

Montréal, le 4 avril 2019

**Objet : Mémoire TGTA – Secteur des Faubourgs**

Expérience et vision pour l'intégration d'espaces à bureaux dans les nouveaux milieux de vie

---

Madame la commissaire,  
Messieurs commissaires,

Dans le cadre de la commission de l'Office de la Consultation Publique de Montréal sur l'avenir du secteur des Faubourgs, nous sommes heureux de vous soumettre notre mémoire, qui explique notre expérience et notre vision pour l'intégration d'espaces à bureaux dans les nouveaux milieux de vie.

Nous sommes vous remercions de nous permettre de partager notre expérience à ce sujet.

Sincèrement,



Simon P. Giroux, É.A.  
Conseiller Développement Immobilier  
TGTA



Martin Galarneau  
Associé  
TGTA

Empreinte des vestiges de son glorieux passé industriel, Montréal offre aujourd’hui d’incroyables opportunités de transformer ses sites industriels désuets, à l’origine ségrégués des quartiers résidentiels traditionnels, en pôles multi usages permettant à tous et chacune d’y vivre. Nous sommes tous ici aujourd’hui pour échanger sur le potentiel de certaines parcelles situées dans le centre de la ville, plus particulièrement, le secteur des Faubourgs.

Les signataires de ce mémoire sont Simon Pierre Giroux, Conseiller Investissement et Développement Immobilier et Martin Galarneau, Associé chez TGTA.

TGTA est une firme d’investissement et de développement immobilier basée à Montréal. Depuis 1989, la société est impliquée dans des projets à Montréal, au Québec ainsi qu’à l’extérieur du pays, et est reconnue pour ses réalisations dans plusieurs secteurs immobiliers. Au cours des dernières années, l’entreprise a été active dans la requalification de grands sites urbains dont notamment la conversion de sites industriels désuets en bureaux. Vous retrouverez en annexe une description plus exhaustive de notre firme.

En toute transparence, TGTA est en discussion avec un promoteur ayant des intérêts dans un des grands sites faisant partie du Secteur des Faubourgs. TGTA réaliserait le volet bureau du projet. Si nous vous soumettons ce mémoire, c’est pour vous partager l’expertise que nous avons développé dans les dernières années dans la création d’espace à bureaux et dans la requalification de sites sensibles.

Nous sommes très heureux de participer à cet exercice de consultation car l’approche participative que sont les présentes consultations publiques cadre parfaitement avec le *modus operandi* de TGTA. En effet, nous déployons tous les efforts nécessaires afin que nos projets soient bien reçus et répondent aux attentes du milieu, et ce, que nos projets nécessitent des modifications de zonage ou qu’ils soient réalisables de plein droit. Que ce soit par l’analyse des besoins des communautés dans lesquelles les projets s’inscrivent où le grand soin que nous accordons à l’élaboration d’un concept dans son milieu, nous aspirons à créer un cadre de vie en harmonie avec les gens et l’environnement qui le compose. Notre expérience nous enseigne que la consultation citoyenne et avec les acteurs d’un quartier, en amont de la conception d’un projet, est primordiale pour déterminer ses orientations. Comme le dit si bien l’OCPM, *le citoyen est détenteur d’un savoir unique et il est l’expert de sa propre vie*. Le dialogue et l’échange avec ces experts permettent d’intégrer harmonieusement les intérêts de tous et chacun.

Bref, la perspective de collaborer à la renaissance de sites à requalifier correspond précisément avec la mission de TGTA. Le projet O Mile-Ex, située dans le quartier Alexandra-Marconi/Mile-Ex, a vu la transformation d'une ancienne usine de l'industrie du textile abandonnée en près de 400 000 pi<sup>2</sup> de bureaux-loft. À proximité de la populaire Petite Italie, O Mile-Ex est une communauté de travail qui intègre de multiples caractéristiques écologiques et encourage la synergie entre les usagers. Il offre aux occupants un style de vie où le monde des affaires rencontre celui de la culture, du divertissement et du bien-être. Les espaces communs permettent de créer une synergie entre les différents usagers qui, à terme, crée un sentiment de communauté à travers l'immeuble et à plus grande échelle dans le quartier avoisinant. Mentionnons qu'un an avant la fin des travaux, nous n'avions plus un seul pied carré à louer. De plus, environ le 2/3 des espaces loués accueillent des entreprises de la nouvelle économie, dont la plus grande concentration d'activités en Intelligence Artificielle (IA) au Canada. À travers ce projet, TGTA a acquis une précieuse expérience dans la conception d'espaces de travail permettant aux entreprises d'attirer et de conserver des employés de qualités et aux occupants de s'épanouir dans un environnement (immeuble autant que quartier avoisinant) animé et stimulant.

## **MARCHÉ DU BUREAU MONTRÉLAIS**

Chômage à un creux historique, création d'emplois record, intérêt marqué de la ville pour les entreprises œuvrant dans le secteur des nouvelles technologies; Montréal vit une renaissance. Voici seulement quelques données qui témoignent de l'attractivité et la vigueur économique de Montréal.

1. Selon le Conference Board du Canada, Montréal a connu en 2018, la croissance économique la plus rapide parmi les grandes régions métropolitaines du Canada<sup>1</sup>
2. Le marché montréalais a enregistré une absorption nette d'espace à bureaux de 837 106 pieds carrés au cours du 4<sup>e</sup> trimestre de 2018, soit la deuxième plus importante absorption nette trimestrielle de la dernière décennie <sup>2</sup>
3. Taux d'inoccupation des espaces bureaux en baisse<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Aperçu marché de bureaux T4 2018, JLL

<sup>2</sup> Aperçu marché de bureaux T4 2018, JLL

<sup>3</sup> Aperçu marché de bureaux T4 2018, JLL

4. Montréal se classe toujours dans le top des classements des meilleures villes étudiantes dans le monde. Les entreprises qui recherchent de la main d'œuvre qualifiée (tel que les entreprises de la nouvelle économie) adorent ce bassin d'étudiants de qualité.
5. Faiblesse des coûts d'exploitation d'entreprises, et facilité à faire des affaires.

La conséquence de ce dynamisme est une demande grandissante pour les espaces à bureaux dans notre ville, menée par des entreprises évoluant dans les secteurs créatif, incluant les entreprises technologiques.<sup>4</sup>

Toutefois, les caractéristiques recherchées par les utilisateurs ne correspondent plus à ce qu'elles étaient il y a 10 ou 15 ans. Auparavant, le travail et la vie étaient deux choses distinctes. Le travail était un endroit où l'on allait, plutôt qu'un milieu de vie. De nos jours, les travailleurs sont à la recherche d'environnements dynamiques et stimulants, des lieux qui sont à leur image. Ces travailleurs recherchent et exigent un cadre de vie mixte où ils pourront travailler et se divertir, et possiblement même habiter. Ils recherchent aussi un milieu qui correspond à leurs valeurs. Souvent milléniaux, ces travailleurs souhaitent évoluer dans des environnements urbains riches. Ils veulent être en mesure de se rendre au boulot à pied, à vélo ou en transport en commun. Ils désirent vivre dans des milieux animés, profiter d'activités culturelles et artistiques, de petites boutiques et bonnes tables. Ils désirent faire partie d'une communauté vibrante et enrichissante.

Les entreprises œuvrant dans les secteurs des nouvelles technologies, et même dans les secteurs plus traditionnels, ont compris que leur succès passe par la qualité de la main d'œuvre qui les compose. Qui plus est, elles ont compris que les caractéristiques du lieu de travail (le quartier, l'immeuble et ses pourtours, le bureau) constituent un facteur d'attractivité et de rétention de la main d'œuvre important. Considérant la compétition que se livrent les entreprises pour ces travailleurs, il est facile de comprendre pourquoi ces entreprises veulent s'installer dans des quartiers offrant une mixité et une proximité de différents usages (résidences, commerces, bureaux, services publics).

Vie urbaine riche, stabilité politique et sociale, main d'œuvre de qualité, diversité culturelle, abordabilité, présence de grandes universités, on comprend pourquoi Montréal est attrayante. La ville attire les talents et à leur tour, ces talents attirent les entreprises offrant des emplois de qualité qui attirent les talents...

---

<sup>4</sup> Aperçu marché de bureaux T4 2018, JLL

## **PLACEMAKING**

Donc, l'environnement où se situent les entreprises est un élément important pour celles-ci. On recherche des lieux offrant notamment des endroits publics extérieurs où l'on retrouve de l'animation, des placettes verdoyantes garnies de marchés d'artisans locaux, d'arts et spectacles, ou encore d'activités et de jeux pour toute la famille. Ces places publiques ont comme but de favoriser les échanges à l'échelle locale. Étudiants, travailleurs, résidants, commerçants, etc., doivent pouvoir se retrouver et profiter de lieux permettant ces interactions. À cet effet, une telle répartition de l'espace public, soit la combinaison des usages, encourage les modes de déplacements de proximité (et durable) tel que la marche et le vélo, puisque l'on densifie les services au lieu de les étaler.

Les gens qui animent, qui font vivre ces bâtiments (résidences, commerces, bureaux, public) doivent pouvoir, au sortir de leur immeuble, profiter sur place de tous ce que le quartier a à offrir. Il est clair ce type de développement mixte compacte bénéficie à tous les acteurs du milieu (résidants, commerçants, étudiants, travailleurs & employeurs) en renforçant le sentiment d'appartenance des gens envers leur communauté et en créant des milieux de vie plus intéressants.

Évidemment, créer de tels espaces de vie de qualité requiert du doigté, de la réflexion, un bon design et, un effort financier considérable. Créer ces milieux de vie intéressants nécessite une masse critique d'occupants afin d'amortir le coût des espaces publics qui seront utilisés par tous mais qui généralement, ne génèrent pas de revenus directs. De plus, la mise en place de ces milieux de vies requiert beaucoup d'espaces. On comprend qu'il est absolument essentiel de permettre une densité élevée. De plus, il nous apparaît important que ces espaces publics aient une superficie importante. En conséquence, et ce afin d'atteindre la masse critique requise, il est évident que l'on doit ériger en hauteur.

Cette vision du développement d'un secteur fait inévitablement place à des bâtiments plus hauts, certes, mais nous sommes d'opinion que cet aspect est largement compensé par la création et la mise en valeur des vastes espaces publics au sol laissés vacants par l'emprise réduite des bâtiments.

Montréal est souvent qualifié de ville à l'échelle humaine. Nous croyons que la densification en hauteur n'est pas contradictoire avec cette dimension humaine. Bien évidemment, un grand soin doit être apporté au traitement architectural des bâtiments. Cette solution, qu'est la densification en hauteur et la mixité des usages, renforce la dimension humaine de la ville en intégrant de multiples espaces publics à proximité des espaces de vie et de loisir des citoyens. Au final, c'est le sentiment d'appartenance au

quartier qui en bénéficie. Ce sont les gens qui peuplent ces nouveaux espaces de vie, de travail et de loisirs qui en sortent gagnants.

Notons que dans certains secteurs de la ville, tel que le Mile-End/Mile-Ex, le Centre-Ville, le plateau ou même Griffintown, cette animation communautaire est déjà présente. Les rues fourmillent d'activités culturelles, de festivals, de bonne table. Les familles, les couples et les gens seuls peuvent tous y habiter, y travailler et s'y plaire tout en favorisant des modes de déplacements durables. Tous ces aspects permettent de créer une véritable communauté dans les immeubles, qui peut ensuite s'étendre à tous le quartier.

Dans notre projet O-Mile-Ex, le quartier environnant était déjà très riche. Nous nous sommes donc concentrés sur le site. Nous avons, par exemple, sacrifié une cinquantaine de places de stationnements afin de créer un parc, nous avons choisi un restaurateur-artisan local au lieu de céder l'espace aux grandes chaînes qui avaient un fort intérêt de s'établir dans l'immeuble, nous avons sacrifié de l'espace locatif "*prime*", soit au rez-de-chaussée et non pas dans un racoin perdu du sous-sol, pour installer des salles pour vélos et salle de jeux (ping-pong, mississippi, *beanbags*, etc.), nous avons construit des douches dans les salles de bain et finalement, nous tenions à louer à une garderie et à un opérateur de gym local. Il n'est pas rare de voir des gens du quartier dans l'immeuble qui vont laisser leur petite à la garderie avant d'attraper un cours de callisthénie pour ensuite filer au bureau. Ou encore, de voir une voisine de l'immeuble travailler quelques heures sur sa thèse dans les divans du restaurant en sirotant un café avant de se rendre en classe. Autrement dit, avec une mixité d'usages de la sorte ainsi qu'une masse critique d'occupants, on peut engendrer ce sentiment de communauté entre l'immeuble et son environnement.

Dans le cas des îlots industriels abandonnés du secteur des Faubourgs, en plus de déployer beaucoup d'effort dans la conception du bâtiment, nous devons aussi créer un environnement urbain riche, le défi est donc plus grand. Nous devons concevoir un lieu où la population locale pourra s'épanouir et créer des interactions entre les différentes facettes de leur vie. Nous devons imaginer des espaces où les résidences traditionnelles et sociales, où les commerçants et les travailleurs pourront participer pleinement à la vie de leur communauté locale. Nous avons une opportunité extraordinaire, pour les montréalais, de se réappropriier ces espaces et d'en faire des lieux témoignant du dynamisme et de la richesse de notre métropole.

## **CONCLUSION**

Le dynamisme de Montréal provoque actuellement une demande grandissante pour des espaces à bureaux dont une grande portion provient des entreprises œuvrant dans les secteurs émergents (créatif, nouvelles technologies, etc).

Toutefois, de nos jours, le travail et la vie se mélangent et les caractéristiques recherchées pour les milieux de bureaux traditionnels ont changés. Les entreprises recherchent les employés de talent, mais ces talents eux recherchent plus qu'un simple cadre de travail. Ils recherchent des environnements dynamiques et stimulants, et ce, non pas seulement dans leur bureau, mais dans leur immeuble ainsi que dans leur quartier et leur ville.

Pour attirer ces entreprises, les nouveaux bureaux doivent s'insérer dans des quartiers où l'on retrouve de l'animation, des placettes verdoyantes et des activités pour tous dans le but de favoriser les échanges locaux.

TGTA a acquis une précieuse expérience dans la conception d'espaces de travail animés et stimulants. Nous croyons que la création de tels espaces de vie bénéficie à tous les acteurs d'un milieu, soit les résidents, travailleurs, commerçants, étudiants, employeurs...

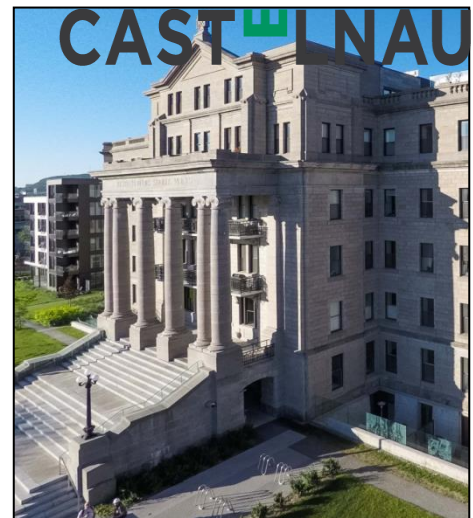
À terme, cette vision renouvelée du développement procure une vie communautaire riche et diversifiée, en plus d'encourager les modes de transport durables et de laisser place à des parcs et à de vastes espaces publics structurants pour les gens qui s'y trouvent.

## ANNEXE

Voici quelques exemples de projets de requalification dans lesquels TGTA à mise à profit la participation citoyenne et pour lesquels une grande attention a été portée afin que ces projets soient bien reçus et répondent aux attentes des communautés locales.

Au début des années 2000, la firme a co-développé le réaménagement de l'ancien Institut des Sourds-muets de Montréal, dans le cadre de son projet Castelnau. Cet immeuble Beaux-Arts des années 1920 a été converti en condominiums tout en respectant le caractère et l'héritage de cet immeuble majestueux.

Suite au succès du projet de Castelnau, TGTA a poursuivi le développement d'un deuxième projet appelé Ateliers Castelnau. En outre, les projets Castelnau et des Ateliers Castelnau portaient tous deux sur la préservation des bâtiments patrimoniaux ainsi que sur la modification des plans de zonage et d'urbanisme. Le processus d'approbation comportait des audiences devant le Conseil du patrimoine de Montréal et des audiences publiques dirigées par l'Office de la consultation publique de Montréal. Grâce au travail de consultation approfondi réalisé avec la communauté et les parties concernées, les bâtiments patrimoniaux ont été préservés avec succès et le projet a été bien perçu et accepté par les autorités et la communauté.





Plus récemment, TGTA a acquis l'ancien terminal de bus de la station de métro Henri-Bourassa dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. Le site est bordé d'un édifice historique d'intérêts et des modifications de zonage furent nécessaires. Encore une fois, grâce à la



qualité du projet et à la collaboration étroite avec les responsables municipaux et la communauté, le projet a été bien accueilli.

Finalement, TGTA termine la transformation d'une ancienne usine de textile en près de 400 000 pieds carrés de bureaux-lofts. Bien que ce projet fût conçu de plein droit et qu'il ne nécessita aucun changement de zonage, la firme travailla de concert avec les parties prenantes du secteur du Mile-Ex et de la Petite Italie, résultant en une grande collaboration des autorités municipales et une satisfaction des citoyens quant à la renaissance du site. En outre, et ce même après la fin de la transformation du site, TGTA croit important de s'impliquer avec les organismes locaux afin de promouvoir la vie de quartier communautaire. La firme participe donc aux différents festivals et organismes locaux (Société de Développement Waverly (OBNL), Festivals Arts et Culture Projet Ex, Territoire Citoyen II (conférences pluridisciplinaire sur le rôle des citoyens dans le développement des villes Marconi Alexandra/Mile-Ex), Festival musical Le Bruit des arbres, exposition Ex Sculptura, etc.)

