



Mémoire

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Projet immobilier les Ateliers Castelnau

Pour un pôle d'emplois viable et dynamique dans Villeray

13 Mars 2014

Table des matières

Présentation de Kevric	3
Le 7250 Mile-End et le 280 Faillon	3
Un pôle d’emplois à développer	4
Une relance qui prend forme	5
Des projets de qualité	6
Un équilibre à protéger	6
En conclusion.....	7



Présentation de Kevric

La Corporation immobilière Kevric se spécialise dans le développement, le repositionnement et la revitalisation d'actifs de premier plan situés principalement dans les régions métropolitaines de Montréal, Ottawa-Gatineau et Toronto.

Kevric a été fondée à Montréal en 1997 par son président et chef de la direction actuel, M. Richard Hylands, qui possède une trentaine d'années d'expérience dans l'industrie immobilière au Québec, en Ontario et dans l'Ouest du Canada. L'entreprise procure aujourd'hui de l'emploi à une centaine de personnes et son siège social est toujours à Montréal.

Gestionnaire, promoteur et développeur immobilier, Kevric possède un portefeuille de plus de 3,5 millions de pieds carrés. L'entreprise a réalisé plusieurs projets majeurs, notamment le repositionnement de la Place Bonaventure à Montréal et le redéveloppement de l'immeuble Fontaine selon les normes LEED Argent à Gatineau. Kevric a également été maître d'œuvre de la rénovation et de la relance du 150 Bloor, un édifice à bureaux d'envergure situé au centre-ville de Toronto.

Kevric termine présentement un projet important au centre-ville de Montréal, la Tour Aimia-Altoria, située à l'intersection de la rue Viger et de la côte du Beaver Hall. Ce projet combine le volet commercial (tour à bureaux de 10 étages) et résidentiel (tour de 25 étages comptant plus de 150 unités de condominium). La société Aimia aménagera dans la partie commerciale en avril et les premiers occupants résidentiels prendront possession de leurs unités en juillet.

Le 7250 Mile-End et le 280 Faillon

Il y a près de deux ans, Kevric a fait l'acquisition de deux immeubles très prometteurs dans la partie ouest du quartier Villeray, soit le 7250 Mile-End et le 280 Faillon (aujourd'hui rue Gary-Carter), dans le but de les redévelopper et de recréer un pôle d'emplois dynamique dans cette partie de la ville.

Le 7250 Mile-End est un édifice de 300 000 pieds² répartis sur huit étages.

Le 280 Faillon compte 80 000 pieds² sur deux étages.

Les deux immeubles sont parallèles à la voie ferrée qu'utilise l'Agence métropolitaine de transport (AMT) pour sa liaison entre Montréal et Blainville-St-Jérôme.

De l'autre côté de la voie ferrée, du côté ouest, on retrouve la station de métro Parc.

Un pôle d'emplois à développer

Avant d'acquérir ces immeubles, les recherches que nous avons effectuées et les discussions que nous avons eues avec les représentants de la Ville de Montréal nous ont indiqué que la Ville avait fait plusieurs tentatives dans le passé pour relancer le pôle d'emplois qui a caractérisé ce secteur pendant plusieurs décennies.

Il faut dire que ce lieu, délimité par le parc Jarry, au nord, la rue Jean-Talon, au sud, le boulevard Saint-Laurent, à l'est, et la voie ferrée du Canadien Pacifique, à l'ouest, présente plusieurs contraintes importantes :

- zone enclavée
- patrimoine bâti désuet
- trame urbaine déstructurée
- barrière de la voie ferrée du côté ouest

Mais le secteur possède aussi des atouts importants, notamment les suivants :

- situation géographique centrale dans l'axe du boulevard St-Laurent;
- proximité de l'autoroute métropolitaine;
- présence de deux stations de métro, soit Parc et De Castelnau;
- présence d'une ligne de train de l'AMT;
- proximité de la Petite Italie;
- proximité du parc Jarry.

Tous ces éléments militent pour le maintien et le développement d'un pôle d'emplois procurant à la population de l'arrondissement et des autres secteurs de la Ville de Montréal la possibilité d'y trouver du travail.

Nous avons l'occasion de créer une mixité d'usage permettant aux citoyens de résider, de travailler, de trouver des services et de se divertir dans un même secteur.

Chez Kevric, nous avons adhéré à cette vision et avons accepté de prendre un risque financier à la hauteur de 60 M\$ pour qu'elle se réalise.

Nous avons aussi travaillé étroitement avec la Ville de Montréal pour relier les rues De Castelnau, du côté est de la voie ferrée, et Ogilvy, du côté ouest, ce qui permettrait de désenclaver le secteur et de créer un nouveau lien entre les quartiers Villeray et Parc-Extension.

Kevric a payé les études nécessaires à la réalisation de ce projet et est disposée à céder à la Ville un terrain, dont la valeur est de plus de 1 M\$, pour qu'il se concrétise.

Notre entreprise est aussi disposée à aménager une gare intérieure dans l'édifice du 280 Faillon, ce qui améliorerait grandement le service actuellement offert aux usagers de la ligne de train de l'AMT. Une pétition en ligne appuyant ce projet a récolté plusieurs milliers d'appuis.

À eux seuls, ces deux projets seraient des stimulateurs d'emplois importants.

Une relance qui prend forme

Il y a encore du travail à faire, mais nous avons la possibilité de créer un nouveau pôle d'emplois des plus dynamiques dans ce secteur de l'arrondissement.

Mais pour que cette vision se réalise, nous avons besoin d'une masse critique d'employeurs dans le secteur, justifiant ainsi les investissements qui doivent être faits pour les attirer et justifiant aussi la présence éventuelle de firmes de services pour répondre à leurs besoins.

Nos efforts ont d'ailleurs commencé à porter fruit, car nous avons conclu un bail avec la Banque Toronto-Dominion, qui occupera quatre étages du 7250 Mile-End, pour y effectuer des activités de traitement de données et de suivis opérationnels (activités de *back office*).

La Banque TD procurera de l'emploi à quelque 1 500 personnes.

L'arrivée prochaine de cette institution financière a un effet d'entraînement à quelques centaines de mètres de là, soit dans l'immeuble situé à l'intersection sud-est de la rue Jean-Talon et de l'avenue du Parc, où la Banque Royale y mènera le même genre d'activité.

Pour sa part, le promoteur Montoni est en train de rénover l'édifice voisin du 7250 Mile-End, dans le but de le convertir en immeuble à bureaux et d'y attirer de nouveaux locataires.

Une entreprise du domaine en croissance des jeux vidéo et des effets spéciaux a choisi de s'établir dans cet immeuble, soit la société GameLoft. Et la rumeur veut que le réputé chef Normand Laprise projette d'y ouvrir un restaurant.

Montoni investit environ 25 M\$ dans ce projet.

Des projets de qualité

Kevric salue les initiatives de la Ville de Montréal, de l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc Extension et de leurs partenaires qui ont permis de lancer la revitalisation du secteur.

Nous soulignons notamment :

- l'aménagement du stade et du complexe de tennis du parc Jarry
- la valorisation de nombreux espaces verts du parc Jarry
- la conversion de l'ancien Institut des sourds et muets par DevMcGill et TMSA et la protection de ses principaux attributs patrimoniaux
- la construction d'immeubles résidentiels par Samcon, sur la rue Gary-Carter, face au parc Jarry

Ces projets ont permis de densifier le secteur et de créer une nouvelle dynamique urbaine des plus intéressantes à proximité de la station de métro De Castelnau.

Un équilibre à protéger

Au fil des ans, Kevric a travaillé sur de nombreux projets de revitalisation de zones urbaines mixtes, où l'on retrouve des usages résidentiels et d'édifices à bureaux.

Le succès de ces efforts de redéveloppement repose sur la recherche d'un équilibre entre les vocations résidentielles et commerciales.

Tout doit en effet être fait pour limiter au minimum les conflits d'usage et permettre le développement harmonieux des deux composantes, la résidentielle et la commerciale.

Notre firme a été associée à la relance du *Liberty Village*, à Toronto, lequel est devenu un important pôle d'emplois dans cette ville.

Les projets résidentiels s'y sont multipliés à un point tel que l'équilibre tant recherché a été rompu, entraînant de nombreux problèmes de cohabitation qui mécontentent autant les résidents que les occupants des immeubles à bureaux. La Ville de Toronto tente maintenant désespérément de recréer cet équilibre.

Nous devons éviter cette erreur dans le secteur qui nous concerne.



De l'avis de Kevric, le quadrilatère situé au sud du parc Jarry a atteint sa limite de développement résidentiel et tout ajout de projets, comme celui qui fait l'objet de la présente consultation, entraînera une rupture de l'équilibre recherché.

Afin de protéger cet équilibre, le zonage du terrain actuellement occupé par l'imprimerie Transcontinental doit demeurer commercial/industriel.

Ce commentaire que je fais aujourd'hui devant l'OCPM est le même que j'ai formulé aux élus et aux fonctionnaires de l'arrondissement avant d'acquiescer ces immeubles.

Permettre le développement résidentiel du côté nord de la rue De Castelnau ferait notamment en sorte que des familles seront exposées à l'importante circulation routière générée par la présence des immeubles à bureaux situés à proximité. Des problématiques liées au bruit, à la densité de la circulation et à la sécurité des piétons sont à prévoir, diminuant considérablement la qualité de vie des résidents.

Rappelons que le volume de véhicules circulant sur cette rue est appelé à progresser si le projet de la Ville de Montréal de relier les rues De Castelnau et Ogilvy va de l'avant, comme il serait souhaitable de le faire.

De plus, la masse critique de fonctions non résidentielles dans le secteur sera faible, ce qui n'est pas propice à une zone d'emplois.

En conclusion

La Corporation immobilière Kevric est un acteur montréalais important de la revitalisation d'actifs immobiliers dans les régions urbaines et est convaincue du potentiel du secteur situé au sud du parc Jarry, dans l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc Extension.

Kevric souligne la qualité des projets immobiliers résidentiels réalisés à ce jour dans le secteur et souhaite continuer à y jouer un rôle actif pour y développer un nouveau pôle d'emplois viable et dynamique dans le contexte d'une mixité urbaine équilibrée.

Cela est d'autant plus justifié que le secteur est desservi par des infrastructures qui caractérisent habituellement les pôles d'emplois à succès, notamment deux stations de métro et une station d'une ligne de train de l'AMT.

L'équilibre qui existe présentement entre les usages résidentiel et commercial du secteur sera rompu si le changement de zonage demandé pour le terrain de l'imprimerie Transcontinental, du côté nord de De Castelnau, est accordé.

Un tel changement de zonage créerait notamment deux problèmes majeurs :

- l'affaiblissement du pôle d'emplois qui se redéveloppe présentement dans le secteur en raison de l'impossibilité de créer une masse critique pour assurer son succès et son dynamisme
- la création de conflits d'usage entre les zones résidentielle et commerciale du secteur et tous les problèmes de cohabitation qui en découleraient pour les résidents, notamment en termes de qualité de vie

En conséquence, Kevric invite l'OCPM à confirmer la pertinence et l'importance d'un pôle d'emplois dynamique dans ce secteur et à recommander le maintien du zonage actuel du terrain occupé par l'imprimerie Transcontinental.