

12 mai 2021

Objet : Projet La Baie, Office de consultation publique de Montréal

Madame Casara,

Nous apprécions l'occasion qui nous est donnée par l'Office de consultation publique de Montréal de nous prononcer sur le projet de construction de tour sur le site du magasin La Baie du centre-ville ainsi que de rénovation de ce magasin phare.

BentallGreenOak

BentallGreenOak a plus de 100 ans d'expérience en gestion immobilière. Notre entreprise gère des immeubles représentant 60 millions de pieds carrés situés dans 24 villes, dans 12 pays. La valeur de ces actifs sous gestion est d'environ 55 milliards \$ US.

Nos 750 clients et partenaires nous choisissent car ils souhaitent profiter de notre exceptionnelle connaissance des marchés locaux et du soin que nous démontrons pour répondre aux besoins des locataires. Nos 1 300 employés situés partout dans le monde se consacrent à cette approche et à l'objectif commun de servir nos clients.

BentallGreenOak gère certaines des plus importantes tours de bureaux du centre-ville de Montréal, comme le 1250 René-Lévesque et l'Édifice Sun Life. Nous gérons aussi des édifices semblables dans d'autres centres d'affaires d'envergure. À cet effet, nous aborderons le projet de La Baie sous les angles suivants :

- L'impact du projet sur les actifs gérés par BentallGreenOak et ses clients;
- L'impact du projet sur Montréal et son centre-ville comme place d'affaire attractive par rapport à d'autres villes; et
- L'innovation et le développement durable.

Bonification de l'offre de service de BentallGreenOak

On pourrait croire, a priori, que l'ajout d'espace de bureaux de catégorie A dans le District central des affaires de Montréal représente une hausse des espaces disponibles, et donc en compétition avec ceux que nous offrons. Or, on ne peut considérer que cet aspect sans regarder la vue d'ensemble du marché.

Le projet de La Baie contribue à deux des principales artères de la métropole. Sur la rue Sainte-Catherine, il pérennise le statut de son magasin comme plus vaste commerce de détail de la plus importante artère de magasinage de la ville. Il confirme de plus la vitalité du boulevard de Maisonneuve, sur laquelle certaines des plus grandes et plus prestigieuses entreprises au pays ont pignon sur rue. Nous voyons d'un très bon œil l'ajout sur de Maisonneuve d'une adresse qui met en valeur la tour KPMG, dont nous sommes également les gestionnaires.

Le redéveloppement proposé conserve l'intégration du magasin au réseau sous-terrain, qui fait partie intégrale de l'offre de service que nous proposons à nos locataires. Ceux-ci pourront accéder à un La Baie entièrement rénové sans devoir sortir l'hiver et à la terrasse mise à la disposition du public lorsque le temps est plus clément.

De l'espace bureau nécessaire

Les nouvelles technologies, le développement d'applications et de programmes et les industries créatives sont responsables d'une part importante de la croissance de l'économie et de l'emploi à Montréal au cours des dernières années. Ces secteurs porteurs, qui amènent dans la métropole une culture d'entrepreneuriat, y ont pris racine grâce à la présence de nombreuses universités et centres de recherche. L'offre immobilière s'est adaptée à ces nouvelles industries; BentallGreenOak est d'ailleurs gestionnaire du 7250 et du 7450, rue du Mile End, dans le quartier Mile Ex, un secteur de Montréal où d'anciens édifices industriels ont été convertis pour répondre aux besoins de ces nouvelles entreprises.

Le centre-ville devra aussi s'adapter aux changements de la structure économique de Montréal. C'est pourquoi nous accueillons favorablement l'ajout d'espace de bureaux adapté à la nouvelle économie et au travail post-pandémique, lequel est en demande croissante. La reprise du centre-ville dépendra en grande partie de la capacité à celui-ci de concilier les demandes des entreprises pour des espaces de travail flexibles.

L'expérience des centres-villes dynamiques

Notre expérience en gestion immobilière nous expose aux différents types d'orientations municipales, au-delà de la géographie du Québec, en ce qui a trait aux projets immobiliers majeurs. La protection du patrimoine et la promotion de la mixité par la Ville de Montréal fait définitivement partie, à notre avis, des recettes gagnantes dans ce domaine.

Un élément-clé qui fait le succès de certaines villes est bien sur la réalisation de projet de haute qualité architecturale. Or, ceux-ci doivent marier harmonieusement le patrimoine bâti existant tout en mettant de l'avant des solutions durables, novatrices et harmonieuses. C'est définitivement le cas avec le projet La Baie, qui de plus met en valeur des bâtiments existant tout en rehaussant l'esthétique du quartier. La densification apportée par le projet représente un pont entre la tour KPMG et le Quartier des Spectacles, comblant un secteur relativement sous-utilisé du centre-ville.

L'ajout de toits-terrasses viendra créer un paysage extraordinaire et innovant. L'accès public à l'un de ceux-ci démontre l'engagement d'HBC auprès de la communauté et le désir de l'entreprise de contribuer au dynamisme du quartier, bien au-delà de son offre mercantile. De plus, ces nouveaux espaces verts viendront en quelque sorte compléter l'offre renouvelée du Square Phillips, dont l'espace public est complètement réaménagé par la Ville, de la cour intérieure de la Tour KPMG et de la Cathédrale Christ Church et de la Maison Birks et de son hôtel.

Montréal a la chance de compter sur un centre-ville qui constitue un milieu de vie dynamique et attrayant; conserver ces qualités nécessite des investissements et un renouveau continu de la part d'un propriétaire soucieux de l'influence de son projet sur la communauté.

Encore une fois, nous vous remercions de nous donner l'occasion de nous prononcer sur ce magnifique projet.

Meilleures salutations,



Yves-André Godon
Directeur général, Québec