

**Ivanhoé Cambridge**  
1001, rue du Square-Victoria  
Bureau C-500  
Montréal (Québec) H2Z 2B5 Canada

+1 514 841-7600  
ivanhoecambridge.com



# **Mémoire : Réflexions sur l'avenir de l'avenue McGill College à Montréal**

**À l'Office de consultation publique de Montréal**

**Déposé le 3 novembre 2018**

## **Table des matières**

### **Introduction – Ivanhoé Cambridge et le centre-ville de Montréal**

#### **L’avenue McGill College – d’hier à demain**

- L’avenue McGill College - une destination unique
- Le génie du lieu – un site chargé d’histoire
- De nouvelles opportunités de développement

#### **Les paramètres de développement**

- Une accessibilité intermodale accrue
- Une vision mobilisatrice
- La programmation permanente
- La programmation événementielle

#### **La stratégie de mise en œuvre**

- La nécessité d’un projet de qualité (conception, exécution, post-réalisation)
- L’importance d’un échéancier arrimé aux travaux du REM
- Le développement durable

#### **L’avenue McGill College – une opportunité civique d’exception**

## **Introduction – Ivanhoé Cambridge et le centre-ville de Montréal**

Ivanhoé Cambridge dépose ce mémoire afin de nourrir les réflexions et favoriser des idées créatives pour l'avenir de l'avenue McGill College comme place publique au centre-ville de Montréal.

Acteur de premier plan dans le secteur, Ivanhoé Cambridge a d'ailleurs lancé une large initiative dès 2013 pour revitaliser l'ensemble de ses immeubles et l'expérience urbaine des usagers et du public.

Projet Nouveau Centre est une initiative d'Ivanhoé Cambridge pour revitaliser le centre-ville de Montréal. Sa mission est de rehausser l'expérience urbaine au cœur du centre-ville (d'ici 2020). Ce plan d'investissement de plus de 1G\$ viendra dynamiser la vie des occupants du secteur (résidents, commerçants, travailleurs et visiteurs) afin de redonner au centre-ville une place privilégiée au cœur de la vie montréalaise.

Il s'articule autour de Place Ville Marie, dont l'esplanade deviendra un lieu de rencontre urbain, et englobe Au Sommet Place Ville Marie, qui séduit les visiteurs avec son observatoire, son restaurant et ses salles multifonctionnelles; Centre Eaton de Montréal et Place Montréal Trust; qui redéfiniront l'expérience commerciale du centre-ville; Maison Manuvie, qui proposera un nouveau standard d'efficacité pour les bureaux; et Fairmont Le Reine Elizabeth, dont la transformation marque le retour de cet hôtel comme destination d'affaires incontournable.

### **L'avenue McGill College – d'hier à demain**

- **L'avenue McGill College - une destination unique**

L'avenue McGill College occupe une localisation privilégiée au cœur du centre-ville de Montréal bordée par les rues Sherbrooke au nord et Cathcart au sud. Véritable trait d'union entre deux ensembles iconiques de Montréal, l'Université McGill et la Place Ville Marie (PVM), l'avenue agit à titre d'espace de représentation entre le Montréal institutionnel de prestige et le Montréal commercial animé et dynamique.

L'avenue, aujourd'hui cadrée de bâtiments de grande hauteur, bénéficie d'une perspective visuelle d'exception vers le mont Royal au nord et la PVM au sud. Ces deux repères symboliques témoignent de l'histoire de Montréal à diverses époques ayant façonné la personnalité spécifique de McGill College ou le génie de ce lieu exceptionnel.

- **Le génie du lieu – un site chargé d'histoire**

Originellement de dimension étroite, l'avenue McGill College a été élargie au profit des grandes opérations de densification urbaine, dont la construction du Montréal souterrain. C'est dans les années 1960 qu'ont été réalisés entre autres le métro, notamment la station McGill, la Place Ville Marie, la Gare Centrale, l'hôtel Le Reine Elizabeth, la Place Bonaventure; un ensemble d'interventions urbaines et architecturales reflétant le dynamisme et le savoir-faire d'une période de développement de Montréal misant sur la qualité des interventions construites.

Dans les années 1980-90, une série de nouveaux bâtiments commerciaux ont vu le jour le long de l'axe, notamment le Centre Eaton de Montréal et Place Montréal Trust, visant à redynamiser le commerce de détail au centre-ville de Montréal. C'était une époque caractérisée par le mouvement postmoderniste, une période de moindre intérêt sur le plan architectural.

Les bâtiments alors réalisés le long de l'avenue se sont avérés introvertis, sans création d'interfaces dynamiques avec l'espace public.

C'est aussi à cette époque, en 1986, qu'un projet de design urbain y était réalisé par Peter Rose, afin de redonner les lettres de noblesse à l'espace public. Des trottoirs élargis de part et d'autre et un terre-plein central paysagé ont alors contribué à formaliser le lien entre le mont Royal et la PVM. Malheureusement la fin de la perspective débouchant sur les deux entrées de stationnement de la PVM et le peu d'interfaces perméables entre les bâtiments de ceinture et l'espace public, n'ont jamais contribué à la définition d'un ensemble optimisé à son plein potentiel au plan urbain.

- **De nouvelles opportunités de développement**

Il faut attendre ces années-ci avant que ne s'amorce le prochain cycle de développement lié à l'artère. Des investissements massifs privés sont alors déployés dans les bâtiments d'encadrement, dont la Place Ville Marie et le pôle commercial que représente le Centre Eaton et la Place Montréal Trust. Ces investissements majeurs permettent de repositionner ces joueurs comme moteur de la revitalisation urbaine du centre-ville.

Mentionnons ainsi la réfection de l'Esplanade de la Place Ville Marie et son prolongement par un escalier monumental dans l'axe de l'avenue McGill. Une opportunité permise par la relocalisation des entrées de stationnement de la PVM le long de la rue Cathcart. L'intersection McGill et Cathcart devra cependant faire l'objet d'une attention particulière afin de faciliter les mouvements piétons et véhiculaires nécessaires à la sécurité des piétons et à la bonne opération de cet ensemble immobilier de bureaux de classe AAA au cœur du centre-ville.

Mentionnons aussi pour le Centre Eaton, l'attention toute particulière accordée à l'optimisation de la perméabilité commerciale et des entrées sur rue afin de contribuer à la dynamique urbaine de l'artère et à la revitalisation de cet axe mythique de Montréal.

En démarche parallèle aux initiatives privées, ont été annoncés des investissements publics d'importance, dont la réfection de la rue Sainte-Catherine et celle de l'avenue McGill College. Adéquatement arrimés sur le plan de leur réalisation et de leur échéancier, ces investissements privés et publics pourront décupler leur force de frappe tel que démontré par les grandes opérations de réhabilitation urbaine de Montréal, notamment le Quartier international de Montréal (coût de construction 90M\$ / 2milliard\$ générés en investissements immobiliers) et le Quartier des spectacles (coût de construction 78M\$ / retombées économiques immobilières chiffrées à 1.5milliard\$).

## **Les paramètres de développement**

- **Une accessibilité intermodale accrue**

Le site bénéficie d'une connexion privilégiée au réseau souterrain, avec accès directs, animés et sécuritaires au métro par le biais des immeubles existants dont le Centre Eaton, auquel s'ajoute le raccordement au REM, le réseau de transport électrique de Montréal (la station McGill sera inscrite sous l'avenue du même nom). Rappelons que les différentes tours associées à l'îlot du Centre Eaton comptent plus de 6 000 usagers et que le centre lui-même accueille 30M de visiteurs annuellement dont plus de 50% y accèdent ou transitent via la galerie souterraine. Quant à Place Montréal Trust, elle accueille plus de 16M de visiteurs annuellement et agit comme principal lien vers le secteur ouest du centre-ville au niveau de la galerie souterraine. La tour Bell Média et Maison Manuvie, toutes deux connectées à Place Montréal Trust, contribuent à l'augmentation de la fréquentation par près de 5000 usagers. Quant à elle, la station de métro McGill génère un achalandage de 11M de déplacements annuellement et il est prévu un achalandage supplémentaire de 10 000 personnes par jour venant de la future station du REM.

Véritable charnière urbaine, l'avenue McGill College se déploie au cœur du centre-ville et bénéficie dans une certaine mesure de l'achalandage généré par ce réseau sous-terrain, une des spécificités urbanistiques de Montréal.

Force est de constater cependant que ce réseau souterrain, notamment la station de métro McGill, accuse son âge et bénéficierait grandement d'une opération de réhabilitation que l'on souhaite arrimée aux investissements majeurs du REM et de l'avenue.

### **Recommandations**

Nous sommes d'avis que l'accès à la station de métro McGill, à la station McGill du REM et à la galerie marchande souterraine doit continuer à se faire à partir des bâtiments d'encadrement sans ajout d'édicule sur l'avenue McGill College.

Toutefois, l'intervention sur l'avenue McGill College présente l'opportunité unique de mettre en scène cette vie sous le sol par le biais de percées visuelles et/ou puits de lumière. Cet apport de lumière naturelle au niveau souterrain permettrait non seulement d'accroître la qualité des passages, mais de pulser la dynamique de ces lieux souterrains jusqu'au niveau du sol de la nouvelle place publique.

- **La nécessité d'une vision mobilisatrice**

Le succès des grandes opérations de réhabilitation urbaines ici ou ailleurs repose toujours sur la définition d'une vision mobilisatrice pour le projet de réaménagement, en référence à la personnalité spécifique de l'espace. La place linéaire de l'avenue McGill College ne fait pas exception. Il s'agit ici d'un lieu public qui doit refléter le génie de ce lieu interconnecté à la montagne et à la PVM, aux rues Sherbrooke et Sainte-Catherine.

Plus qu'un collage des grandes tendances du moment, le nouveau projet de l'avenue McGill College doit refléter son identité propre au sein de l'échiquier des places publiques montréalaises. Lieu de prestige, espace de représentation, lieu de vitalité commerciale, l'avenue McGill College revue et corrigée doit offrir un cadre permanent de grande qualité magnifiant certains de ses attributs les plus importants notamment ses perspectives visuelles puissantes sur le mont Royal.

Elle doit aussi offrir à l'intérieur de cet encadrement permanent, une flexibilité d'occupation facilitant la tenue d'installations éphémères qui seront propres à ce lieu spécifique. Il ne s'agit pas ici de reproduire les espaces publics du Quartier des spectacles, mais plutôt de célébrer cette localisation d'exception au pied du mont Royal et de l'Université McGill, du centre des affaires et du Montréal commercial formalisé par l'iconographique rue Sainte-Catherine.

Le réaménagement de l'avenue doit éviter le piège actuel de la sur-programmation, souvent définie afin de répondre à tous les besoins énoncés par les usagers. Le projet d'aménagement se fait alors au détriment d'une vision d'ensemble forte. L'opportunité de réaménagement de l'avenue McGill College représente un moment unique dans l'histoire de ce lieu, mais aussi une responsabilité civique d'importance.

Les interventions devront permettre la mise en valeur d'une place significative à l'échelle de la ville, et non du quartier limitrophe, caractérisée par son élégance, son raffinement et le prestige d'une avenue témoin d'importants jalons de l'histoire de Montréal.

- **La programmation permanente**

La réglementation actuelle, pour les riverains ayant des superficies commerciales à même leurs immeubles, ne permet que de minuscules terrasses. De plus, cette même réglementation limite l'utilisation de terrasses à la période de beau temps, d'avril à octobre. Les technologies actuelles, dont le chauffage à l'infrarouge, permettent pourtant l'utilisation en hiver des terrasses en pays nordiques, une stratégie qui favoriserait l'occupation de l'espace McGill en toute saison. La réglementation devrait être repensée de manière à accroître les possibilités d'occupation du domaine public pour les occupations commerciales riveraines.

Les interventions proposées devront aussi prendre en considération les besoins fonctionnels existants, notamment l'entrée au stationnement du Centre Eaton depuis l'avenue McGill College, la desserte en taxi pour les bâtiments riverains, les services de livraison, etc. Il nous apparaît utile de rappeler qu'une part des visiteurs et usagers du Centre Eaton y accède en voiture et que ceci se traduit par une moyenne de 600 véhicules par jour qui entrent et sortent du Centre Eaton.

#### **Recommandations**

Le nouvel aménagement devrait permettre et favoriser l'extension de l'activité commerciale sur la place dans un cadre prescrit, afin d'assurer la qualité des interventions. Sous forme de terrasses balisées ou de vitrines habitées, l'activité commerciale pourrait ainsi dynamiser l'espace et pulser une vie nouvelle sur la place et ce, idéalement, à longueur d'année.

Même transformés en lieu piéton, des aménagements ciblés devront permettre l'accès véhiculaire au stationnement du Centre Eaton depuis Sainte-Catherine et De Maisonneuve Ouest, dans les deux directions, à ces entrées et lieux de services tout en maintenant la sécurité de l'ensemble des usagers.

Sur le plan de la définition de l'espace public tant pour les surfaces minérales, végétalisées, les plantations, le mobilier urbain tels les appareils d'éclairage, les bollards, les bancs, les poubelles, les boîtiers scénographiques (alimentation en électricité, eau, data), toutes ces interventions devront viser la création d'un environnement permanent de grande qualité, afin de recevoir les activités de type éphémères de façon organisée.

- **La programmation événementielle**

Les lieux de prestige, dynamisés par des installations événementielles, offrent un environnement structuré pour leur implantation; par exemple les cadres d'acier actuels sur le trottoir de l'avenue McGill College souvent habillés de photos ou de panneaux d'exposition. Ces pièces d'équipement permanentes contribuent à l'encadrement de l'espace, au confort piéton en tout temps, et deviennent présentoir en mode événementiel. Une telle stratégie serait fortement recommandée pour le nouveau projet d'aménagement. Ces éléments de mobilier urbain bien proportionnés et stratégiquement positionnés afin d'assurer leur discrétion et non l'encombrement visuel du lieu contribuent à la formalisation d'un ensemble de qualité.

#### **Recommandations**

Les activités événementielles devront être coordonnées sur le plan de leur intérêt, de leur nombre et surtout de leur qualité. Le modèle du Quartier des spectacles ou le Partenariat du Quartier des spectacles qui assure le contrôle de la qualité de toute installation événementielle, s'avère des plus intéressants. Compte tenu de leur expertise développée sur maintenant de nombreuses années, il serait possiblement souhaitable de mettre celle-ci à profit pour l'avenue McGill College. Cette participation permettrait un contrôle de la qualité des installations et une programmation complémentaire pour ces lieux publics distinctifs.

## La stratégie de mise en œuvre

Le projet de réaménagement de l'avenue McGill College représente un projet civique d'envergure. Des dizaines de millions de dollars seront dépensés en coûts de construction afin de réaliser ce lieu. Le budget de construction alloué devra viser une intervention de qualité réalisée avec des matériaux durables et non une intervention au plus bas coût, une erreur fondamentale dans la création d'espaces publics de prestige.

L'adéquation entre un budget et une intervention de qualité demeure primordiale, cependant l'espace ne peut devenir orphelin après sa livraison. Une allocation budgétaire pour son entretien à court, moyen et long terme s'avère toute aussi importante. Par exemple, un pourcentage du coût de construction pourrait ainsi être alloué afin d'assurer dans le temps, un entretien adéquat de l'espace public.

Les Montréalais aspirent à la réalisation d'un lieu dont ils seront fiers. Les projets de réhabilitation urbaine réussis ont tous misé sur la participation active non seulement des bailleurs de fonds municipaux, mais aussi des grands propriétaires riverains encadrant l'espace public réaménagé. Leur participation à une table de discussion ciblée permet une meilleure compréhension de l'environnement du projet et conduit à des recommandations pertinentes relatives à l'occupation des lieux, les installations événementielles, les paramètres de sécurité, etc. À cet égard, le Quartier international de Montréal et ARQIM, l'association des riverains du Quartier, s'est avéré un modèle concluant. Il serait souhaitable de s'en inspirer pour le projet de l'avenue McGill College.

- **L'importance d'un échéancier arrimé aux travaux du REM**

Les travaux du REM, déjà amorcés, s'échelonnent pour la station McGill sur encore plus de 3 ans.

### Recommandations

Il serait judicieux, voire essentiel, d'arrimer les travaux de la place publique, à la fin de l'exécution de ce projet de transport et à ceux de la rue Sainte-Catherine. Une parfaite coordination de tous ces chantiers nous apparaît primordiale afin limiter leur durée et de ne pas tuer le dynamisme commercial de ce secteur symbolique de Montréal.

En compte à rebours, les dates cibles suivantes nous semblent importantes afin d'optimiser l'échéancier de réalisation de deux opérations concertées :

- Élaboration d'une vision mobilisatrice pour la place publique en 2019;
- Réalisation des plans et devis en 2019-2020;
- Amorçage des travaux de construction de l'avenue en séquence en 2021;
- Livraison de la nouvelle avenue McGill College en 2022;
- Livraison optimisée de la rue Sainte-Catherine réhabilitée à l'angle McGill College à l'intérieur ou en deçà des mêmes délais.

- **Le développement durable**

Malgré de multiples discours sur le développement durable, la réalisation d'interventions dans le domaine public se fait encore souvent malheureusement sur la base du moindre coût, une stratégie engendrant des coûts d'opération et d'entretien importants peu de temps après la livraison de l'espace réaménagé. Ce ne sont pas des investissements judicieux en termes de développement durable, pour des interventions qui doivent perdurer dans le temps.

Le Québec produit des matériaux de construction de très grande qualité qui sont malheureusement peu utilisés dans nos propres interventions, tels le granit, le calcaire, l'aluminium. Par souci de développement durable, il nous apparaît important de favoriser un contenu québécois majeur afin de célébrer les matériaux et le savoir-faire d'ici.

- **L'avenue McGill College – une opportunité civique d'exception**

En conclusion, il nous apparaît important de souligner le défi d'intérêt que représente une telle opération. À titre de Montréalais, nous devons nous donner les moyens de nos ambitions dans la réalisation d'un projet de qualité, de prestige, et favoriser une mise en œuvre concertée avec les grandes opérations stratégiques dans l'environnement immédiat, notamment le REM et la rue Sainte-Catherine.

Il s'agit ici d'une responsabilité civique d'importance qui marquera l'histoire de Montréal pour les années à venir.