C40 Reinventing Cities

–

Réinventer Montréal

2018-2019

–

Rapport synthèse du Jury Phase 2 Site de la Cour de la Commune, Montréal

–

Septembre 2019

–

Rédaction
+ Nicolas Marier, conseiller professionnel

Révision
+ Chantal Munger
+ Service des affaires juridiques de la ville de Montréal
+ Les membres du Jury

INTRO

Le Jury[1] de l'appel de projets *Reinventing Cities* du C40 [Réinventer Montréal] pour le Site de la Cour de voirie de la Commune proposé par la Ville de Montréal, est heureux d'annoncer sa décision à la Ville de Montréal.

Au terme de la phase 1, le Jury avait retenu 4 Finalistes, cependant un finaliste s'est désisté au cours de l'élaboration de la phase 2. Les membres du Jury tiennent à souligner qu'ils ont reçu des Propositions fortes des 3 Finalistes restés dans la course et qu'ils ont eu à analyser trois prestations d'excellente qualité, quoiqu'extrêmement distinctes. L'ensemble des Finalistes a su proposer des équipes solides et crédibles. L'appel à projets aura permis la mise en relief de différentes approches, dont plusieurs novatrices.

En tenant compte des rapports du Comité technique (comité composé de ressources provenant des équipes de la Ville de Montréal et du C40), des objectifs du C40 et de la Ville de Montréal et des critères de sélection énoncés aux Règlements de l'appel à projets, le Jury a tenu à préciser que le Lauréat s'est démarqué par la grande qualité et l'excellent potentiel de développement du projet en vue des phases subséquentes.

[1] Les mots qui débutent par une lettre majuscule aux présentes et non autrement définis ont le même sens que celui qui leur est donné dans le Règlement de l'appel à projets.

MOMENTS CLÉS

2018	**Mars**	Séances d'information publiques sur l'appel à projets Réinventer Montréal
	Mai	Dépôt des expressions d'intérêts (EI)
	Juillet	Analyse des EI par les membres du Comité technique et production des rapports du Comité technique
	Août	Analyse des rapports du Comité technique et des Propositions par les membres du Jury Délibérations du Jury
	Septembre	Annonce des quatre Finalistes retenus
	Décembre	Séances de briefing des Finalistes – Lancement de la phase 2
2019	**Février**	Point de passage
	Avril	Dépôt des Propositions des Finalistes Analyse des Propositions par les membres du Comité technique
	Mai	Analyse des rapports du Comité technique et des Propositions par les membres du Jury
	Juin	Séance de présentation des Propositions au Jury devant public Délibérations du Jury Cérémonie de dévoilement du Lauréat

CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROPOSITIONS :

Les Propositions ont été évaluées et sélectionnées en fonction des critères de la phase 2 de l'appel à projets qui sont détaillés dans le Règlement et qui se résument ainsi :

+ L'intégration du projet dans son contexte local
+ Les solutions proposées pour relever les 10 défis pour le climat
+ La solidité du modèle économique et la pertinence des dispositions juridiques et financières
+ La pertinence de l'équipe

COMPOSITION DES ÉQUIPES FINALISTES

Les 4 équipes finalistes retenues pour passer à la phase 2 de l'appel à projets étaient :

+ **CANOE**

Représentant de l'équipe :	RACHEL JULIEN
Architecte(s) :	WHITE ARKITEKTER AB (Göteborg, Suède) et LE COLLECTIF D'ARCHITECTES FIGURR
Expert environnemental :	ARUP CANADA INC.

+ **DEMAIN MONTRÉAL**

Représentant de l'équipe :	POMERLEAU
Architecte(s) :	ACDF ARCHITECTURE et GENSLER ARCHITECTURE & DESIGN CANADA (Toronto)
Expert environnemental :	L'ŒUF (L'OFFICE DE L'ÉCLECTISME URBAIN ET FONCTIONNEL)

+ **LE GRAND COLLISIONNEUR**
  Représentant de l'équipe : GROUPE MONTONI
  Architecte(s) : SID LEE ARCHITECTURE
  Expert environnemental : VERTIMA
+ **UPDATE MONTRÉAL**
  Représentant de l'équipe : MVRDV (Rotterdam, Pays-Bas)
  Architecte(s) : KANVA ARCHITECTURE
  Expert environnemental : ELLIO

L'équipe UPDATE MONTRÉAL s'est désistée durant la Phase 2, trois Propositions ont été soumises au terme de cette phase.

COMPOSITION DU JURY

Le Jury qui a évalué les expressions d'intérêt en phase 1 et les Propositions des Finalistes en phase 2 était composé de :

+ **Nathalie Bleau**, coordonnatrice du programme Environnement bâti et co-pilote du partenariat Ville de Montréal-Ouranos;
+ **Hélène Chartier**, *Head of Zero Carbon Development at C40* et chef de projet Reinventing Cities;
+ **Carmella Cucuzzella**, professeure agrégée au Département de design et d'arts numériques et titulaire de la Chaire de recherche en conception intégrée, écologie et durabilité pour l'environnement bâti, Université Concordia;
+ **Ronald Gagnon**, directeur de projet et co-président, Concept-R inc;
+ **Lina Ghotmeh**, architecte humaniste, Lina Ghotmeh Architecture;
+ **Owen Rose**, architecte principal, Rose architecture;
+ **Peter Soland**, architecte et architecte paysagiste, associé, Civiliti.

Monsieur Owen Rose a été désigné comme président du Jury lors de la phase 1.

Sous la coordination et la supervision du conseiller professionnel M. Nicolas Marier, le Jury s'est réuni les 19 et 20 juin derniers à Montréal en vue de la sélection du Lauréat de l'appel à projets.

Observatrice
Une observatrice a assisté aux délibérations :

Madame Chantal Munger, Chef de projet Réinventer Montréal
Division des analyses immobilières
Direction des transactions immobilières
Service de la gestion et de la planification immobilière
Ville de Montréal

DÉCISION DU JURY

En conformité avec le Règlement de l'appel à projets et compte tenu de sa Proposition, le Jury a retenu, à majorité, le Finaliste* suivant comme Lauréat:

DEMAIN MONTRÉAL

Représentant de l'équipe: POMERLEAU
Architecte(s): ACDF ARCHITECTURE / GENSLER ARCHITECTURE & DESIGN CANADA
Expert environnemental: L'OEUF (L'OFFICE DE L'ÉCLECTISME URBAIN ET FONCTIONNEL)

* Cette liste n'indique pas tous les membres des équipes, mais seulement le nom de l'équipe/projet et les noms des 3 membres obligatoires dans le cadre de l'appel à projets, soit le représentant de l'équipe, l'architecte/concepteur et l'expert en environnement.

Le Lauréat devra s'engager à respecter l'ensemble des recommandations complémentaires du Jury et celles du Comité technique.

Le présent rapport fait état des recommandations du Jury pour la Proposition du Lauréat dans les pages qui suivent.

Le rapport du Comité technique sera disponible en document distinct. Les exigences additionnelles des différents services de la Ville de Montréal impliqués tout au cours de l'appel à projets seront également transmises au Lauréat qui devra en tenir compte pour la réalisation de son projet. Ces exigences devront être ajoutées aux engagements du Lauréat.

PROPOSITION DE L'ÉQUIPE DEMAIN MONTRÉAL

VISUEL DU PROJET







ANALYSE DU JURY

ÉLÉMENTS FORTS DE LA PROPOSITION

Vision

+ Propose une vision manifeste pour marquer le premier Réinventer Montréal.
+ La Proposition met de l'avant la nécessaire portée sociale et environnementale des nouvelles constructions et des futurs aménagements urbains et met en scène de nouvelles idées pour apprendre à vivre autrement face aux défis actuels, donc ceux liés aux changements climatiques actuels.

Design urbain, espaces publics et expression architecturale

+ Création de l'espace public et du verdissement dont le quartier a besoin.
+ Geste urbanistique fort relatif à l'inclusion d'un espace paysager important sur le Site qui sera ouvert au public avec des espaces extérieurs accessibles et généreux. Ce concept met en place un espace public appartenant au privé sur le modèle «Privately owned public space (POPS)» / «privately owned public open spaces (POPOS[2])».
+ Le rapport entre les espaces verts disponibles et l'implantation des bâtiments est excellent (y compris les espaces communs sur les toits verts).
+ Permet un aménagement paysager du Site avec un grand pourcentage de plantations en pleine terre, qui favorisera une biodiversité soutenue et pérenne. Devra être concrétisé avec des engagements plus fermes (sur le pourcentage de pleine terre sur le Site; le nombre d'arbres et la mixité d'espèces qui seront plantés dans la "forêt", etc.).
+ Constitue la solution la plus intéressante par rapport à la difficile relation du bâtiment et de l'aménagement paysager avec la descente de l'autoroute Bonaventure.
+ Stratégie attrayante des protections solaires sur la tour.
+ L'expression de l'escalier qui monte au toit du basilaire est invitante et crée un lien vertical réel.

[2] On pourra traduire ce terme de façon approximative par « des espaces publics ouverts détenus par le privé », mais à notre connaissance il n'y a pas d'acronyme équivalent en français.

Programmation

+ Programmation d'un lieu collectif, de convergence et de rayonnement identitaire (souk, fab-lab, ferme urbaine de démonstration). Le Souk au rez-de-chaussée a un fort potentiel de devenir un lieu de destination dont le voisinage a grandement besoin. La diversité des services offerts en est la clé du succès.
+ L'escalier agit comme élément architectural (interne et externe).

Solutions environnementales

+ Plus généralement, cette Proposition défit de nombreuses normes en matière de durabilité environnementale, ce qui constitue une position importante pour réinventer la ville de demain.
+ Bilan carbone positif et objectif 100% d'énergie renouvelable ambitieux.
+ Usage de la boucle énergétique.
+ La Proposition met de l'avant la prémisse que ce ne sont pas les émissions de dioxyde de carbone des bâtiments qui posent le problème de l'énergie au Québec (l'hydroélectricité est renouvelable), mais plutôt les émissions générées par les projets.
+ L'utilisation de la liste rouge des matériaux du Living Building Challenge (LBC), laquelle demande, par principe de précaution, de ne pas utiliser de produits qui pourraient comporter des risques environnementaux.
+ Mise en avant de l'approche Passivhaus, basée sur la performance énergétique qui repose sur l'isolation, l'étanchéité à l'air, la fenestration (gain et perte solaire), les ponts thermiques et la récupération de la chaleur.
+ L'intégration des indicateurs de performance pour faire le suivi à long terme.

Engagement citoyen et de la société civile

+ Engagement très ambitieux et innovant sur l'éducation et la sensibilisation écoresponsable des habitants, via notamment une approche bien développée sur l'économie circulaire et grâce à un projet ambitieux d'agriculture urbaine et de production alimentaire in situ.
+ Un labo de co-apprentissage en citoyenneté urbaine écologique.
+ L'excellente mobilisation citoyenne et du milieu proposé par la Proposition.
+ Le concept du souk est innovant et favorise la création d'une vie communautaire de qualité, effervescente et pollinisatrice.

RECOMMANDATIONS DU JURY

Espaces publics

+ Raffiner conceptuellement les espaces publics/paysagers extérieurs; la gouvernance de ceux-ci devra être précisée pour en assurer la pérennité.
+ Assurer l'inclusion d'une firme d'architecture de paysage et de design urbain.
+ Repenser la rampe d'accès souterrain afin qu'elle soit en relation avec son milieu urbain, les aménagements du site ainsi que les usages et activités à proximité.

Programmation

+ Créer de nouveaux espaces sociaux afin d'encourager la socialisation des personnes vivant dans le bâtiment, en particulier dans la tour qui bénéficiera ainsi d'une diversité accrue. Intégrez ces espaces en les distribuant verticalement afin de compléter la générosité des espaces sociaux proposés dans ce projet au rez-de-chaussée, qui sont accessibles au public.

Le souk

+ Conserver le concept du souk tel un mini marché Atwater ou Jean-Talon.
+ Préciser les opérateurs du souk afin d'assurer sa pérennité selon les objectifs établis.
+ La Proposition mise beaucoup sur le souk et les espaces communs. Pour éviter que cet espace ne soit inanimé (à moyen terme), préciser comment sa programmation sera développée, par qui, pour qui, et comment.
+ Préciser comment se vivront les lieux tout au cours de l'année (nordicité) afin de garder l'animation des lieux (activités sur le site et dans le bâtiment).

Expression architecturale

+ Développer l'architecture de la tour afin de mieux refléter le foisonnement et la vie de ce projet, et créer un signal architectural plus audacieux en lien avec sa localisation unique.
+ Réviser le revêtement de la façade de la tour afin de mieux la dynamiser. Tenir compte que cette tour est une porte d'entrée du centre-ville.
+ Revisiter les façades du bâtiment afin de les alléger. Idéalement, cela permettrait à l'escalier central de s'exprimer de l'extérieur.
+ Conserver la stratégie des protections solaires.

Pleine Terre

+ Conserver un pourcentage de pleine terre du terrain d'au moins 50%. La végétalisation du Site et la conservation des espaces verts en pleine terre sont un atout majeur de ce projet et de son implantation.

Logements sociaux

+ Relocaliser l'entrée du logement social (actuellement sur Nazareth) pour éviter le conflit avec la circulation des camions.
+ Prévoir des balcons aux unités de logement, suivant la règlementation et les exigences des programmes en place.

Acteurs du changement

+ Confirmer des engagements fermes avec tous les acteurs du projet.
+ Le projet repose sur un engagement de changement sociétal orienté vers une économie circulaire et verte. Le socle du projet reposant sur une animation autour d'un changement inclusif mis en action par un vivre "ensemble", il est important que l'équipe confirme ses exploitants et la programmation exacte des espaces.

Pollinisation et gouvernance

+ La pollinisation de la philosophie communautaire durable et écologique de ce projet envers d'autres sites et d'autres lieux constitue un des piliers de la proposition de Demain Montréal. Approfondir ce volet et proposer un plan d'action détaillé et concret mis en place dans cette optique.
+ Dans la même perspective, définir comment s'effectuera concrètement la gouvernance de la charte Demain Montréal[3] qui sera mise en place par les Lauréats.

Bilan Carbone

+ Les ambitions en bilan carbone neutre doivent être concrétisées, quantifiées; un protocole de suivi devra être proposé, accepté par la Ville et mis en place. Détailler la stratégie énergétique du bâtiment versus la cible carbone.
+ Remettre une Analyse Cycle de Vie (ACV) du bâtiment fiable et détaillée, réalisée par un consultant indépendant pour confirmer l'engagement d'un bilan carbone positif (notamment avec un calcul fiable de la séquestration du carbone par la couverture végétale, et en ne soustrayant pas le carbone évité du carbone émis).
+ S'engager sur l'objectif fixé par l'équipe « 100% énergie renouvelable » et fournir la preuve de sa mise en œuvre.

[3] La charte Demain Montréal est, pour résumer :
Une entente entre tous les occupants des lieux pour contribuer activement à une participation et un engagement réel de comportements et d'actions environnementales

PROPOSITION DE L'ÉQUIPE CANOË

VISUEL DU PROJET





ANALYSE DU JURY

ÉLÉMENTS FORTS DE LA PROPOSITION

Vision

+ Projet réaliste et résolu, prêt à construire.
+ Design urbain, espaces publics et expression architecturale.
+ Création d'une sensation de grande densité par son implantation et les gabarits proposés.
+ Aménagements extérieurs de part et d'autre de la rue Dalhousie.
+ La préférence pour des matériaux locaux et la construction en bois.

Programmation

+ Plusieurs éléments programmatiques appréciés : fab-lab, ateliers d'artistes abordables, ferme aquaponique, etc.
+ Programmation publique au rez-de-chaussée, notamment le marché et les lieux de création, de diffusion, d'éducation dynamique et favorisant les échanges.

Solutions environnementales

+ La réflexion sur les objectifs de développement durable est importante pour un tel projet est essentielle pour les villes de demain. Réplicabilité probable.
+ Objectif zéro carbone et stratégie énergétique ambitieuse, très bien expliqués et étayés de solutions pertinentes.
+ Objectif zéro déchet affermi de solutions concrètes et réalistes. La stratégie et le système d'élimination des déchets (mise en décharge / recyclage / compost) sont bien développés.
+ Stratégie bas carbone détaillée et très pertinente.
+ Solutions de « mobilité bas carbone » intéressantes et bien considérées.
+ Mise en avant de l'approche Passivhaus, basée sur la performance énergétique qui repose sur l'isolation, l'étanchéité à l'air, la fenestration (gain et perte solaire), les ponts thermiques et la récupération de la chaleur.

Engagement citoyen et de la société civile

+ La considération des artistes à titre de rôle-clé est un élément rafraîchissant pour envisager la ville du futur.

ÉLÉMENTS QUESTIONNÉS

Design urbain, espaces publics et expression architecturale

+ Façade non iconique pour un bâtiment dans une position si significative d'accueil à la ville.
+ Parti pris architectural et urbain qui ne tire pas profit des qualités du Site, organisation spatiale peu innovante. Le projet se referme sur le lot par rapport au bassin Peel et au contexte. La capacité à faire rêver par un signal architectural et urbanistique fort marquant la porte d'entrée de ce secteur de la ville manque de force.
+ Même si la densité est essentielle pour la ville de demain, dans ce cas, la densité semble compromettre la qualité de vie, car certains bâtiments sont beaucoup trop proches. L'accès à la lumière naturelle et les vis-à-vis ne convainquent pas le Jury.
+ Cette densité compromet également les espaces verts communs disponibles. De même les conditions bioclimatiques du jardin sur dalle sont questionnables.
+ Dans le contexte du climat de Montréal, la viabilité des plantations en façade et la durabilité des aménagements paysagers en façade (murs végétaux) et sur les balcons n'ont pas convaincu le Jury, d'autant plus que ces aménagements dépendront du bon vouloir de chacun des futurs propriétaires. Étant donné que les mois d'été productifs sont peu nombreux par rapport aux longs hivers, l'avantage écologique des balcons est remis en question.
+ Le choix de revêtements extérieurs et leurs agencements ne convainquent pas l'ensemble du Jury.

Programmation

+ L'aspect nordicité n'est pas vraiment abordé pour les activités du Site.
+ Les aires des vestiges archéologiques semblent banalisées à l'intérieur (privé) de la ferme aquaponique.

Solutions environnementales

+ Le projet aurait gagné à pousser plus loin les politiques publiques, au-delà d'une conformité.
+ Certaines mesures d'efficacité énergétique manquent de précision.

Engagement citoyen et de la société civile

+ L'encadrement architectural de l'escalier qui monte vers le basilaire semble accessoire et ne pas réellement desservir la communauté.
+ Les nombreux balcons, quoique règlementaires, créent des niches individuelles qui ne suffisent pas à créer une vie communautaire.

PROPOSITION DE L'ÉQUIPE
LE GRAND COLLISIONNEUR

VISUEL DU PROJET



ANALYSE DU JURY

ÉLÉMENTS FORTS DE LA PROPOSITION

Design urbain, espaces publics et expression architecturale

+ Geste architectural fort et iconique à l'entrée de Montréal et comme symbole du C40 Reinventing Cities.
+ Exploration morphologique, volumétrique et spatiale ambitieuse et remarquable.
+ Rez-de-chaussée organisé autour d'espaces publics structurants ancrant le projet dans son contexte.
+ La spatialité des jardins verticaux est séduisante comme lieux de rencontres intérieures entre les divers programmes. Espaces intérieurs publics végétalisés intéressants pour les 4 saisons.
+ Belle mise en valeur des vestiges du moulin.

Programmation

+ La mixité de deux institutions importantes à Montréal, soit l'ÉTS et le YWCA, est intéressante pour :
    - la pérennité et la rétention des activités (2 institutions fiables);
    - l'infiltration et la diffusion dans la collectivité (variation de la clientèle);
    - l'apport à un dynamisme constant à cet écosystème.
+ Programmation riche, mixte et pertinente pour la création d'un écosystème vivant.
+ Organisation spatiale et programmation à la fois innovatrices et très intéressantes pour faire vivre le lieu et sensibiliser les habitants à des modes de vie plus écologiques.

Solutions environnementales

+ Solutions de « mobilité bas carbone » intéressantes.
+ Ambition d'une construction en bois massif de la tour.
+ Stratégie environnementale solide.
+ Programme énergétique audacieux et agressif.
+ Objectifs zéro carbone et sur la réduction d'énergie ambitieux.
+ Pourrait faire avancer les politiques publiques (un des buts de C40) et les habitudes de vie (structure de bois au-delà de règlementaire).

Engagement citoyen et de la société civile

+ Belle collaboration avec les étudiants de la Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal lors d'une charrette (innovations, nouvelles idées, implication de la relève)
+ La Proposition semble soutenir l'idée que la mutualisation des espaces est plus payante collectivement que son individualisation.
+ La diversité verticale des espaces communs dans un objectif de création de lieux de partage, notamment avec les poumons (jardins verticaux), est louable;
+ Les deux grandes institutions montréalaises qui seraient installées au rez-de-chaussée apporteraient une grande diversité au Site.
+ Crée une communauté presque autarcique.

ÉLÉMENTS QUESTIONNÉS

Design urbain, espaces publics et expression architecturale

+ Les espaces «publics» sont intériorisés et profitent essentiellement aux usagers du bâtiment, hors la localisation du projet encouragerait un rapport plus ouvert et plus public du projet.
+ Volumétrie et aspect massif du bâtiment qui tournent le dos au boulevard Robert-Bourassa.
+ Les visuels proposés des façades ne reflètent pas les 40 % de fenestration annoncés, il est par conséquent difficile de figurer l'aspect architectural final.
+ L'usage et l'exposition du bois telle qu'elle est présentée ne sont pas présentement autorisés, ce qui présupposerait des années de négociation avec les autorités ou une modification substantielle de la proposition.

+ Les entrées et la vie quotidienne sur le terrain (sécurité, confort, porteur, etc.) ne convainquent pas l'ensemble du Jury.

Programmation

+ Les jardins intérieurs sont artificiels et difficiles d'entretien.

Solutions environnementales

+ Les aménagements paysagers en pleine terre sont inexistants.

Engagement citoyen et de la société civile

+ Programmation plutôt centrée et refermée sur des institutions, le projet n'est pas une réelle invitation au public à en découvrir la richesse architecturale. En définitive, le campus risquerait d'être peu invitant pour la communauté environnante et de tendre vers une forme de privatisation des espaces « publics ».

Économique, administratif et juridique

+ La Promesse d'achat énonçant les conditions de vente de la Ville a été considérablement modifiée et la rend non conforme au Règlement de l'appel à projets. Les conditions de vente proposées par le Finaliste ont été substantiellement modifiées de celles imposées par la Ville et elles s'avèrent inacceptables, voire disqualificatoires puisqu'elles présupposeraient des modifications majeures remettant en question l'équité envers les autres Finalistes.
+ Le non-respect du cadre règlementaire de l'appel à projets, dû aux modifications importantes des conditions contractuelles imposées par la Ville de Montréal, et trop de liberté prise sur la règlementation, qui nécessiterait un PPCMOI, ont fragilisé la Proposition du Finaliste.

Les items suivants n'ont pas été couverts :

Besoin d'un PPCMOI ou d'une révision complète du programme (logement au RDC)
Le Garage satellite des travaux publics n'est pas conforme à la demande précisée dans le PFT (forme différente, partage des rampes d'accès, pas d'accès à la saumure de la rue, etc.)

Rédigé par :

Nicolas Marier, architecte et conseiller professionnel

Approuvé par :

Owen Rose, architecte principal de ROSE architecture et président du jury