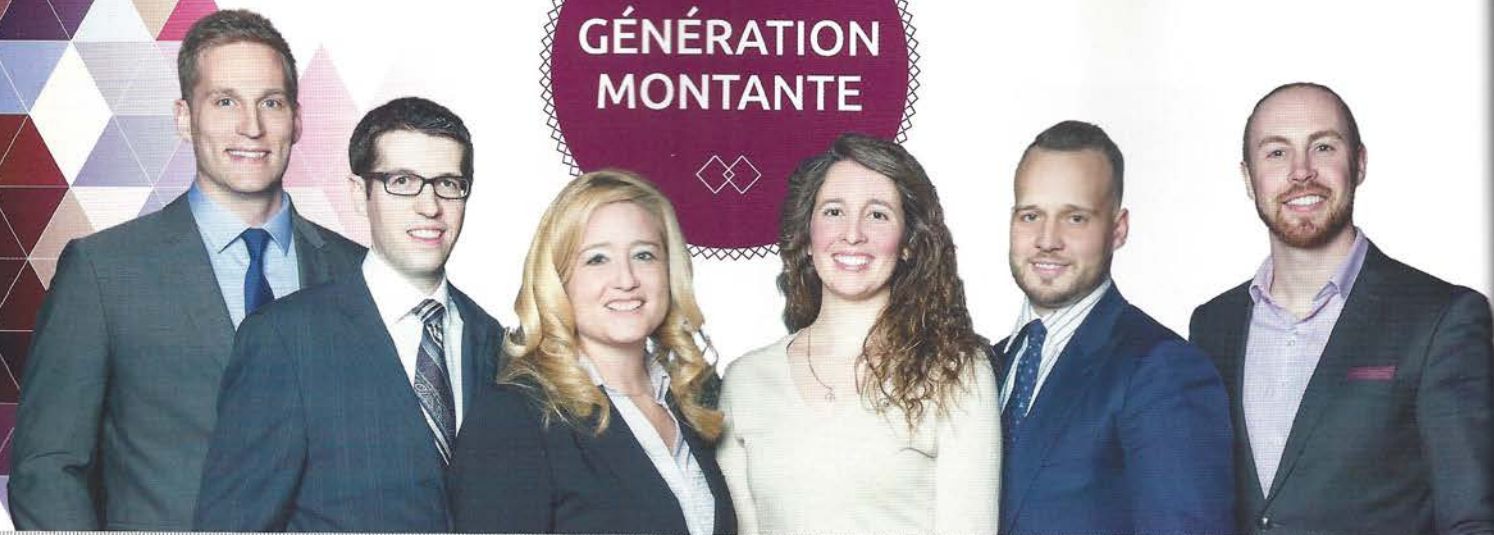


GÉNÉRATION MONTANTE



OLIVIER BOULVA
Directeur développement
corporatif, Kevric

ANTHONY ARQUIN
Avocat associé, Davies
Ward Phillips & Vineberg

BRIGITTE DUPUIS
Directrice du développement des
affaires, Bâtiment (Opsis) et Industriel
(Tekno) membres du groupe Helios

MYRIAM BÉLANGER
Associée de développement
Canderel

GABRIEL DUTIL
Vice-président Développement
Guimond Construction

NICOLAS DÉSOURDY
Vice-président Location
Carbonleo

RECONVERSION D'ESPACES INDUSTRIELS EN ESPACES COMMERCIAUX

LES MEILLEURES PRATIQUES

■ PROPOS RECUEILLIS PAR YASMINA EL JAMAÏ 📍 JBC MÉDIA PAR ROXANE PAQUET

La reconversion d'espaces industriels en espaces commerciaux s'inscrit dans une approche de développement durable qui réduit la consommation d'énergie et de ressources naturelles requises pour la démolition et l'édification de nouvelles constructions. En outre, cette revitalisation comporte des avantages économiques et communautaires, tout en sauvegardant le patrimoine. Nos chroniqueurs de la génération montante ont déniché de petits bijoux de revitalisation d'espaces industriels ici et ailleurs, tous inspirants pour notre métropole.

DU CÔTÉ DE L'ALLEMAGNE

Dans la région allemande de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Brigitte Dupuis a découvert le parc d'attractions Wunderland Kalkar (le Pays des merveilles de Kalkar) qui a remplacé l'ancien site atomique de 300 MW: «La construction de la centrale nucléaire de 1973 à 1986 avec un retard de 7 ans avait entraîné un tel vent de manifestations que le surgénérateur ayant engrangé des dépenses de 5,3 G\$ n'avait jamais été mis en service. Le Néerlandais Hennie van der Most a acquis la propriété pour seulement 3,6 M\$ et l'a reconvertie, en 1996, au coût de 74 M\$. Une bonne affaire, puisque le site est fréquenté par 600 000 visiteurs annuellement.»

Ce parc d'attractions, unique au monde, comprend des balançoires accrochées en haut d'une tour et un mur d'escalade monumental. Les bâtiments des turbines et du réacteur ont été transformés en chambres d'hôtel, restaurants et bars accessibles avec une formule tout inclus. «Un village bavarois, une piscine intérieure, un spa et des boutiques verront le jour dans les prochaines années. Une excellente idée pour la revitalisation par Héritage Montréal du Silo n° 5!», estime Brigitte Dupuis.

CHEZ NOS VOISINS DU SUD

Nicolas Désourdy nous transporte à New York, sur un site ayant servi de fortifications militaires, de chantier ferroviaire et de zone de dépôt pour les abattoirs, et désormais transformé en un véritable quartier: «Avec ses 18 000 000 pi², Hudson Yards est le plus grand complexe immobilier issu de l'investissement privé aux États-Unis. Il inclut plusieurs tours de bureaux, un centre commercial comportant plus de 100 boutiques, 4 000 résidences, un centre artistique, 600 000 pi² d'espaces publics, une école de 750 places et un hôtel de 200 chambres. Grâce à une connexion directe au système de métro, aux taxis et à Uber, il compte seulement 1 800 places de stationnement, 1 500 places étant réservées aux vélos. Cette innovation sera probablement généralisée.»

« Lorsque la brasserie Olde Mecklenburg a ouvert en 2009, Charlotte, en Caroline du Nord, était la plus grande localité aux États-Unis sans brasserie », relate Gabriel Dutil. Son fondateur John Marrino a concrétisé son rêve de créer une brasserie de type allemand à Charlotte tout en revitalisant le district d'entrepôt peu valorisé à l'époque. Olde Mecklenburg a ensuite déménagé dans un bâtiment voisin sur un terrain de 3,2 ha. « Les affaires ont poursuivi leur essor au point où la zone est devenue un quartier de divertissement comportant une distillerie, une cidrerie et une autre brasserie. Un club social ouvrira ses portes sous peu. Voilà une bonne source d'inspiration pour redynamiser les artères commerciales au Québec », ajoute Gabriel Dutil.

Selon Myriam Bélanger, le quartier en vogue à Miami, Wynwood District, a connu une histoire mouvementée, passant de région agricole à zone manufacturière, pour se transformer en quartier d'art et de mode: « Dans les années 2000, Goldman Properties y acquiert plusieurs immeubles industriels. La société créera, entre autres, Wynwood Walls, la célèbre galerie à aire ouverte. L'engouement pour le concept artistique avant-gardiste du quartier Wynwood a rapidement pris d'importantes proportions – les rues de la ville sont tapissées d'œuvres d'art avec la bénédiction des autorités. Même les murs de vieux immeubles industriels sont ornés par plusieurs artistes peintres. » Le quartier comprend désormais des lofts et des commerces soucieux de l'esthétique des lieux. Wynwood est un exemple parfait de reconversion d'un quartier industriel en espace commercial. De plus, la redynamisation inclut la participation de toute la communauté souhaitant conserver l'histoire des bâtiments existants ainsi que la création d'un lieu de vie inspirant.

AU PORTUGAL

Loin des artères touristiques de Lisbonne et blotti entre le centre-ville historique et le touristique quartier Belém se cache un ancien complexe industriel de près de 250 000 pi² érigé au

milieu du 19^e siècle, puis victime de la révolution manufacturière avant d'être oublié, explique Olivier Boulva: « La LX Factory est revenue à la vie depuis 2008, alors que certaines de ses voisines "souffrent" toujours d'abandon. Dans une ambiance rétro, des ateliers de création et des boutiques de style déco côtoient les restaurants avant-gardistes et les maraîchers locaux. La LX Factory, c'est avant tout une atmosphère créative unique avec ses bouquiniéristes, des concepteurs Web et des touristes évoluant dans un tumulte joyeux, transformant ainsi un quartier désaffecté moribond en un carrefour incontournable de la vie culturelle lisboète. »

ET PLUS PRÈS, DANS LA VILLE REINE

À Toronto, Anthony Arquin a découvert Distillery District, qui abrite une quarantaine de bâtiments patrimoniaux sur cinq hectares et qui constitue le site industriel d'architecture victorienne le mieux préservé en Amérique du Nord: « Gooderham and Worts, la distillerie la plus importante au monde dans les années 1860, est tombée en désuétude dans les années 1990. Le promoteur Cityscape a fait l'acquisition du site en 2001, le rouvrant progressivement au public puis le transformant en quartier piétonnier touristique vibrant au rythme d'un marché public, d'un théâtre, de galeries d'art, festivals, restaurants, cafés, microbrasseries et autres commerces. De nombreux ensembles multirésidentiels d'envergure comme les tours Pure Spirit, Clear Spirit et Gooderham ont vu le jour, connectant progressivement le site excentré au reste de Toronto. » Le Distillery District, régulièrement cité par le *National Geographic* comme un site touristique canadien de choix, a reçu plusieurs prix tels que le *Brownie Award for the Best Large-Scale Project* du Canadian Urban Institute en 2004, la *Governor General's Medal for Architecture* de la Corkin Gallery en 2010 et le *Special Achievement Award* d'Heritage Toronto en 2015. « À l'instar de Toronto, Montréal s'est illustrée avec la revitalisation du canal de Lachine et de Griffintown et abrite des projets de reconversion industrielle comme celle des silos à grains ou de l'ancienne usine Armstrong », fait remarquer Anthony Arquin. ■



1020
BOUVIER

Espaces bureaux
et commerce de détail
disponibles

ESPACE BOUVIER

ESPACES À LOUER

Porte d'entrée secteur Lebourgneuf
Québec

- > Emplacement stratégique
- > Vaste stationnement
- > Douches et vestiaires
- > Certification LEED visée

PROPRIÉTÉ DE



Michel Ayotte | 418 781.6300
mayotte@groupe-dallaire.ca

GROUPE DALLAIRE.CA