le marché affichait alors une forte production, une augmentation rapide des coûts et des prix, mais aussi une pénurie de logements abordables et un taux d'inoccupation sous la barre de 3 %. Plus précisément, le Plan de 2004 proposait de favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014, dont 30 % abordables.

À cela s'ajoutait un objectif particulier pour les grands sites municipaux, publics ou à caractère public et pour les projets résidentiels privés de 200 unités et plus, nécessitant une modification réglementaire importante (en vertu de l'article 89 ou d'un règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble [PCCMOI], soit l'inclusion de 15 % de logements sociaux et de 15 % de logements abordables privés, calculée sur la différence de superficie brute), règle pas toujours à propos.

La Stratégie centre-ville n'est pas très explicite quant aux moyens que la Ville mettra en œuvre pour favoriser la mixité sociale au centre-ville, y compris dans le bâti existant. Nous présumons qu'ils seront précisés à l'étape du plan de mise en œuvre de la stratégie. La Ville indique toutefois qu'elle propose une application rigoureuse de la politique d'inclusion.

Nous savons également que la Ville demande depuis plusieurs années au gouvernement de lui conférer un pouvoir habilitant pour réglementer en la matière. La Stratégie est donc « incitative » et la contribution des promoteurs demeure, en principe « volontaire ». Toutefois, les attentes de la Ville sont prises en compte dans l'analyse du dossier, dès lors qu'un projet nécessite une des modifications réglementaires visées.

Le projet de loi 47, préparé en 2011, portant sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme prévoyait accorder ce pouvoir aux municipalités, mais il a été abandonné en 2012. Le projet de loi concernant le statut de métropole attendu cet automne viendra peut-être préciser les intentions du gouvernement à cet égard.

Quelques enjeux

Dans cette perspective, nous croyons que la stratégie d'inclusion soulève un certain nombre de questions qui méritent d'être prises en compte. Dans le cadre de la stratégie actuelle, l'apport des promoteurs peut prendre différentes formes.

De manière générale, nous croyons aussi que l'apport financier des promoteurs ne doit pas se substituer à l'engagement des gouvernements et de la Ville de veiller à la réalisation de logements sociaux ou communautaires dans le cadre de programmes dédiés à ces fins. À notre avis, la Stratégie d'inclusion doit demeurer un **outil complémentaire lié à des dérogations importantes** et un certain nombre de balises devraient être revues ou précisées.

Nous privilégions dans tous les cas la construction de logements sociaux sur un site propre plutôt que leur inclusion dans un projet privé. Cette vision est, à notre sens, plus conforme aux pratiques qui se sont développées avec succès à Montréal au fil du temps, soit la réalisation de logements sociaux ou communautaires d'un certain gabarit, sur des sites détenus par une coopérative ou un OBNL, plutôt que la cohabitation dans un même immeuble.

Ce serait à notre avis une erreur de réduire davantage le seuil de la Stratégie (nombre de logements) ou encore d'obliger les promoteurs privés à inclure dans toute nouvelle construction un certain quota de logements abordables sociaux ou communautaires.

Notre lecture de l'étude de l'INRS de 2001 nous suggère que la revue des expériences au Canada et à l'étranger abondait dans le même sens :

« La cohabitation est moins conflictuelle lorsqu'une certaine homogénéité sociale est maintenue à l'échelle du bâtiment. Il s'agit en effet d'éviter des contrastes sociaux trop forts à l'échelle la plus fine (cage d'escalier, bâtiment), phénomène qui a tendance à exacerber les tensions. »

En ce qui a trait aux projets clés en main, un certain nombre ont pu être réalisés avec succès. Toutefois, selon plusieurs promoteurs, les critères des programmes d'aide financière applicables aux projets sociaux clés en main doivent impérativement être revus.

Les coûts reconnus, notamment les montants alloués à Montréal par porte pour un terrain au centre-ville ou dans le Vieux-Montréal, pour une construction d'un bâtiment comportant un nombre significatif d'unités (structure de béton giclée et pressurisée, etc.), n'ont pas été indexés depuis plusieurs années et ne prennent pas en compte les particularités du centre-ville. Les promoteurs préfèrent souvent acquitter une somme au Fonds de contribution en lieu et place d'un ajout complexe sur leur projet. Ces commentaires sont aussi valables dans les cas de cession de terrains ou de bâtiments à la Ville ou à des OBNL ou des coopératives.

La localisation des projets est, selon notre expérience, une autre question à prendre en considération. Nous croyons que certaines parties du territoire du centre-ville se prêtent mieux que d'autres à la réalisation de projets de logements sociaux ou communautaires, étant donné la densité permise pour les nouveaux secteurs dans certains secteurs.

De fait, malgré ce qui peut pourrait être perçu comme une « restriction », une grande partie du territoire du centre-ville de Montréal se prête très bien à la construction d'immeubles de divers types de moyenne densité et de tailles diverses destinés à différentes clientèles, incluant les ménages à faibles ou moyens revenus.

Nous croyons également que la mixité doit être un paramètre clé des nouveaux développements privés ou publics dans les grands secteurs identifiés dans la Stratégie (le bassin Peel, l'axe Bonaventure, Griffintown, les abords du CHUM, Radio-Canada, les abords du pont Jacques-Cartier et de la rue Notre-Dame dans l'est.

En tant qu'architectes, nous croyons que la Stratégie d'inclusion doit prévoir dans le cas des nouvelles constructions sociales ou communautaires ou des projets clés en main certains critères architecturaux applicables au secteur pour favoriser encore plus la cohabitation et le développement de véritables milieux de vie inclusifs. Cette approche a été expérimentée à Montréal avec succès dans le cadre de l'Opération 20 000 logements, notamment lors de la revitalisation de la partie est du site des Ateliers Angus dans Rosemont. Plusieurs exemples, autant européens que montréalais, pourraient également être source d'inspiration.

Développement, densification et préservation du patrimoine bâti

Au début des années 80, il était coutume – l'énoncé de la Stratégie le reconnaît – de décrire le centre-ville de Montréal comme un secteur qui avait été bombardé, tellement les terrains vacants y étaient nombreux, suite à la désaffectation de certains secteurs voire la démolition de quartiers complets. Aujourd'hui, les grands terrains disponibles pour des constructions sont de plus en plus rares.

Les objectifs que se donne la Ville en termes de densification du centre-ville sont ambitieux, mais nécessaires et souhaitables.

Leur réalisation impliquera certainement, soit des remembrements importants de plusieurs parcelles, construites ou non, soit le développement de projets sur des sites déjà occupés en tout ou en partie par des immeubles d'intérêt, par exemple des églises ou des ensembles institutionnels.

Pour illustrer notre point de vue, nous avons jugé utile de prendre appui sur un cas concret. L'idée ici n'est pas d'obtenir un avis de l'Office sur le projet en question, non plus que d'outrepasser le processus d'approbation habituel. Le projet n'est d'ailleurs pas encore officiellement déposé, étant donné les questions qu'il soulève.

Notre firme collabore depuis plusieurs années avec la communauté de l'Église Anglicane St- Georges, située sur la rue Stanley dans le Quartier des gares, au cœur du Centre des affaires, dans un secteur emblématique de Montréal qui est déjà sujet à un encadrement urbanistique et architectural exceptionnel.

Nous avons déjà fait état de ce projet lors des consultations qui ont précédé l'adoption du programme particulier d'urbanisme du Quartier des gares. La communauté, précisons-le, est très active au centre-ville et veut le demeurer, tout en gardant les lieux vivants, habités et animés. Elle a d'ailleurs investi plus de 3 millions de dollars au cours des dernières années pour la préservation de l'église et estime à autant de millions les sommes qui devront l'être au cours des 10 prochaines années pour assurer la pérennité du lieu. L'architecture de cette église, construite en 1870, est d'une grande richesse à l'extérieur comme à l'intérieur.

En 2012, la Communauté a tenté de créer un fonds dédié pour assurer la pérennité de sa mission et la préservation du bâtiment. À cette fin, elle a opté pour un scénario qui implique la vente et la démolition du bâtiment annexe de l'église et son remplacement par un bâtiment résidentiel en hauteur construit sur son empreinte, de manière à conserver les caractéristiques les plus intéressantes du terrain.

En 2013, la Communauté et ses mandataires ont convenu avec la direction de l'arrondissement de Ville-Marie de la marche à suivre et des études à réaliser dans le cadre de ce projet de développement.

Sur la base de ces études et de l'ensemble des règles applicables au site et des résultats de leurs propres analyses des opportunités que présente le site, les mandataires ont développé une proposition qui, tout en participant à la densification et au renforcement du centre-ville, permettrait d'atteindre les objectifs de la Communauté, tout en en préservant les principales caractéristiques du site.

Conséquemment, la proposition de construction que nous avons en développement permettrait la construction d'une quarantaine d'étages, sur une surface au sol équivalente à l'empreinte du bâtiment annexe de l'église, d'un projet signature qui ambitionne de se démarquer par son style, son élégance, son style effilé, une certaine transparence, des murs végétalisés, la préservation de l'église et de l'espace vert qui l'entoure et son rapport à la rue.



Perspectives du projet sur le site de l'église Saint-Georges. © BLTA

Les promoteurs ont choisi de mettre à profit ce qui, au départ, apparaît comme une contrainte majeure pour imaginer un projet qui réaffirme le caractère distinctif du site par rapport aux grands immeubles du secteur et la contribution prédominante de l'église dans l'évolution du quartier.

Le projet a été soumis au Comité consultatif d'urbanisme et au Comité mixte pour avis préliminaire. Il a également été présenté de façon ouverte et transparente aux représentants de certains groupes d'intérêt, dont Héritage Montréal.

Dans l'ensemble, la collaboration de l'arrondissement a été exemplaire à toutes les étapes de la démarche. Toutefois, on nous a fait valoir que l'acceptation d'un tel projet, même si pour l'essentiel, il respecte le cadre réglementaire existant, serait de nature à l'heure actuelle à créer un nouveau « précédent ». – notons qu'il en existe déjà quelques-uns du genre au centre-ville – et qu'une réflexion plus vaste s'impose.

Loin de nous l'idée de suggérer aux autorités de passer outre aux questions fondamentales que soulève cet exemple et tous les autres qui vont s'ensuivre. La proposition de densifier le centre-ville – au-delà des quelques grands terrains qui sont encore disponibles – interpelle directement notre capacité collective de réconcilier deux notions qui sont trop souvent opposées l'une à l'autre, soit la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et le développement de nouveaux espaces bâtis d'importance.

Nous sommes d'avis que les autorités devront préciser, dans un proche avenir, à tout le moins pour le territoire du centre-ville, sa vision à cet égard et un certain nombre de nouvelles balises plus claires et connues de tous.

Développement durable

La Stratégie centre-ville énonce avec raison qu'une portion significative de la population « partage désormais une forte sensibilité à l'endroit du développement durable ».

De façon conséquente, la Ville nourrit l'ambition qu'en 2030, le centre-ville compte 50 000 nouveaux résidents et elle veut en accroître l'accessibilité en misant prioritairement sur les transports collectifs et urbains. En décembre 2015, la Ville a d'ailleurs endossé la Déclaration du Sommet des élus locaux pour le climat et a clairement fait valoir que c'est notamment par des actions locales concrètes que les cibles nationales pourront être atteintes.

Nous partageons l'objectif poursuivi par la Ville à l'effet que le centre-ville de Montréal puisse devenir un modèle de développement urbain responsable et durable. Nous sommes d'avis qu'il est de notre responsabilité collective d'étendre cette démarche à l'ensemble du secteur de la construction, mais tellement d'initiatives existent (LEED®, WELL Building Standard™, HQE, etc.) qu'il est parfois lourd de gérer toutes les normes applicables.

Depuis un peu plus d'une décennie, l'organisation *Architecture 2030* (www.architecture2030.org), créée à l'initiative de l'architecte américain Edward Mazria, milite pour que la grande communauté des architectes, des constructeurs et des fabricants de produits et matériaux s'engage résolument à contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de la consommation d'énergie.

La stratégie *Challenge 2030* qui résulte de cette démarche propose qu'en 2030, tous les projets de construction, de rénovation ou d'aménagement soient carboneutres.

La Ville de Montréal a déjà démontré un certain intérêt envers cette initiative. La *politique de développement durable pour les édifices de la Ville de Montréal* qu'elle a adoptée en 2009 y faisait référence et la Ville s'était engagée à y participer en réalisant, entre autres, un projet-pilote carboneutre d'ici 2012.

Au Canada, l'Institut royal d'architecture du Canada, l'Association ontarienne des architectes et plusieurs municipalités dont Vancouver ont adopté les cibles du *Challenge 2030*. Plusieurs régions du monde, l'Angleterre, la Chine, la Corée, entre autres, ont résolu d'emboîter le pas.

À divers degrés, les architectes et les constructeurs d'ici sont déjà à pied d'œuvre pour intégrer dans les projets que nous soumettons les meilleures pratiques et les plus récentes innovations dans le domaine.

Dans son mémoire du 21 octobre dernier à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Relever les défis du 21^e siècle par le logement* (www.oaq.com/publications/memoires.html), l'Ordre des architectes du Québec a recensé une longue série de principes et de pratiques « qui se révèlent peu coûteux s'ils sont appliqués dès la conception », tels :

- Une disposition des ouvertures favorisant l'éclairage et le chauffage naturels;
- Le refroidissement passif (ventilation naturelle, brise-soleil, etc.);
- L'étanchéité à l'air;
- Une meilleure utilisation de l'espace et la compacité des bâtiments;
- La réduction des îlots de chaleur par le verdissement;
- L'optimisation de la forme urbaine et l'emploi de certains matériaux pour réduire la consommation d'énergie des bâtiments et les besoins en climatisation;

- L'utilisation de matériaux de revêtements qui contribuent le moins à l'augmentation de la température, notamment une membrane élastomère blanche sur le toit plutôt que les bardeaux de bitume;
- L'ajout de verdure dans les quartiers;
- Les toits végétalisés;
- L'emploi de matériaux sains exempts de composés organiques volatils et autres contaminants;
- Une fenestration adéquate;
- Une bonne relation intérieur-extérieur.

Toutefois, comme le souligne l'Ordre, les exigences sont encore très variables d'un bout à l'autre du pays, tout comme chez nos voisins du sud. Au-delà des initiatives individuelles, il faut envisager de renforcer notre expertise et, pour ce faire, mettre en place des mécanismes de veille continue, créer de nouveaux fonds de recherche pour le financement de l'innovation, favoriser le transfert des connaissances et développer processus d'évaluation.

Tout comme l'Ordre des architectes, nous sommes d'avis que les municipalités, telle Montréal, parce qu'elles se trouvent en première ligne des décisions concernant l'organisation des milieux de vie, doivent s'inscrire de plain-pied dans une telle démarche et se fixer des objectifs à cet égard.

À notre avis, il y a lieu d'entamer rapidement une réflexion collective quant aux changements qui devront éventuellement être apportés aux normes des règlements, du zonage et des Codes pour permettre les changements souhaités et faciliter l'implantation de ces nouvelles pratiques.

Il nous faut également profiter de l'expérience des autres villes qui – et elles sont nombreuses – adhèrent au *Challenge 2030*. Au cours des dernières années, plusieurs d'entre elles ont d'ailleurs créé des *Districts 2030*. Depuis quelques années, plusieurs initiatives tout à fait pertinentes sont apparues au niveau local dans l'un ou l'autre secteur de la Ville.

Nous recommandons que la Ville, à l'occasion de la Stratégie Centre-ville, élabore une nouvelle stratégie à cet égard, en y associant, cela va de soi, les principaux représentants de l'industrie et des gouvernements.

Un « District Montréal 2030 »

Dès 2005, nous avons évoqué auprès de différents dirigeants et organismes l'idée de créer un lieu représentatif des valeurs et de notre engagement collectif en faveur des énergies renouvelables, des choix écologiques et du développement durable.

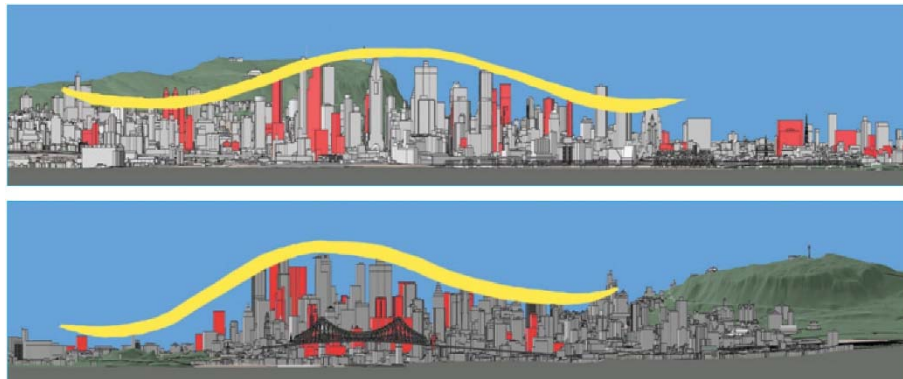
Le projet, que nous avons surnommé « **La Cité des énergies renouvelables** », visait à créer un lieu de promotion et de démonstration, un banc d'essai et de démonstration de nouvelles technologies (éoliennes en milieu urbain, parc solaire expérimental, éclairage naturel, refroidissement passif, etc.). À l'époque, nous rêvions d'associer ce projet à la mise en valeur du Silo no 5 du Vieux-Port ou à une expansion éventuelle du Centre des sciences.

Aujourd'hui, il serait intéressant de considérer aussi le développement du bassin Peel comme une opportunité intéressante. Au cours de la dernière année, de nombreuses villes américaines dont Seattle, Cleveland, Pittsburgh, Los Angeles et Denver ont planifié leur développement, dans le cadre des Districts 2030, pour rencontrer les cibles du Challenge 2030 en matière d'énergie, d'émissions et de consommation des ressources. Au Canada, Toronto travaille sur un projet depuis 2014.

En conclusion

Afin de soutenir l'élan, plusieurs défis s'imposent :

- Des projets à venir plus complexes;
- Un encadrement réglementaire à revoir périodiquement et à ajuster selon une démographie évolutive;
- Une canalisation de l'effet d'entraînement des grands projets;
- Les exigences et critères encadrant le logement abordable et les coûts de construction au centre-ville;
- Le développement de bâtiments plus génériques, plus flexibles et plus adaptables, comme l'étaient les entrepôts des 19^e et 20^e siècles, afin d'en assurer la longévité;
- La mise à jour de l'enveloppe et de la forme urbaine du centre-ville.



Silhouette des hauteurs permises au centre-ville de Montréal

Source : Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville. Arrondissement de Ville-Marie, juin 2011



Silhouette proposée du centre-ville de Toronto, vue vers le nord



Silhouette proposée du centre-ville de Toronto, vue vers l'ouest

Source : Ville de Toronto

Dans cette optique, il faut poursuivre :

- La densification du territoire, en particulier celui du centre-ville. Il s'agit, répétons-le, du geste le plus vert qui soit;
- La sensibilisation visant à mieux isoler notre parc immobilier existant;
- L'éducation et le développement de nouvelles stratégies et de nouvelles technologies adaptées à notre climat, tel que la « Cité des énergies renouvelables » mentionnée plus tôt.

Notre expérience nous a appris la fragilité de l'équation énoncée à laquelle les promoteurs sont confrontés. Il ne faut pas penser que chaque projet offre une rentabilité attrayante. En réalité, nous avons procédé à plus d'études de potentiel que de réalisations. La mise en place de tous les ingrédients nécessaires à la concrétisation d'une vision claire pour un terrain ou un ensemble de terrains donnés demeure un exercice difficile.

C'est donc en cherchant à réunir innovation, adaptabilité, créativité et rentabilité qu'il faille poursuivre cet élan susceptible d'enfin permettre au centre-ville de Montréal d'atteindre son plein potentiel.