

415

M. MARTIN DUGUAY et Mme VÉRONIQUE ALEPIN

Groupe Petra (7.6)

420

LE PRÉSIDENT :

Alors, rebonjour. Donc, on est avec le Groupe Petra, c'est bien ça, donc Monsieur Duguay ?

425

M. MARTIN DUGUAY :

Oui.

430

LE PRÉSIDENT :

Et madame ?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

435

Alepin de chez Groupe Mach, on est partenaires.

LE PRÉSIDENT :

440

Alors, bienvenue. Même règle, dix minutes, je vous avertis à deux minutes de votre présentation puis ensuite on échange avec vous. Alors, on vous écoute.

445 **M. MARTIN DUGUAY :**

Excellent, merci beaucoup. Dans un premier temps, permettez-nous de nous présenter. Donc, du côté de Groupe Petra, développeur immobilier actif dans le marché montréalais depuis une trentaine d'années. Nous sommes aussi présents dans les marchés de Toronto, de la Floride et dans la ville de Québec.

450

Donc, avec le Groupe Mach, nous détenons le site du 1401 et 1501, Saint-Patrick, pour lequel nous venons vous faire une présentation aujourd'hui. Véronique.

455 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

Véronique Alepin, vice-présidente au développement immobilier chez Groupe Mach. Alors, Groupe Mach, ça a 23 ans. Très actif également dans le monde de l'immobilier, tant au niveau du bureau, de l'industriel, du commercial et du résidentiel. Et on possède plus de 40 millions de pieds carrés à travers le Québec et à l'extérieur du Québec, dont en Ontario et en Atlantique.

460

Et puis, en effet, aujourd'hui, on vient échanger avec vous sur la propriété de la rue Saint-Patrick, et on fait partie également du consortium.

465

M. MARTIN DUGUAY :

Donc, nous sommes fiers d'être innovateurs dans le marché, en termes de tout ce qui est certification, protection de l'environnement, développement durable. Donc, dans chacun de nos édifices, nous avons des programmes intensifs de mis en place de certification BOMA, de certification LEED, de réduction des consommations, autant d'eau, d'énergie, pour s'assurer qu'on offre le meilleur environnement possible à notre clientèle, évidemment, puis qu'on contribue à la qualité du tissu urbain de la Ville de Montréal.

470

475 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

480 Nous sommes propriétaires et gestionnaires avec une vision de détention à long terme, donc on est propriétaires de nos immeubles et on les conserve. Et au niveau résidentiel, notre priorité c'est de construire du locatif, donc on reste propriétaire et on est capable de mettre de l'avant des projets avec des vocations sociales et abordables, parce qu'on a déjà quelques expériences dans le portefeuille.

M. MARTIN DUGUAY :

485 Et c'est une vision, si je peux me permettre d'ajouter, qui est commune à nos deux entreprises. De détention long terme, on est là pour le long terme, puis on est là pour contribuer au tissu urbain de la Ville de Montréal.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

490 Nous sommes des acteurs clés du secteur Bridge-Wellington. On est propriétaires, comme on disait, de cette belle propriété le long du canal, située au 1401 et 1501, Saint-Patrick. Nous sommes concentrés à créer des milieux de vie complet qui répondent au besoin des communautés.

495 Je pense que l'opportunité qu'on a ici dans le secteur Bridge-Bonaventure, en tant que propriétaire, c'est de mettre de l'avant un projet à caractère résidentiel de grande importance, qui pourrait répondre déjà à certains éléments qu'on entend beaucoup parler dans les médias actuellement.

500 Donc, la crise du logement, elle est très évidente et présente à Montréal. Nous sommes convaincus que si on est capable de réaliser des projets d'importance, comme on le souhaite le faire sur notre propriété, nous planifions déjà pouvoir réaliser 1 000 unités de logement. Donc ça, c'est déjà un bon coup d'envoi pour le secteur du triangle.

505 Alors, on pense que notre intégration dans le milieu pourrait permettre justement la mise en place des orientations qu'on veut mettre de l'avant là dans le secteur Bridge-Bonaventure.

510 Notre présentation est le reflet du mémoire qu'on vous a déposé, et ce qu'on voulait faire, c'est vous remettre de l'avant les facteurs de succès qu'on croit qui pourraient nous permettre de construire rapidement dans le secteur.

515 On sait qu'il y a eu plusieurs années de consultation, mais la consultation qui est présente aujourd'hui, on est ici pour en discuter avec vous, mais c'est aussi pour pouvoir réaliser des projets dans des aveniriers très courts. Et puis on est convaincus que ça, c'est quelque chose qu'on peut faire en tant que grand propriétaire sur l'île de Montréal.

520 Nos relations avec le milieu sont déjà très actives par la réalisation de d'autres projets d'importance, je pense à Quartier des lumières, où on a déjà beaucoup d'interventions avec les arrondissements de Ville-Marie et les groupe sociaux, pour mettre de l'avant un milieu de vie complet ; c'est ce qu'on veut faire ici.

 Donc, on voulait vous rappeler un peu les facteurs de succès qu'on souhaite mettre de l'avant. Actuellement, les terrains qu'on possède sont contaminés...

525 **M. MARTIN DUGUAY :**

 ... oui...

530 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

 ... par contre...?

535 **M. MARTIN DUGUAY :**

Depuis déjà trois ans, on travaille activement, de concert avec différents groupes au sein de la Ville, sur un projet de décontamination de ces terrains-là, qui sont un projet intensif. Donc, c'est un investissement important qu'on veut faire et évidemment, bien suite à cette
540 décontamination-là, on souhaite remettre en valeur ce terrain-là puis optimiser la valeur pour évidemment, le bien-être de la communauté.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

545 L'autre avantage qu'on a, en tant que propriétaire, et vous voyez, on a déjà entrepris les démarches, ça fait déjà trois ans. Donc, avant qu'on puisse accueillir des résidents, ça va prendre encore quelque temps, mais on a déjà les infrastructures qui sont adjacentes à notre terrain. Donc, on n'a pas de travaux d'améliorations publics à faire pour pouvoir mettre de l'avant le projet.

550 Et l'autre chose, c'est que notre expérience et nos équipes d'expert sont prêts à déployer les efforts, de concert avec les cadres publics, pour vraiment mettre de l'avant des ententes rapidement et nous permettre de commencer ce projet.

555 Donc, rapidement, pour résumer, nous avons fait quelques recommandations dans notre mémoire et on aimerait bien les remettre à titre de conclusion. On aimerait, dans le fond, dans un premier temps, permettre l'ajout d'unités résidentielles dans le sous-secteur Bassin Wellington et du triangle de la Pointe-Saint-Charles. Nous sommes convaincus que tout ça passe également par la création d'une gare du REM et également, avec des améliorations au niveau du transport et de la mobilité.

560

Dans un deuxième temps, on aimerait, on met de l'avant la possibilité de réutiliser des superficies qui étaient dédiées à l'usage bureau pour des fins résidentielles. Nous sommes convaincus que ce secteur-là a déjà une assise importante à titre de bureau et l'usage résidentiel est une continuité de ce qu'on a déjà dans le contexte.

565 Également, dans un troisième temps, c'est d'adopter des outils règlementaires qui nous
permettraient d'aller de l'avant avec un projet dans un avenir très rapproché. Je pense que le sujet
Bridge-Bonaventure a été beaucoup discuté, analysé, et aujourd'hui ce qu'on aimerait vous dire
c'est : essayons de mettre en œuvre et réaliser ce projet-là.

570 Une petite recommandation ce serait peut-être de créer une cellule facilitatrice pour
Bridge-Bonaventure, au même titre que l'arrondissement a enclenché une démarche, semblerait-
il, que ça va très bien.

575 Donc, si on veut que les projets se réalisent, je pense qu'il faut mettre le travail au rendez-
vous, tant du côté des promoteurs que du côté de la ville, pour vraiment être capable d'accueillir
des résidents quelque part en 2026. Merci.

LE PRÉSIDENT :

580 Merci à vous, donc on a quelques questions pour vous. Luba ?

LA COMMISSAIRE SERGE :

585 Simplement clarification : est-ce que le Groupe Petra et Mach sont les deux propriétaires
des propriétés le long de la rue Saint-Patrick ?

M. MARTIN DUGUAY :

590 Oui.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Oui.

595 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., alors vous êtes ensemble...

600 **M. MARTIN DUGUAY :**

Oui.

LA COMMISSAIRE SERGE :

605 ... vous êtes comme mariés...

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

C'est ça.

610

LA COMMISSAIRE SERGE :

O.K., c'est compris. C'est seulement ces deux-là dont vous êtes... d'accord.

615 **Mme VÉRONIQUE ALEPIN :**

Oui.

LA COMMISSAIRE SERGE :

620

Moi ma question, vous parlez beaucoup du déclin de la demande pour les bureaux. Selon vous, avec votre connaissance, vos expériences, est-ce que c'est quelque chose qui va durer, est-ce que c'est vraiment une période post-pandémie et on s'attend à ce que d'ici dix ans la

625 demande va augmenter ou selon vous, c'est un changement qui est un petit peu plus permanent ?

M. MARTIN DUGUAY :

630 Je crois qu'on a affaire à un changement un peu plus permanent. On était hier au Sommet immobilier de Montréal et on a eu l'occasion d'échanger avec plusieurs de nos collègues de l'industrie et plusieurs panelistes et il y a quand même une vague de changements profonds qui est survenue.

635 Alors, moi personnellement, avant la pandémie, j'avais jamais fait un Teams de ma vie puis aujourd'hui, je pense qu'on est tous en mesure de réaliser que les échanges par Teams, Zoom et compagnies, sont devenus une norme. Même que les gens nous demandent s'ils ont vraiment besoin de se déplacer aujourd'hui.

640 Puis quand on regarde l'occupation des bureaux, on croit que ça va revenir, mais le parc actuel est quand même grand. Le marché devra absorber un million de pieds carrés au centre-ville avec la construction de la nouvelle tour Banque Nationale.

645 Ce qui fait en sorte qu'au-delà de la vague de fond, il y a aussi une absorption importante qui arrive dans un moment assez critique de notre industrie, qui fait en sorte qu'avant de voir ce secteur-là de la ville se développer avec du bureau, je pense qu'on va devoir attendre un peu.

LA COMMISSAIRE SERGE :

650 O.K., O.K., merci.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

655

Et peut-être juste un complément à ce que Martin annonçait, c'est qu'on le sait qu'on est au début de cette réflexion-là, bureaux, mais on le sait également que des baux qui vont venir à échéance l'année prochaine, l'année suivante et dans les prochaines années, il y aura encore peut-être plus de pieds de carrés disponibles au centre-ville.

660

Donc, c'est juste pour dire que le constat qu'on a aujourd'hui sera sans doute très différent dans un an, deux ans, trois ans, parce que ça va avoir changé. Ça ne reviendra sans doute pas au même point qu'il y a trois ans.

665

LA COMMISSAIRE SERGE :

O.K., O.K., merci.

LE PRÉSIDENT :

670

Coumba ?

LA COMMISSAIRE NGOM :

675

Oui, ma question sera en lien avec ce que Luba vient de dire justement. Quand vous recommandez d'encourager la conversion des bâtiments de bureaux en résidentiel, de quels bâtiments précisément parlez-vous ?

M. MARTIN DUGUAY :

680

Précisément, on parle ici du 1401 et 1501, Saint-Patrick, qui sont des immeubles à vocation industriel léger, qui ont une portion de bureaux contigus à même l'immeuble. Et ce sont

des immeubles qui quand même ont manifesté au fil des années un taux de vacance très élevé, c'est-à-dire qu'ils ont été très peu occupés au cours des dernières années.

685

Donc, dans ces circonstances-là, j'abonde dans le même sens que nos prédécesseurs, les gens qui ont présenté juste devant nous, on sens aussi une urbanisation du tissu de ce secteur-là, du quartier, qui fait en sorte que, si vous voyez ces immeubles-là, il y a des portes de quai de chargement, bien c'est pas l'idéal de faire circuler des camions dans ce secteur-là.

690

Moi, à chaque fois que je passe, je suis étonné de voir une microbrasserie qui a poussé, de voir un gym qui s'est installé. On voit qu'il y a une vie qui se développe vraiment dans cet écosystème-là. Et tout d'un coup, je suis loin d'être convaincu que le meilleur usage qu'on peut faire de cette parcelle de terrain et de ces immeubles-là, c'est de les conserver en bureaux et en installations industrielles, dans la mesure où tout ce qui se développe, tout ce qui se passe autour de ce secteur-là, ne favorise pas le passage des camions. Je pense que ce serait une erreur de s'aligner vers cet usage-là dans le futur.

695

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

700

Et plus précisément, on vient s'insérer dans un milieu qui est déjà à vocation résidentielle, alors on est voisins des Lofts Redpath, donc il y a déjà des gens qui vivent dans ce milieu-là, ils ont besoin d'une complémentarité à leur usage. Et également, il ne faut pas oublier que le souhait c'est d'amener aussi du commerce de proximité aux rez-de-chaussée. Puis je pense que ça, c'est quelque chose qui fait en sorte qu'on peut consolider des milieux et offrir aux gens qui restent déjà et aux nouveaux résidents, des services de proximité.

705

M. MARTIN DUGUAY :

Véronique, si tu me permets d'ajouter, effectivement, c'est ce qu'on voit dans le secteur. On a vu Desjardins construire une belle Caisse populaire pas loin de là et vraiment des services de proximité qui ajoutent à la qualité de vie des résidents.

710

LA COMMISSAIRE NGOM :

715 Merci.

LE PRÉSIDENT :

720 Et donc le site, est-ce qu'il a un élément patrimonial, est-ce que c'est sur ce site-là ou c'est à côté ?

M. MARTIN DUGUAY :

725 Oui, il y a une portion de façade effectivement. Il y a une étude patrimoniale à compléter, mais dans le cadre de ce projet-là, je pense qu'on le voit sur la photo qui est là, il y a le mur qui fait face au Canal Lachine qui est conservé, comme un mur écran et c'est cette portion-là de l'immeuble qui a une valeur patrimoniale.

LE PRÉSIDENT :

730 J'imagine un intérêt archéologique peut-être aussi ?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

735 Sans doute qu'il y aura une vérification à faire, là, qui va être exigée par les fonctionnaires.

LE PRÉSIDENT :

740 Et dans votre mémoire, vous parlez de, en fait, vous demandez ou vous questionnez sur l'absence de fonction résidentielle dans le Plan pour le secteur du triangle. Nous aussi on trouve qu'il y a un petit défaut de clarté peut-être, là. On a posé la question à la ville, donc on attend des réponses à cet effet-là, mais on voulait, en fait, je profite que vous soyez ici pour vous demander

745 votre compréhension à vous du développement du secteur du triangle dans le plan. Et sous-
question, est-ce que votre projet, tel que vous l'imaginez, serait réalisable selon les critères qu'on
voit dans le plan actuel ?

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

750 Bien, oui. Oui, je pense que c'est réaliste de dire qu'on est capable de faire un projet. On
est un secteur mixte, mais la vocation résidentielle, c'est celle-là qui doit être mise de l'avant. Puis
oui il y a peut-être des précisions à aller chercher, mais on est convaincus que ce qu'il faut aller
chercher comme densité, ça passe par l'activité résidentielle puis ça va répondre à tous les autres
éléments, que ce soit la transition écologique, la mobilité, le milieu de vie pour favoriser les
échanges entre les différentes vocations.

755 Il ne faut pas oublier qu'on est dans un secteur où il y a déjà le Nordelec, il y a déjà
vraiment des travailleurs qui viennent à tous les jours, mais qui ne résident sans doute pas dans le
secteur. Ça fait que oui, ma réponse ça serait oui.

760 **M. MARTIN DUGUAY :**

765 Puis on constate, hein, de façon organique, de façon naturelle, ce qui se passe le long de
la rue Saint-Patrick, juste face à nos immeubles, dans le secteur du triangle. Et de façon naturelle,
ce qui s'installe là en bordure de la rue Saint-Patrick, ce sont des services à la communauté
environnante.

770 Donc, on croit que oui c'est possible de faire du résidentiel dans ce secteur-là et de façon
naturelle, il y a une zone de services qui s'est installée de l'autre côté de la rue qui fait en sorte
que, c'est clair là, le marché, la clientèle, les gens qui vivent dans le secteur nous envoient le
signe que le secteur est prêt pour ça.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

775 Puis vous me permettez également de mettre en valeur le canal. Donc, je pense qu'on a plusieurs éléments clés qui feraient en sorte qu'on viendrait consolider cette portion-là, le long de Saint-Patrick. Pour nous, c'est tout à fait naturel que ça se poursuive et puis nos voisins ont bien hâte d'avoir des voisins.

780 **M. MARTIN DUGUAY :**

 C'est très vrai que, effectivement, les immeubles actuels constituent une barrière entre la rue et le canal, alors que le projet qu'on propose ici avec des tours en hauteur qui ont une moins grande implantation au sol, font en sorte de démocratiser l'accès au canal.

785

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

 Puis créer des ouvertures dans le quartier, des vues. Je ne pense pas que c'est sans dire que oui il y a plusieurs éléments à prendre en compte pour faire un projet de haute qualité, qui va être gage de succès pour le secteur.

790

LE PRÉSIDENT :

 Parfait. Donc, ceci conclut donc sur cette note votre présentation. Merci beaucoup, merci encore.

795

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

 Merci.

800

M. MARTIN DUGUAY :

805 Merci.

LE PRÉSIDENT :

810 Alors, on vous revient avec le Groupe COPRIM, dans quelques instants.

M. VIANNEY BÉLANGER et Mme ISABELLE BOIZARD

Groupe COPRIM (7.10)

815

LE PRÉSIDENT :

820 Alors, rebonjour. Maintenant avec le Groupe COPRIM, monsieur Vianney Bélanger et
madame ?

Mme ISABELLE BOIZARD :

825 Isabelle Boizard.

LE PRÉSIDENT :

830 Donc, bien, bienvenue et content de vous voir avec nous. Donc, monsieur Bélanger, on
vous écoute.