

Redéveloppement de l'îlot La Baie au centre-ville de Montréal

Mémoire déposé par Clément Demers, architecte, urbaniste émérite et gestionnaire de projets¹

Implantés en 1891 sur une rue Sainte-Catherine aux allures de quartier ouvrier, le magasin La Baie (Morgan's à l'époque) et le bâtiment qui l'accueille se sont avec le temps élevés comme des points de repère dans le paysage urbain montréalais. Étant le premier des grands magasins ayant ouvert ses portes sur la rue Sainte-Catherine, c'est ce magasin emblématique qui a su donner le coup d'envoi à une transformation radicale de cette rue devenue la principale artère commerciale de la Métropole, au courant du 20^e siècle. Le bâtiment comme l'institution constituent aujourd'hui des témoins importants du patrimoine bâti et du patrimoine immatériel du centre-ville de Montréal.

Inspiré d'une longue expérience en matière de mise en valeur du patrimoine bâti montréalais, ce mémoire souhaite contribuer à la réflexion entourant le projet de redéveloppement de l'îlot La Baie. Il revient d'abord sur l'importance de ce projet en regard de l'adaptation nécessaire de ce complexe aux impératifs du 21^e siècle, puis sur l'opportunité que ce projet constitue pour le

Centre-ville. Il traite finalement des aspects patrimoniaux du projet en mettant de l'avant certains éléments qui favoriseraient une meilleure mise en valeur du complexe patrimonial par l'entremise d'interventions architecturales sensibles et cohérentes avec le bâtiment et son contexte urbain.

1 UNE ADAPTATION NÉCESSAIRE

Le patrimoine bâti qui fait l'objet d'une mise en valeur par l'entremise d'une réappropriation est souvent celui qui résistera le mieux aux pressions du temps. Les villes qui possèdent un héritage patrimonial intéressant, comme Montréal, sont donc confrontées au besoin d'adapter les bâtiments patrimoniaux à des conditions de marché qui évolue sans cesse à défaut de quoi la pérennité de ces bâtiments ne saurait être assurée

¹ Clément Demers est architecte, urbaniste et gestionnaire de projet. Au cours de sa carrière, il a travaillé sur de nombreux projets de mise en valeur du patrimoine bâti montréalais, d'abord au service de l'urbanisme de la Ville de Montréal, duquel il a notamment été successivement directeur adjoint et assistant-directeur de 1983 à 1987, puis comme directeur général de la Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal (SIMPA) de 1988 à 1994. Le Complexe-de-la-Maison-Alcan, le Centre de Commerce mondial de Montréal et le pavillon principal du Musée Pointe-à-Calière sont quelques exemples de projets de mise en valeur patrimoniale auxquels il a participé.

1.1 Le Complexe-de-la-Maison-Alcan : un précédent important

Plusieurs expériences d'ici témoignent d'ailleurs de la capacité des Montréalaises et Montréalais à mettre en valeur leur patrimoine bâti par le biais d'interventions architecturales et immobilières soignées qui répondent à des besoins contemporains. Le Complexe-de-la-Maison-Alcan est un excellent exemple d'une intervention sensible et cohérente de mise en valeur du patrimoine bâti. Un projet qui, par une densification judicieuse de la portion nord de l'îlot Sherbrooke-Stanley-Maisonnette-Drummond aura permis de mettre en valeur plusieurs maisons victoriennes du Mille carré doré² dans un souci de conservation à la fois de leurs enveloppes, mais également de leurs intérieurs. Il s'agissait à l'époque d'un projet remarquable qui participait ainsi à la conservation et à la restauration du patrimoine bâti en proposant un développement qui répondait aux nouveaux besoins du marché.

1.2 La Baie à la croisée des chemins

Comme d'autres bâtiments avant lui, le complexe de La Baie se trouve aujourd'hui confronté à ces mêmes enjeux d'adaptation au cœur desquels la capacité du complexe à répondre aux besoins actuels et à générer les revenus suffisant pour assurer son intégrité en constitue la dimension principale.

À notre époque où fleurit le commerce électronique, les commerçants n'ont d'autres choix que de s'ajuster à l'intensification de cette pratique de consommation qui se fait au détriment du commerce de détail. Or, cette transformation récente des modes de consommation n'est que la dernière venue d'une longue série de transformations qu'a connue le commerce de détail depuis le milieu du 20^e siècle. L'exode des grandes surfaces en périphérie des villes centres et la transformation progressive des artères commerciales des quartiers centraux où les grands magasins ont été remplacés par de plus petits commerces en sont d'autres exemples.

Dans ce contexte, la rationalisation des espaces commerciaux³ et les autres mesures que propose le promoteur pour diversifier et augmenter les revenus de l'îlot La Baie sont pragmatiques et louables. Elles font partie d'un effort important pour actualiser les fonctions de ce complexe à caractère patrimonial de manière à en assurer la restauration et la viabilité financière à long terme, en plus de permettre à ce commerce emblématique du centre-ville de conserver pignon sur rue sur cette artère commerciale dont il est le principal instigateur. Au-delà des avantages inhérents de ce projet pour le complexe La Baie, le projet constitue également une opportunité intéressante pour le centre-ville.

² Plus particulièrement les maisons Lord-Atholstan, Béique, Holland, Klinkhoff. S'ajoutent à celles-ci l'hôtel Berkeley ainsi que l'ancienne église Emmanuel Congregational dont la préservation a également été assurée par ce projet de mise en valeur.

³ La superficie actuelle du magasin qui compte près de 600 000 pi² serait réduite de moitié, ce qui permettra de conserver sur place ce qui peut être vendu sous forme de payer et emporter alors que les meubles, électroménagers et autres biens encombrants, n'ont plus vraiment leur place dans un magasin situé en plein centre des affaires.

2 UNE OPPORTUNITÉ POUR LE CENTRE-VILLE

Le centre-ville connaît depuis le début du siècle une poussée impressionnante de bâtiments destinés à un usage résidentiel offrant de nouveaux logements en copropriété divise ou en location au cœur de l'agglomération. Cette tendance est à la fois intéressante et préoccupante pour l'avenir du secteur.

Elle est intéressante, d'abord, parce que l'accroissement de la fonction résidentielle au centre-ville est synonyme d'un accroissement de la mixité fonctionnelle qui apporte avec elle de nombreux bénéfices d'un point de vue urbanistique. Une animation accrue des lieux à des moments variés de la journée et une réduction des distances de déplacements travail-résidence-commerce de proximité, favorisant notamment l'utilisation des transports actifs, ne sont que deux des bénéfices les plus connus de cette forme de mixité qui est d'ailleurs caractéristique à Montréal.

En contrepartie, cette tendance engendre une préoccupation importante quant à la réserve d'espaces destinés au développement de nouvelles tours à bureaux qui permettront au centre-ville de continuer à répondre à ses besoins de croissance dans les prochaines décennies⁴. Dans ce contexte où les réserves

immobilières du centre-ville s'amenuisent, la volonté de HBC de densifier sa propriété en plein cœur du quartier des affaires devrait être saluée. Elle témoigne de la confiance qu'a un grand propriétaire dans l'avenir du centre-ville de Montréal et confirme l'attrait indéniable du REM et du métro qui font du secteur un emplacement de choix permettant d'accueillir un bassin d'emploi important et accessible pour les travailleurs.

Il s'agit d'autant plus d'une bonne nouvelle que le parti architectural caractérisé par des retraits successifs de la tour permettra d'offrir une typologie d'aires de planchers variées et flexibles, en plus de permettre une transition adéquate entre les hauteurs de la rue Saint-Catherine et celles du boulevard de Maisonneuve. D'une dimension s'étendant entre 43 000 pi², pour les étages les plus grands, à 23 000 pi², pour les étages les plus petits, le projet met ainsi de l'avant une diversité de types de planchers qui correspondent aux besoins propres d'une variété de domaines différents⁵. Celui-ci a donc le potentiel d'accueillir une mixité d'entreprises et de travailleurs qui contribueront sans doute à la robustesse du modèle d'affaires du propriétaire et conséquemment à la pérennité du complexe à caractère patrimonial auquel le redéveloppement sera intégré.

⁴ Au-delà de la préoccupation relative à l'espace à bureaux au centre-ville, il importe d'indiquer que la mixité fonctionnelle qu'entraîne l'usage résidentiel au centre-ville ne vient pas sans préoccupation quant à la mixité sociale qui devrait l'accompagner. Pour être judicieuse, l'offre résidentielle du centre-ville doit être diversifiée en offrant une typologie de logements variés autant au niveau des superficies habitables que des prix permettant ainsi de répondre à différents besoins et bourses. Peu de bénéfices sont à tirer d'une offre résidentielle sectorielle qui tendrait à devenir des logements de types « pied à terre » ou venant garnir l'offre déjà trop importante de logements touristiques de courte durée.

⁵ À titre d'exemple, les entreprises œuvrant dans le domaine des technologies de l'information s'accommodent généralement de grands planchers à aire ouverte qui facilitent la communication et la collaboration. À l'inverse, les cabinets d'avocats, recherches habituellement à occuper de plus petits planchers qui permettent l'aménagement de bureaux fermés pour assurer une meilleure confidentialité.

En parallèle, l'emplacement de la tour proposée par HBC, le long du boulevard de Maisonneuve, présente aussi un grand intérêt pour le dynamisme de cette artère du centre-ville. Pour mieux l'apprécier, il faut rappeler que la classification d'un immeuble à bureaux⁶ est influencée non seulement par ses propres caractéristiques, mais également par la classification des immeubles qui le voient. Ainsi, les immeubles de classe A se renforcent et se complètent mutuellement par leur présence. Ce phénomène se perçoit dans plusieurs secteurs des grandes villes. À Montréal, le secteur de l'avenue McGill College en est un bon exemple. Le boulevard de Maisonneuve, cependant, présente surtout une concentration d'immeubles à bureaux anciennement de classe A qui sont progressivement devenus des immeubles de classe B en raison d'une architecture moins intéressante et du désintérêt de leur propriétaire à actualiser ces bâtiments en fonction des besoins du marché. En ce sens, la construction d'une tour à bureaux de classe A prestige, comme le propose HBC, risque d'avoir un impact bénéfique sur les propriétés voisines. Ce nouvel investissement pourrait être l'élément déclencheur favorisant une forme de relance du parc immobilier du boulevard de Maisonneuve permettant d'en redorer progressivement l'image.

Malgré l'intérêt du projet relevé dans les paragraphes précédents, le promoteur devra néanmoins surmonter plusieurs défis pour que son projet soit une réussite, autant sur le plan patrimonial que sur le plan fonctionnel. Nul besoin de rappeler que les taux de vacance des tours à bureaux du centre-ville sont en hausse depuis le début de la pandémie de la Covid-19. Dans ce contexte, il est primordial

⁶ Classes A, B, C, par exemple.

que le projet soit d'avant-garde et propose un aménagement intérieur offrant des espaces à bureaux adaptés à la nouvelle réalité du travail dont une partie se fera sans doute à distance. En ce sens, il est important que ce projet trace la voie à une nouvelle génération d'immeubles à bureaux qui tirera les leçons appropriées de la pandémie et permettra d'attirer de nouveau les travailleurs vers le centre-ville en leur offrant des espaces de travail renouvelés, stimulants et attrayants. Le concept des terrasses proposé dans ce projet est d'ailleurs d'intérêt en la matière puisqu'ils permettront sans doute d'améliorer l'expérience du travail en y privilégiant les aspects sociaux et ludiques et en faisant des lieux de travail un lieu de rencontre.

3 LE PARTI ARCHITECTURAL ET LE TRAITEMENT DES ASPECTS PATRIMONIAUX

Comme dans plusieurs autres projets des dernières décennies, le projet de redéveloppement de l'îlot La Baie constitue un défi de taille pour réussir l'insertion judicieuse de nouvelles constructions à un ensemble d'intérêt patrimonial tout en veillant à sa restauration et à sa conservation.

3.1 Les bâtiments d'origines et la rue Sainte-Catherine

Du côté de la rue Sainte-Catherine, on ne peut que saluer la volonté du promoteur de vouloir mettre en valeur et restaurer le Colonial

House tout en évitant de l'altérer en y annexant de nouvelles constructions immédiatement au-dessus. La reconstruction de la colonne à l'angle des rues Saint-Catherine et Union, la restauration des accès d'origines, le retrait de la marquise ajoutée en 1917 et la réouverture des fenêtres, pour ne nommer que celles-ci, sont toutes des interventions judicieuses à réaliser pour permettre au bâtiment de retrouver le cachet de son architecture d'origine.

Malgré l'intérêt de cette approche, la volonté de restaurer le Colonial House apparaît pourtant incomplète dans sa conception actuelle. Celle-ci semble négliger certains éléments architecturaux qui sont intimement liés au vocabulaire architectural de l'époque. C'est notamment le cas des auvents du Colonial house, de la marquise légère du bâtiment de la parcelle B2 (rue Union) ainsi que des grands stores protégeant les vitrines des étages supérieurs.

Pour mieux comprendre l'intérêt de ces éléments, il faut se rappeler les stratégies commerciales du début du siècle dernier. À l'époque, les grands magasins préféraient s'implanter du côté nord des rues commerciales, ce côté étant celui le plus ensoleillé et donc le plus achalandé. Ce positionnement favorable d'un point de vue de la visibilité se faisait parfois au détriment de la marchandise présentée en vitrine qui était constamment exposée au soleil à une époque où le verre n'offrait aucune protection contre les rayons ultra-violet. Les auvents, marquises et stores s'imposaient alors comme des solutions indispensables pour les commerçants leur permettant de bénéficier à la fois des emplacements les plus intéressants tout en y protégeant leurs marchandises. Elles permettaient, au passage, d'offrir refuge et abri pour les passants en cas d'intempéries.

L'utilité de ces éléments s'avérait d'autant plus importante pour le magasin La Baie qui jouissait d'un emplacement unique favorisant une exposition solaire accrue de ses façades des rues Sainte-Catherine et Union en raison des dégagements importants offerts par le square Philips et la cathédrale Christ Church (voir Figure 1, p.5). C'est dans ce contexte que l'installation des auvents rétractables et des stores du Colonial House ainsi que de la marquise de la rue Union sont essentiels à une restauration fidèle et complète de ce complexe puisque ces éléments témoignent de l'approche exhaustive de l'architecture extérieure et intérieure des grands commerces de détail de l'époque.



Figure 1: Magasin Morgan's avec ses auvents ouverts vers 1890
© Musée McCord

En ce sens, le promoteur devrait prévoir à son programme de restauration de :

- Réinstaller des auvents rétractables du Colonial House semblables à ceux d'origine ;
- Éviter d'avoir recours à du verre teinté pour protéger les produits, mais opter plutôt pour l'implantation d'un système de stores automatisés qui reprendrait le style des stores de l'époque et participerait à rappeler l'histoire du magasin;
- Reconstituer, à partir de plans d'origine et des catalogues des fabricants, la marquise suspendue le long de la rue Union, en réutilisant les ancrages d'origines en tête de lions toujours présents sur le bâtiment. Si la reconstitution n'est pas possible, la construction d'une marquise suspendue contemporaine et légère devrait être privilégiée.

3.2 Les nouvelles constructions et le boulevard de Maisonneuve

Du côté du boulevard de Maisonneuve, le projet de l'îlot La Baie propose un concept qui contribuera vraisemblablement à rehausser le caractère général de cette partie de l'artère.

La réalisation du concept requiert cependant la démolition du bâtiment de style brutaliste construite en 1964. Malgré qu'il soit un exemple intéressant de ce courant architectural, force est de constater que le manque d'ouvertures des façades de cet immeuble en restreint la reconversion en plus limiter sa

contribution à l'animation du domaine public. Puisque le percement des façades pour y aménager de nouvelles fenêtres dénaturerait complètement l'architecture du bâtiment, il est concevable, dans ces conditions, de le sacrifier au profit d'une nouvelle construction.

Malgré cette perte, il faut reconnaître que le parti architectural du nouveau bâtiment proposé présente un intérêt certain. La continuité des étages de la nouvelle construction avec ceux du complexe patrimonial, les silences répétés dans les façades distinguant les différents volumes du bâtiment et l'utilisation de la courbe aux angles de ces nouveaux volumes confèrent à



Figure 2: Caractère actuel du boulevard de Maisonneuve.
© Clément Demers

l'immeuble une forme de légèreté et d'élégance et un contraste intéressant qui saura probablement mettre en valeur le bâtiment original et rehausser le caractère peu intéressant du boulevard de Maisonneuve (voir Figure 2, p.6).

Cette architecture contemporaine est d'autant plus intéressante que les murs rideaux en courbe proposés aux angles du basilaire et

de la tour permettront de réinterpréter avec un matériau contemporain les maçonneries arrondies de plusieurs immeubles emblématiques du secteur tels que l'immeuble du Canada Ciment Company, l'immeuble du Centre Eaton et la Maison Birks (voir Figure 4, p.7). Ces deux derniers bâtiments permettent d'ailleurs d'apprécier un bon et un mauvais exemple de réinterprétation de la maçonnerie arrondie par l'utilisation du verre. Alors que



Figure 4: Angles en maçonnerie arrondie du bâtiment de la Canada Ciment Co. (à gauche), de la Maison Birks (au centre) et du Centre Eaton (à droite).
© Google Streetview



Figure 3: Annexe de la Maison Birks faite de verre à pans coupés (à gauche) et angle nord-est du Centre Eaton en verre cintré (à droite).
© Google Streetview et Clément Demers (respectivement)

l'agrandissement du Centre Eaton le long du boulevard de Maisonneuve présente un bel exemple de réinterprétation de ce vocabulaire architectural par l'utilisation de verre cintré qui soigne l'architecture de l'édifice, l'annexe construite sur le toit de la Maison Birks est beaucoup moins réussie en raison notamment de l'utilisation de verre à pans coupés⁷ (voir Figure 3, p.7).

Ces exemples témoignent de l'importance d'utiliser du verre cintré pour assurer la réussite du concept sans quoi il serait préférable de modifier la facture architecturale de la nouvelle construction en préconisant des angles droits et francs.



Figure 5: Angles de l'édifice Sommer (à gauche) et de l'édifice du 1255 Phillips Square (à droite).

© Clément Demers et Google Streetview (respectivement)

⁷ Le bâtiment du 1255 Phillips Square est un autre exemple réussi de réinterprétation des maçonneries en courbe du secteur par l'utilisation du verre cintré. À l'inverse, la nouvelle annexe de l'édifice Sommer, construite en 2017 à l'intersection sud-est du boulevard de Maisonneuve et de la rue City Councillors, rate quant à elle la cible par l'utilisation du verre à pans coupés qui ne permet pas d'améliorer réellement l'intérêt du boulevard (voir Figure 5, p.8).

4 CONCLUSION : UN PROJET IMPORTANT POUR LE CENTRE-VILLE, MAIS QUI DOIT ÊTRE RAFFINÉ

En conclusion, il est clair que le projet de redéveloppement de l'îlot La Baie est d'une grande importance pour l'ensemble des parties prenantes. Il l'est notamment pour assurer la pérennité du magasin et la conservation du complexe à caractère patrimonial qui l'abrite, mais également pour l'avenir du centre-ville qui, dans les prochaines années, devra se relever de la crise sanitaire en revenant à la hauteur des attentes des entreprises, des exploitants, des commerçants, des citoyens et des travailleurs.

Néanmoins, seul un projet d'une très grande qualité dans toutes ses composantes peut être avalisé sur cette propriété patrimoniale remarquable. Pour arriver à relever cet important défi et pour que le projet devienne une contribution significative pour le site et pour le centre-ville, le promoteur devra notamment :

- Proposer des aménagements intérieurs d'avant-garde offrant des espaces de travail renouvelés, stimulants, attrayants et adaptés à la nouvelle réalité du travail post-pandémique;
- Mettre en valeur l'architecture intérieure du magasin original;

- Réinstaller les auvents rétractables du Colonial House qui font partie intégrante du vocabulaire architectural du bâtiment original;
- Éviter d’avoir recours à du verre teinté pour protéger les produits, mais opter plutôt pour l’implantation d’un système de stores automatisés qui reprendrait le style des stores de l’époque et participerait à rappeler l’histoire du magasin;
- Reconstituer, à partir de plans d’origine et des catalogues des fabricants, la marquise suspendue le long de la rue Union, en réutilisant les ancrages d’origines en tête de lions toujours présents sur le bâtiment. Si la reconstitution n’est pas possible, la construction d’une marquise suspendue contemporaine et légère devrait être privilégiée;
- Utiliser du verre cintré pour garantir l’élégance des courbes prévues aux angles de sa nouvelle construction.