



POLARIS IMMOBILIER

**MÉMOIRE CONCERNANT LE
RÉAMÉNAGEMENT DE
L'AVENUE MCGILL COLLEGE**
PRÉSENTÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION
PUBLIQUE DE MONTRÉAL (OCPM)

1^{ER} NOVEMBRE 2018
PROJET 40041801

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
1 PRÉSENTATION DE POLARIS	2
2 OPINION GÉNÉRALE	3
3 CRAINTES QUANT À LA GESTION DE CHANTIER	4
3.1 UN ÉCHÉANCIER S'ÉTENDANT DANS LE MOYEN TERME.....	4
3.2 IMPACT SUR LA QUALITÉ DE VIE DES TRAVAILLEURS.....	4
3.3 GEL DES CONSTRUCTIONS SUR LE DOMAINE PRIVÉ.....	5
4 DENSITÉ PERMISE AU PLAN D'URBANISME.....	6
4.1 FAIRE BÉNÉFICIER CE SECTEUR D'EXCEPTION AU PLUS GRAND NOMBRE	6
4.2 CONCORDANCE AU PMAD.....	6
5 AUTRES RÉFLEXIONS	8
5.1 VOCATION DE LA PLACE PUBLIQUE	8
5.2 OPÉRATIONS COMMERCIALES PENDANT (ET APRÈS) LES TRAVAUX.....	8
5.3 ACCESSIBILITÉ DES HALLS DES TOURS À BUREAUX.....	8
6 RAPPEL DES RECOMMANDATIONS.....	9
CONCLUSION.....	10

LISTE DES FIGURES

Figure 1	Propriétés de Polaris à Montréal	2
Figure 2	Divers aménagements temporaires réalisés ailleurs à Montréal	5
Figure 3	Exemple d'aménagement d'abords de chantiers	5

INTRODUCTION

L'entreprise Les Immeubles Polaris (Canada) Limitée (ci-après nommé « Polaris ») est un important propriétaire immobilier au centre-ville de Montréal. L'entreprise possède notamment deux immeubles sur l'avenue McGill College. Elle souhaite ainsi participer à la consultation tenue par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) concernant la transformation de cet espace stratégique en une place publique signature. Cette consultation prend place dans un contexte marqué par des travaux majeurs sur cette avenue et dans ses alentours qui représentent l'occasion de repenser le rôle de cet axe. Elle est menée en amont du processus de conception. Les travaux sont liés à la construction du Réseau express métropolitain (REM) ainsi qu'à la réfection de la rue Sainte-Catherine.

Polaris est enthousiaste vis-à-vis du projet qui a le potentiel de transformer cette partie du centre-ville. Il s'agit d'ailleurs d'une occasion tout indiquée pour revoir les densités permises autour de la station du REM. Elle s'inquiète toutefois de la question des chantiers, de leurs impacts et de leurs échéanciers.

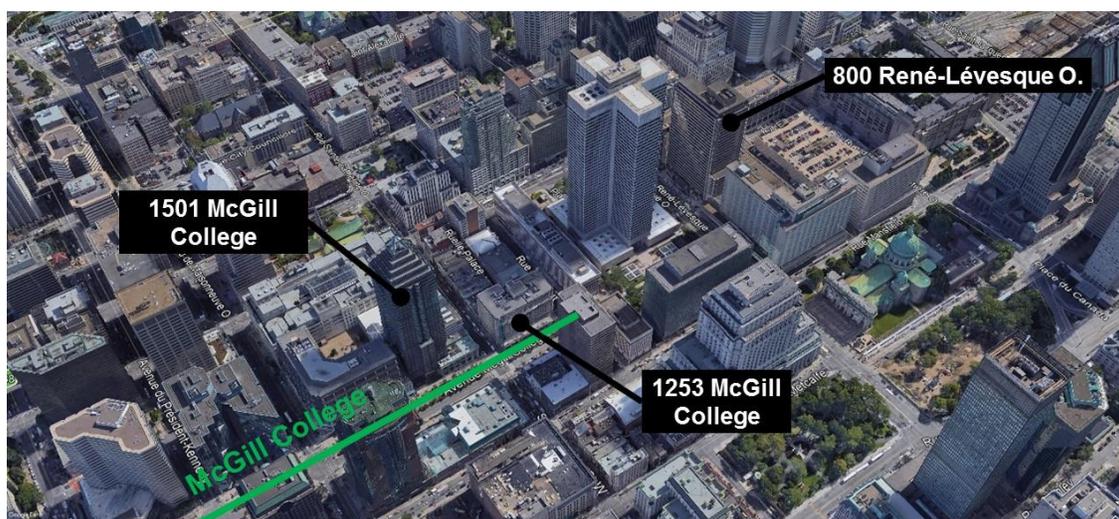
1 PRÉSENTATION DE POLARIS

Dans les quarante dernières années, Polaris s'est établi comme un propriétaire, gestionnaire et développeur immobilier incontournable à Montréal, mais également à Toronto/Mississauga et Vancouver. Reconnu pour la qualité de ses propriétés et de sa gestion personnalisée, Polaris est en mesure d'offrir des services haut de gamme à ses locataires.

À Montréal, Polaris compte sur trois principales propriétés qui sont **toutes situées à proximité de l'avenue McGill College**. Deux d'entre elles ont d'ailleurs leur adresse directement sur cette avenue. Elles offrent essentiellement des espaces de bureau, mais également des espaces commerciaux. **La valeur foncière au rôle cumulée de ces trois propriétés s'élève à 291 millions de dollars.**

- Tour McGill College – 1501, McGill College
 - Bâtiment construit par Polaris et quelques partenaires au début des années 1990.
- Édifice Confédération – 1253, McGill College
 - Bâtiment construit en 1923 qui accueille notamment les bureaux de Google à Montréal. Il comporte l'un des seuls rez-de-chaussée comptant des terrasses sur l'avenue McGill College (terrasses, bars et restaurants).
- 800, René-Lévesque Ouest
 - Située près de l'intersection de Robert-Bourassa et vis-à-vis l'emblématique Place Ville-Marie, cette tour de 30 étages accueille plusieurs usages de bureaux.

Figure 1 Propriétés de Polaris à Montréal



2 OPINION GÉNÉRALE

Polaris envisage très positivement le projet de réaménagement de l'avenue McGill College afin d'en faire une place signature pour Montréal. L'administration municipale souhaite que cette place « devienne aussi emblématique que la montagne et le fleuve »¹. D'ailleurs, elle permettra de consolider la structure d'ensemble des espaces publics dans le centre-ville et, notamment, la Promenade Fleuve-Montagne. Cette place, qui devrait impliquer une part importante de piétonnisation, permettra l'appropriation de cet espace public pour le plus grand nombre.

Le site deviendra l'un des principaux pôles de transport en commun du centre-ville et le projet contribuera à rendre le cœur de Montréal encore plus attractif. Les abords de l'avenue McGill College deviendront plus que jamais un endroit optimal pour la localisation d'activités de bureau et commerciales. Les investissements publics entraîneront certainement une hausse de la demande pour ce secteur.

Polaris salue également la démarche de consultation en amont de la conception qui a été mise de l'avant par la Ville. L'entreprise demeure également disponible pour collaborer avec l'administration municipale, et ce, tout au long du processus qui devrait mener au début du chantier de la place qui est prévu pour 2021.

¹ *La piétonnisation McGill College devra attendre*, La Presse, Suzanne Colpron, 3 août 2018, En ligne : http://plus.lapresse.ca/screens/6fc9fd5c-9188-4530-996b-2a308344fba3_7C_0.html

3 CRAINTES QUANT À LA GESTION DE CHANTIER

Les travaux liés au REM ainsi qu'au réaménagement de la rue Sainte-Catherine auront des impacts majeurs sur le secteur dans les prochaines années. La Ville a d'emblée annoncé son intérêt d'assurer une bonne gestion de chantier et d'indemniser les commerçants pour les pertes associées aux chantiers. Malgré tout, Polaris s'inquiète de l'impact de ces travaux et de leurs échéanciers.

3.1 UN ÉCHÉANCIER S'ÉTENDANT DANS LE MOYEN TERME

Les chantiers de la rue Sainte-Catherine et du REM s'étendront minimalement de 2018 à 2021, et ce, sans compter les travaux visés par le projet sur McGill College ni les divers autres chantiers sur le domaine public présents un peu partout au centre-ville. De plus, à la fin du gel effectif du développement pendant les travaux sur Sainte-Catherine autour de 2021, une hausse des travaux sur le domaine privé est attendue. Bref, en accumulant tous ces chantiers, le centre-ville se fait de moins en moins attractif, et ce, non seulement à court terme, mais également à moyen terme. Au final, les travaux seront omniprésents dans ce secteur pour une période de presque dix ans. Il est important de s'assurer que les travaux visant à dynamiser le centre-ville ne contribuent pas à le rendre infréquentable pendant cette période et ainsi à le dévitaliser.

L'exemple des travaux sur la rue Saint-Laurent est emblématique d'une situation ayant durement atteint le dynamisme d'un secteur névralgique de la ville. Aucun acteur du centre-ville ne veut répéter ce scénario. Certains affirment même que l'impact de ces travaux se fait encore sentir près de dix ans après la fin des travaux.

3.2 IMPACT SUR LA QUALITÉ DE VIE DES TRAVAILLEURS

Les chantiers nuisent non seulement aux activités purement commerciales (commerce de détail, restauration), mais aussi à la qualité du milieu de vie des travailleurs fréquentant le secteur sur une base quotidienne (bruits, difficulté à la circulation, etc.). Nous estimons que la stratégie de gestion de chantier devrait prendre en compte les **besoins particuliers des travailleurs** et qui sont différents des besoins des consommateurs (fréquentation des commerces). Par exemple, il serait intéressant de prévoir des **aménagements temporaires** offrant des espaces de détente extérieurs pouvant être utilisés lors des pauses repas l'été. D'ailleurs, la piste des aménagements temporaires pendant les différents chantiers apparaît comme un **moyen intéressant pour mitiger** leurs impacts.

Figure 2 Divers aménagements temporaires réalisés ailleurs à Montréal



Source : Aménagement temporaire et transitoire – Catalogue d’inspirations, Ville de Montréal, Juin 2018 (Crédits Photos : Mélanie Dusseault) (de gauche à droite : Patio Culturel, Place Shamrock, Place De Castelnau)

Figure 3 Exemple d’aménagement d’abords de chantiers



Source (deux images de gauche) : Quel Chantier! Le design au secours des grands chantiers urbains (colloque international – entretiens Jacques Cartier CCA, Montréal, 8 et 9 octobre 2014) (de gauche à droite : Jeong Hwa Choi, barrière Quadror du designer Dror Benshetrit)

Source (image de droite) : aménagement temporaire qui était projeté pour le chantier sur la rue Sainte-Catherine, Kanva Architecture.

3.3 GEL DES CONSTRUCTIONS SUR LE DOMAINE PRIVÉ

Le gel effectif quant aux travaux de construction sur le domaine privé ayant cours pendant les travaux sur le domaine public (Sainte-Catherine) peut avoir un impact à long terme sur le centre-ville en **stopant le dynamisme actuel du secteur immobilier** dans ce secteur. En effet, le marché immobilier est en pleine effervescence immobilière et une fenêtre d’opportunité est à saisir pour les propriétaires privés. En stopant artificiellement l’actualisation du parc immobilier, **le centre-ville prend un retard sur les autres secteurs en compétition pour les concentrations de commerces et d’emplois (Laval, Longueuil, Brossard-Dix30, etc.)**. Bien que Polaris comprenne le bienfondé de cette stratégie, il est proposé que le gel soit levé le plus rapidement possible lors de l’avancement des différentes phases du chantier sur le domaine public. D’ailleurs, il serait important **d’harmoniser le phasage du chantier sur le domaine public avec les différents projets privés**.

4 DENSITÉ PERMISE AU PLAN D'URBANISME

Pour mener à bien le projet de réaménagement de l'avenue McGill College, il est actuellement estimé qu'environ 35 millions de dollars en investissements publics seront nécessaires. Les retombées monétaires de cet investissement seront naturellement difficilement quantifiables. Il n'en demeure pas moins que cet aménagement conjugué à l'ajout de la station McGill du REM contribuera certainement à une hausse importante de la valorisation foncière aux alentours de l'avenue McGill College.

4.1 FAIRE BÉNÉFICIER CE SECTEUR D'EXCEPTION AU PLUS GRAND NOMBRE

Les abords de McGill College se démarquent par la présence de nombreux bâtiments de bureau de prestige. Une pression foncière accrue à la suite de l'entrée en service du REM devrait logiquement entraîner une hausse de la valeur foncière au rôle et une hausse des loyers commerciaux en renforçant ainsi la réputation de prestige du secteur. Les espaces locatifs seront encore plus exclusivement réservés aux entreprises ayant beaucoup de moyens.

De plus cette pression foncière accrue pourrait contribuer à rendre plus difficile l'établissement d'acteurs stratégiques occupant de grandes superficies locatives et, ainsi, nuire à la constitution de grappes stratégiques. Par exemple, Google est présentement établie au 1253, McGill College (édifice Confédération). Dans l'éventualité où cette entreprise souhaite augmenter sa superficie locative, elle ne disposerait pas nécessairement des superficies nécessaires au centre-ville.

Bref, Polaris considère qu'il serait important d'augmenter l'offre de superficie locative dans le secteur afin de faire bénéficier le plus grand nombre de la très bonne desserte en transport en commun et d'optimiser l'impact des différents investissements publics et parapublics. En effet, plutôt que de réserver les espaces existants à quelques entreprises bien nanties, il serait au contraire préférable de regrouper le plus possible divers usages autour du pôle central de transport en commun.

4.2 CONCORDANCE AU PMAD

La concentration et l'intensification d'activités autour des nœuds de transport s'inscrivent tout à fait dans la logique de planification mise de l'avant par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Ce document de planification urbaine d'échelle métropolitaine a récemment été modifié pour tenir compte des nouvelles stations du REM (22 mai 2018).

L'adoption des règlements de concordance à cette modification serait l'occasion d'augmenter les densités permises au plan d'urbanisme de Montréal et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie autour de la station intermodale : aux abords de la place et sur les rues avoisinantes (Sainte-Catherine, René-Lévesque, Robert-Bourassa, Mansfield).

Une telle augmentation de la densité permise permettrait d'atteindre plusieurs objectifs :

- Contribuer à rendre ce pôle névralgique accessible au plus grand nombre;
- Concentrer les activités à proximité de nœuds de transport en commun majeurs;
- Rentabiliser les investissements publics en augmentant la valeur foncière;
- Mitiger la hausse des loyers commerciaux par une augmentation de l'offre.

Il faudrait évidemment assurer la préservation des vues sur le mont Royal. Lorsque l'on considère la hauteur des tours déjà présentes dans le secteur, il serait certainement possible de concilier mise en valeur du paysage et consolidation urbaine.

5 AUTRES RÉFLEXIONS

5.1 VOCATION DE LA PLACE PUBLIQUE

Polaris estime que la future place publique sur McGill College devrait favoriser une vocation multiple et permettre de concilier les intérêts des travailleurs, des personnes fréquentant les usages commerciaux, des étudiants et des touristes. Il serait souhaitable que cette place soit occupée de manière plus ou moins constante plutôt que de manière ponctuelle lors d'événements attirant un grand nombre de personnes.

D'ailleurs, il serait intéressant de prévoir des points d'intérêts tout au long de la future place publique afin d'assurer une certaine continuité des activités. Présentement, l'avenue McGill College est surtout fréquentée autour de la rue Sainte-Catherine et de la Place Ville-Marie et son animation diminue plus on s'approche de l'université McGill.

5.2 OPÉRATIONS COMMERCIALES PENDANT (ET APRÈS) LES TRAVAUX

Les locataires commerciaux de Polaris s'inquiètent de l'impact des travaux sur les éventuels problèmes de livraison de leurs différents fournisseurs. À cet effet, la rue Cathcart joue un rôle particulièrement important dans la qualité de la desserte du secteur. Cet enjeu doit également être intégré à la réflexion sur le concept de la place publique en tant que tel. En effet, les ruelles de services (lorsqu'elles existent) sont peu adaptées pour les livraisons. Il sera nécessaire de prévoir des accès aux commerces depuis la place.

De plus, il est important de s'assurer de maintenir la présence des terrasses commerciales existantes (Les 3 Brasseurs et restaurant Monza) tout au long des travaux. Celles-ci sont les seules terrasses commerciales à contribuer à l'animation de l'avenue en ce moment. Elles ont un impact majeur sur la rentabilité des commerces les opérant. Il sera également essentiel de maintenir les terrasses commerciales privées dans le concept d'aménagement.

D'ailleurs, si des activités commerciales sont prévues sur la future place publique, il serait important de ne pas concurrencer les commerces existants, mais plutôt de contribuer à la consolidation des synergies commerciales par une offre complémentaire.

5.3 ACCESSIBILITÉ DES HALLS DES TOURS À BUREAUX

L'avenue McGill College est une avenue prestigieuse pour les locataires d'espaces de bureaux. Ainsi, les propriétaires immobiliers tiennent à implanter les halls d'entrée sur celle-ci. Ainsi, il faudra veiller à conserver l'accessibilité véhiculaire de ces entrées principales pour l'aménagement de débarcadère ou prévoir des espaces pour les taxis. De plus, si un passage par la place publique est nécessaire pour accéder facilement aux halls d'entrée, il serait important de s'assurer qu'ils soient déneigés afin d'assurer leur accessibilité.

6 RAPPEL DES RECOMMANDATIONS

Dans le cadre de la consultation publique menée par l'OCPM, Polaris souhaite faire les recommandations suivantes :

- Maintenir l'approche collaborative et d'intégration des parties prenantes déjà entamée par la Ville, notamment avec la consultation de l'OCPM en amont de la conception;
- Prendre en compte les besoins des nombreux travailleurs fréquentant le secteur sur une base quotidienne dans les aménagements réalisés pendant (temporaires) et après (finaux) les travaux.
- Des aménagements temporaires permettraient de mitiger une partie des nuisances engendrées par les divers chantiers;
- Harmoniser les phases des travaux sur le domaine public avec les projets immobiliers sur le domaine privé;
- Augmenter les densités autour de la station intermodale McGill (sur l'avenue McGill College mais aussi le secteur avoisinant tel que sur la rue Saint-Catherine) en concordance à la modification récente du PMAD afin de rendre cette infrastructure accessible au plus grand nombre et de maximiser les retombées de l'investissement public/parapublic;
- Assurer une vocation multiple à la nouvelle place publique;
- Intégrer les préoccupations des locataires commerciaux à la réflexion sur le concept et pendant les travaux (livraisons, terrasses, complémentarité des nouvelles activités commerciales);
- Maintenir l'accès facile aux halls des tours à bureaux.

CONCLUSION

Polaris est convaincu que le projet porté par la Ville pour le réaménagement de l'avenue McGill College est une occasion extraordinaire à ne pas manquer pour modeler la Ville de demain. Considérant la complexité des enjeux, une attention méticuleuse est de mise. Polaris croit que la démarche entamée par la Ville est sur la bonne voie et le propriétaire immobilier souhaite continuer à collaborer avec les autres parties prenantes pour mener à bien ce projet urbain d'importance pour notre ville.



POLARIS IMMOBILIER