

Horreur dans le Vieux-Montréal !

Chronique du 12 juin 2024

La construction d'un horrible immeuble résidentiel de 229 logements –*Laurence condos* – sera bientôt complétée rue Notre-Dame, dans le Vieux-Montréal.

J'avais cet immeuble dans le collimateur depuis plusieurs mois. J'en parle aujourd'hui suite à la toute récente prise de parole des résidents du Vieux-Montréal, lesquels, relativement à cet immeuble, ont exprimé une opinion très proche de la mienne (Journal de Montréal, 30 mai).

Pour la suite du propos, on s'aidera des illustrations produites en annexe.

Mise en contexte

J'ai déjà raconté combien Pierre Bourque se désolait du fait que le centre-ville de Montréal était tellement truffé de terrains vagues et de stationnements de surface qu'il donnait l'impression d'avoir été bombardé. Sans doute que l'état du Vieux-Montréal lui était particulièrement cruel puisqu'il décida d'exproprier quatre terrains vagues qui s'y trouvaient (voir la première illustration en annexe) :

- La chose surprend puisque les municipalités ont des pouvoirs d'expropriation très limités;
- Il n'empêche que les droits de propriété de la Ville sur ces terrains a été reconnue... probablement pour la simple raison que les propriétaires initiaux étaient satisfaits des montants payés par la Ville.

Les deux plus petits terrains (1 et 2 à l'annexe) virent la construction d'immeubles résidentiels en première moitié de la décennie 2000. Gérald Tremblay était alors au pouvoir. Sous sa gouverne, la ville fut extrêmement rigoureuse pour tout ce qui concernait le traitement architectural des immeubles :

- Le principe était que les nouveaux immeubles devaient s'intégrer harmonieusement dans le bâti historique du Vieux-Montréal;
- Ce qui impliquait un travail soigné au niveau de la volumétrie, des séquences horizontales et verticales des vides (fenêtres) et des pleins, ainsi qu'au niveau du choix et de l'agencement des matériaux de façade;
- Montréal s'alignait ainsi sur la façon de faire européenne, où, cheminant au sein du cœur historique des villes, seul l'œil attentif peut distinguer l'immeuble construit il y a deux ou trois siècles de cet autre immeuble récemment ajouté.

Les deux grands terrains expropriés par Pierre Bourque demeurèrent dans leur triste état de stationnements de surface durant 20 années supplémentaires. En effet :

- Il fallut attendre 2022 pour voir les travaux de construction du projet **Laurence condos** être lancés sur le terrain **Îlot Saint-François**;
- Pour ce qui est du terrain **Notre-Dame / Saint-Jacques**, c'est il y a un mois à peine qu'y fut engagée la construction du **Complexe judiciaire fédéral**.

Le problème, c'est que l'on semble avoir perdu la main en matière d'intégration architecturale au contexte historique du Vieux-Montréal.

Le Complexe judiciaire fédéral

L'on a vu ce que sont les critères d'une intégration architecturale réussie : volumétrie, séquences horizontales et verticales des vides et des pleins, choix et agencement des matériaux de façade. À la lumière de ces critères, respectés dans le cas des deux premiers immeubles, celui ici proposé laisse songeur :

- Rue Saint-Jacques, la façade s'apparente aux bâtiments techniques de ventilation du métro récemment construits par la STM, sans aucun lien, d'un côté, avec le magnifique édifice Aldred, non plus, de l'autre côté, qu'avec le petit immeuble historique contigüe;
- Rue Notre-Dame, l'intention ayant présidé au dessin d'une façade significativement plus haute est difficile à décoder : l'on y voit une première séquence de larges vides horizontaux, surmonté d'une seconde séquence d'étroits vides verticaux, puis on passe sur 5 étages à une façade d'un rigoureux classicisme, le tout étant chapeauté d'une grille de ventilation du métro à plus petite échelle.

À quoi tout cela rime-t-il ? En fait, il semble que les architectes aient voulu faire « moderne », tout en respectant l'esprit du Vieux-Montréal. Théoriquement, la chose est possible, pour peu que l'audace, le doigté et le talent requis soient au rendez-vous. Désolé : sur la base des esquisses présentées, on en est loin.

Quand j'ai appris que le fédéral avait acquis ce terrain dans le but d'y construire un **complexe judiciaire**, je me suis dit que l'on allait avoir droit à un immeuble exceptionnel. Je parlerais donc ici d'une occasion ratée, d'un immeuble au mieux banal.

Ma déception n'est toutefois rien par comparaison à ce qui va suivre.

L'horreur au cœur du Vieux-Montréal

Comment un tel immeuble, **Laurence condos**, a-t-il pu être autorisé par la Ville de Montréal ?

- Des façades faites de simples panneaux de béton clair préfabriqués, sur 7 étages;
- Et c'est immense. La façade arrière ne fait pas moins de 106 mètres de longueur, en alignant d'un bout à l'autre le même module, sans aucune séquence verticale;
- C'est une insulte au talent de tous ces architectes qui se sont succédé depuis au moins 150 ans pour nous offrir tant d'immeubles iconiques qui font notre fierté;

- Et le pire, c'est que c'est bâti solide, que cette horreur – **l'éléphant blanc** disent les habitants du Vieux-Montréal – est là pour au minimum 200 ans.

J'attire votre attention sur un détail :

- En limite Ouest, l'horrible **Laurence condos** coupe la vue sur deux immeubles historiques de grande qualité architecturale :
- Tout juste de l'autre côté de la rue se trouve un stationnement de surface donnant sur le côté et l'arrière, peu esthétiques, de deux immeubles;
- Quand j'étais élu de la Ville, j'ai plusieurs fois proposé que la Ville se porte acquéreur du stationnement dans le but de l'échanger contre la partie Ouest de l'îlot Saint-François;
- L'éventuel promoteur n'aurait rien perdu, puisqu'il aurait récupéré côté Nord de la rue Notre-Dame ce qu'il aurait cédé côté Sud;
- La partie de terrain acquise par la Ville serait devenue un parc, ce qui aurait permis de conserver l'une des belles perspectives du Vieux-Montréal.

J'ai fait cette proposition à tous les fonctionnaires et collègues élus que je croisais. Personne ne s'en est-il rappelé au moment fatidique ?

Toujours est-il que cette amnésie généralisée impose une double pénalité à la collectivité montréalaise et aux visiteurs : la perte d'une percée visuelle de grande qualité, le maintien *ad vitam aeternam* d'un affreux stationnement de surface rue Notre-Dame, à deux pas de la basilique du même nom.

Conclusion

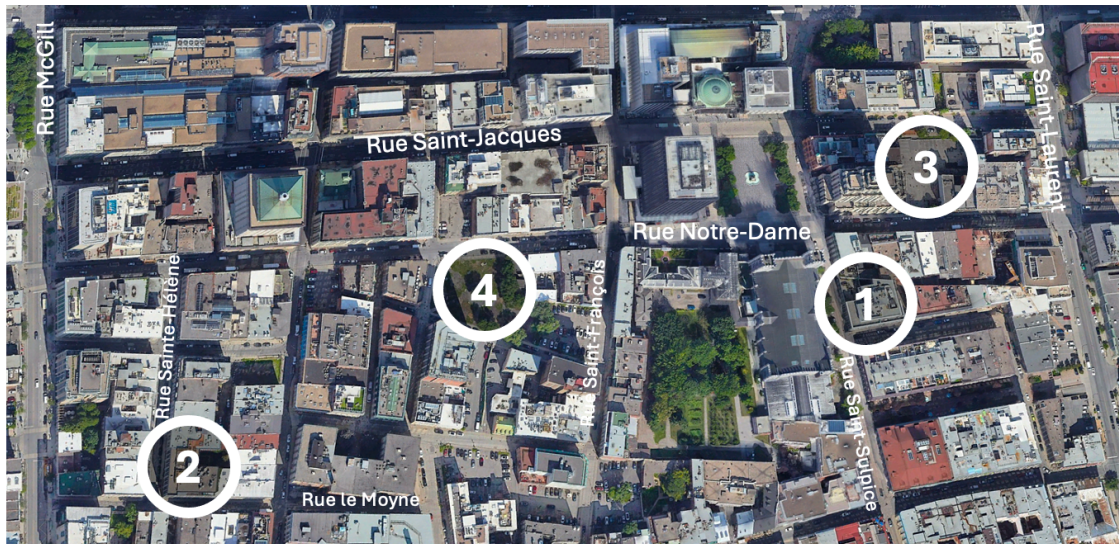
Concernant le gouvernement fédéral, comment offrir si peu aux Montréalais.

Concernant la Ville, comment peut-elle à ce point avoir désappris ?

Encore que l'inculture ne soit pas généralisée. Le rapport du CCU (Comité consultatif d'urbanisme) de Ville-Marie, qui a examiné ce projet dans sa réunion du 11 février 2021, mentionne qu'un avis favorable fut donné à la majorité. De fait, **4 des 9 membres votèrent CONTRE le projet**, précisément pour les raisons que je viens d'exposer. Mieux, 2 des quatre dissidents, **Richard Ryan** et **Sophie Mauzerole**, sont des élus de la formation politique au pouvoir, Projet Montréal.

Rien ne sert ici de viser le promoteur. Mondeev est actif dans le marché « milieu de gamme » centré sur le rapport qualité-prix. Ce promoteur construit en grand nombre des immeubles plus ou moins anonymes dans tous les quartiers de Montréal. Ce qui est scandaleux, c'est que personne à la Ville, élu ou fonctionnaire, n'ait aidé Mondeev à offrir une solution architecturale mieux adaptée au Vieux-Montréal.

Localisation des quatre terrains expropriés par l'administration Bourque à la fin des années 1990



Exemplarité des immeubles construits il y a 20 ans

1.



Rue Saint-Sulpice

2.



Rue Sainte-Hélène

Complexe judiciaire fédéral, en construction

3.



Élévation Notre-Dame



Élévation Saint-Jacques

Laurence Condos, du promoteur Mondeev

4.



Vue avant (rue Notre-Dame)



Vue arrière (rue de l'Hôpital)



Un échange de terrains qui eut permis de maintenir la vue sur de très beaux immeubles, tout en faisant disparaître une horrible vue, laquelle, malheureusement, a encore un très bel avenir devant elle