

# Developer Robert Fung— Bringing the Spark Back to Gastown

Some would say Gastown, Vancouver's oldest neighbourhood, has been reborn several times over. After an initial push in the 1970s to revitalize, it remained a scene of souvenir shops and crumbling façades.

Enter Robert Fung, founder and president of the Salient Group, a real estate development company with a focus on niche urban residential and commercial projects, who is leaving his mark on the evolving area.

Once a place that died when the sun went down and the tourists left for home, Gastown is transforming into a vibrant diverse community with an eclectic mix of condos, office buildings, restaurants and bars.

Believing that good architecture is like art, Robert treats Gastown as a canvas where he uses buildings to enhance our living experience. He is best known for restoring and rehabilitating heritage buildings that are near derelict and converting them into commercial and residential spaces that retain their history, heritage and soul.

And to make that happen, Robert falls back on his love of history and the stories that connect places and communities. Uncovering the roots of a building—its forgotten values and latent potential—is what he does best.

Donald Luxton, president of Heritage Vancouver, describes him as “the poster child of heritage.”

But it does not end there. Robert Fung is also building for the future, integrating sustainability and addressing economic, social and environmental imperatives in his many projects.

The Flack Block on Hastings Street, built in 1898 by Thomas Flack—one of the first prospectors to strike it rich in the Klondike—has regained its stature as a premier commercial office space in Gastown. Robert's careful rehabilitation saw the re-creation of the hand-carved arched stone entranceway that had been

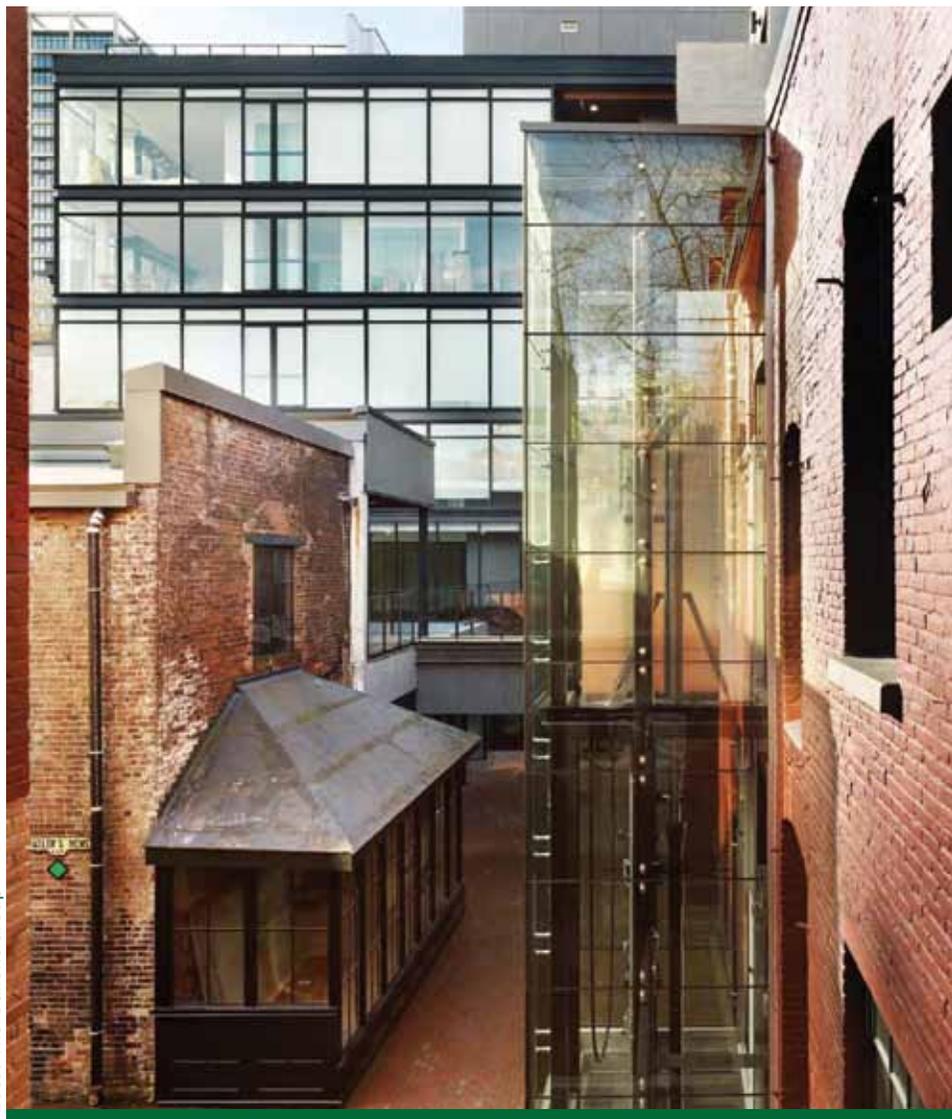


Photo: The Salient Group

Contemporary additions set back from the restored Water Street façades (see opposite page) included creative solutions like this glass enclosed elevator shaft.

demolished years before and kept the original elevator intact. New glass brick was installed in the sidewalks, replacing the crumbling prisms once commonly used, but rarely seen today, to bring natural light into the basement interior. Modern improvements include a seismic upgrade and interior systems that are meeting LEED standards. It is now leased to the Tides Renewal Centre, home to several pioneering social entrepreneurs.

The Paris Block project on West Hastings, a 100-year-old building that

*Des ajouts contemporains en retrait des façades restaurées de la rue Water (ci-contre) ont intégré des solutions créatives comme ce puits d'ascenseur vitré.*

Robert named for its long-time occupant logging boot manufacturer Pierre Paris, is now home to 29 loft-style residences. The Paris Annex, a modern infill, shares corridors, stairs and an elevator with its heritage counterpart.

The Terminus building was once one of Vancouver's 10 most endangered buildings. Reduced to its historic façade due to fire, it was restored and absorbed into another of Robert's condo developments that also incorporated the old Grand Hotel. Each of the 46 units is unique in

# Le promoteur Robert Fung – fait de nouveau briller Gastown

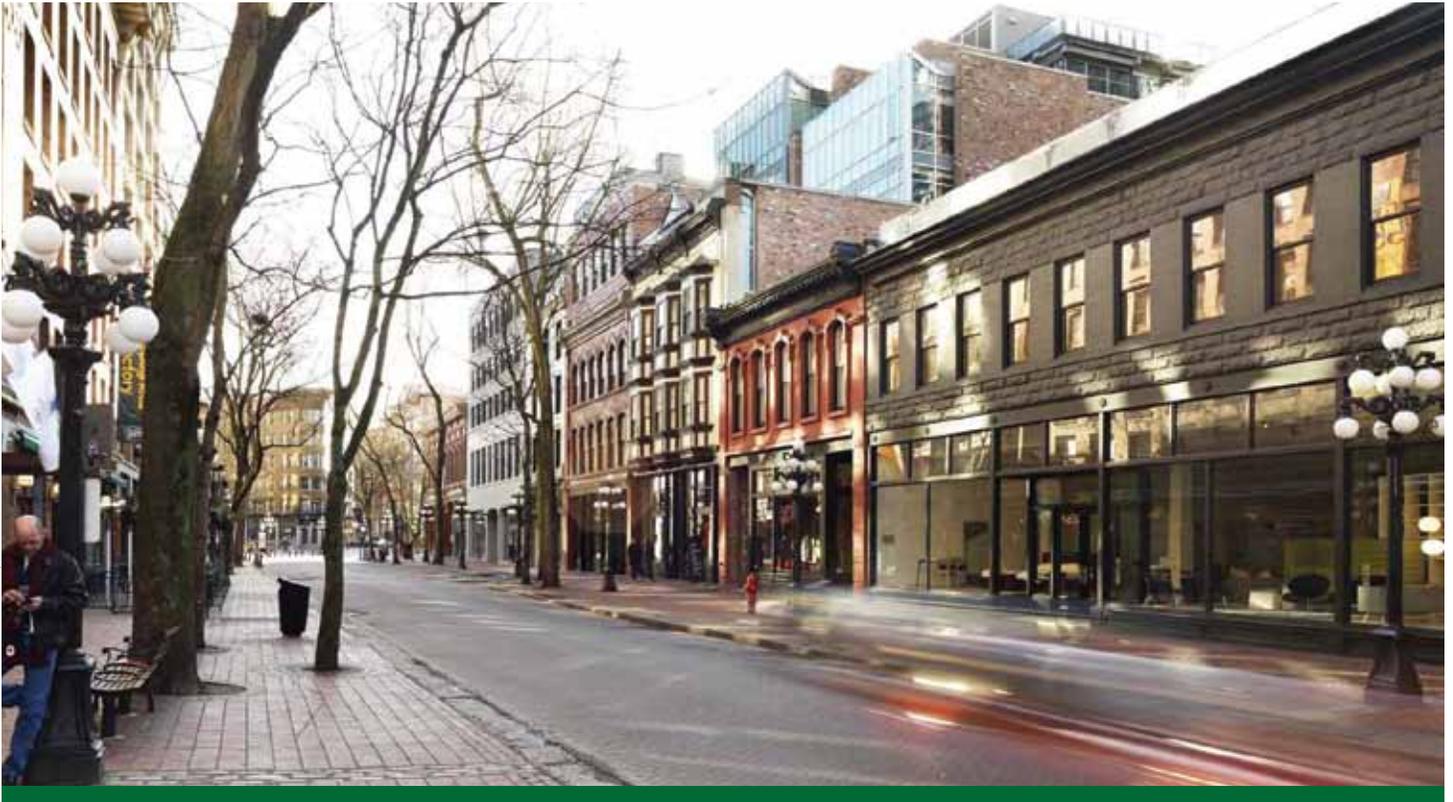


Photo : The Salient Group

Une série de cinq sites le long de la rue Water à Gastown (bâtiments Alhambra, Garage, Cordage, Grand et Terminus), appelés collectivement « le Garage », a assuré la masse critique nécessaire pour stimuler la revitalisation du quartier.

*A row of five sites along Water Street in Gastown (Alhambra, Garage, Cordage, Grand and Terminus buildings), known collectively as The Garage, provided the critical mass needed to make an impact on the neighbourhood's revitalization.*

D'aucuns soutiennent que le quartier Gastown, le plus ancien de Vancouver, a connu plusieurs renaissances. Après une première poussée de revitalisation dans les années 1970, il était resté réputé pour ses boutiques de souvenirs et ses façades décrépies.

L'entrée en scène de Robert Fung allait changer les choses. Le fondateur et président du groupe Salient, une entreprise de promotion immobilière spécialisée dans les projets résidentiels et commerciaux visant des créneaux de marché, est en voie de laisser son empreinte sur un secteur en pleine évolution.

Jadis, l'endroit était déserté dès que le soleil se couchait et que les touristes rentraient à la maison. Aujourd'hui, Gastown devient une communauté diversifiée et dynamique. On y trouve tout aussi bien des condos, des immeubles de bureaux, des restaurants et des bars.

Pour Robert Fung, la bonne architecture est comme l'art. Il traite Gastown comme sa toile, et il utilise les bâtiments pour rehausser l'expérience de vie. Il est surtout réputé pour la restauration et la réhabilitation de bâtiments patrimoniaux presque à l'état de ruines, les transformant en immeubles commerciaux et résidentiels qui conservent leur histoire, leur patrimoine et leur âme.

Pour ce faire, il s'appuie sur sa passion pour l'histoire et les récits qui relient les endroits et les communautés. Il excelle à révéler les racines d'un bâtiment - ses valeurs oubliées et son potentiel latent.

Donald Luxton, président de Heritage Vancouver, l'appelle « une vedette du patrimoine ».

Mais ce n'est pas tout. Robert Fung construit aussi pour l'avenir, intégrant la durabilité et répondant aux impératifs économiques, sociaux et environnementaux dans ses nombreux projets.

L'immeuble Flack de la rue Hastings a été construit en 1898 par Thomas Flack, un des premiers prospecteurs à faire fortune dans le Klondike. Il a retrouvé sa situation d'éminent immeuble de bureaux dans Gastown. Robert Fung l'a soigneusement remis en état, recréant l'entrée voûtée en pierre sculptée à la main qui avait été démolie des années plus tôt, et conservant l'ascenseur d'origine. Pour apporter un éclairage au sous-sol, de nouvelles briques de verre ont été posées dans les trottoirs au lieu des prismes détériorés qui étaient communs à l'époque mais sont rares aujourd'hui. L'immeuble a aussi été modernisé, notamment avec une meilleure protection sismique et des installations intérieures répondant aux normes LEED. Il est maintenant loué au Tides Renewal Centre, qui héberge plusieurs entrepreneurs sociaux d'avant-garde.



Photos: The Salient Group



**Left:** The hand-carved stone entrance was re-created and glass bricks reinstalled in the sidewalk as part of Fung's rehabilitation of the Flack Block. **Above:** The refurbished former Grand Hotel, now part of The Garage row.

**À gauche :** L'entrée de pierre sculptée à la main a été recrée et des briques de verre ont été posées dans le trottoir dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble Flack entreprise par Robert Fung. **En haut :** L'ancien hôtel Grand remis à neuf, qui fait maintenant partie de l'ensemble du « Garage ».

its design and complete with individually controlled geothermal heating and cooling systems.

The Salient Group now has over 100,000 square feet of heritage office space in Vancouver's historic districts. As well as the buildings already mentioned, the list includes the redevelopment of Gastown's Taylor Building, the Alhambra and Cordage buildings on Water Street, the Bowman Block on Beatty, the Varsity in West Point Grey, and the Trapp Building in New Westminster.

Robert Fung doesn't mask the fact that Gastown is constantly changing and the shift to a more positive living experience will take time. In answer to a question about what impact he has had on his community and on wider Canadian society, Robert focused on the recognition he has brought to the importance of our heritage by revitalizing neighbourhoods and bolstering local economies and social health. "It is only through significant private investment and public discussion that the

cultural value of [Vancouver's Downtown East Side] has been recognized," he said.

And much of that private investment was made possible by Vancouver's heritage preservation incentives—especially the granting of bonus density in exchange for the rehabilitation and legal protection of a heritage building. The sale of transferrable density generates funds for the owner of the heritage site, helping to defray rehab costs. To date, the Salient Group has completed seven heritage building projects under the Heritage Revitalization Incentive Program, making challenging but creative renewal projects possible for the developer—and more importantly, for the city.

Robert Fung is a firm believer in the Field of Dreams approach. "If you build it, they will come," he says. "Our buyers come with their eyes wide open and are helping to create balance."<sup>1</sup>

When not working on heritage projects, Robert is a director of Covenant House Vancouver, which provides shelter and

services to homeless and at-risk youth, and serves on the board of the Vancouver Economic Development Commission. He has won numerous awards.



Photo: Courtesy of The Salient Group

The Paris Block owes its name to the long-standing shoe business operated on the site by Pierre Paris and uncovered during the historical research phase of the project.

*L'immeuble Paris doit son nom à la fabrique de souliers que Pierre Paris a longtemps exploitée sur le site, comme l'a révélé le volet du projet consacré à la recherche historique.*

Robert lives in a restored heritage home in Vancouver with his wife and daughters.

<sup>1</sup> As quoted in "Field of Dreams' grows within gritty Gastown," *Calgary Herald*, 10/25/2008.



Photo : The Salient Group

Robert Fung a nommé un bâtiment de 100 ans sur la rue Hastings Ouest d'après Pierre Paris, le fabricant de bottes de bûcheron qui l'a longuement occupé. L'immeuble Paris abrite maintenant 29 logements de type loft. L'annexe Paris, une construction intercalaire moderne, partage des corridors, des escaliers et un ascenseur avec son homonyme patrimonial.

Le Terminus a déjà été un des 10 bâtiments les plus menacés de Vancouver. Seule sa façade historique a survécu à un incendie, et Robert Fung l'a restaurée et intégrée à un autre projet de condominiums incorporant aussi l'ancien hôtel Grand. Chacune des 46 unités est d'une conception unique et est desservie par des installations géothermiques de chauffage et de climatisation à commandes individuelles.

Le groupe Salient possède maintenant des immeubles de bureaux patrimoniaux faisant plus de 100 000 pieds carrés dans le district historique de Vancouver. Outre les bâtiments déjà mentionnés, il y a l'immeuble Taylor de Gastown, les bâtiments Alhambra et Cordage de la rue Water, l'immeuble

Bowman sur la rue Beatty, le Varsity dans le quartier West Point Grey et l'immeuble Trapp à New Westminster.

Robert Fung ne cache pas le fait que Gastown change sans cesse et que sa transformation en lieu de vie plus positif exigera du temps. Quand on l'a interrogé au sujet de l'incidence qu'il a eue sur sa communauté et sur la société canadienne, il a insisté sur la reconnaissance qu'il a engendrée de l'importance de notre patrimoine en revitalisant des quartiers et en stimulant l'économie locale et la santé sociale.

« C'est uniquement grâce à d'importants investissements privés et à une discussion publique que la valeur culturelle du Downtown East Side de Vancouver a été reconnue », dit-il.

Et une bonne part de l'investissement privé requis a été rendue possible par les incitatifs à la préservation du patrimoine offerts à Vancouver – en particulier l'octroi de primes à la densité en échange de la réhabilitation et de la protection légale d'un bâtiment du patrimoine. La vente de droits de densité transférables produit un revenu pour le propriétaire du bien patrimonial,

Chaque nouvelle unité de l'immeuble Terminus est d'une conception unique et est dotée d'installations de chauffage et de climatisation géothermiques.

*Each new unit in the Terminus building has a unique design and is equipped with geothermal heating and cooling systems.*

aidant à défrayer les coûts de réhabilitation. Jusqu'à présent, le groupe Salient a réalisé sept projets patrimoniaux dans le cadre du programme incitatif à la réhabilitation du patrimoine. Ce programme fait en sorte que des projets difficiles mais créatifs de renouveau soient possibles pour le promoteur – et, surtout, pour la ville.

Robert Fung croit fermement à l'approche du « champ de rêves ». « Si vous construisez, les clients viendront, dit-il. Nos acheteurs sont très lucides et ils aident à créer un équilibre. »<sup>1</sup>

Quand il ne travaille pas à des projets du patrimoine, Robert Fung est un administrateur de la Covenant House Vancouver, qui offre un refuge et des services aux jeunes sans abri et à risque. Il est aussi membre du conseil de la Commission de développement économique de Vancouver. Il a gagné de nombreux prix.



Robert Fung

Photo : Jonathan Cruz

Robert Fung vit à Vancouver dans une demeure patrimoniale restaurée, avec son épouse et ses filles.

<sup>1</sup> Cité dans « 'Field of Dreams' grows within gritty Gastown », Calgary Herald, 2008/10/25.