



QU'EN EST-IL DE L'AVENIR DE MONTRÉAL ?

DES EXPERTS PRENNENT LE POULS DU CENTRE-VILLE

■ PAR YASMINA EL JAMAÏ, JOURNALISTE

Tous les espoirs étaient permis lors de la conférence spéciale sur l'avenir du centre-ville de Montréal tenue au Centre Sheraton de Montréal le 11 septembre dernier devant plus de 300 participants, dont plusieurs dignitaires comme Richard Bergeron, de la Ville de Montréal, Normand Bélanger, du Fonds immobilier de solidarité FTQ, et Jacques Primeau, du Quartier des spectacles. Compte-rendu sur l'apport judicieux de quatre experts en immobilier, ainsi que d'un conférencier créatif et passionné de Montréal, réunis à l'initiative de l'Institut de développement urbain du Québec (IDU), en collaboration avec Destination centre-ville et le Quartier des spectacles.

L'éditorialiste en chef de *La Presse*, François Cardinal, a donné le ton à la conférence en évoquant la renaissance spectaculaire de Montréal, compte tenu de l'apparition « des gratte-ciel [...] après une absence qui aura duré 22 longues années, de 1992 à 2014 ». Il a néanmoins rappelé « qu'entre 1960 et 1990, Ville-Marie a perdu la moitié de sa population » ainsi que « l'état misérable de la Sainte-Catherine dans les années 80 ! » pour éviter que les acteurs montréalais s'assoient sur leurs lauriers. Il invoque le spectre qui plane sur les États-Unis, où « bon nombre des centres-villes qui ont connu des booms ces dernières années commencent justement à manquer de souffle ». Ajoutant que « les plus récents chiffres révèlent que, depuis deux ans, [...] dans les deux tiers des régions métropolitaines, la banlieue s'est à nouveau développée plus vite que la ville-centre », il s'interroge sur l'essor

de Montréal à venir: la « soudaine renaissance du secteur incluant le centre des affaires, Griffintown et le Vieux-Montréal mourra-t-elle aussi vite qu'elle est née ? » Ou est-elle faite pour durer ?

LA MOBILITÉ AVANT TOUT

Pour que Montréal garde le cap sur son développement, François Cardinal recommande de miser sur l'optimisation du transport en commun en mettant en place un tramway gratuit comme cela se fait en Europe, pour qu'il s'ajoute au futur train du Réseau électrique métropolitain (REM) de la Caisse de dépôt et placement du Québec. Il appelle aussi de ses vœux l'implantation d'un circuit d'autobus à haute fréquence. Ces deux solutions remédieraient, selon lui, au métro bondé et insuffisant pour desservir la banlieue et plusieurs zones de Montréal comme Griffintown.

: Jean-Christophe Bédos, président et chef de la direction de Birks, considère que Montréal
 : est privée d'un quartier haut de gamme, surtout pour les visiteurs de l'étranger et ceux
 : qui arrivent en croisière au Vieux-Port. Tout en considérant le Quartier des spectacles
 : comme une belle réussite, il donne l'exemple de la rue de la Paix à Paris et de
 : la 5^e Avenue à New York, qui donnent du cachet aux métropoles.

Pour pallier la pénurie de stationnements au centre-ville, il conviendrait de suivre l'exemple de Seattle, qui utilise les stationnements inoccupés des tours de bureaux du quartier des affaires le soir et les week-ends. Un programme municipal, combiné à la volonté du secteur privé, a permis de concrétiser ce projet, toujours selon M. Cardinal. Il ajoute : « La Ville a créé une signalisation unique. Elle a implanté de l'affichage dynamique partout. Elle a élaboré un site Web et une application. Puis, elle a proposé aux propriétaires d'immeubles d'intégrer le programme gratuitement en affichant publiquement leurs places disponibles, en temps réel. »

MONTRÉAL : UNE VILLE DE PRESTIGE

Jean-Christophe Bédos, président et chef de la direction de Birks, préconise la promotion de l'art de vivre montréalais qui comprend la cohabitation entre commerces, habitations, bureaux et écoles. Il entrevoit dans la rénovation de la rue Sainte-Catherine et du square Phillips une occasion d'embellissement accru des façades des immeubles. Une fois achevé, « le nouveau point d'ancrage du centre-ville représentera l'art de vivre montréalais dans un endroit qui fera énormément envie », prédit-il. Il considère néanmoins que Montréal est privée d'un quartier haut de gamme surtout pour les visiteurs de l'étranger et ceux qui arrivent en croisière au Vieux-Port. Tout en considérant le Quartier des spectacles comme une belle réussite, il donne l'exemple de la rue de la Paix à Paris et de la 5^e Avenue à New York, qui donnent du cachet aux métropoles.

N'OUBLIONS PAS LES MILLÉNAUX!

De l'avis de Claude Sirois, président, centres commerciaux pour Ivanhoé Cambridge, afin d'accompagner l'objectif de maintenir la part des immeubles de bureaux de 60% au centre-ville de Montréal, « il ne faut pas oublier les milléniaux, qui représentent maintenant la portion de la

population la plus importante au Canada. Au cours des 10 dernières années, ce sont eux aussi qui ont participé au changement profond associé au visage caractéristique des centres-villes avec une plus grande densification sur le plan résidentiel, l'arrivée de tours de bureaux, d'une nouvelle dynamique, d'un nouveau milieu de vie et de nouveaux commerces ». Il ajoute que « pour s'assurer que Montréal conservera sa part adéquate de bureaux au centre-ville, il faudra lui permettre de sauvegarder ce dynamisme en offrant un milieu de vie sécuritaire et adéquat pour permettre aux employeurs d'accéder au capital intellectuel à proximité de leurs bureaux ». M. Sirois souligne également le rôle très important que revêt la mobilité pour les milléniaux.

Quant à Mathieu Duguay, président de la Société de gestion Cogir, il applaudit l'objectif d'accueillir 3 000 nouveaux ménages au centre-ville d'ici 10 ans, tout en introduisant les bémols suivants : il faut « préciser le rôle et les attentes des propriétaires immobiliers et des promoteurs » dans ce dossier. Et compte tenu de la fragilité en développement immobilier et du retard de Montréal de 15 à 20 ans par rapport à Vancouver, Ottawa et Toronto, il estime qu'il ne faut surtout pas freiner l'impulsion à Montréal, d'autant plus que l'économie s'y porte bien. À cet égard, il invoque le nombre de mesures trop élevées à la charge des propriétaires immobiliers, lesquelles risquent considérablement de briser l'élan montréalais : « On entend parler de plusieurs taxes pour le REM et de la nouvelle taxe sur les parcs qui nous a pris par surprise il y a quelques mois et qui a heureusement été reportée d'une année. » Il encourage le président de l'IDU, André Boisclair, à prendre le flambeau pour inclure les propriétaires et des promoteurs immobiliers dans un processus collaboratif afin de maintenir l'essor de Montréal au cours des 10 à 15 prochaines années.

LE POUVOIR D'ATTRAIT DE MONTRÉAL POUR LES INVESTISSEURS

Pascale Roy, vice-présidente, gestion de l'actif pour Conseillers immobiliers GWL, a évoqué l'intérêt accru pour la métropole de la part d'investisseurs étrangers, particulièrement les Chinois et les Allemands: «Jusqu'en 2015, il n'y a pas eu beaucoup d'immeubles en vente au centre-ville de Montréal. C'est seulement depuis les deux dernières années que les immeubles du centre-ville sont devenus accessibles aux investisseurs. De plus, Montréal procure aux investisseurs tant étrangers que canadiens des rendements de 5 %, qui sont plus intéressants que ceux de Toronto (4 %) et de Vancouver (3 %). Depuis la dernière année, les investisseurs canadiens et étrangers sont davantage intéressés par toutes les classes d'actifs immobiliers à Montréal, notamment les tours de bureaux et le marché du multirésidentiel locatif.»

DES ACCÉLÉRATEURS DU DÉVELOPPEMENT

Pour accélérer l'élan montréalais, M. Duguay préconise l'option des programmes incitatifs pour intégrer l'art québécois et canadien dans les grands projets immobiliers. En cas d'investissements de 50 ou de 100 millions de dollars, par exemple, le promoteur du projet devrait embellir la ville avec des toiles, des sculptures monumentales et des projections audio pour favoriser le milieu artistique. L'économie du partage devrait aussi être encouragée par l'intermédiaire de véhicules en autopartage, par exemple. M. Duguay souhaite que soient favorisés le développement durable au moyen de mesures incitatives gouvernementales pour l'installation de toitures végétalisées et le recyclage des eaux usées en vue d'une ville exemplaire.

Mathieu Duguay et Jean-Christophe Bédos sont satisfaits que la vieille querelle entre francophones et anglophones se soit dissipée à Montréal, ce qui est favorable aux investissements. M. Duguay estime que Montréal devrait accueillir plus d'immigrants, les 100 000 nouveaux arrivants annuels de Toronto étant le moteur de son développement.



DES SOLUTIONS TAILLÉES SUR MESURE

Depuis près de 20 ans, BUSAC poursuit le même objectif; offrir des services de qualité adaptés à la personnalité de ses clients quel que soit leur secteur d'activité. Qu'il s'agisse de besoins locatifs classiques ou répondant aux entreprises à vocation technologique, nous savons nous réinventer pour proposer des solutions taillées sur mesure pour votre entreprise.

BUSAC

ISABELLA LONGONI

Coordonnatrice des baux et location
514 284.0014
location@busac.com
BUSAC.COM



DES FREINS POUR MONTRÉAL

Pascale Roy déplore que les calculs de la taxe sur les parcs immobiliers concernant les terrains vacants du centre-ville soient flous, de même que les calculs pour la taxe de captation foncière à venir attenante aux stations du REM. «Ce manque de prévisibilité provoque des inquiétudes de la part des promoteurs et des investisseurs. Ces taxes doivent être justes et équitables pour ne pas freiner la lancée au centre-ville», avertit-elle. Même son de cloche de la part de M. Bédos, qui conseille d'éviter à Montréal la taxe de 15 % imposée à Vancouver et à Toronto sur l'achat de l'immobilier et qu'il juge absurde.

Parmi les autres enjeux pour le développement futur de Montréal figure la réfection de la rue Sainte-Catherine, de De Bleury jusqu'à Atwater, qui provoque des craintes de la part des propriétaires immobiliers et des Montréalais: «Durant les travaux qui devraient durer pendant quatre ans à partir de 2018, il faudra s'assurer que Sainte-Catherine reste accessible en tout temps. Et qu'il y ait des animations pour attirer les gens vers la rue et la garder vivante. C'est fondamental pour le centre-ville. Pour ce faire, il importe que tous les principaux acteurs travaillent ensemble, qu'il s'agisse de la Ville, des propriétaires immobiliers, de la Société de transport de Montréal, etc. À l'IDU, un comité présidé par Claude Sirois se charge justement de créer un pont avec la Ville de Montréal et les intervenants commerçants pour amenuiser les effets de la réfection.»

C'est d'autant plus important que «l'ensemble du commerce de détail est en pleine évolution et qu'il traverse une période difficile», précise M. Sirois. Probablement à cause de l'engouement pour le commerce en ligne, «35 locaux sont vacants entre Ogilvy et le Quartier des spectacles». Ces réserves n'ont pas empêché les participants à la conférence de se réjouir de l'essor montréalais et de demander à l'unanimité aux acteurs-clés de faire preuve d'audace et d'ambition pour garantir la pérennité et l'essor de la métropole.

Un autre regard sur la propreté

GSF

PROPRETÉ & SERVICES ASSOCIÉS

gsf-canada.com

Hygiène et propreté • Services techniques • Travaux de réaménagement

Ce qui fait la force du Groupe GSF :

- 32 000 employés à l'international
- Croissance organique depuis plus de 53 ans
- Services intérieurs/extérieurs des bâtiments
- Capacité d'adaptation et d'innovation

Siège social de GSF Canada
4705, rue Louis-B.-Mayer
Laval (Québec) H7P 6G5
T. 450 688-0555

Quartier Dix30 • Quartier De la Montagne • 21^e arrondissement • Gare Viger • Royalmount • L'Esplanade Montmorency • Quartier Royalmount • La Tour des canadiens • Tour Deloitte • Arbora • Le 900 de Maisonneuve • Dominion Square • Développement de

RÉUSSITE

Ti des Soeurs • Place Ville-Marie • Westmount Square • 2020 University • Place Québec • Place Bonaventure • Ritz-Carlton • La Séville • Bassins du Havre • Gate Windsor • Développement del Ti des Soeurs • Place Ville-Marie • Westmount Square •

Au cœur des grands projets immobiliers au Québec.

MONTRÉAL
TORONTO
NEW YORK
dwpv.com

DAVIES