

MONTONI

MONTONI

**OPINION PRÉSENTÉE À L'OFFICE DE CONSULTATION
PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION SUR LE PROJET DE PROGRAMME PARTICULIER
D'URBANISME DES FAUBOURGS
PROJET MOLSON

30 OCTOBRE 2020

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	3
1 DESCRIPTION DE MONTONI.....	4
2 MISE EN CONTEXTE	6
3 OPTIMISER LE DÉVELOPPEMENT EN MILIEU PATRIMONIAL	7
3.1 L'ÎLOT DES VOLTIGEURS	7
3.2 LE PARC SOHMER	7
4 UN DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL RÉALISTE ET RÉSILIENT	9
4.1 UNE OCCUPATION PAR ÉTAGE PLUS SOUPLE	9
4.2 L'ANIMATION DE LA RUE ET LA FONCTION COMMERCIALE	10
5 UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À L'ÉCOUTE DES BESOINS DU MARCHÉ	12
5.1 LES HAUTEURS ET LES DENSITÉS	12
5.2 LES SUPERFICIES DE PLANCHER	13
CONCLUSION	15

INTRODUCTION

Cette opinion porte sur le projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, rendu public par la Ville de Montréal en mars 2020. En premier lieu, MONTONI tient à saluer ce projet ainsi que le soin méticuleux qui a été mis à intégrer les échanges et les négociations entre les différentes parties impliquées. MONTONI est très heureux de l'exercice réalisé par la Ville dans le PPU et la majorité des orientations prises en compte. Ce projet d'envergure a le potentiel d'apporter de nombreux bénéfices aux Montréalais et aux Montréalaises sur le plan des dynamiques sociales, économiques et spatiales du centre-ville de Montréal, en plus de contribuer au rayonnement de la métropole.

Les orientations du projet de PPU ont pour objectif :

- Le retissage de la trame urbaine et la création de liens entre le Site, le Vieux-Montréal, le quartier Centre-Sud et les abords du Port de Montréal;
- Une augmentation du domaine public par la création de nouveaux parcs;
- La création d'ouvertures visuelles vers le fleuve;
- Le maintien d'emplois sur le site;
- La création d'un milieu de vie complet favorisant la mixité et répondant notamment aux besoins des résidents du quartier et en particulier des familles;
- Un environnement urbain aménagé à l'échelle des piétons et des cyclistes;
- L'intégration avec le cadre bâti existant et projeté aux abords du Site, notamment au niveau de la densité;
- La mise en valeur du patrimoine et de l'histoire du quartier, et;
- La bonification du Site par le possible ajout de terrains additionnels résultant de la transformation de l'emprise autoroutière.

La présente opinion aborde plus particulièrement la portion du PPU qui porte sur le site Molson. La propriété Molson sera redéveloppée par le Consortium composé de MONTONI, de Groupe Sélection et du Fonds immobilier de solidarité FTQ. MONTONI entend ainsi soutenir la Ville de Montréal dans ses démarches d'ajustement du projet de PPU. La présente opinion fait donc état des points sur lesquels MONTONI pense qu'il serait important de réaliser un travail de bonification, et ce, afin d'optimiser les chances de réalisation et de succès du projet sur une base réaliste et complémentaire aux activités économiques déjà présentes.

Les bonifications proposées comprennent notamment :

- Des clarifications et un recadrage sur l'optimisation du développement en milieu patrimonial;
- La bonification du projet dans le but d'atteindre un développement commercial réaliste et résilient;
- Un recalibrage du développement résidentiel défini selon les besoins du marché.

1 DESCRIPTION DE MONTONI

Fondé en 1995 par l'ingénieur Dario Montoni, le Groupe Montoni se spécialise dans la construction de bâtiments industriels, institutionnels, commerciaux, à bureaux et résidentiels de haute qualité. Dario Montoni a démarré son entreprise avec une vision précise en tête : bâtir un patrimoine durable fondé sur une expertise de pointe. C'est grâce à cette vision qu'il a réussi à se démarquer dans le monde du développement immobilier.

L'entreprise a notamment réussi à se tailler une place de choix parmi les constructeurs-promoteurs qui détiennent un portefeuille de terrains d'envergure dans la région montréalaise. MONTONI offre une gamme complète de services unifiés et verticalement intégrés couvrant tous les aspects d'un projet immobilier, soit la promotion, la construction – de l'excavation au design intérieur – et la gestion immobilière.

L'entreprise, basée à Laval, compte près de 150 employés et un portfolio de plus de 450 projets. Fier détenteur du titre des Sociétés les mieux gérées au Canada depuis 2001 et membre du Club Platine depuis 2007, MONTONI compte à son actif près de :

- 15 millions de pieds carrés de constructions;
- 30 centres corporatifs, et ;
- 15 millions de pieds carrés en développement.

Dès ses tout débuts, l'entreprise a fait figure de pionnière dans le secteur à de nombreux égards en choisissant d'offrir des produits qui se distinguaient par leur qualité et leur créativité. Elle était notamment à l'avant-garde dans l'application de l'expertise LEED à ses constructions industrielles.

Aujourd'hui, l'ensemble des constructions du développeur sont bâties selon le programme DISTINCTION par MONTONI, qui vise à réduire au maximum l'impact environnemental de chaque bâtiment sur son environnement et à placer le bien-être des occupants au premier plan. Il comprend sept volets comportant chacun des impératifs essentiels, soit l'eau, l'air, l'environnement, l'énergie, les matériaux, la santé, le bien-être et la communauté.

Membre agréé LEED du Conseil du bâtiment durable du Canada, MONTONI cumule plus de 4 millions de pieds carrés de bâtiments certifiés LEED.

Ses projets intègrent notamment :

- Des systèmes de chauffage, ventilation et climatisation haute efficacité;
- Un vitrage haute performance;
- Des appareils à faible consommation d'eau et des systèmes de récupération de l'eau de pluie;
- Des matériaux à faible impact environnemental (local, recyclé);
- Des mesures de gestion de la qualité de l'air (filtration, produits à faible COV);
- Une enveloppe de bâtiment performante;
- Des stationnements privilégiant le covoiturage et les voitures hybrides;
- Des dessertes visant à encourager l'utilisation du transport en commun;
- Des supports à vélos intérieurs, des douches ainsi que des vestiaires, et;

- Des processus de récupération et de revalorisation des déchets de construction.

Se démarquant par l'aspect novateur et la qualité de ses réalisations, MONTONI a notamment remporté le Prix INOVA de l'Institut de développement urbain du Québec, catégorie Bâtiment intégré, industriel et de R&D, pour la construction du siège social du Groupe Lumenpulse, et le Prix Leader en transport durable MOBA pour la réduction de l'impact environnemental du campus Ericsson.

MONTONI compte à son actif de nombreuses réussites récentes, comme le développement d'Espace Montmorency, un complexe multifonctionnel de 1,3 million de pieds carrés offrant une large gamme de services en milieu urbain (en partenariat avec Groupe Sélection et le Fonds immobilier de Solidarité FTQ). Désireuse d'étendre ses horizons, MONTONI a entrepris de mettre son expertise en construction et en gestion au service du secteur résidentiel. Elle est d'ailleurs sur le point de lancer son tout premier projet résidentiel dans le quartier Parc-Extension de Montréal.

Enfin, en 2019, MONTONI a fait l'acquisition du terrain de la brasserie Molson sur la rue Notre-Dame Est en partenariat avec Groupe Sélection et le Fonds immobilier de solidarité FTQ. Le Consortium ainsi créé aspire à revitaliser le site industriel pour l'harmoniser au contexte actuel de développement urbain, tout en mettant en valeur l'héritage unique du Site.

2 MISE EN CONTEXTE

La Ville de Montréal fait face à des tendances long terme à l'impact profond sur leur configuration spatiale, leur attractivité et le dynamisme de leur marché immobilier. Ces tendances s'approchent de celles observées dans les métropoles nord-américaines au cours des 30 dernières années :

- Le centre-ville de Montréal est devenu un centre névralgique de la mondialisation sur le plan économique, un lieu d'emploi, de résidence et de vie prisé par certains groupes de population;
- L'attractivité croissante enregistrée à Montréal au cours des dernières années est liée à la montée de la haute technologie et à l'installation progressive de firmes à forte valeur ajoutée au centre;
- Le poids croissant de l'économie du savoir et de la connaissance permet aux entreprises d'investir dans les centres urbains et leurs espaces à bureaux sans que leur fonctionnement ne requière des installations manufacturières lourdes;
- Les classes créatives (ingénieurs, spécialistes des hautes technologies, experts agissant dans les institutions du savoir et de la connaissance) choisissent leur lieu de résidence en fonction de la corrélation entre la présence de talents, de technologie et de tolérance (3T);
- Le centre de Montréal répond bien aux besoins de la classe créative : environnement tolérant à la diversité, cosmopolite ainsi que bien équipé. Notamment, le centre de Montréal comprend des services et commerces culturels, des services et commerces de proximité, des résidences, des lieux de travail et des services répondant aux besoins des entreprises de haute technologie;
- L'offre en habitation s'est adaptée pour répondre à l'afflux de la classe créative dans les centres de régions métropolitaines. On constate que les logements sont devenus plus petits, une hausse importante des loyers a été enregistrée et le marché résidentiel s'est progressivement tourné vers les jeunes professionnels dotés de revenus élevés.

L'attractivité des centres de régions métropolitaines reste donc une tendance lourde. D'autres tendances récentes, comme la crise de la COVID-19, les tendances au déménagement vers de plus petites villes plus abordables, ou encore le choix des banlieues par les jeunes familles, ne démentent pas cette attractivité.

En raison de son importance, le centre-ville de Montréal joue aussi un rôle majeur dans le dynamisme de la région métropolitaine. Il est important de le maintenir afin d'entretenir un climat de confiance économique, notamment dans un contexte d'incertitude lié à la COVID-19 et de reconfiguration des marchés commerciaux (développement du commerce en ligne).

Le maintien d'un centre métropolitain fort est aussi important face aux changements qui seront engendrés par l'arrivée du REM, lequel favorisera l'implantation de bureaux et de commerces hors du centre, fragilisant ainsi le dynamisme du centre de Montréal.

Le secteur des Faubourgs est contigu au centre-ville de Montréal. Cette proximité le conduira à jouer un rôle fonctionnel au dynamisme de ce cœur de métropole et à sa capacité à rester compétitif ainsi qu'à se positionner par rapport aux autres métropoles mondiales.

3 OPTIMISER LE DÉVELOPPEMENT EN MILIEU PATRIMONIAL

3.1 L'ÎLOT DES VOLTIGEURS

L'approche préconisée pour la requalification du site Molson vise la reconversion et l'intégration de l'îlot des Voltigeurs, un îlot patrimonial doté des bâtiments les plus anciens ou les plus emblématiques de la brasserie. Afin de favoriser la conservation des bâtiments, aux formes complexes, le projet de PPU prévoit des mécanismes de conservation d'une partie des bâtiments existants très variés, lesquels incluent une tour pouvant aller jusqu'à 100 mètres, à l'emplacement de la tour Molson, et ce, par le biais d'un PPCMOI.

MONTONI souhaite que la diversité des mesures prévues pour les bâtiments de l'îlot des Voltigeurs soit éclaircie et précisée, et ce afin de permettre un meilleur calcul des surfaces disponibles ainsi que des activités autorisées dans l'îlot des Voltigeurs. Il s'agit d'assurer un développement optimal de ce secteur, qui fera rayonner le patrimoine montréalais auprès des résidents et des visiteurs.

Notamment, MONTONI souhaiterait obtenir des précisions sur les mesures de conservation des bâtiments prévues au PPU (conservation, préservation, façadisme) ainsi que sur la méthodologie utilisée dans le projet de PPU aux fins d'identifier les bâtiments patrimoniaux (tour de Radio-Canada : logo, revêtement). Enfin, le mécanisme des hauteurs conditionnelles prévu au projet de PPU (page 80) mériterait d'être clarifié, et ce, afin de mieux comprendre les conditions de flexibilité inhérentes au projet.

3.2 LE PARC SOHMER

À l'horizon 2026, le parc Sohmer devrait être aménagé au cœur du Site Molson, sur le site approximatif de l'ancien parc éponyme. Les aménagements successifs de bord de fleuve ont progressivement fait disparaître cet espace public dont le rôle d'interface urbaine avec le fleuve a été important de la fin du 19^e siècle au milieu du 20^e siècle. Le projet de PPU souhaite désormais redonner au parc Sohmer un espace et une vocation sur le site Molson. Les intentions d'aménagement sont d'en faire une vitrine surélevée sur le fleuve.

Le parc a fait partie des négociations entre le Consortium, composé de MONTONI, de Groupe Sélection et du Fonds immobilier de solidarité FTQ, et la Ville de Montréal lors de l'acquisition du site.

MONTONI entend proposer une nouvelle configuration à ce parc afin d'en favoriser la perméabilité en transports actifs ainsi que l'accessibilité depuis le boulevard urbain Sainte-Marie. Cette configuration favoriserait l'accessibilité des nouveaux développements ainsi que leur visibilité. Elle permettrait aussi de favoriser le contact visuel avec le fleuve.

Par ailleurs, le plan d'ensemble de développement pour le PPU des Faubourgs, proposé dans le projet de PPU, ne semble pas permettre l'atteinte d'un COS moyen de 6 pour le Consortium. Le

cas échéant, MONTONI serait contraint de réduire la superficie excédentaire du parc de 1 600 m².¹

¹ L'entente prévoit que s'il n'est pas possible d'atteindre la densité souhaitée, la superficie de parc pourra être révisée à la baisse.

4 UN DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL RÉALISTE ET RÉSILIENT

Le projet de PPU fixe les paramètres d'intégration urbaine et architecturale des îlots en identifiant notamment leur hauteur et leurs usages. Les îlots devront répondre à une configuration périmétrique contemporaine. Les basiliaires devront respecter une hauteur de 30 mètres et une profondeur de 21 mètres. Ils devront présenter les usages suivants : au rez-de-chaussée, un usage commercial et résidentiel; au premier étage, un usage commercial (bureaux), du 2^e au 9^e étage, un usage résidentiel, avec des logements abordables et familiaux.

MONTONI pense que ces paramètres sont trop restrictifs pour permettre le développement de dynamiques commerciales réalistes et de qualité dans le périmètre du PPU des Faubourgs.

4.1 UNE OCCUPATION PAR ÉTAGE PLUS SOUPLE

Le contexte actuel associé à la COVID-19 a mis en évidence la forte vulnérabilité du centre-ville de Montréal. 60 à 70 % du chiffre d'affaires des commerçants provient des touristes et des travailleurs. Cette donnée doit être prise en compte pour envisager l'avenir du territoire du PPU des Faubourgs. La flexibilité est de mise.²

Cette conjoncture n'a fait que révéler davantage une tendance enregistrée depuis 20 ans : la diminution des parts de marché des espaces à bureaux du centre-ville au profit des centralités secondaires métropolitaines. Entre 2000 et 2016, la part de marché des espaces à bureaux du centre-ville régresse de 60 à 55 %. Les parts de marché des catégories A et C perdent respectivement 10 points, passant de 72 % à 62 % et de 45 % à 35 %.³ Cette tendance est liée à une déconcentration des bureaux vers les banlieues, lesquelles offrent une localisation avantageuse combinée à des loyers parfois jusqu'à deux fois moins élevés.⁴

Cette tendance devrait s'accroître lors de la mise en service du REM, lequel permettra l'essor de développements autour de ses gares péricentrales. La COVID-19 et le REM risquent donc de redéfinir en profondeur les conditions de marché pour les développeurs et la composition des revenus pour la Ville. La taxe fiscale des espaces commerciaux est trois fois plus élevée que celle des espaces résidentiels. Un scénario d'inoccupation massive des bureaux et commerces pourrait grever les recettes municipales avec des conséquences potentiellement désastreuses en contexte de récession économique.

MONTONI demande donc l'assouplissement des paramètres d'occupation par étage, une condition primordiale pour assurer la résilience économique du projet sur le court à

²Paillé, B. (2020). Ces tours dont on n'a plus besoin. Le Devoir, 19 septembre. En ligne : <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/586269/teletravail-ces-tours-dont-on-n-a-plus-besoin>, consulté le 22 septembre 2020.

³ Arrondissement de Ville-Marie /Groupe BC2 (2016). Étude sur la vitalité économique du centre-ville de Montréal. Rapport final, 97 p.

⁴ Cushman & Wakefield, Montréal Marketbeat Bureaux, T2 2017 ; T1 2020.

moyen terme. La modulation de la hauteur minimale et maximale des basiliaires offrirait la possibilité de réaliser une gradation de 3 à 4 étages sur l'îlot, d'alléger les volumes bâtis et d'être plus flexibles dans l'offre résidentielle, commerciale et de bureaux. Elle faciliterait l'adaptation à la conjoncture économique changeante et elle permettrait un meilleur positionnement par rapport aux conditions de développement actuellement en vigueur. Alors que, pour octroyer un prêt, les banques demandent à ce que 55 à 60 % des immeubles commerciaux soient alloués en prélocation, seule l'étude de marché est requise pour les développements de nature résidentielle.

De manière générale, MONTONI estime qu'une revue des projets en cours dans le secteur et des villes d'Amérique du Nord devrait être réalisée afin d'évaluer les dernières tendances en matière d'implantation immobilière commerciale dans des projets similaires.

4.2 L'ANIMATION DE LA RUE ET LA FONCTION COMMERCIALE

La requalification des sites Radio-Canada et Molson offre la possibilité de créer deux nouvelles rues commerciales dans le secteur : la rue De La Gauchetière et la rue de la Commune/Notre-Dame. La Ville de Montréal entend implanter des activités commerciales ou communautaires au rez-de-chaussée pour animer la rue et les passages intérieurs d'îlots.

MONTONI souhaite que l'impératif d'implanter des commerces au rez-de-chaussée soit assoupli pour favoriser un développement réaliste, viable et complémentaire aux artères existantes.

Le taux de vacance des locaux commerciaux est déjà préoccupant sur les deux artères principales du secteur. Selon le projet de PPU, en 2016, on comptait 18 locaux vacants sur Ontario et 42 sur Sainte-Catherine. Cette situation s'est dégradée. En 2019, le taux de vacance de ces deux artères dans le seul district Sainte-Marie était, respectivement, de 19 % et 26 %.⁵

L'implantation de ménages et de travailleurs dans le secteur contribuerait à revitaliser la fonction commerciale. Cependant, actuellement, le secteur Molson est peu habité et peu attractif. Les commerces pourront difficilement s'implanter avant l'arrivée de nouveaux résidents. Les expériences passées (Griffintown) ont montré que l'attraction de la population et celle des commerces étaient fonctionnelles l'une à l'autre, ce qui suppose d'avoir une approche progressive et réfléchie de leur implantation respective.

Par ailleurs, les développements prévus devraient être conçus pour compléter – plutôt que compétitionner – l'activité des rues Sainte-Catherine et Ontario, des pôles d'emploi fragilisés par l'impact de la prévention de la COVID-19. Dans le district Sainte-Marie, les fuites commerciales atteignaient 75 % à la fin de l'année 2019, touchant surtout les secteurs des biens de mode, d'ameublement et de divertissement, et beaucoup moins les commerces de proximité, présents dans le secteur.⁶ Le site Molson devrait donc viser des commerces de destination (musée, *beer garden*, etc.) moins nombreux, mais plus complémentaires au milieu existant.

⁵ Arrondissement Ville-Marie/Groupe BC2 (2019). Étude du potentiel économique et commercial du district Sainte-Marie. 70 p.

⁶ Ibid.

L'animation de la rue peut être atteinte par des méthodes alternatives au commerce.⁷ De fait, le quartier prévoit de nombreux pôles civiques et institutionnels qui mettront de la vie dans le quartier : écoles, centres de santé, CHSLD, etc. Par ailleurs, il s'agira d'un important pôle d'emplois à proximité du centre-ville de Montréal, autant au moment de sa construction que lors de sa mise en activité.⁸ Entre autres, la Ville de Montréal encourage la création d'un pôle d'innovation et de démonstration autour de l'industrie brassicole. Il est également prévu que la Ville de Montréal occupe un bâtiment de l'îlot des Voltigeurs pour y développer un pôle économique. Ces orientations sont les bienvenues. MONTONI tient à rappeler qu'une plus grande densité permettrait plus de flexibilité dans le développement d'un pôle économique. Une discussion créative entre les développeurs et la Ville de Montréal pourrait, par exemple, favoriser l'implantation d'activités communautaires, comme des espaces de travail collaboratif, dans les bâtiments de l'îlot des Voltigeurs.

Enfin, l'accessibilité des commerces, des bureaux et de l'îlot des Voltigeurs sera un enjeu important, autant pour les clients, les usagers des bureaux et les résidents que pour les véhicules de livraison. La prise en compte des besoins en stationnements sera importante.

L'enjeu de l'accessibilité pourrait être plus crucial lors des travaux du boulevard urbain Ville-Marie. En préservant le raccordement routier entre Notre-Dame et Papineau, la Ville de Montréal faciliterait le désenclavement du site. Elle permettrait d'éviter la configuration en cul-de-sac actuellement prévue avec le projet d'esplanade à l'est de la rue Notre-Dame. Elle faciliterait également le démarrage d'un pôle économique multifonctionnel, notamment autour de l'îlot des Voltigeurs.

⁷ Barth, J., Glad, J. (2020). Les organismes de mise en valeur d'espaces publics pour la relance. Conférence La Pépinière, 30 avril.

⁸ Dans la région métropolitaine, l'industrie de l'immobilier commercial a contribué à soutenir près de 93 000 emplois en 2016.

5 UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À L'ÉCOUTE DES BESOINS DU MARCHÉ

Le projet de PPU propose des balises à la construction, délimitant la hauteur des bâtiments, la superficie des tours et les densités ainsi que les usages proposés pour les cours intérieures des îlots et les vues à ménager.

Ainsi, sur le site Molson, les hauteurs devront s'échelonner entre 45 et 80 m (page 97), avec un COS qui atteindra 6 dans la majorité du secteur. De plus, pour assurer l'ouverture visuelle depuis la rue vers le fleuve, la partie des bâtiments située au-dessus de 30 m, c'est-à-dire la partie surplombant le basilaire, est limitée à une superficie de plancher par étage d'au plus 650 m² au sud de Notre-Dame et 750 m² au nord.

Le projet de PPU préconise aussi de prolonger le dégagement des axes nord-sud pour ne jamais bloquer les vues dans l'axe des rues Wolfe, Montcalm, Beaudry, Panet et Plessis. Des servitudes de passage public devront être obtenues sur les terrains privés pour s'assurer qu'ils soient libres de construction hors sol.

À plusieurs titres, ces principes entravent aussi l'efficacité du développement du quartier tout comme les objectifs de mixité sociale poursuivis par la Ville de Montréal. **MONTONI souhaite donc que soient assouplis ces principes. La flexibilité sur le phasage et l'usage des développements** permettrait d'offrir la meilleure réponse à une tendance économique de fond dont les retombées pourraient être bénéfiques autant pour la Ville de Montréal que pour les développeurs.

5.1 LES HAUTEURS ET LES DENSITÉS

L'intérêt pour le centre-ville de Montréal s'est consolidé et amplifié dans les années 2000, lorsque la classe créative a progressivement investi cet espace. Dans le district Sainte-Marie, en 2016, le deuxième secteur d'emploi était celui de l'industrie de l'information et de l'industrie culturelle. Avec 14 % des emplois du quartier et près de 1 000 entreprises, ce secteur était bien mieux représenté que dans la région métropolitaine et au Québec. 37 % des résidents étaient âgés de 20 à 34 ans et plus de la moitié des habitants détenaient un diplôme universitaire. Malgré des salaires plus élevés que la moyenne de la Ville et de la région métropolitaine et en raison des prix élevés de l'immobilier, les résidents étaient en majorité locataires et vivaient dans de petites unités. Ils étaient, pour 53 % d'entre eux, des ménages d'une seule personne.⁹

La COVID-19 ouvre une nouvelle perspective. La diminution généralisée des loyers vécue actuellement, combinée aux politiques de rétention des familles au centre-ville de la Ville de Montréal, pourrait se traduire par un engouement des ménages plus nombreux pour des logements centraux, devenus accessibles.

⁹ Statistique Canada (2016). Compilation spéciale – District Sainte-Marie. Recensement national de la population 2016.

Ce processus, attendu dans plusieurs métropoles nord-américaines, pourrait se produire à Montréal, en cohérence avec la tendance de fond identifiée.¹⁰ L'afflux de jeunes professionnels ne devrait pas s'interrompre, malgré les reconfigurations actuelles de la région métropolitaine de Montréal.

Il apparaît primordial de pouvoir répondre à la demande et de pouvoir adapter l'offre d'espaces résidentiels aux tendances variables des prochaines années. Les prévisions de développement initiales laissent cette marge de manœuvre, dont MONTONI tient encore à disposer. En 2019, les plans cadastraux avaient permis d'établir la superficie totale de la propriété à 108 191 mètres carrés et la superficie développable de la propriété à environ 74 000 mètres carrés. Avec un COS de 6, cette superficie développable permettait d'atteindre 6 millions de pieds carrés de développements notamment en incluant l'espace dédié à la SHDM et en assumant que l'espace libéré par la nouvelle configuration de Ville-Marie deviendra la propriété du promoteur.

En développant davantage en hauteur et en densifiant plus sur l'ensemble du site Molson, MONTONI entend offrir une réponse adéquate aux tendances en cours et attendues tout en contribuant à favoriser l'homogénéité de l'ensemble du projet de PPU des Faubourgs. Avec davantage d'espace disponible, et la possibilité de moduler la hauteur et la densité des tours, il serait ainsi possible d'assurer une transition adéquate avec les quartiers résidentiels environnants de faible hauteur (3-4 étages).

5.2 LES SUPERFICIES DE PLANCHER

Expert de pointe en bâtiments durables, MONTONI entend appliquer les paramètres de construction de haute qualité qui font la signature distinctive de ses réalisations. Ces principes serviront les développeurs en leur permettant de développer un marché distinctif et appuieront la renommée de Montréal, qui se positionne comme ville de la transition écologique et de la résilience.

Des superficies de plancher limitées à 650 à 750 mètres carrés ne permettront pas de mettre ces principes en application de la manière la plus optimale qui soit. Le nombre d'unités par étage devrait être réduit pour continuer à offrir une luminosité de qualité pour les logements. L'espace non résidentiel dédié aux couloirs, aux ascenseurs et aux escaliers devra être augmenté au détriment de logements qui auront une forme carrée plutôt que rectangulaire, avec une profondeur limitée et des coûts de construction plus élevés (fenestration).

MONTONI souhaiterait donc pouvoir développer des superficies de plancher pour les tours supérieures aux limites imposées. **Des superficies de plancher augmentées à 800-900 mètres carrés permettraient de proposer des unités de logement adaptées aux attentes des Montréalais tout en favorisant une efficacité maximale dans l'agencement des étages.**

Cette appréciation tient aussi compte des objectifs d'abordabilité énoncés par la Ville de Montréal, laquelle espère pouvoir implanter 1 500 logements sociaux sur les 7 500 prévus au projet (règlement 20/20/20 pour une métropole mixte, lequel pourrait entrer en vigueur au début de l'année 2021). La possibilité de proposer une gamme de logements variée à chaque étage

¹⁰ Florida, R. (2020). The Forces that Will Reshape American Cities. Bloomberg CityLab, July 2 En ligne : <https://www.bloomberg.com/news/features/2020-07-02/how-coronavirus-will-reshape-u-s-cities>, consulté le 31 juillet 2020.

serait fortement limitée par le maintien de superficies restrictives pour les tours et favoriserait de petits logements au pied carré vendant plus dispendieux.

Enfin, MONTONI souhaiterait que la notion de servitudes libres de construction, laquelle suppose que les cours intérieures des îlots périmétriques soient d'accès public, soit ajustée. Une clarification des conditions d'accès public aux cours intérieures, du partage des coûts d'entretien, de la taille des emprises et la possibilité d'examiner les usages prévus en lien avec le résidentiel (exemple : piscine) seraient bénéfiques.

La quiétude des résidents et l'accès à un espace de détente de qualité, sécuritaire et sanitaire est en jeu, tout comme la saine gestion des emprises publiques en osmose avec la qualité de l'environnement offert.

CONCLUSION

MONTONI tient nouvellement à saluer la qualité du projet de PPU et la majorité des orientations prises en compte par la Ville de Montréal dans sa proposition. Les commentaires et suggestions amenés par MONTONI devraient permettre à la Ville de Montréal de développer un centre-ville résilient et rayonnant, capable de continuer à entraîner l'économie locale et de positionner la métropole à l'échelle internationale tout en tenant compte des incertitudes et des aléas actuels.

RECOMMANDATIONS

- La clarification des paramètres de conservation de l'îlot des Voltigeurs et l'optimisation du développement du parc Sohmer devraient permettre d'optimiser l'intégration au quartier de ces espaces patrimoniaux aux dynamiques économiques et urbaines présentes et futures;
- L'assouplissement des paramètres de construction et d'usage des basiliaires d'îlots devrait donner au projet la souplesse sur le phasage et l'usage requise en contexte de conjoncture économique incertaine. La perspective réaliste proposée tient autant compte des possibilités d'essor économique que de la complémentarité avec le tissu économique existant ou encore des retombées potentielles sur la Ville de Montréal. Ces tendances sont présentées à la lumière des dynamiques enregistrées à Montréal au cours des dernières décennies;
- Enfin, une plus grande latitude en matière de développement résidentiel offrirait au projet les conditions gagnantes pour s'adapter aux projections de l'industrie immobilière, laquelle prévoit autant les impacts de la conjoncture actuelle que la résurgence de tendances longues, associées à des préférences générationnelles et à des préoccupations sociétales (qualité de vie, souci pour l'environnement, abordabilité du logement, etc.). Ces dernières ne devraient pas faiblir, mais plutôt se reconfigurer en fonction des questionnements soulevés par la toile de fond de la COVID-19.

Le développement immobilier au centre de Montréal est actuellement confronté à des tendances qui traduisent un changement de mentalité, et la volonté de nourrir l'essor du centre-ville par une attractivité fondée sur l'abordabilité des logements et la possibilité pour une population mixte et diverse d'y accéder.

Dans ce processus, les promoteurs et constructeurs immobiliers sont appelés à jouer un rôle de plus en plus important, contribuant notamment par le biais de financement ou des mesures prévues dans le règlement pour une métropole mixte (20/20/20).

En misant sur un développement réaliste, flexible, résilient et complémentaire aux activités du quartier, la Ville de Montréal se donnera toutes les chances de faire fructifier un projet répondant à ses objectifs de mixité et d'abordabilité dans un milieu qui rayonne au niveau local, régional et international, et ce, avec l'appui et la collaboration des constructeurs et des développeurs.