

Le Vieux-Montréal

Priorités d'aménagement et gouvernance

Présentation dans le cadre de la consultation publique sur l'avenir du Vieux-Montréal: Faire du neuf avec du vieux

Clément Demers, architecte, urbaniste et gestionnaire de projets

29 janvier 2013

Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal
Observatoire Ivanhoé Cambridge du développement urbain et immobilier
Quartier international de Montréal

www.grif.umontreal.ca
www.observatoire-sitq.umontreal.ca
www.qimtl.qc.ca



Illustration tirée de The Gazette au début des années 60, reprise dans un article de La Presse de Maxime Bergeron le 24 septembre 2012 « La fois où le Vieux-Montréal a failli disparaître »
Ce projet avorta grâce notamment à l'intervention de Blanche Lemco van Ginkel et de son mari Daniel van Ginkel fraîchement arrivés à Montréal en 1957

Les années 80, le Vieux-Montréal: une île dans la ville





Ville de Montréal

Service de l'urbanisme
Mars 1980

Bureau

Commerce

Industrie

Équipement

Habitation

Parc ou espace libre

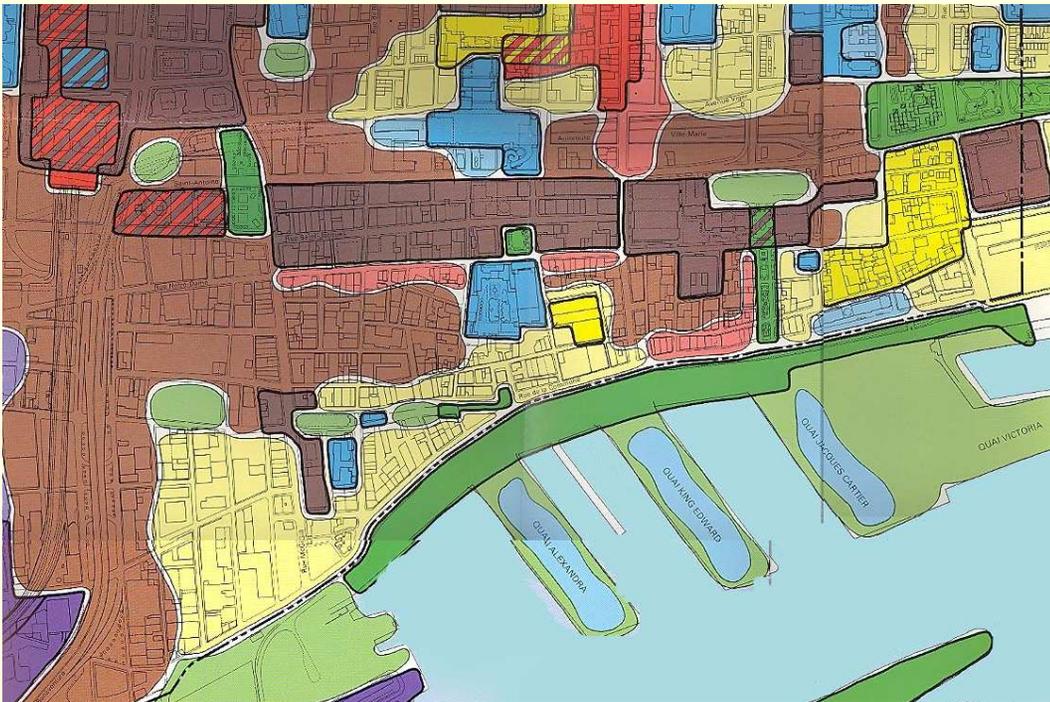
Stationnement ou espace vacant

Usage mixte

Limite du centre-ville



*Équipement sportif, culturel, scolaire, hospitalier, communautaire, etc.



Ville de Montréal

Service de l'urbanisme
Mars 1986

Bureau

Commerce

Industrie

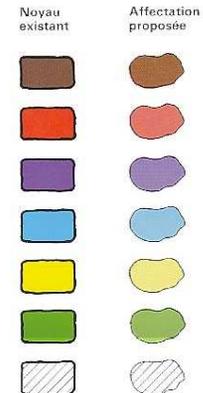
Équipement

Habitation

Espace libre

Usage mixte

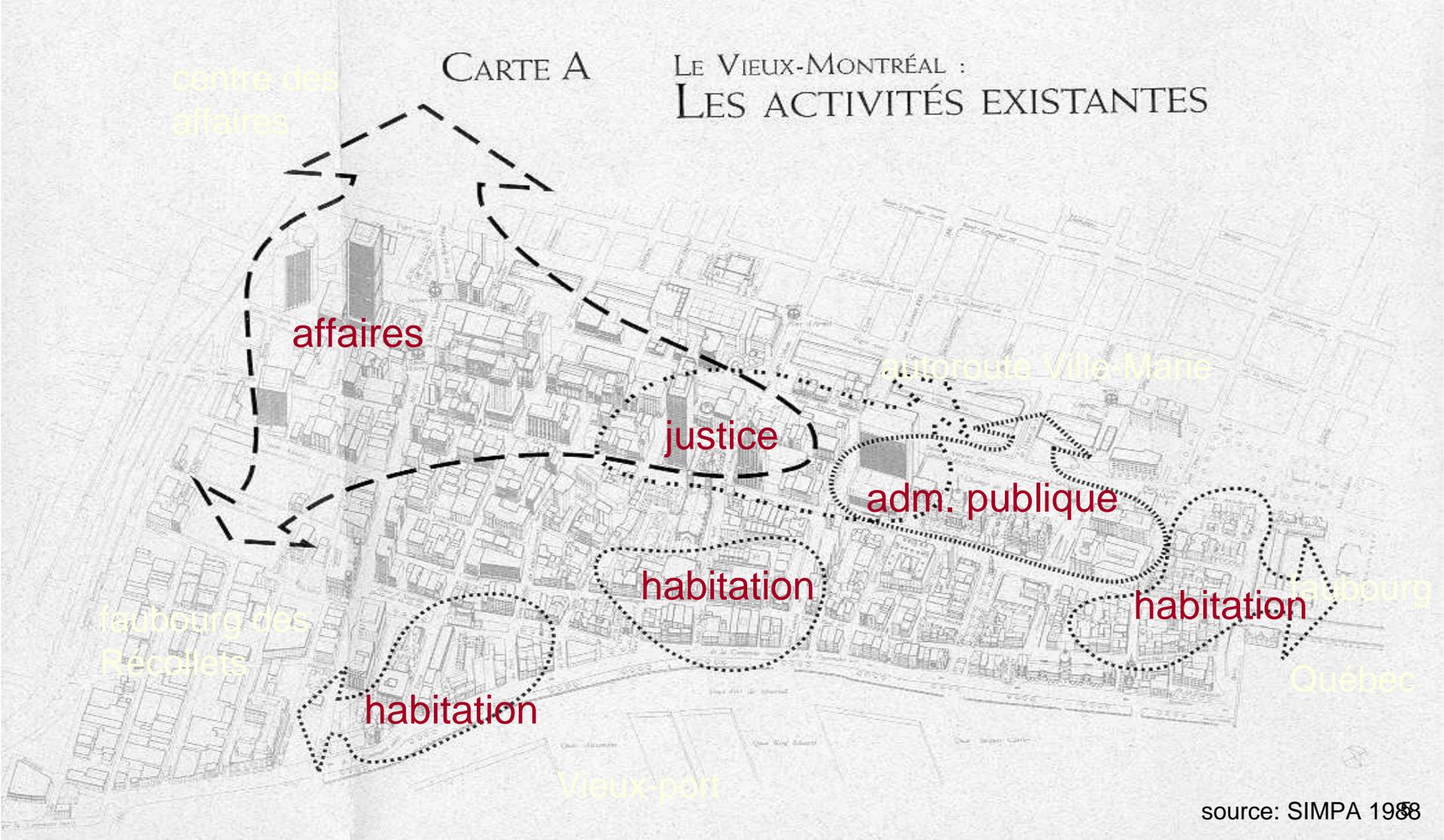
Limite du centre-ville



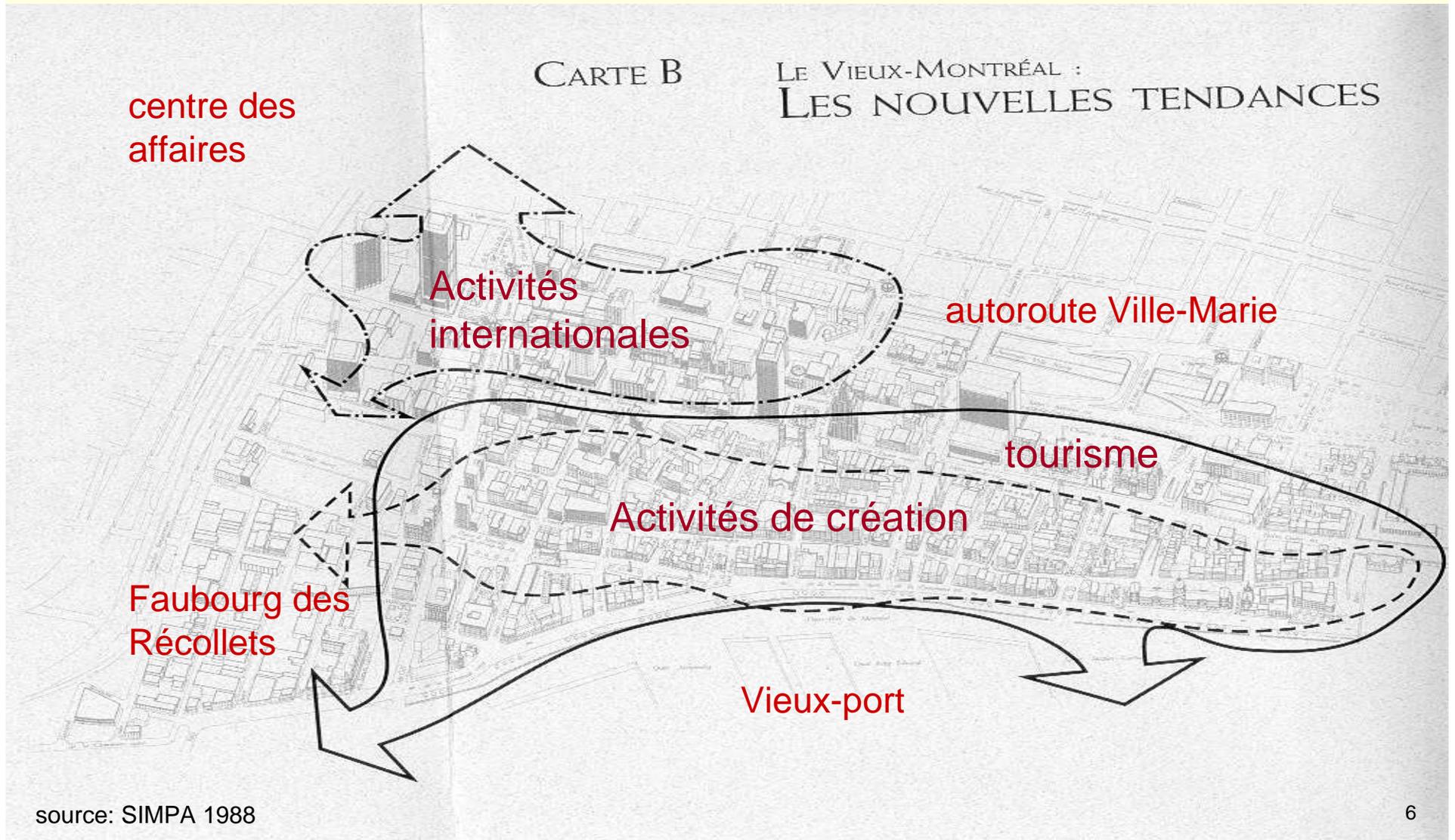
*Équipement sportif, culturel, scolaire, hospitalier, communautaire, etc.

Les symboles hachurés indiquent que la fonction dominante, actuelle ou proposée.

Le Vieux-Montréal (1988) plan stratégique: la mise en valeur passe par le développement des faubourgs



Le Vieux-Montréal (1988) plan stratégique: la mise en valeur passe par le développement des faubourgs



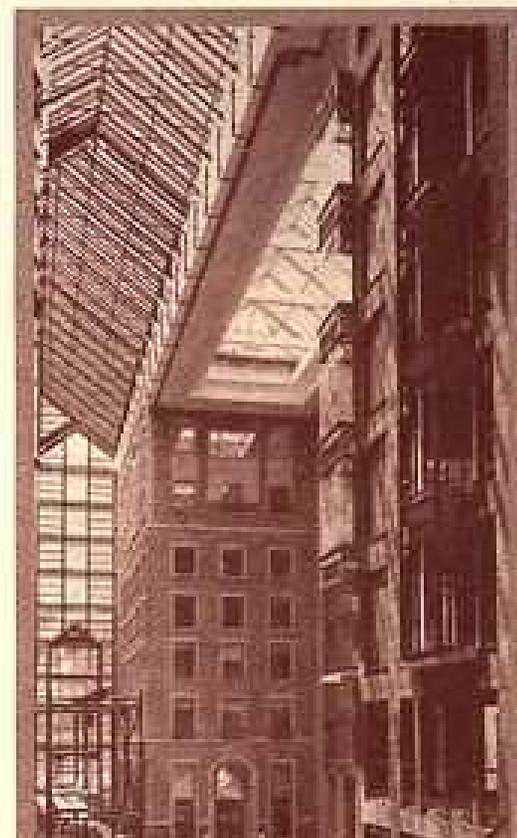
Vieux-Montréal

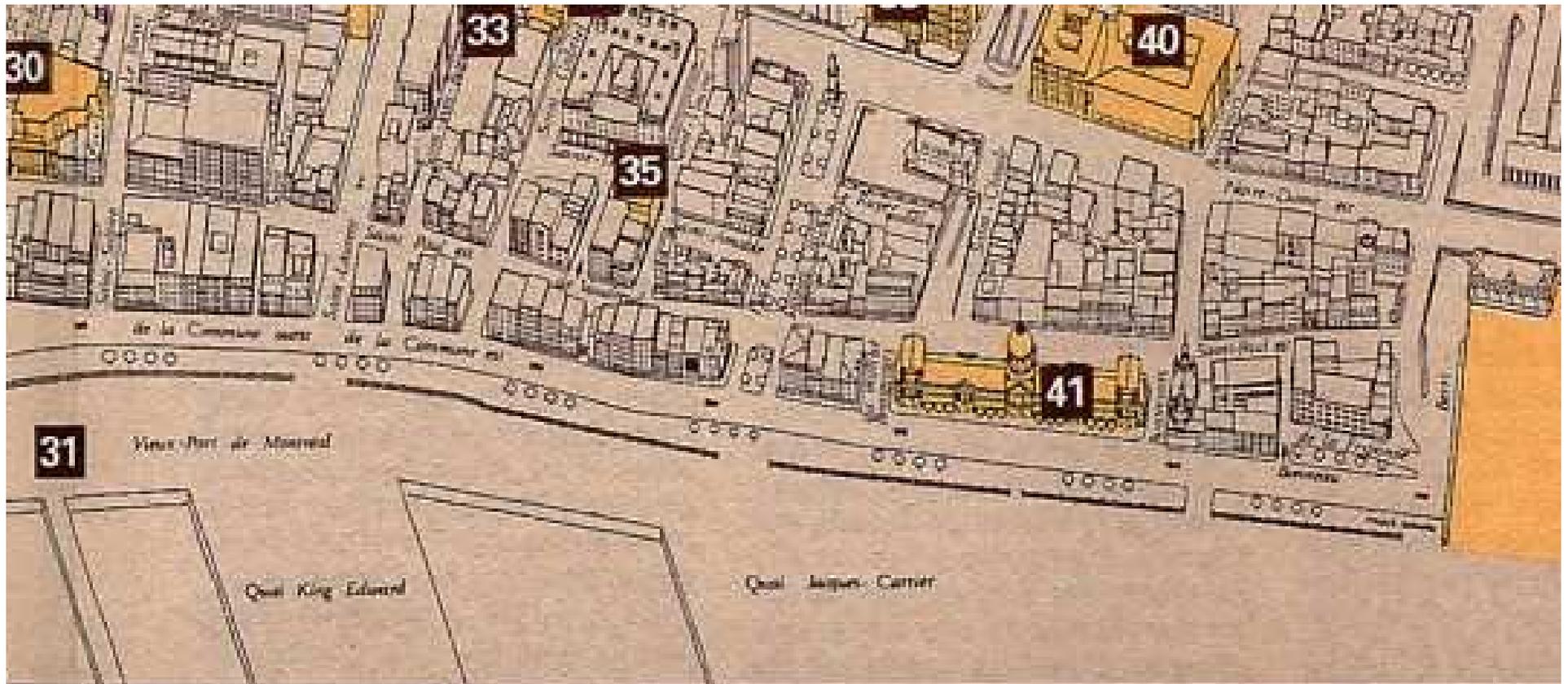
VOL. 4 - N° 3 - AUTOMNE / AUTUMN 1991

Le Centre de commerce mondial de Montréal: Un site international unique dans le Vieux-Montréal

L'un des plus vastes développements commerciaux à être érigés à Montréal au cours des dernières décennies, le Centre de commerce mondial de Montréal se dresse dans un quadrilatère formé des rues Saint-Jacques, McGill, Saint-Antoine et Saint-Pierre; il intègre des éléments historiques à un complexe immobilier ultramoderne, réparti sur quatre acres de terrain. Édifices-signature affichant la personnalité de grandes entreprises, espaces à bureaux de première classe qui prennent place de part et d'autre d'un atrium, un hôtel cinq-étoiles, autant d'éléments qui composent le Centre de commerce mondial de Montréal dont les premiers grands locataires s'installeront dès la mi-octobre.

Le défi consistait en la restauration et l'intégration harmonieuse de ces éléments patrimoniaux au passé riche et prospère à un nouveau complexe immobilier ultramoderne qui respecte l'échelle et l'esprit même du Vieux-Montréal. L'ancien édifice du Nordheimer a été restauré et des éléments exceptionnels de façades anciennes furent intégrés à l'architecture nouvelle. La Ruelle des fortifications, autrefois le site d'un mur militaire depuis longtemps démoli, sépare le projet d'est en ouest et est recouverte d'une immense verrière de 600 pieds de long. D'autre part, 600 000 pieds carrés d'espaces à bureaux de première catégorie et de boutiques commerciales, l'Hôtel Inter-Continental Montréal, un stationnement intérieur de 600 places et un accès direct au métro





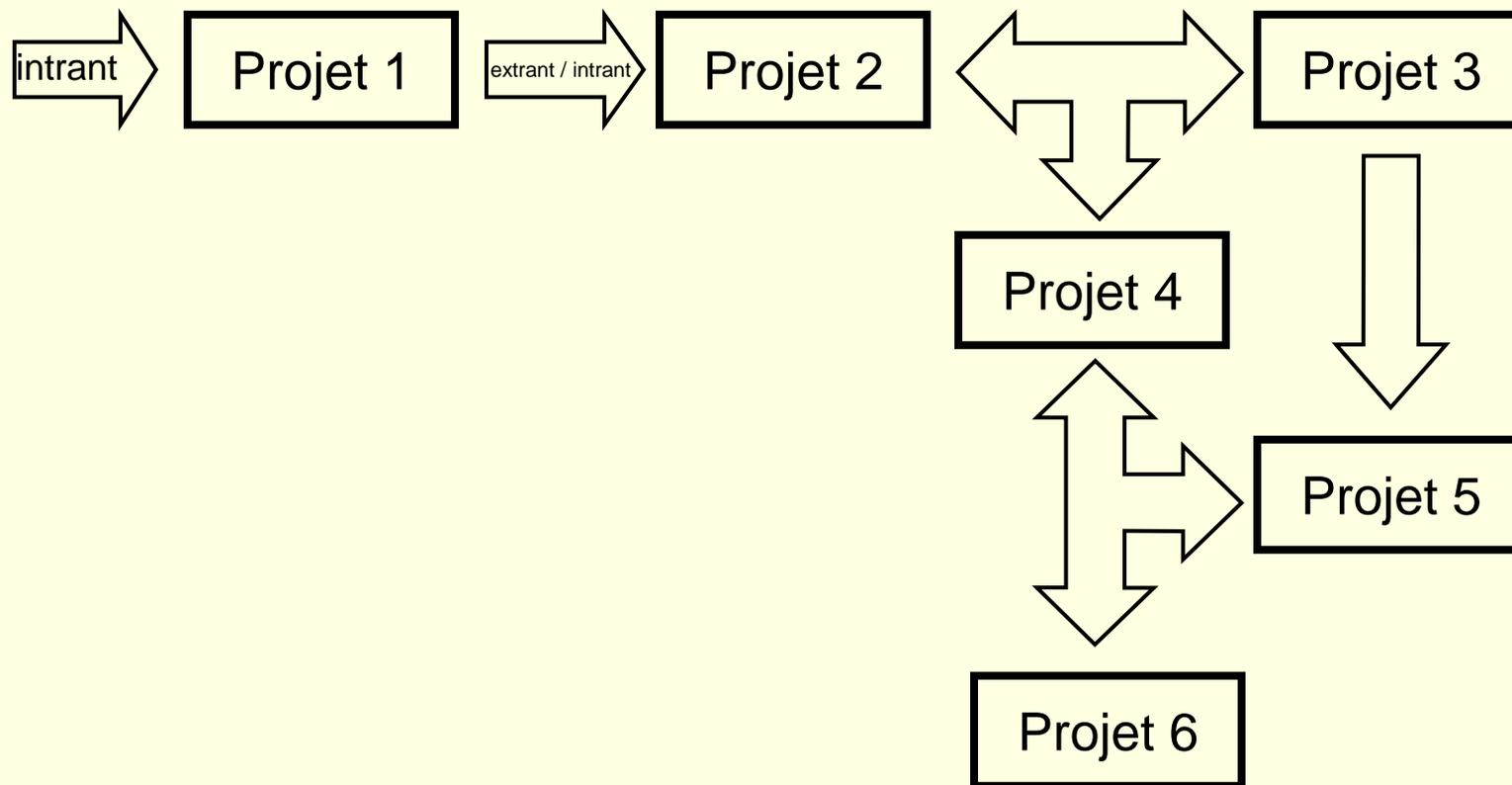
MONTREAL/PROJECTS IN OLD MONTREAL

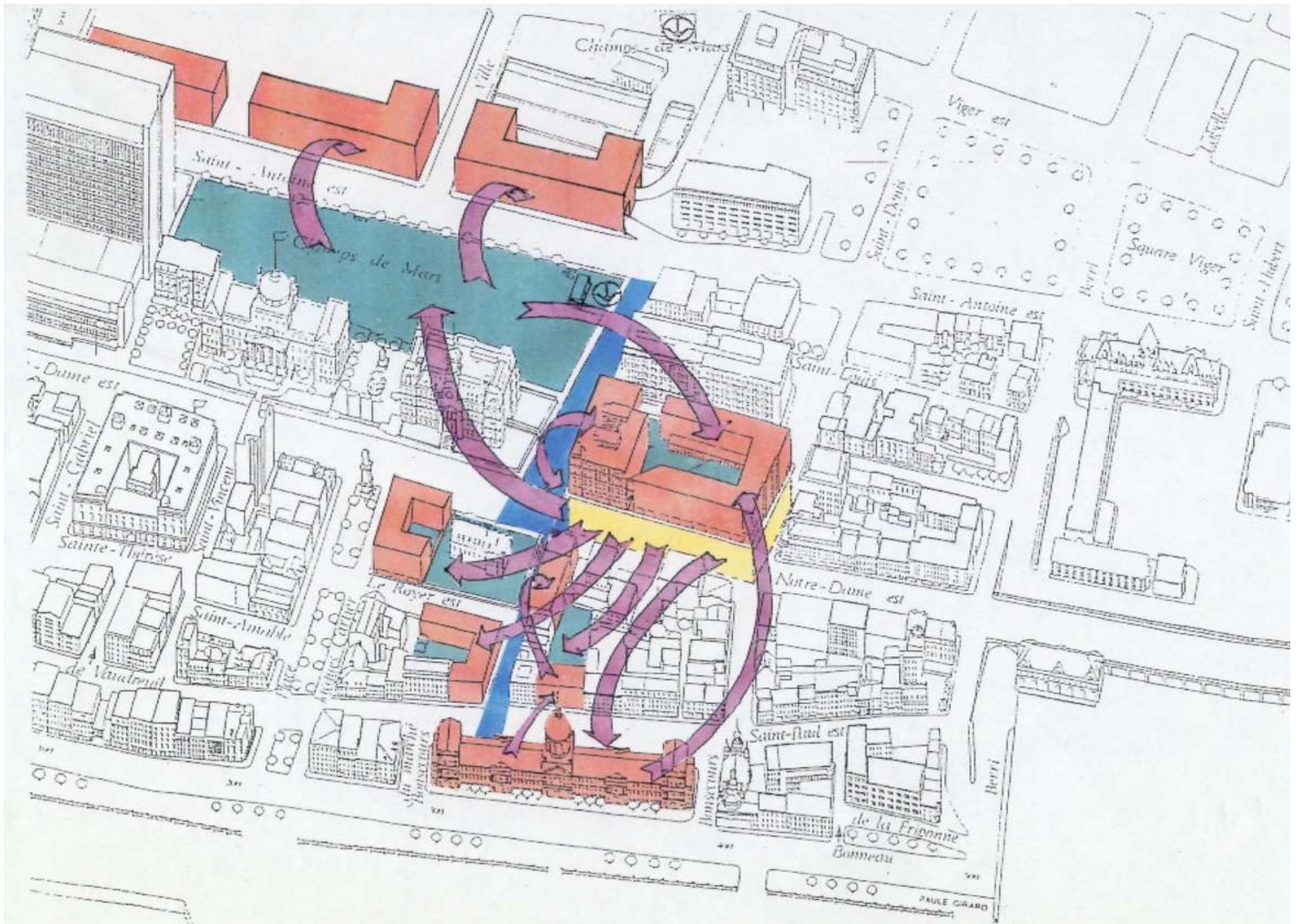
PROJET / PROJECT	DATE	VALEUR / VALUE	SUPERFICIE / SURFACE*	DATE DE LIVRAISON / DELIVERY DATE
21. 315, rue du Saint-Sacrement	89	500 000 \$	14 000 pi ² / 1 301 m ²	janv. / jan. 1990
22. 410, rue Saint-Nicolas	90	4 500 000 \$	180 000 pi ² / 16 722 m ²	déc. / dec. 1990
23. 485, rue Saint-Jean	93	13 000 000 \$	140 000 pi ² / 13 006 m ²	—
24. 204 ouest, rue Notre-Dame	92	2 635 000 \$	33 000 pi ² / 3 066 m ²	oct. / oct. 1991
25. 424, rue Saint-François-Xavier	93	5 000 000 \$	50 000 pi ² / 4 645 m ²	mai / may 1999
26. 363, rue Saint-Nicolas	90	600 000 \$	40 000 pi ² / 3 716 m ²	janv. / jan. 1991
27. Caserne d'Youville	88	1 100 000 \$	18 500 pi ² / 1 529 m ²	mai / may 1991
28. Les Jardins d'Youville	91	12 000 000 \$	150 000 pi ² / 13 936 m ²	mai / may 1990
29. Pointe-à-Callière	80	24 000 000 \$	—	mai / may 1992
30. 121 ouest, rue St-Paul	90	20 000 000 \$	150 000 pi ² / 13 936 m ²	—
31. Vieux-Port de Montréal	90	100 000 000 \$	—	—
32. Maison Cuvillier-Ostoll	90	13 000 000 \$	100 000 pi ² / 9 250 m ²	août / august 1991
33. 20-25 est, rue Notre-Dame	92	1 300 000 \$	17 000 pi ² / 1 579 m ²	déc. / dec. 1989
34. 460, Saint-Gabriel	92	4 000 000 \$	35 000 pi ² / 3 252 m ²	été / summer 1990
35. 110, rue Sainte-Thérèse	93	1 000 000 \$	31 050 pi ² / 2 9	—
36. Vieux Palais	93	4 350 000 \$	—	—
37. Champ de Mars	93	1 200 000 \$	—	—
38. Hôtel de Ville	93	21 800 000 \$	—	—
39. 300 est, rue Viger	93	25 000 000 \$	200 000 pi ² / 24 1	—
40. Projet Chausssegros-de-Léry	93	80 000 000 \$	900 000 pi ² / 83 5	—
41. La Marché Bonsecours	93	2 450 000 \$	—	—
42. Faubourg Québec	93	400 000 000 \$	—	—
43. 59, rue Saint-Jacques	93	6 000 000 \$	31 500 pi ² / 2 9	—
TOTAL:		1 343 215 000 \$	6 182 100 pi² / 575 2	

source: SIMPA 1988

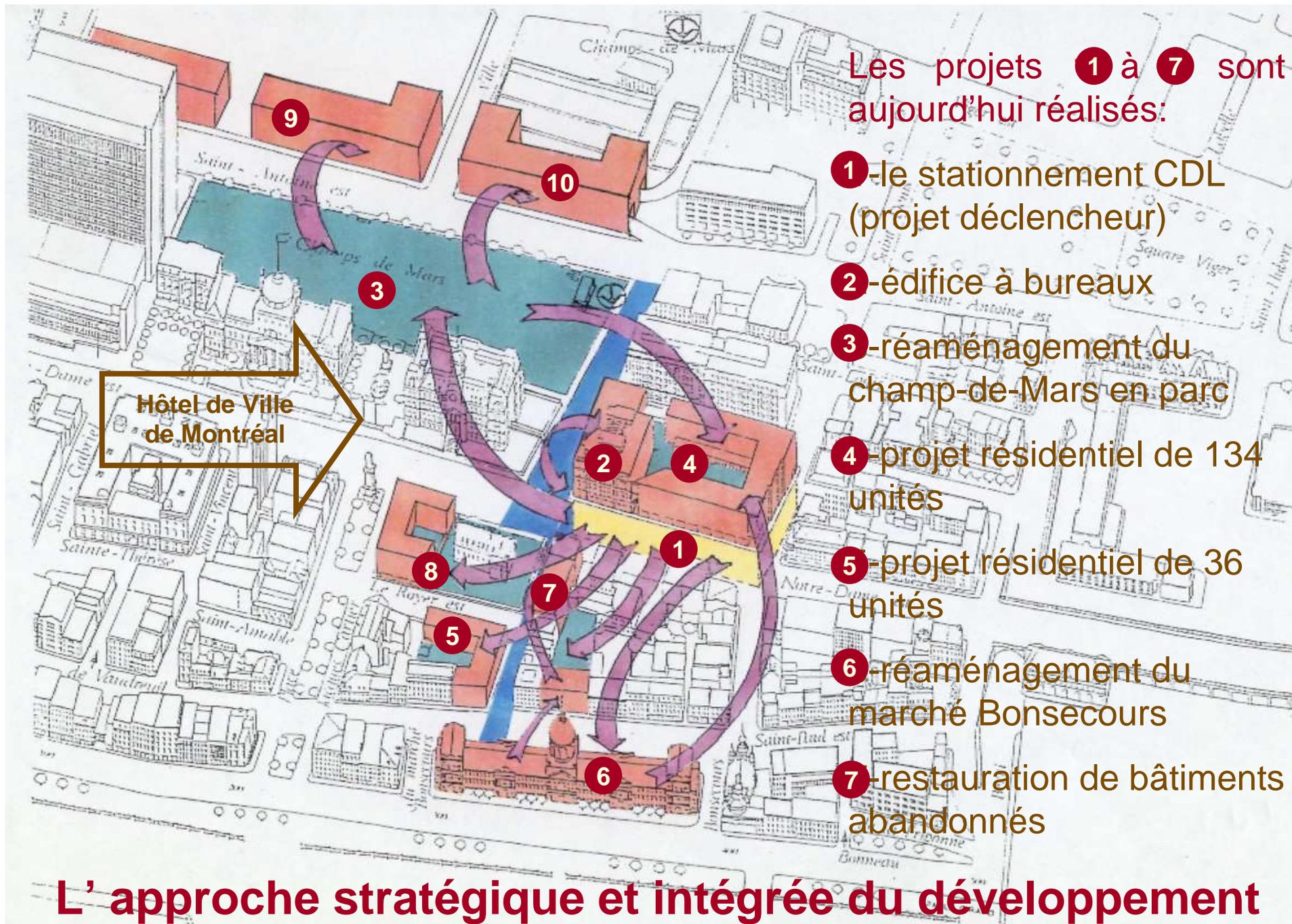
Une approche stratégique et intégrée du développement

- la recherche de l'effet de levier





source: Clément Demers, Les Entretiens Jacques-Cartier 1992



Les projets ① à ⑦ sont aujourd'hui réalisés:

- ① -le stationnement CDL (projet déclencheur)
- ② -édifice à bureaux
- ③ -réaménagement du champ-de-Mars en parc
- ④ -projet résidentiel de 134 unités
- ⑤ -projet résidentiel de 36 unités
- ⑥ -réaménagement du marché Bonsecours
- ⑦ -restauration de bâtiments abandonnés

L'approche stratégique et intégrée du développement



Gare Dalhousie

Vianney Bélanger architecte



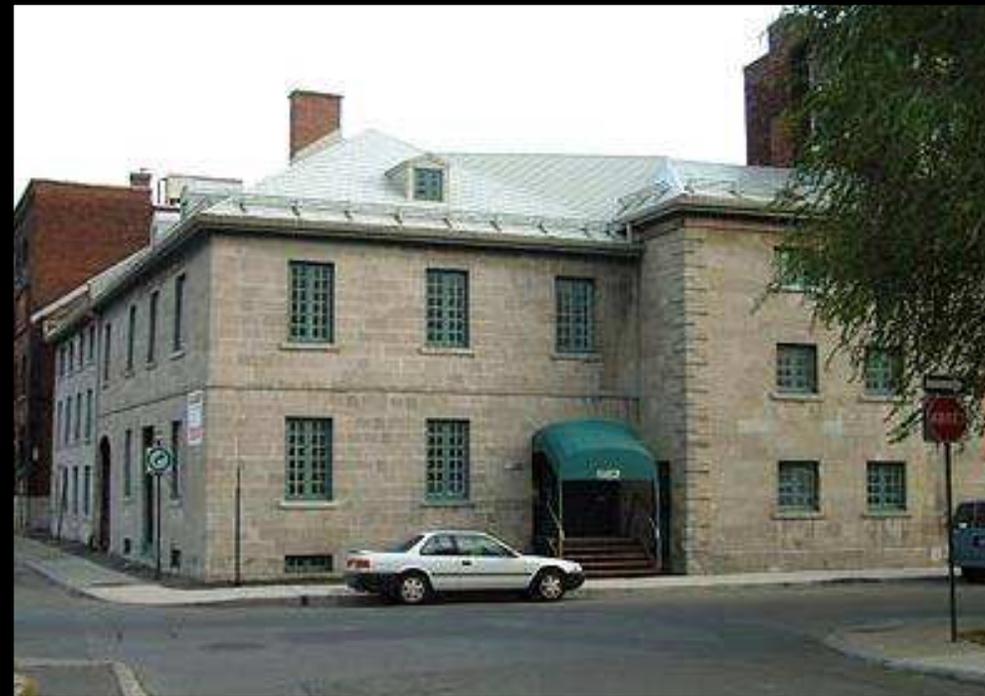
© Denis Tremblay, 2006



Dan S. Hanganu architecte
Provencher, Roy architectes
Cardinal, Hardy et associés

Édifice Chaussegros-de-Léry

Maison Bagg



Jodoin Lamarre Pratte et associés architectes



Béïque, Thuot architectes

Maison Cuvillier - Ostell

Condominiums 1 McGill



Cardinal et Hardy architectes et urbanistes - Desmarais Pilon & associés

Centre de commerce mondial



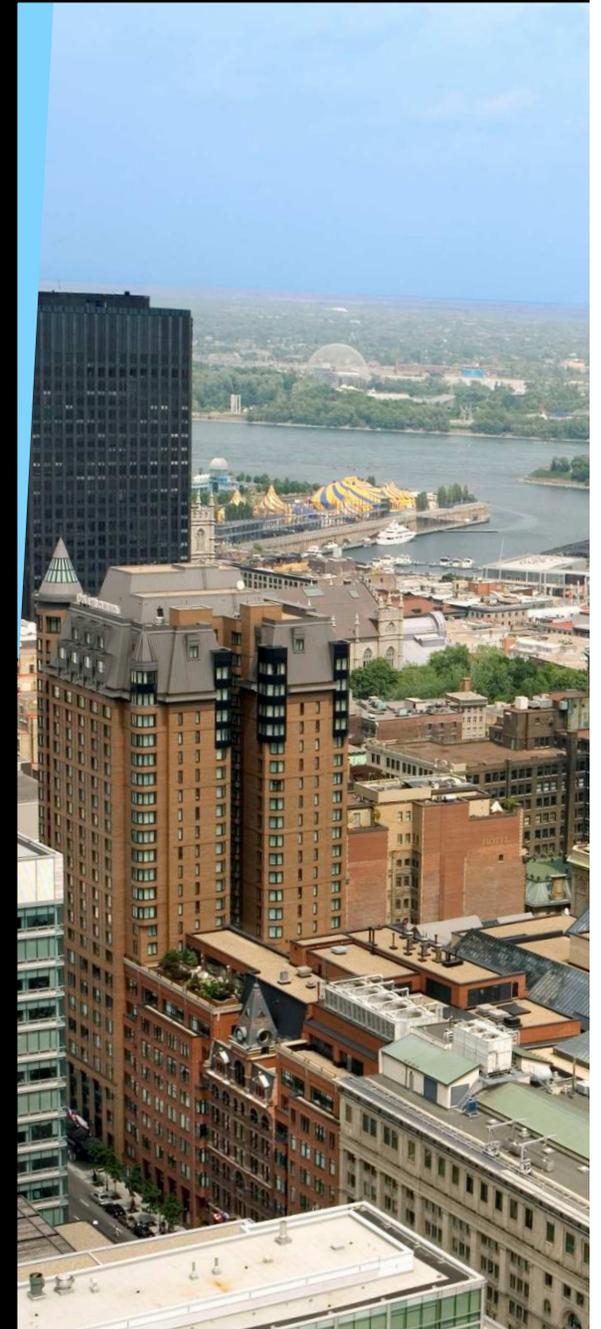
Arcop - Provencher, Roy architectes - Becker, Gersovitz, Moss architectes



Centre de commerce mondial



Arcop - Provencher, Roy architectes - Becker, Gersovitz, Moss architectes



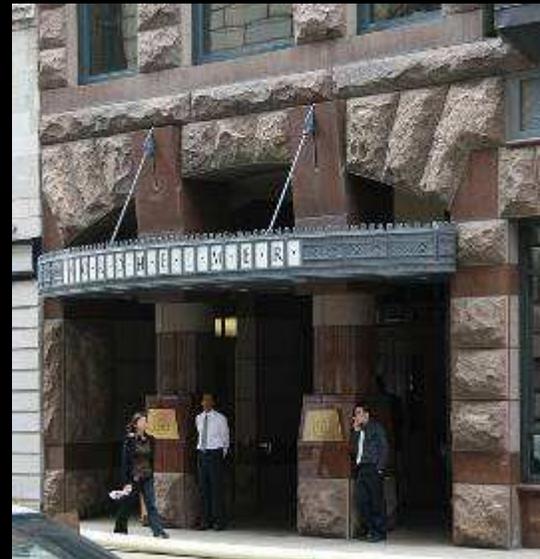
Hôtel Inter-Continental



Becker, Gersovitz, Moss architectes

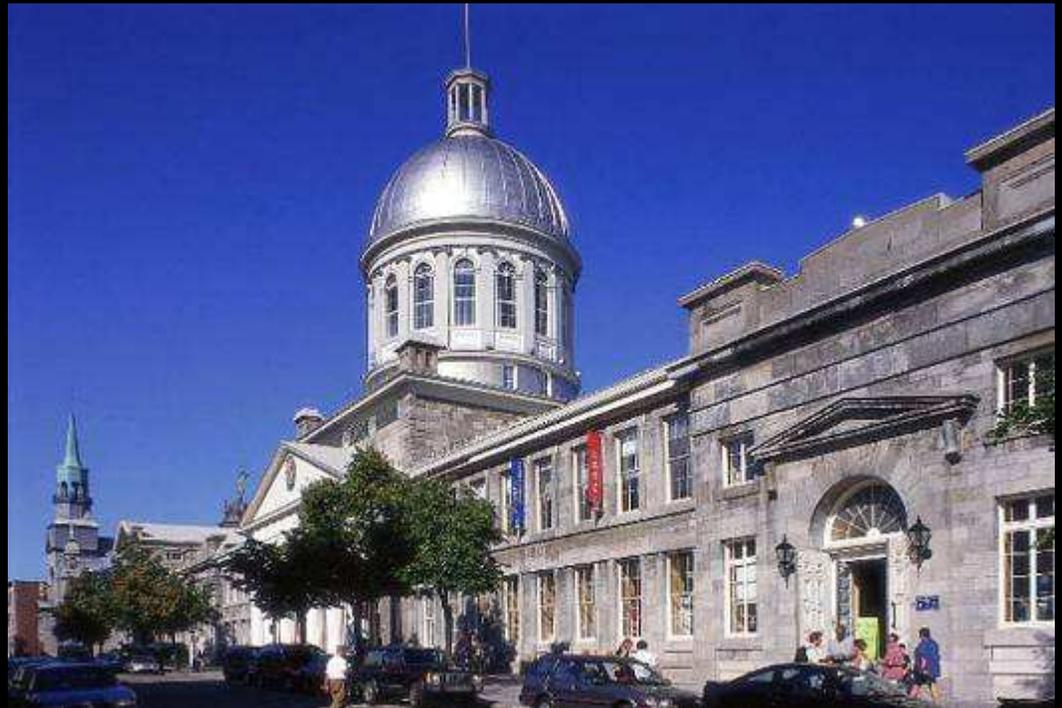


Édifice Nordheimer



©Denis Tremblay, 2006

Marché Bonsecours



Lemoyne Lapointe Magne architectes





Le Champ-de-Mars



John Schreiber, Ron Williams, David Farley, Robert Desjardins



Dan Hanganu architecte et Provencher Roy architectes

Lemoyne Lapointe Magne architectes



Pointe-à-Callière





Photos Clément Demers



Photo Pierre Malo

Le quartier international





1999



2004

Le concept d'aménagement (DL-PRA)

4

livrable 4:

- développement immobilier

3

livrables 3:

- réaménagement d'espaces publics (8 ha)
- élargissement des trottoirs
- création d'une nouvelle place publique
- création d'un important couvert végétal
- installation de fontaines publiques
- intégration d'art public

2

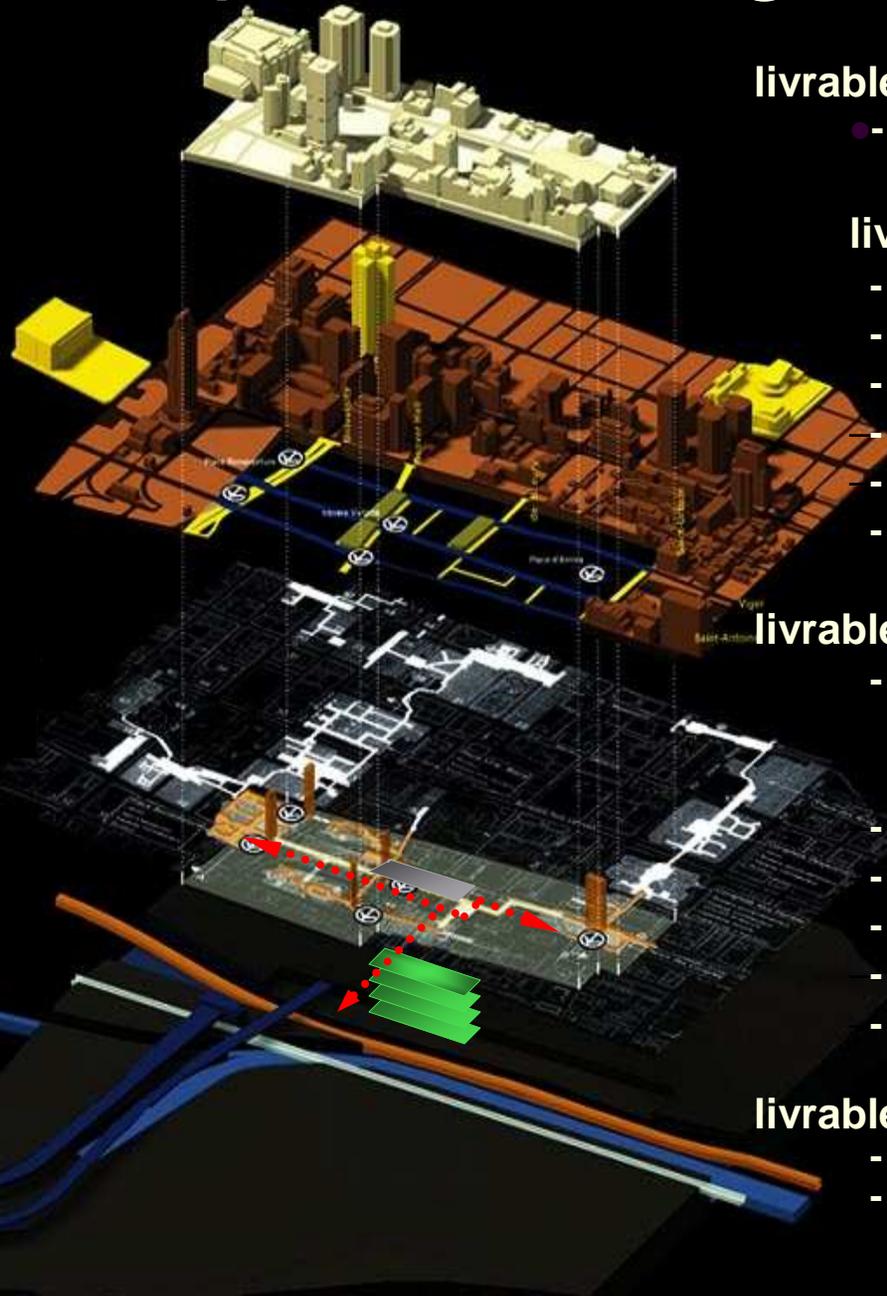
livrables 2:

- couverture de l'autoroute:
 - à des fins d'aménagement
 - à des fins de développement
- construction d'un stationnement collectif
- prolongement du réseau piétonnier protégé
- création d'une vitrine culturelle intérieure
- développement d'une signalisation piétonne
- création de nouveaux accès au métro

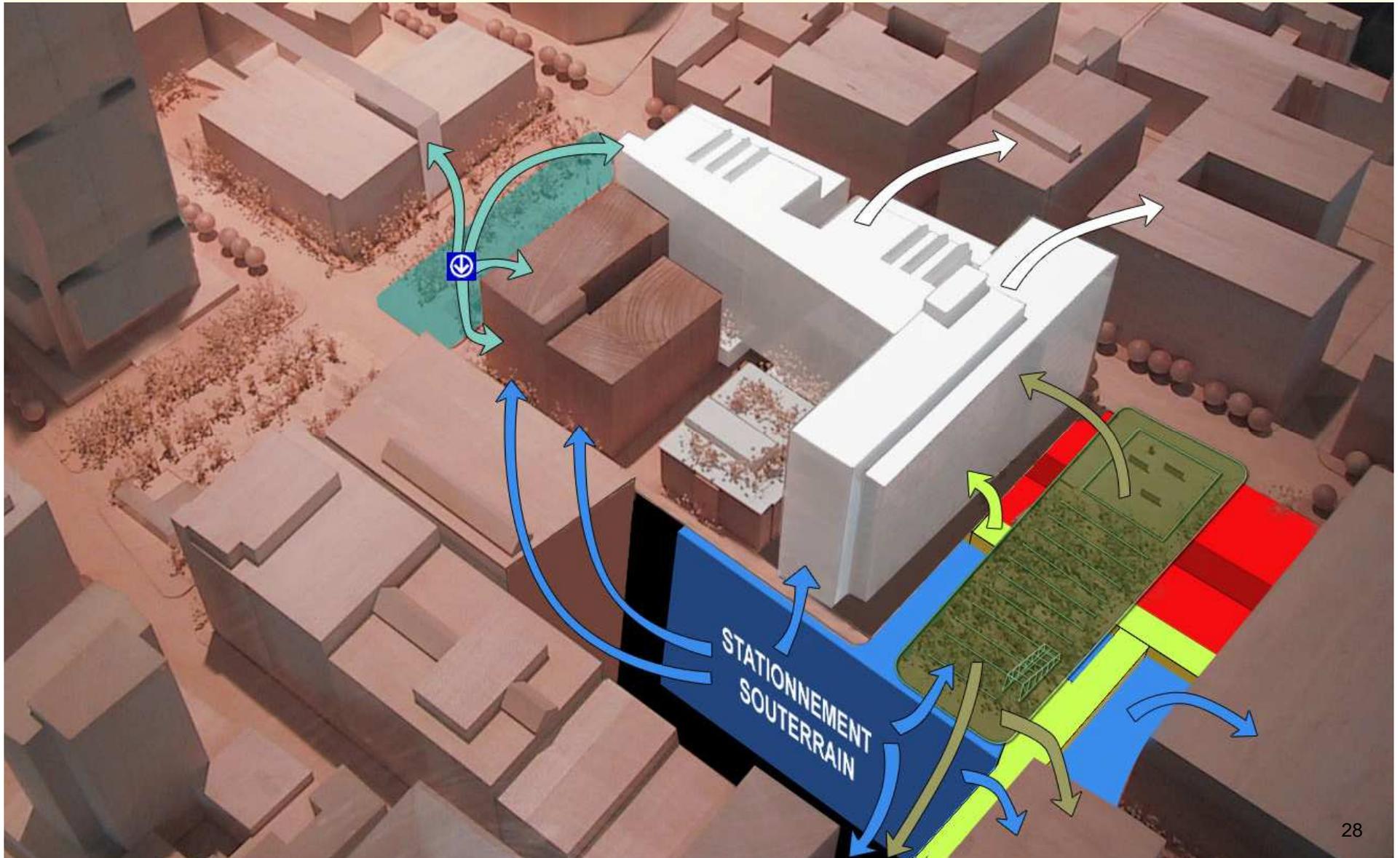
1

livrables 1:

- installation de nouveaux services
- déplacement de services existants



Une approche stratégique et intégrée du développement





RUE UNIVERSITY



SQUARE VICTORIA

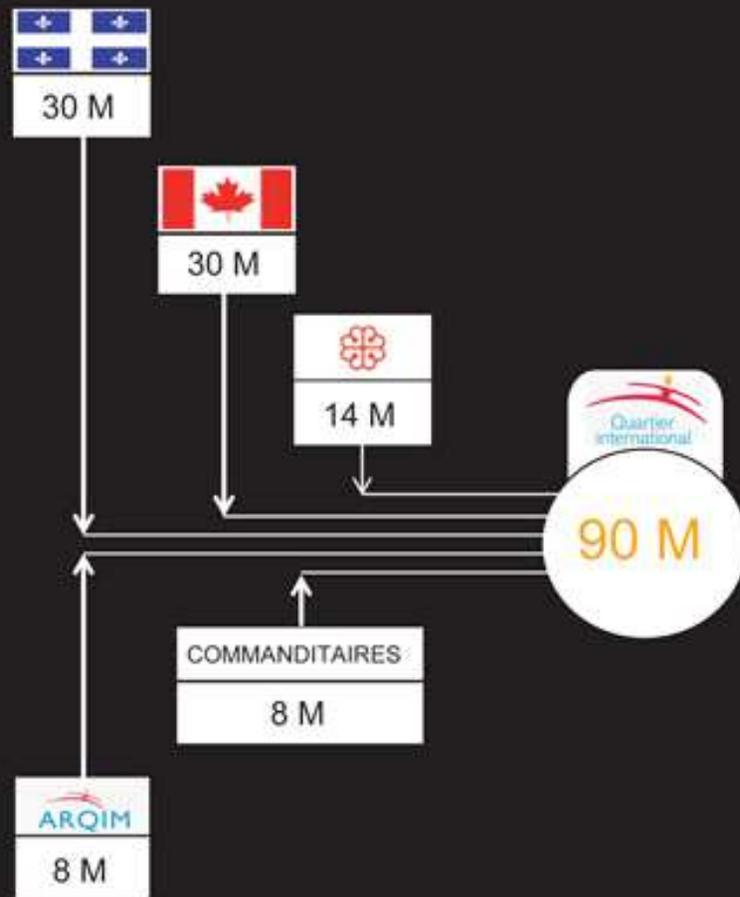


PLACE JEAN-PAUL RIOPELLE
Daoust Lestage architecture & design urbain
en collaboration avec Provencher Roy arch.

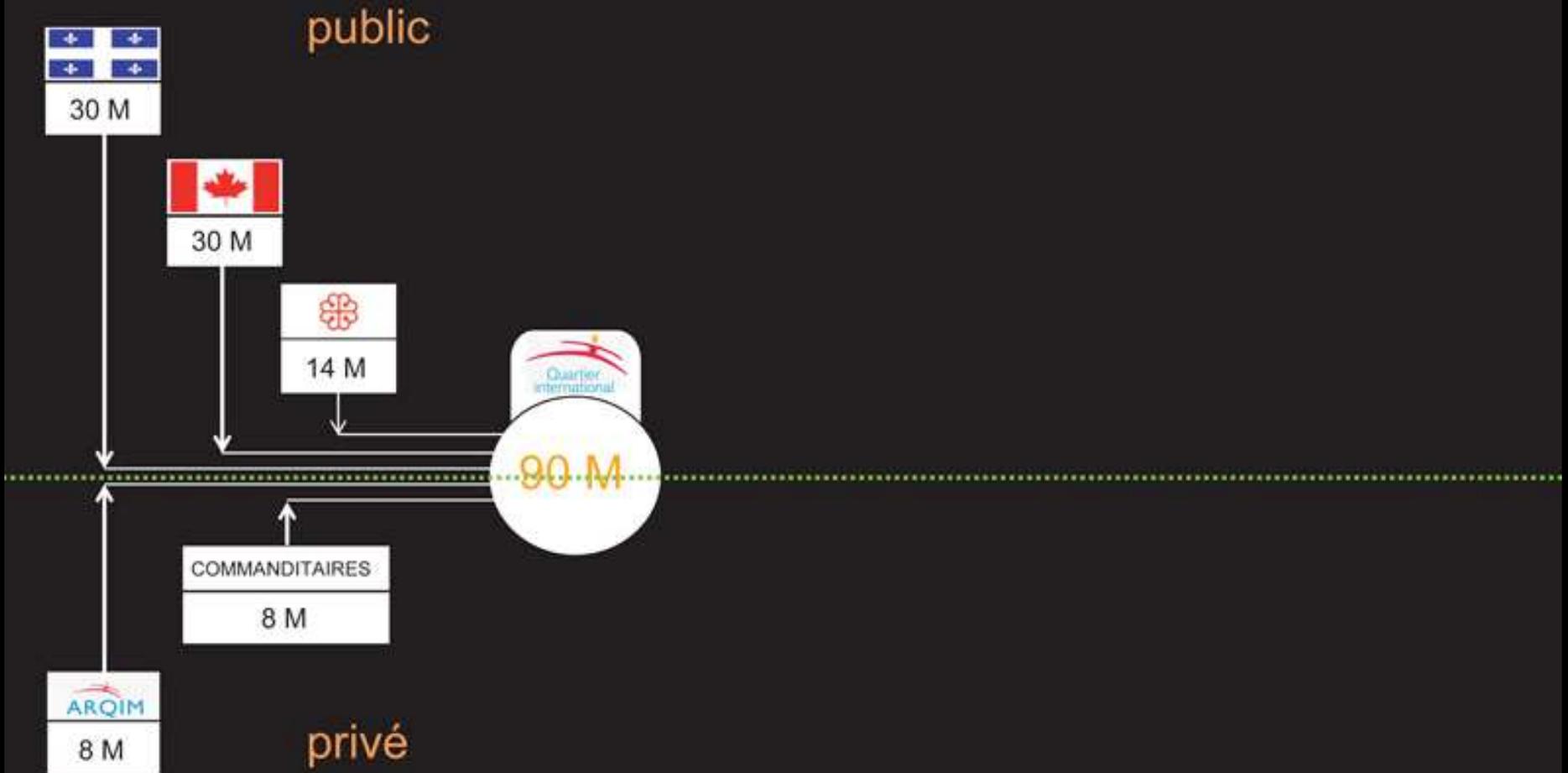


QUARTIER INTERNATIONAL DE MONTRÉAL

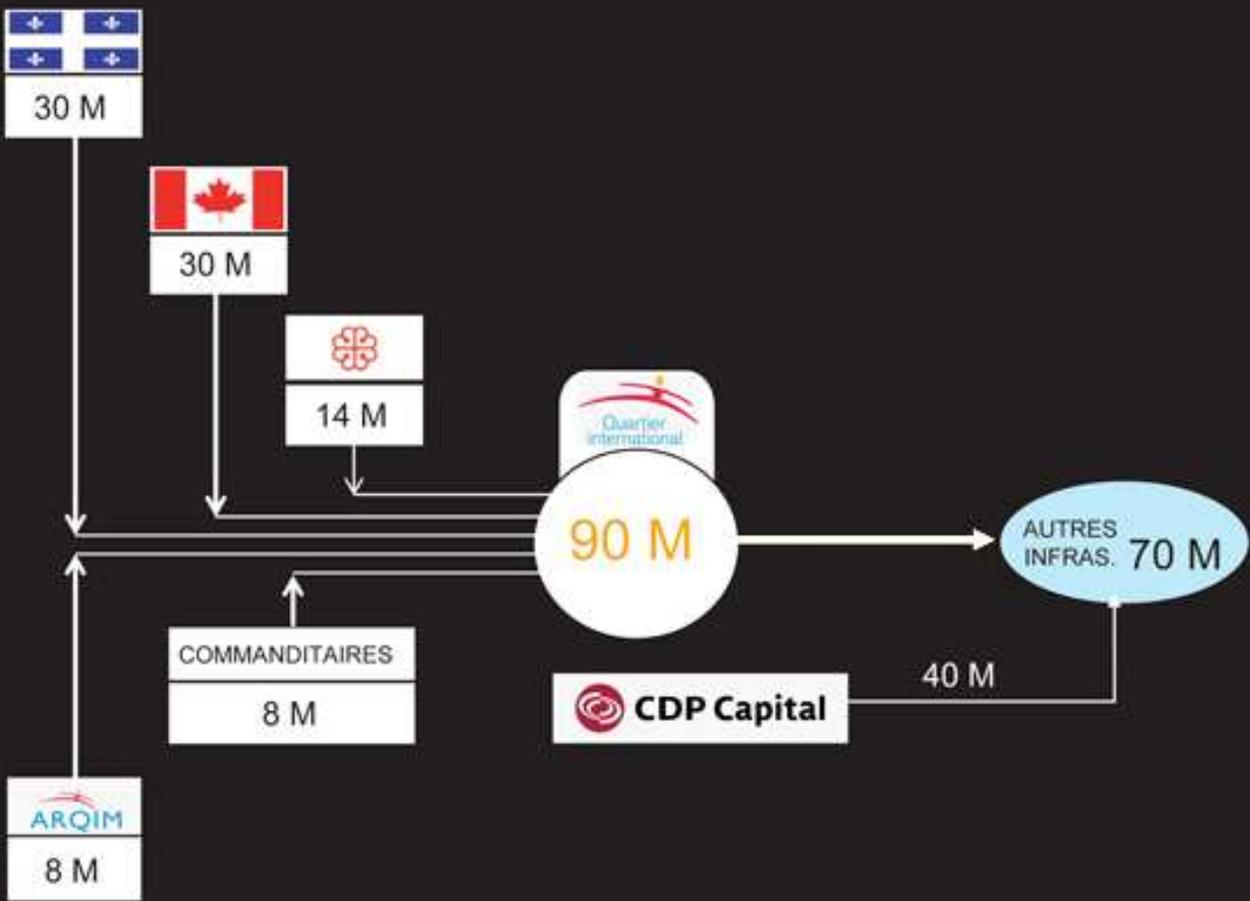
L'investissement des partenaires



L'investissement des partenaires

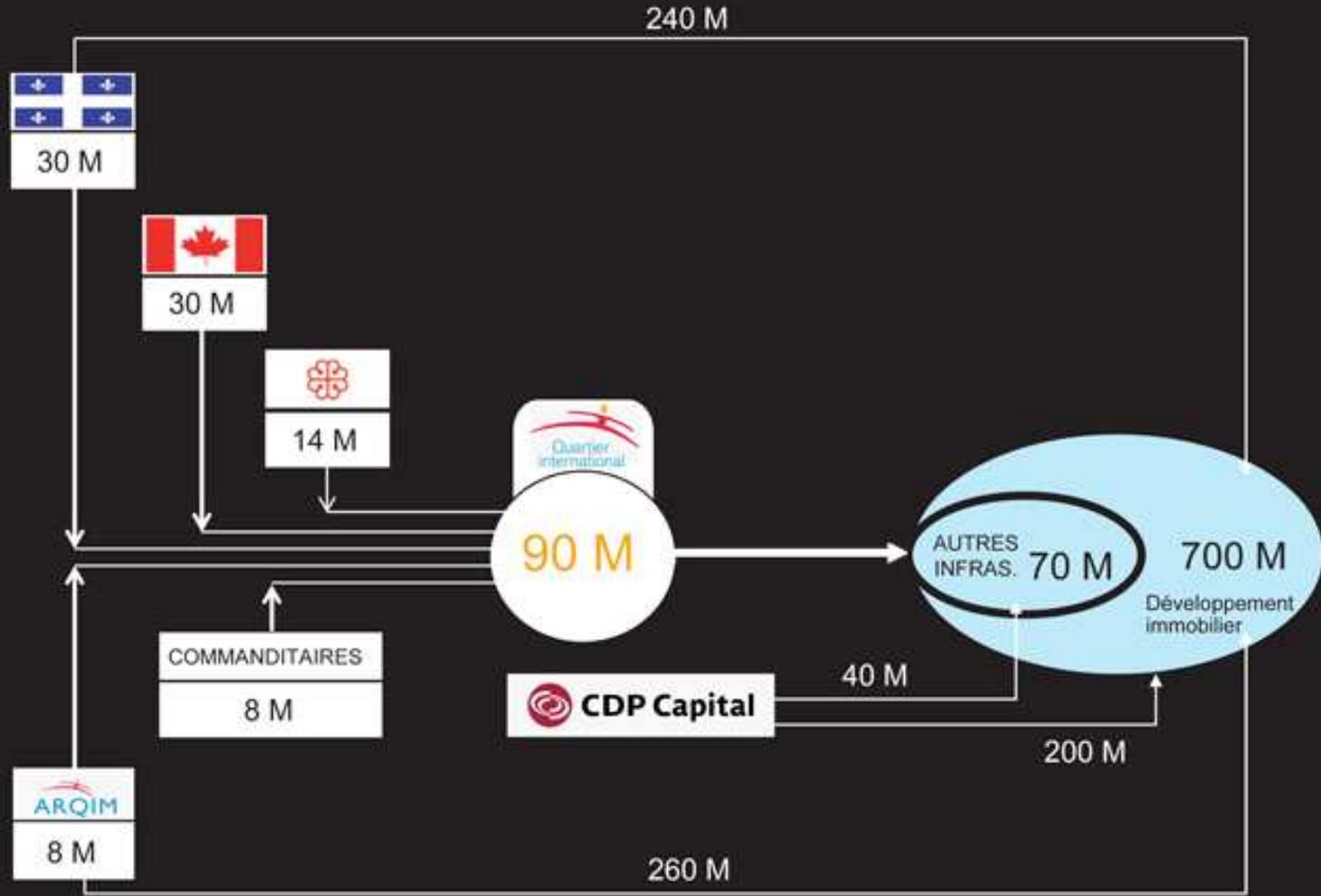


Les impacts : les autres infrastructures

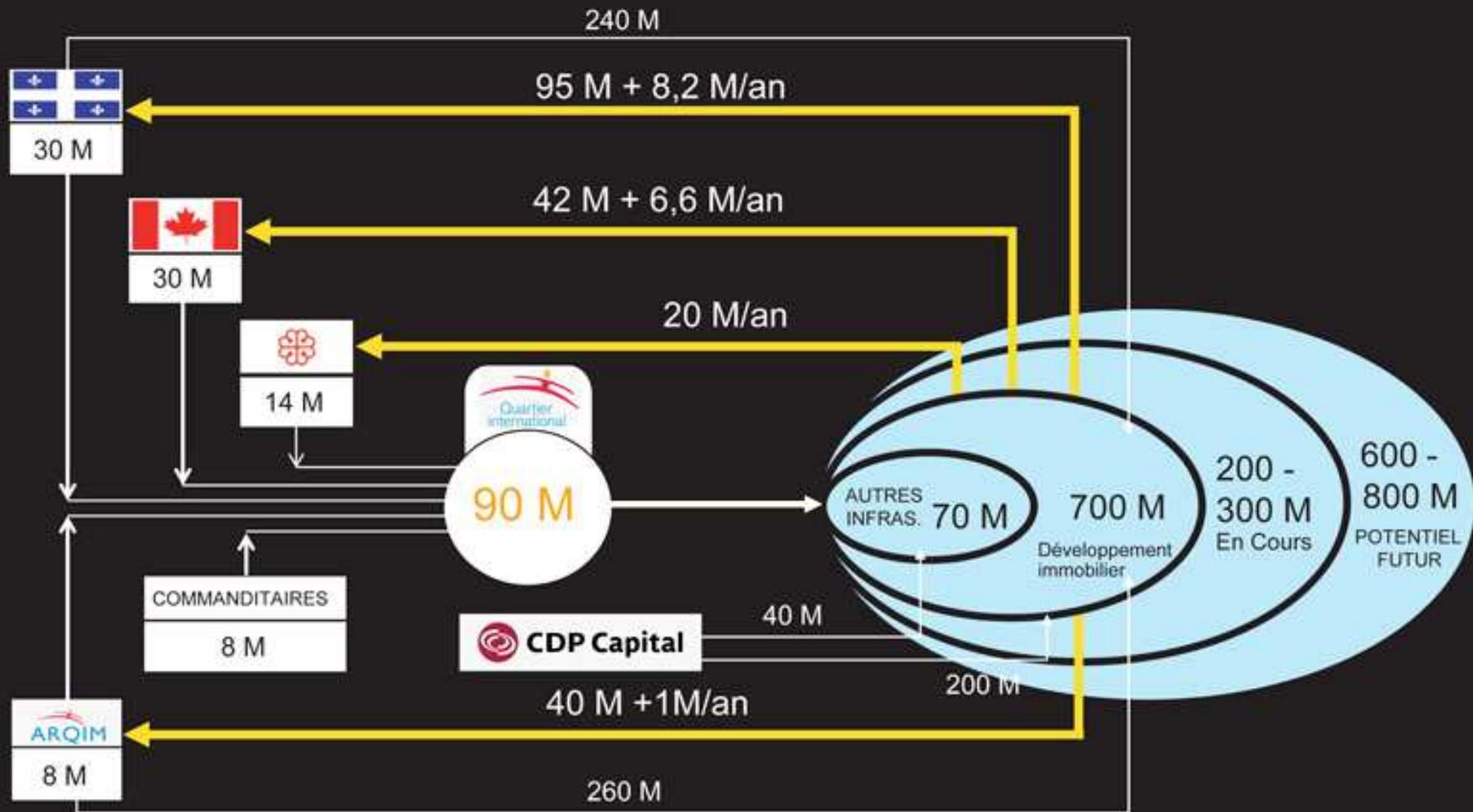


Les impacts :

le développement immobilier (2000-2003)



Le retour sur l'investissement



Facteurs de succès en immobilier:

Facteurs de succès en immobilier:

- L'emplacement

Facteurs de succès en immobilier:

- L'emplacement
- L'emplacement

Facteurs de succès en immobilier:

- L'emplacement
- L'emplacement
- L'emplacement

Facteurs de succès en immobilier: la notion d'adresse

- L'emplacement = accessibilité tous modes
- L'emplacement = qualité de l'environnement
- L'emplacement = disponibilité de services