

Une tour de 23 étages dans Rosemont !

Chronique du 22 janvier 2025

Lundi dernier, je saluais à cette antenne le fait que l'administration Plante s'était réconciliée avec la hauteur des bâtiments. Découlant d'une mauvaise compréhension du concept de **Ville à échelle humaine**, tout ce que les promoteurs ont proposé sept années durant était systématiquement jugé trop dense, trop haut, trop tout. Puis, soudainement, lors de la présentation du projet Molson, l'on a vu apparaître une tour de 100 mètres et des édifices résidentiels comptant pour plusieurs de 12 à 20 étages.

Je vous avais dit que je vous reviendrais bientôt avec une seconde preuve de cette réconciliation. C'est ce que je fais aujourd'hui en vous parlant du projet **Couvent des Franciscains**, situé à l'angle des boulevard Rosemont et Lacordaire, dans l'arrondissement Rosemont, où la construction d'une tour résidentielle haute de 70 mètres comptant 23 étages est prévue.

Me fondant sur le fait que durant toutes ces années, j'ai été le seul analyste et commentateur public à avoir pris fait et cause pour les tours résidentielles, je confessais lundi dernier mon sentiment d'avoir peut-être été pour quelque chose dans ce revirement de l'administration Plante. Cela dit, il y a une personne dont je suis absolument certain qu'elle a contribué à convaincre Valérie Plante des vertus des édifices en hauteur, et j'ai nommé Florence Vincent, présidente de Prével, promoteur du projet *Couvent des Franciscains*. Une fois n'est pas coutume, je devrai vous parler de ce promoteur immobilier et de sa présidente.



Le projet *Couvent des Franciscains*

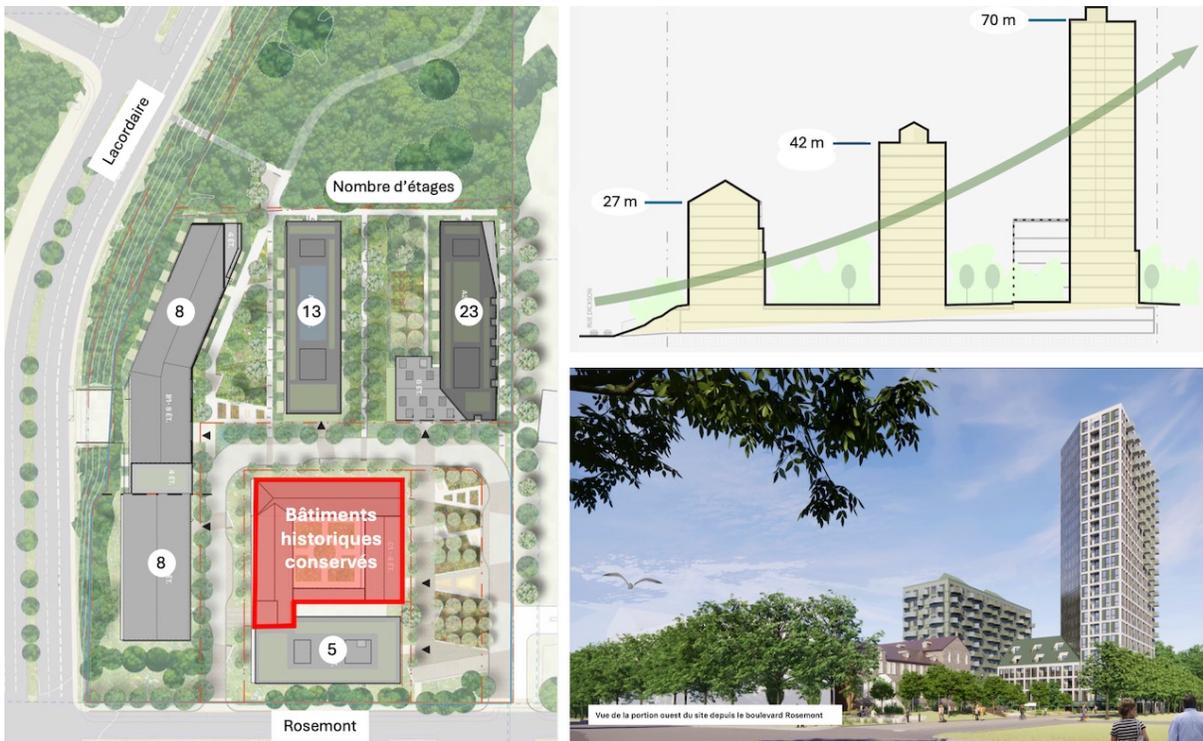
Le projet consiste à construire 650 à 750 logements de marché et 100 à 150 logements sociaux sur le site *du Couvent des Franciscains*, aussi appelé *Couvent de la Résurrection* (ça ne s'invente pas !). La partie boisée du site, qui compte pour 30 % de sa superficie, sera cédé gratuitement à la Ville, permettant d'agrandir le Boisé des Pères de 7 500 m².

Ce qu'il y a de remarquable avec ce projet, c'est qu'il propose une densité de 400 à 500 logements à l'hectare (superficie constructible de 17 500 m²). Le seul moyen d'atteindre cette densité sans toucher aux immeubles historiques après avoir de surcroît cédé 30 % du site à la collectivité, est de construire en hauteur. Ce qui surprend, c'est que la mairesse Plante soit d'accord. Elle l'est forcément puisqu'elle a transmis le projet à l'OCP, dont les audiences publiques ont commencé pas plus tard que la semaine dernière (14 janvier).

État actuel des lieux



Le projet de redéveloppement du site



Vous devez bien vous douter que j'aime bien ce projet. Notamment parce qu'il entraînera la démolition de la chapelle, un bâtiment au style « brutaliste » malheureusement en vogue au tournant 1960. Mais comment a-t-on pu construire une telle horreur dans le prolongement d'un bâtiment historique à l'architecture particulièrement délicate ?

Sans surprise, je constate que mon bon ami Dinu Bumbaru n'est pas de cet avis, voyant « un intérêt patrimonial clair » à la fameuse chapelle (Jeanne Corriveau, Le Devoir).

Laurence Vincent

Prével a été fondé en 1978 par Jacques Vincent. Comme plusieurs autres, l'entreprise a pris son envol à la faveur de l'Opération 10 000 logements, lancée l'année suivante par le maire Jean Drapeau dans l'espoir de retenir les familles à Montréal. Pour la petite histoire, l'Opération fut un tel succès qu'elle passa rapidement à 20 000 logements. À ce jour, Prével a elle-même construit 11 000 logements à Montréal.

C'est en 2004 que Prével s'est impliqué au centre-ville, en lançant le projet Lowney. Celui-ci a consisté à aménager une centaine de condos dans deux bâtiments industriels où durant des décennies avaient été fabriquées les fameuses **Cherry Blossom**. Ce projet a en quelque sorte été le prologue à ce qui deviendrait le vaste redéveloppement de Griffintown. En effet, par le Lowney, Prével a fait la preuve qu'un secteur industriel en déshérence constituait une opportunité de créer un nouveau quartier résidentiel moderne et attractif. Plusieurs autres phases, de construction neuve celles-là, ont suivi, qui ont porté à 1 700 le nombre total de logements construits par Prével dans ce secteur aujourd'hui associé à Griffintown, historiquement connu comme étant le **Faubourg aux Récollets**.



Le Lowney, angle des rues William et De l'Inspecteur

Laurence Vincent a pris le relais de son père et est devenue présidente de Prével en avril 2017. C'est sous sa gouverne qu'ont été lancés deux projets d'envergure à mes yeux d'une qualité architecturale et urbanistique exceptionnelle, le projet **21^e Arrondissement** dans le Faubourg aux Récollets et le projet **Esplanade Cartier**, présentement en construction aux abords immédiats du pont Jacques-Cartier :

- On aura compris qu'à mes yeux, Prével est un promoteur immobilier exemplaire, comme le sont Rachel-Julien et la Société de développement Angus, entre autres.

Laurence Vincent publie régulièrement des textes d'opinion dans les journaux¹. Elle est également panéliste à toutes les tables-rondes, colloques, causeries et autres exercices de réflexion sur les questions d'aménagement urbain. Elle est ainsi, en quelque sorte, devenue le visage public de l'industrie montréalaise du développement immobilier.

¹ Dans ma chronique du 22 juin 2023, j'ai d'ailleurs repris l'extrait suivant de l'un de ses textes où elle faisait part de sa déception après avoir visité le nouveau quartier Oresdad, à **Copenhague**: « *Je me souviens d'une planification remarquable. (...) Et pourtant, je me rappelle surtout ces espaces tellement grands qu'ils donnent l'impression d'être vides. Du manque de vie. De mon sentiment d'ennui à marcher d'un super-îlot à un autre. Alors que tous s'enthousiasmaient sur le savoir-faire scandinave, je n'arrivais pas à partager leur engouement ni à m'expliquer la source de ma déception. C'était cérébralement stimulant de visiter ces lieux, mais je n'avais pas envie de m'y attarder* ».

Pourquoi ai-je tenu à brosseur un portrait aussi précis de Laurence Vincent ? Tout simplement parce qu'elle est réputée être proche de la mairesse Valérie Plante. On en prendra pour preuve qu'elle l'a accompagnée lors de sa tournée européenne – Londres, Vienne, Paris – d'avril 2023.

S'il se trouvait quelqu'un apte à faire comprendre à Valérie Plante que la densité et la hauteur peuvent contribuer à réaliser des projet immobiliers exemplaires à tous égards, et ce, sans être soupçonné ne n'être qu'un grossier personnage avide de s'en mettre plein les poches, c'était bien Laurence Vincent :

- À mon sens, le projet ***Couvent des Franciscains*** prouve cette influence que Laurence Vincent aurait eue sur Valérie Plante;
- Merci, Madame Vincent, pour ce service insigne rendu à la population montréalaise.