

## **Renaissance du Faubourg aux Récollets**

Chronique du 30 septembre 2024

Le nouveau siège social de la Banque nationale fut officiellement inauguré la semaine dernière. Bel immeuble, à n'en pas douter.

L'essentiel est toutefois que la tour Banque nationale ne venait pas seule. C'est en effet un quadrilatère entier qui fut recrée par le biais de la construction d'une seconde tour de 200 mètres, résidentielle celle-là, ainsi que d'un second immeuble à bureau d'une douzaine d'étages, le tout réparti de part et d'autre d'un parc urbain.

Élargissons encore la perspective. Ce quadrilatère qui vient d'être recréé s'inscrit lui-même dans un quartier, le Faubourg aux Récollets, qui, grâce à des décisions politiques éclairées, connaît une véritable renaissance.

### **La renaissance d'un quartier**

Le quartier Faubourg aux Récollets jouxte le Vieux-Montréal. Il s'étend de la rue McGill au boulevard Robert Bourassa dans l'axe Est-Ouest, de Saint-Jacques à De la Commune dans l'axe Nord-Sud.

Dans les années 1960 et 1970, ce quartier fut presque entièrement détruit, n'étant plus, pour l'essentiel, qu'une succession de terrains vagues, d'immenses stationnements de surface, d'immeubles à l'abandon, le tout bordé à l'Ouest par l'horrible autoroute sur pilotis Bonaventure. Sa renaissance a reposé sur deux décisions politiques :

- La réalisation de la Cité du Multimédia, en seconde moitié des années 1990, a fait renaître le sud du quartier. L'initiateur en fut Bernard Landry, agissant en tant que ministre des Finances, puis Premier Ministre;
- Le second temps correspond à la démolition de l'autoroute Bonaventure et son remplacement par le magnifique boulevard Robert Bourassa, entre les rues Wellington et Notre-Dame. Le projet fut annoncé par le maire Gérald Tremblay en 2009 et inauguré par le maire Denis Coderre en septembre 2017. On aura compris que le mérite en revient au premier.

Le pari de l'aménagement d'une entrée de ville attractive était qu'elle débloquerait la mise en valeur des abondants terrains limitrophes. Pari relevé puisque quantité de projets résidentiels se sont succédé au cours des 12 dernières années, jusqu'à totaliser aujourd'hui tout près de 4 000 logements.

Quatre des nouveaux immeubles donnent directement sur le boulevard Robert Bourassa, soit en plus de l'immeuble Banque Nationale trois immeubles résidentiels connus sous les

dénominations Haleco, Odea et Duke, lesquels totalisant tout de même 1 155 logements :

- Cette succession de nouveaux immeubles, à l'architecture soignée, a déjà suffi à produire une entrée de ville des plus attrayantes;
- Côté Est du boulevard, il ne reste plus que deux terrains à redévelopper pour que le travail de mise en valeur soit complété. Il s'agit de l'horrible magasin Bureau en Gros et du stationnement de surface occupant l'autre côté de la rue Saint-Maurice;



- Côté Ouest du boulevard Robert-Bourassa, tout repose sur CDPQ-Infra, qui construira la station Bernard-Landry du REM, ce qui sera pour elle l'occasion de repenser en entier l'utilisation du viaduc ferroviaire, dont elle est propriétaire.



Je signale au passage que les quatre voies par direction du boulevard Robert-Bourassa furent justifiées par la nécessité de disposer de voies réservées en mesure d'absorber le millier d'autobus qui desservait quotidiennement le terminus centre-ville. L'entrée en service du REM, l'été dernier, justifierait de remplacer ces quatrièmes voies par des allées vertes, pistes cyclables, ou autres aménagements conviviaux.

Au total, ce qui fut fait à ce jour pour recréer le Faubourg aux Récollets et donner à Montréal une entrée de ville de qualité internationale est remarquable. Il reste certes du travail à faire, mais nous sommes sur la bonne voie. Bref, cessons de nous flageller, à toujours dire que ce qui se fait ailleurs est mieux que ce que nous faisons nous-mêmes.

Ce qui m'amène au quadrilatère Banque Nationale.

## Le quadrilatère Banque Nationale

Dans les années 1990, j'ai travaillé au ministère de la Métropole, logé dans l'immeuble de la Bourse. Chaque jour, regardant de l'autre côté de la rue Notre-Dame, j'avais le cœur qui saignait devant tant de désolation urbaine étalée sous mes yeux.

Ce qui allait devenir le quadrilatère Banque Nationale n'était alors qu'un immense stationnement de surface. Que l'on compare avec ce que c'est devenu aujourd'hui.

La première chose qui m'étonne, c'est le coût très mesuré de ce projet : 500 M\$ pour la tour Banque Nationale, 150 M\$ pour le second édifice à bureaux,

assumons 250 M\$ pour la tour résidentielle Victoria sur le Parc, laquelle compte 400 logements (625 000 \$ de coût moyen par logement), pour un grand total de **900 M\$**. Chiffre qui inclut le coût du terrain, quatre étages souterrains de stationnement et l'aménagement du parc central. À l'évidence, on ne s'est pas embarrassé de :

- Expropriations
- Provision pour risques
- Provision pour mode de réalisation
- Inflation sur la durée du projet
- Contingences
- Intérêt sur l'emprunt, sur 30 ans
- Maintien de l'actif sur 30 ans

Si l'on avait demandé à la STM ou à l'ARTM d'évaluer le coût de ce projet, probablement qu'ils l'auraient chiffré quelque part entre 4 et 5 milliards de dollars.

Trêve de plaisanterie. Je ne saurais trop dire combien je suis satisfait de ce projet, digne d'une métropole nord-américaine en ce 21<sup>e</sup> siècle. Nous réparons les erreurs du passé, en recourant chaque fois aux formes adaptées à chaque lieu. C'est ce qui fut fait avec panache au quadrilatère Banque Nationale.

J'apprécie tout particulièrement le magnifique parc central et sa pièce de résistance, l'énorme et pourtant si chaleureux dodo. Les habitués savent que je plaide pour que nous substituions le concept de **Ville du confort humain** au malavisé **Ville à échelle humaine** :

Tour Banque Nationale



Tour Victoria sur le parc



Le Dodo



Parc aménagé entre les deux tours

- L'aménagement de ce parc est d'une telle qualité que le fait que l'on s'y trouve entre deux tours de 200 mètres ne réduit en rien notre confort.
- D'ailleurs, la dizaine de fois où je me suis retrouvé dans ce parc, j'ai dû y croiser autour de 200 personnes. Or, je n'en ai vu aucune se casser le cou pour évaluer la hauteur des édifices de part et d'autre et, résultat annoncé par les Cassandre, y ressentir une sensation d'écrasement.

Ce qui me fera conclure par une anecdote.

### Une anecdote

En 2018, avant que les travaux ne commencent au quadrilatère Banque Nationale, le journaliste Mathieu Prost de Radio-Canada réalise un reportage sur ce projet. À ce moment, tous les commentateurs et experts auto-attitrés soutiennent que ça n'a pas de sens de construire deux nouvelles tours de 200 mètres au centre-ville, surtout pas à cet endroit-là, au motif que cela dérogerait au sempiternel concept de **Ville à échelle humaine**. Déjà connu pour tenir un discours différent, j'interviens dans ce reportage :

- Je me retrouve sur place, rue Notre-Dame, à dire en substance, avec un débit rapide et force emphase de gesticulations : « *Mais regarder derrière moi : c'est un stationnement. Ça fait plus de 50 ans que c'est un stationnement. Devrait-on y construire des plex à ossature de bois sur 2 ou 3 niveaux ? On est au cœur d'un centre-ville nord-américain, sapristi !* »;
- Ce segment du reportage encapsulé, Mathieu Prost donne ensuite la parole à Raphaël Fischler, nommé depuis peu Doyen de la Faculté de l'Aménagement de l'Université de Montréal – c'est dire si sa parole fait autorité ! Ce n'est toutefois pas ce qui a fait la différence : rejetant comme prévu l'idée des tours de 200 mètres, M. Fischler nous entretient doctement, sur un ton posé et d'une voix suave, du concept de **Ville à échelle humaine**.

J'avais mis l'enregistreur avant quitter la maison. De retour, je lance l'enregistrement. Dans ces situations, j'essaie de me mettre dans la peau d'un téléspectateur anonyme. Je constate alors que le premier intervenant parle trop vite, trop fort, ce qui suffit à donner une mauvaise impression, qui plus est accentuée par ses gesticulations. Le second, lui, rassure par son ton et ses propos mesurés. Ce qui me force à admettre l'évidence :

- Aux yeux du téléspectateur moyen, Raphaël Fischler a gagné l'échange;
- Zut ! (il s'agit d'un euphémisme).

