

MÉMOIRE

PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE DE L'OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

CADRE DE RÉVISION DES HAUTEURS ET DENSITÉS DU CENTRE-VILLE

PAR :

Olivier Legault, OAO, OAA, IRAC



BÉÏQUE . LEGAULT . THUOT
A R C H I T E C T E S

25 NOVEMBRE 2011

PRÉSENTATION DE **BÉI**QUE, LEGAULT, THUOT ARCHITECTES

Notre firme est spécialisée principalement dans les secteurs résidentiel, commercial et hôtelier en centre urbain. Nos réalisations ont contribué à forger le tissu urbain du centre-ville de Montréal, du Vieux-Montréal et du centre-ville d'Ottawa avec un peu plus de 20 réalisations d'importance.

Représentant un peu plus de quatre (4) millions de pieds carrés (plus de 370 000 m²) d'édifices de bureaux et d'habitation en hauteur, totalisant près d'un milliard de dollars au cours des dix (10) dernières années, nous avons entre autres participé à la réalisation des projets suivants :

Bureaux * :

- Cité du commerce électronique, phases 1 et 2
- Le 150 Slater, siège social d'Exportation Développement Canada à Ottawa

Résidentiel et hôtelier :

- Le Crystal de la Montagne

Résidentiel :

- Cité Nature, phase 1 en construction, phases 2 et 3 en conception (1400 unités au total)
- Le 90 George à Ottawa
- Place de la Croix
- L'Orléans
- Et plus de 3000 autres unités

Hôtelier :

- L'Hôtel St-Sulpice
- Les Suites Place d'Armes
- Le Petit Hôtel

Rénovation :

- Le Windsor
- Le 400 de Maisonneuve Ouest
- Le 620 Cathcart

Nous comptons présentement cinq (5) projets résidentiels majeurs à l'étude, dont *Le Triomphe* sur la rue Stanley (20 étages), *Place University St-Jacques* (5 tours de 15 à 30 étages), ainsi que trois (3) autres importants projets totalisant plus de 180 étages sur le boulevard René-Lévesque.

Soulignons qu'aucun de ces projets ne sont touchés par la révision des hauteurs et densités.

* Monsieur Olivier Legault, architecte associé principal, a également été cosignataire du contrat du 1000 de la Gauchetière pour le compte de Lemay & Associés, en partenariat avec Dimakopoulos & Associés.

Initialement basé sur des besoins et une approche essentiellement « bureau », le cadre réglementaire se heurte de plus en plus à des paramètres de design que l'on doit ajuster. L'importance de revoir certaines approches afin de permettre la réalisation d'un parc immobilier résidentiel moderne et à la mesure du marché actuel est devenue essentielle.

Comme les besoins en bureaux diffèrent passablement des besoins en habitation, on peut imaginer ces différences, d'abord par la grosseur de l'empreinte des planchers types que l'on peut qualifier du simple au double, puis par la hauteur plancher à plancher qui est de 25% inférieure en moyenne.

On comprend alors l'importance de la hauteur/basilaire. Contrairement au début du siècle dernier, on retrouvait les espaces résidentiels les plus prisés au rez-de-chaussée et au deuxième étage, les derniers étages étant réservés aux domestiques. Aujourd'hui, c'est l'inverse : les derniers étages offrent les meilleures vues et sont, de loin, plus chers que les étages des premiers niveaux d'un bâtiment.

À Montréal, les aires de planchers moyennes des édifices de bureaux sont de l'ordre de 2 000 m² (20 000 pi²), comme c'est le cas pour le Complexe Desjardins et la Tour de la Bourse, et peuvent varier de 16 000 pi² (Tour CIBC) à 40 000 pi² (Place Ville-Marie).

Les aires de planchers résidentielles, quant à elles, oscillent davantage autour de 1 000 m² (10 000 pi²) et peuvent varier de 7 000 pi² (Le Triomphe) à 14 000 pi² (tour Cadillac-Fairview).

Ces aires de planchers réduites de moitié ont un impact majeur sur la distribution des volumes et la morphologie des bâtiments.

Rappelons que nous avons accompli énormément depuis le début des années 80. En fait, depuis les années 60, nous avons assisté à une évolution importante de la culture urbaine.

- 1961** Place Ville-Marie, CIBC (et le nouveau Centre des Affaires qui a graduellement remplacé celui de la rue Saint-Jacques).
- 1967** Expo 67, Métro, Tour de la Bourse.
- 1976** Les Olympiques, Complexe Desjardins.
- 1984** McGill College au complet (7 projets), Bell, Banque nationale, Complexe Guy-Favreau, Musée d'art contemporain.
- 1992** Centre de commerce mondial, IBM-Marathon, Le 1000 de la Gauchetière, les University McGill et UQÀM, le musée des Beaux-arts.
- 2001** Cité du Multimédia Caisse de dépôt et placement du Québec, Cité du commerce électronique, Cité du multimédia, Quartier international, Palais des congrès, University Concordia.
- 2010** Quartier des spectacles, District Griffin, Les Bassins du Havre, Quartier Bonaventure, Nordelec, Radio-Canada, CHUM, CSHUM.

Nous amorçons donc la véritable urbanisation de notre centre-ville.

Nous avons la chance et l'opportunité de profiter d'une mixité inégalée, d'une complémentarité naturelle et souhaitable qui répond véritablement à la seule vraie question : Quel développement durable désirons-nous?

Notre défi : permettre une offre de logement qui évitera l'augmentation excessive des prix : par son abondance, ses qualités et sa diversité, on peut espérer tempérer la spéculation immobilière.

Les parcs résidentiels sont vieillissant et de plus en plus sujet à des rénovations majeures. En effet, rappelons qu'à Montréal, 69% des logements ont été construits avant 1970, il y a donc plus de 35 ans, et 82% avant 1980, il y a donc plus de 25 ans.¹

Les dernières statistiques et tendances des ménages

- 77% de la Génération Y planifie demeurer dans un centre urbain.²
- 75% des babyboomers au seuil de la retraite désirent demeurer dans une communauté à usage mixte ou dans un centre urbain.²
- Les centres-villes ne sont plus ce qu'ils étaient. Ils sont à la fois beaucoup plus vibrants, actifs et agréables à vivre.
- Un résident de Manhattan n'utilise que 90 gallons US d'essence par année, comparativement à un Vermontois qui en utilise 545.³

À Montréal :

- De locataires nous migrons vers propriétaires. En effet, de 74% des ménages était locataires de leur logement en 1970. Aujourd'hui, ce sont 64% des ménages qui sont locataires, une diminution de 10%. À l'inverse de Montréal, au Canada et aux États-Unis, la proportion de propriétaires est de 66%.¹
- Le Plateau compte 50% des ménages d'une personne.⁴

Au Québec :

- En 1960, on comptait plus ou moins 90 000 ménages d'une personne ($\pm 9\%$).⁴
- En 2005, on en compte plus ou moins 900 000 ($\pm 30\%$).⁴

Dans le monde :

- Berlin et Bruxelles ont dépassé le cap des 40% de ménages d'une personne.⁴

¹ Source : Ville de Montréal

² Source : www.initialrealestate.com

³ Source: OWEN, David, *Green Metropolis*, Riverhead, 2009, 368 p.

⁴ Source : CHARBONNEAU, Johanne, *Habiter seul : un nouveau mode de vie?*, Annick Germain, Marc Molgat, Presses de l'Université Laval, 2010, 280 p.

N'oublions pas que l'assouplissement de la limite de hauteur de certaines classes (60 mètre à 65 mètres) demeure un peu timide : cinq (5) mètres ne représentent pas grand-chose à l'échelle du centre-ville (c'est l'équivalent de moins de deux (2) étages résidentiels) mais, parfois, elle contribue de façon très significative à la rentabilité d'un projet, donc à sa faisabilité.

On pourrait proposer une augmentation de 10 mètres (trois (3) étages en plus), ce qui favoriserait une meilleure approche à la problématique décrite ci-haut.

À titre comparatif, la ville d'Ottawa s'est fixé comme objectif, par l'entremise de sa politique d'intensification résidentielle, d'atteindre une augmentation de la population de l'ordre de 40%, soit atteindre 1,14 million d'habitant en 2020. C'est d'ailleurs la mesure de développement durable la plus significative (et de loin) que l'on puisse souhaiter.

Il ne faut surtout pas penser que l'arrondissement Ville-Marie est à contre-courant, bien au contraire.