



la Chambre de commerce
du Montréal métropolitain

Projet La Baie : la renaissance d'un emblème au cœur du centre-ville de demain

.....

Avis présenté à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation portant sur le projet immobilier La Baie

13 mai 2021

Table des matières

Préambule.....	3
Contexte.....	3
Introduction.....	3
1. Dynamisme retrouvé de la métropole	4
2. Un quartier en pleine effervescence	5
3. Un projet en équilibre entre préservation du patrimoine et développement urbain	6
4. Faciliter le développement immobilier pour maintenir l'attractivité de la métropole.....	7
Conclusion	8

Préambule

Forte d'un réseau de 8 000 membres, la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (ci-après « la Chambre ») agit sur deux fronts : porter la voix du milieu des affaires montréalais et offrir des services spécialisés aux entreprises et à leurs représentants. Toujours au fait de l'actualité, elle intervient dans des dossiers déterminants pour la prospérité des entreprises et de la métropole. Avec l'appui de ses experts Acclr, la Chambre vise à accélérer la création et la croissance des entreprises de toutes tailles, ici et à l'international.

Contexte

Depuis plusieurs années, la Chambre se positionne régulièrement sur les enjeux de développement économique, immobilier et urbain de la métropole. Au fil des ans, la Chambre est intervenue en analysant de nombreuses initiatives, en ayant comme objectif de soutenir des projets immobiliers porteurs pour l'économie du Grand Montréal et en insistant sur l'importance de créer un environnement qui augmente la confiance du milieu des affaires envers la métropole. C'est dans ce but que la Chambre organise depuis plus de quinze ans un forum stratégique annuel sur les grands projets de la région métropolitaine. Cet événement met de l'avant des projets immobiliers prometteurs qui ont le potentiel de renforcer la métropole.

En plus de ces initiatives, la Chambre participe régulièrement à des consultations publiques portant sur les projets d'aménagement. Elle s'est ainsi prononcée sur les projets du secteur des Faubourgs (avril 2019), de l'Assomption-Sud-Longue-Pointe (avril 2019), du Parc olympique (août 2019), du secteur Bridge-Bonaventure (octobre 2019), du secteur industriel de la Pointe-de-l'Île (janvier 2020) et du secteur Namur-Hippodrome (janvier 2020), notamment.

Outre sa participation à des consultations touchant des zones de grande envergure, la Chambre se prononce aussi sur certains projets individuels ou particulièrement structurants pour un secteur stratégique, à l'instar des consultations tenues par la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation de la Ville de Montréal portant sur les retombées du projet Royalmount de Carbonleo¹.

Depuis le début de la crise sanitaire, la Chambre s'est également exprimée à de multiples reprises sur l'impact de celle-ci sur le centre-ville, zone stratégique pour l'économie du Grand Montréal et du Québec. À cet effet, elle a publié un plan d'action pour maintenir la vitalité du centre-ville lors de l'été 2020 et un plan d'action pour renforcer le centre-ville de Montréal en décembre 2020, dans le cadre du mouvement de mobilisation Relançons MTL. Elle a en outre lancé l'initiative *J'aime travailler au centre-ville* en mars 2021, qui commencera à être déployée au cours de l'année 2021.

Dans cette foulée, la Chambre est heureuse de participer à la consultation portant sur l'important projet La Baie.

Introduction

La pandémie de COVID-19 et le lot de mesures sanitaires qui l'ont accompagnée ont eu d'importantes répercussions sur notre société et sur l'économie. Tous les secteurs d'activité ont ressenti les effets de cette crise historique, même si la nature, l'intensité et la durée de ceux-ci varient grandement d'un secteur à l'autre.

¹ CCMM, *Royalmount, le signe d'une métropole qui retrouve son dynamisme*, janvier 2019 [En ligne : <https://www.ccm.ca/fr/publications/memoires/royalmount-le-signe-d-une-metropole-qui-retrouve-son-dynamisme/#:~:text=Les%20signes%20vitaux%20de%20l,en%20mati%C3%A8re%20de%20croissance%20%C3%A9conomique.>].

Cette crise est arrivée alors que le Grand Montréal battait des records de croissance économique et connaissait un dynamisme qui se traduisait par une effervescence immobilière sans précédent. Alors qu'en 2019 le Grand Montréal enregistrait une enviable croissance de 3,4 % de son PIB, bien au-delà du taux de croissance de la province², cet élan a été freiné net en 2020, tandis que le PIB de la région métropolitaine reculait de 5,5 %³.

Privée de ses travailleurs, des étudiants et des touristes, la zone du centre-ville de Montréal a elle-même vécu des moments extrêmement difficiles au cours de la dernière année. Les nombreuses mesures sanitaires, le recours généralisé au télétravail obligatoire et au télé-enseignement et la fermeture des frontières ont porté un coup dur à la vitalité du centre-ville, en particulier pour les activités commerciales. Le taux général d'inoccupation des bureaux au centre-ville s'est établi à 12,4 % au quatrième trimestre de 2020, en hausse de 2,6 points de pourcentage depuis le deuxième trimestre de la même année⁴. Cette morosité se poursuit encore à ce jour.

Cela étant dit, il y a lieu d'être optimiste. La campagne de vaccination bat son plein, les gouvernements sont confiants que l'ensemble de la population adulte aura reçu une première dose de vaccin d'ici la fin juin et que tous auront reçu leur deuxième dose d'ici le début de l'automne. Il devient de plus en plus plausible d'envisager un retour graduel des travailleurs, des étudiants et des touristes au centre-ville de Montréal au cours des prochains mois. Le plus récent coup de sonde mené par la Chambre indiquait que le milieu des affaires se montre optimiste quant aux perspectives économiques de la prochaine année⁵.

Nous sommes par ailleurs confiants que le centre-ville lui-même retrouvera pleinement son dynamisme, pour peu que l'on prenne les bonnes décisions pour rassurer les travailleurs, créer un environnement attirant et redonner le goût à la population d'y venir pour y travailler, magasiner, se divertir et profiter de son effervescence retrouvée. Il est selon nous de la plus haute importance stratégique d'encourager les promoteurs à y investir, avec le soutien de l'ensemble des parties prenantes – dont la Ville de Montréal, le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada. À cet égard, l'annonce du projet immobilier La Baie en pleine pandémie s'avère une marque de confiance forte envers le développement du centre-ville et il faut l'applaudir.

1. Dynamisme retrouvé de la métropole

Lors des dernières décennies, la métropole a vécu des moments difficiles au chapitre de sa vigueur économique. Les années 1990 et 2000 ont été marquées par un climat de morosité et un manque de confiance, qui à leur tour se sont traduits par des investissements privés en immobilier plus circonscrits et moins fréquents. Un taux de chômage structurel élevé et des salaires moyens bas ont contribué à cette dynamique, qui contrastait avec la vitalité des autres grandes villes du pays. Au cours de cette période, très peu de projets immobiliers de grande envergure ont vu le jour au centre-ville.

Ce n'est qu'au cours des années 2010 qu'un vent de changement a soufflé sur Montréal. Il aura fallu attendre près de 20 ans avant qu'une nouvelle tour à vocation commerciale – la Tour Deloitte – n'apparaisse au centre-ville⁶. Son inauguration a marqué le début d'une période de renouveau. Depuis, d'autres projets majeurs ont été entrepris, notamment ceux de la Maison Manuvie et de la Tour Banque Nationale.

² Le Conference Board du Canada, *Major City Insights – Montréal*, 12 mai 2020 [En ligne : <https://www.conferenceboard.ca/focusareas/canadian-economics/major-city-insights/montreal>].

³ Desjardins, *Survot des régions urbaines du Québec en 2020-2021*, novembre 2020 [En ligne : <https://www.desjardins.com/ressources/pdf/pv201028-f.pdf?resVer=1603822913000>].

⁴ Institut de développement urbain du Québec, *État du centre-ville – 2^e édition* [En ligne : https://www.etatducentreville.com/wp-content/uploads/2021/02/MCV_15_1_E%CC%81tat-du-centre-ville_V62.pdf].

⁵ CCMM, *13^e coup de sonde de la CCMM sur les enjeux prioritaires auxquels devrait répondre la Ville de Montréal*, avril 2021 [En ligne : <https://www.ccmm.ca/fr/medias/fiscalite-economie/13e-coup-de-sonde-de-la-ccmm-sur-les-enjeux-prioritaires-auxquels-devrait-repondre-la-ville-de-montreal/>].

⁶ *Le Journal de Montréal*, « Cadillac Fairview inaugure la Tour Deloitte », septembre 2015 [En ligne : <https://www.journaldemontreal.com/2015/09/18/cadillac-fairview-inaugure-la-tour-deloitte>].

Même si ces projets d'envergure ont assurément eu un impact sur l'offre de locaux pour bureaux de classe A au centre-ville de Montréal, ceux-ci n'ont pas comblé le retard important qui s'est creusé au fil des décennies de stagnation. L'attrait des espaces de travail modernes, verts et flexibles était déjà bien présent avant le début de la pandémie, comme en témoignent les nombreux projets entrepris depuis quelques années.

2. Un quartier en pleine effervescence

Le projet immobilier La Baie s'inscrit dans une dynamique de renouveau de la rue Sainte-Catherine Ouest. De nombreux chantiers, aussi bien publics que privés, contribuent à changer le visage de cette zone du centre-ville.

Tout d'abord, plusieurs projets publics ont été entrepris ou sont en cours de réalisation. Ainsi, la première phase de la réfection de la rue Sainte-Catherine Ouest, entre les rues de Bleury et Robert-Bourassa, a été finalisée à l'automne 2020⁷. Cette modernisation permet de relier des espaces publics importants tels que la place des Festivals, le parvis de l'église Saint-James et le square Phillips à une artère qui fait davantage place aux piétons et met à leur disposition un mobilier urbain de qualité⁸. Le square Phillips – l'une des places publiques les plus emblématiques du centre-ville et de la métropole – est également en pleine transformation, les travaux de réaménagement devant se terminer à l'été 2022⁹. Le projet prévoit entre autres un agrandissement de l'espace réservé aux piétons, l'ajout d'un parterre d'eau et un verdissement important.

Qui plus est, ce réaménagement met de l'avant l'expertise locale en matière d'aménagement urbain et d'architecture de paysage en faisant appel à Provencher Roy, une firme montréalaise de renom. Notons que cette même firme a également contribué à un autre projet important du secteur, soit la réfection de l'Esplanade de la Place des Arts, terminée en 2018¹⁰.

De plus, la rénovation de la place McGill College va bon train; un concept final sera présenté à l'automne 2021, avec les travaux prévus pour 2023-2024. Grâce à ces initiatives, les citoyens pourront très prochainement profiter d'un véritable corridor urbain moderne et adapté à leurs besoins. À terme, ces nombreux projets entrepris par la Ville de Montréal en collaboration avec les parties prenantes déboucheront sur un espace public qui renforcera le caractère résolument historique et stratégique du quartier.

D'autre part, de nombreux projets immobiliers privés d'envergure sont également en cours de réalisation ou de planification. Du côté de la Place des Arts, notons le projet de tours de condominiums Maestria porté par Devimco Immobilier. Ce développement d'une valeur de 700 millions de dollars est le plus important projet résidentiel jamais entrepris à Montréal¹¹. Un peu plus à l'ouest, une rénovation majeure de l'édifice de la Maison Birks a été complétée en 2018¹², contribuant par le fait même à la revitalisation du pourtour du square Phillips. De l'autre côté de cette place publique, c'est le projet 1 Square Phillips du Groupe Brivia

⁷ Radio-Canada, *Réfection de la rue Sainte-Catherine : un premier tronçon inauguré*, novembre 2020 [En ligne : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1751324/sainte-catherine-ouest-renovation-reouverture-travaux-chantier-montreal>].

⁸ Ville de Montréal, *Projet Sainte-Catherine Ouest* [En ligne : <https://montreal.ca/articles/projet-sainte-catherine-ouest-phase-1-12543>].

⁹ Ville de Montréal, communiqué de presse : *Sainte-Catherine Ouest – La Ville de Montréal est prête à entamer les travaux de réaménagement du square Phillips*, août 2020 [En ligne : <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/sainte-catherine-ouest-la-ville-de-montreal-est-prete-a-entamer-les-travaux-de-reamenagement-du-square-phillips-878020327.html>].

¹⁰ Provencher Roy, *Réfection de l'Esplanade de la Place des Arts* [En ligne : <https://provencherroy.ca/fr/projet/esplanade-de-la-place-des-arts-urbanisme-design-urbain/>].

¹¹ Devimco Immobilier, *Maestria : Début des travaux du plus important projet résidentiel jamais construit à Montréal*, septembre 2019 [En ligne : <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/maestria-debut-des-travaux-du-plus-important-projet-residentiel-jamais-construit-a-montreal-881843156.html>].

¹² *La Presse*, « Réouverture du magasin de la Maison Birks au Square Phillips », juin 2018 [En ligne : <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/commerce-de-detail/201806/12/01-5185406-reouverture-du-magasin-de-la-maison-birks-au-square-phillips.php>].

qui a pris son envol à l'été 2020¹³. La première phase du projet représente un investissement de 560 millions de dollars et renforcera la mixité de la zone en y ajoutant près de 500 unités d'habitation.

Le projet La Baie – un investissement estimé à près de 500 millions de dollars – vient donc s'inscrire dans une dynamique de renouveau du territoire et contribuera à faire du square Phillips une destination de choix lors de la fin des travaux, prévue pour 2027¹⁴. À terme, le projet ajoutera environ 1 million de pieds carrés de locaux pour bureaux de classe A au centre-ville de Montréal¹⁵, directement reliés aux réseaux de transport collectif.

3. Un projet en équilibre entre préservation du patrimoine et développement urbain

Le projet de redéveloppement du site situé entre la rue Sainte-Catherine, la rue Aylmer, le boulevard De Maisonneuve et la rue Union est structurant pour de multiples raisons.

Tout d'abord, la volonté du promoteur de reconnaître pleinement le caractère résolument patrimonial du lot et de le préserver est à noter. Ce bâtiment est l'un des rares exemples de grand magasin au centre-ville de Montréal, aux côtés du grand magasin Ogilvy et Holt Renfrew. Témoin d'une époque faste pour le commerce à la suite de l'industrialisation et l'urbanisation, ce type d'espace est emblématique et contribue à souligner l'importance d'un grand centre urbain. De fait, l'essor économique des métropoles d'à travers le monde a été jalonné par ces cathédrales modernes du commerce¹⁶. C'est le cas des Galeries Lafayette à Paris, du Harrods à Londres, et du Macy's à New York¹⁷.

Outre la préservation physique du bâtiment de l'ancien magasin Morgan's (aussi connu sous le nom de Colonial House) datant de 1891, nous saluons la décision du promoteur d'y maintenir la vocation commerciale du lieu. Cet édifice, doté d'une qualité architecturale unique – incluant une façade en pierre taillée comportant un grand détail – prend tout son sens historique s'il demeure un lieu de commerce.

Notons que cette restauration est entièrement volontaire, le lot n'étant pas officiellement inscrit au registre des bâtiments protégés. Ceci représente un investissement supplémentaire de 20 millions de dollars pour le promoteur. La restauration architecturale et le maintien de l'usage commercial de ce joyau du centre-ville contribueront à renforcer le statut de Montréal comme ville de calibre mondial.

Le grand défi lorsqu'un promoteur décide de déployer un projet sur un lieu à haut patrimoine architectural est de déterminer ce qu'il vaut la peine de préserver et ce qui peut être remplacé par de nouveaux espaces répondant mieux aux exigences de la vie moderne. Le projet proposé comprend la démolition des bâtiments construits en 1966 afin d'ajouter une tour de bureaux de 120 mètres de hauteur en bordure du boulevard De Maisonneuve. La partie qui sera ainsi détruite semble être d'un moins grand intérêt patrimonial.

En contrepartie, le projet devrait permettre de renforcer l'attractivité du boulevard De Maisonneuve qui, au fil des dernières décennies, a eu du mal à générer sa part d'achalandage piétonnier. Cette nouvelle tour

¹³ TVA Nouvelles, *Pelletée de terre : la première phase du 1 Square Phillips livrée en 2024*, juillet 2020 [En ligne : <https://www.tvanouvelles.ca/2020/07/16/pelletee-de-terre-la-premiere-phase-du-1-square-phillips-livree-en-2024#:~:text=premi%C3%A8re%20phas...>

[.Pellet%C3%A9e%20de%20terre%3A%20la%20premi%C3%A8re%20phase%20du%20Square%20Phillips%20livr%C3%A9e%20en%202024&text=La%20construction%20de%20une%20tour%20pour%20la%20premi%C3%A8re%20phase%20seulement.t](https://www.tvanouvelles.ca/2020/07/16/pelletee-de-terre-la-premiere-phase-du-1-square-phillips-livree-en-2024#:~:text=premi%C3%A8re%20phas...)].

¹⁴ HBC, *HBC et Riocan vont transformer le magasin phare de La Baie au centre-ville de Montréal pour maximiser et améliorer sa valeur*, avril 2021 [En ligne : <https://www.businesswire.com/news/home/20210412005179/fr/>].

¹⁵ Le Journal de Montréal, « Le magasin La Baie transformé en tour de bureaux dès 2023? », avril 2021 [En ligne : <https://www.journaldemontreal.com/2021/04/12/le-magasin-la-baie-transformee-en-tour-de-bureau-des-2023-1>].

¹⁶ Ville de Montréal, *Mémoires des Montréalais – Les grands magasins, cathédrales de la modernité*, janvier 2016 [En ligne : <https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/les-grands-magasins-cathedrales-de-la-modernite>].

¹⁷ La Presse, « Les grands magasins dans le monde », février 2009 [En ligne : <https://www.lapresse.ca/voyage/200902/06/01-824827-les-grands-magasins-dans-le-monde.php>].

fera écho à l'est de la Maison Manuvie, inaugurée en 2019¹⁸. Il faudra particulièrement veiller à ce que l'aménagement urbain encourage les citoyens à utiliser cette voie en plus de la rue Sainte-Catherine. Les centres-villes dynamiques des métropoles ont habituellement une densité de voies achalandées qui permettent aux citoyens à pied d'éviter de devoir revenir sur leurs pas.

Par ailleurs, le bâtiment proposé s'inscrit dans une vision de relance verte du centre-ville. Le projet vise notamment une certification LEED et la création de toits-terrasses, dont une accessible au grand public. Au chapitre de la mobilité, le projet répond aux orientations des principes TOD (*Transit-oriented Development*) en densifiant un lot adjacent à la station de métro et du Réseau express métropolitain McGill, ainsi que de la piste cyclable du boulevard De Maisonneuve. Les usagers du bâtiment auront également à leur disposition un stationnement intérieur pour vélos et des espaces de stationnement pour véhicules électriques munis de bornes de recharge.

La Chambre estime ainsi que le projet s'inscrit tout à fait dans la mouvance positive observée dans le secteur et établit un lien entre le passé et le futur de l'artère commerciale emblématique de Montréal, l'une des plus importantes au Canada.

4. Faciliter le développement immobilier pour maintenir l'attractivité de la métropole

La crise sanitaire a fait ressortir l'importance du développement immobilier, alors que s'est amorcée une réflexion mondiale sur l'avenir du bureau¹⁹ et sur le désir des citoyens de vivre et de travailler dans des environnements à haute densité. On observe l'apparition d'un consensus sur la nécessité pour les entreprises d'offrir un environnement de travail plus agréable afin d'attirer les travailleurs.

Même si une rationalisation des espaces est envisageable à court terme, la pertinence de la tour de bureaux dans un environnement à haute densité semble assurée²⁰. Nos contacts avec les dirigeants d'entreprises nous indiquent que là où il y aura réorganisation du travail en faveur de modèles hybrides, les entreprises accroîtront l'espace par employés – plus d'espaces collectifs notamment – et investiront dans des espaces de plus haute qualité²¹. On prévoit évidemment une pression beaucoup plus forte sur les tours de bureaux plus âgées, qui nécessiteront des travaux plus importants²².

C'est dans ce contexte que le déploiement d'un stock immobilier moderne prend toute son importance. Il faudra que les promoteurs et les investisseurs croient en l'avenir de Montréal comme base d'affaires et qu'ils choisissent d'y investir. Pour y arriver, le premier facteur de succès sera de s'assurer que l'ensemble des acteurs – y compris l'administration municipale – travaillent de concert.

Aux yeux de la Chambre, le rattrapage en cours – dont le projet La Baie fait partie – est primordial. Ce projet, tout comme celui de la Banque Nationale déjà en construction, agira à titre de symbole de l'élan du centre-ville. Dans ce contexte, nous demandons à la Ville de faciliter la réalisation de ce projet et de faire preuve de souplesse réglementaire. Il ne s'agit en aucun cas de permettre un contournement du cadre réglementaire, mais bien de s'assurer que les processus d'analyse, de consultation et d'approbation – aussi

¹⁸ La Presse, « Une nouvelle tour de bureaux au centre-ville de Montréal », novembre 2017 [En ligne : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1069828/tour-manuvie-centre-ville-montreal>].

¹⁹ Adecco, *The Traditional Office Is Changing. What Will The Future Office Space Look Like?*, mars 2021 [En ligne : <https://www.adecogroup.com/future-of-work/latest-insights/the-traditional-office-is-changing-what-will-the-future-office-space-look-like/>].

²⁰ CBRE, *The Future of the Office*, 2020 [En ligne : <https://www.cbre.com/thewayforward/the-future-of-the-office?article=%7B8981f106-ebe6-4aef-a42d-78ec2223bdbf%7D>].

²¹ La Presse, « SAP Canada repense ses bureaux et déménage à Place Ville Marie », janvier 2021 [En ligne : <https://www.lapresse.ca/affaires/entreprises/2021-01-21/immobilier/sap-canada-repense-ses-bureaux-et-demenage-a-place-ville-marie.php>].

²² WSP, *How Will Covid-19 Change Demand For Office Space?* [En ligne : <https://www.wsp.com/en-GL/insights/how-will-covid-19-change-demand-for-office-space>].

bien au niveau de l'arrondissement que de la ville-centre – soient simples, rapides et prévisibles, et qu'ils soient enclenchés sans délai dès le dépôt du projet par un promoteur.

À cet égard, la Chambre s'attend à ce que toutes les instances collaborent pour faciliter au maximum les démarches auxquelles sont soumis les investisseurs, notamment au niveau du Comité mixte et du Comité consultatif d'urbanisme. Les processus entourant des éléments tels que les changements de zonage, les dérogations mineures ou les plans d'implantation urbaine et architecturale doivent être rationalisés et numérisés dans la mesure du possible. De plus, il est possible de consulter la population et les parties prenantes de manière efficiente, sans imposer de coûts et de délais importants pour les promoteurs. Le temps entre le dépôt d'un projet et son éventuelle approbation doit être raisonnable et surtout compétitif par rapport aux autres grandes métropoles canadiennes.

Montréal doit être perçue comme une ville qui accueille les projets immobiliers avec rigueur et diligence et dans un esprit constructif. Les récents exemples des difficultés et des délais supplémentaires touchant le développement du quartier Pointe-Nord à l'Île-des-Sœurs, ainsi que ceux touchant le projet de Ray-Mont Logistics dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, indiquent que cet enjeu garde toute sa pertinence et que plus d'efforts doivent être déployés.

Montréal ne peut pas se permettre de placer des embûches à l'investissement privé alors que nous devons rattraper des années de retard en matière de développement urbain et soutenir la relance. C'est la vitalité de notre centre-ville et de notre métropole qui en dépend. Le projet La Baie y contribuera.

Conclusion

La réussite du projet porté par HBC est importante pour de nombreuses raisons. Qu'il s'agisse de sa contribution à la préservation du patrimoine ou de son impact sur le renouvellement du stock de bureaux, le projet La Baie s'inscrit pleinement dans les priorités de la Chambre. La relance du centre-ville de Montréal doit miser sur les actifs immobiliers existants, mais également sur un développement de nouveaux projets.

C'est dans cette optique que nous demandons aux pouvoirs publics de soutenir la réalisation du projet immobilier La Baie. Cet investissement emblématique, au cœur d'un quadrilatère en plein renouveau, enrichira la trame urbaine et aura donc d'importantes retombées positives sur la perception de la métropole. En somme, la Chambre demande à l'administration municipale de lancer un message sans équivoque sur la relance du centre-ville et la poursuite de l'élan économique du Grand Montréal.