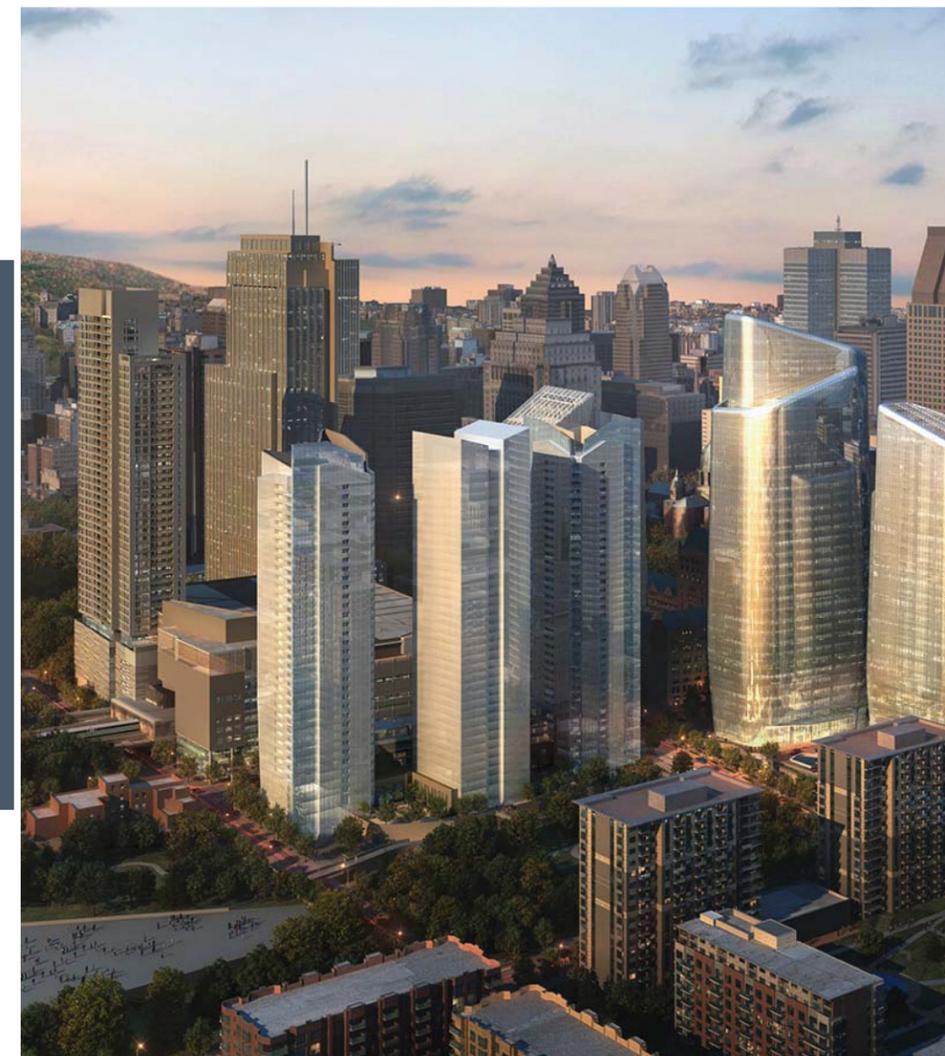


TOUR DES CANADIENS 2 | SECTEUR SUD, RUE ST-ANTOINE ÉTUDE ALTERNATIVE DE LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS

MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE
PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU QUARTIER DES GARES
11 JUIN 2015



AVANT-PROPOS

Les partenaires6
 Les consultants.....8
 Introduction.....9

CONTEXTE URBAIN

Principaux attraits du quartier14
 Disparités urbaines du quartier15
 Quartiers adjacents.....16
 Accessibilité et services.....17
 Montréal souterrain18
 Parcs et espaces publics19
 Élévations contextuelles.....20
 Tours montréalaises | Évolution et impact visuel22

ÉTUDE ALTERNATIVE DE LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS

Plan d’implantation de l’existant24
 Nouveau lotissement de l’îlot urbain.....25
 Surhauteur | PPCMOI approuvé vs proposition alternative.....26
 Implantation | PPCMOI approuvé vs proposition alternative.....27
 Contexte montréalais.....28
 Hauteurs avoisinantes30
 Vues protégées.....31
 Ensoleillement40
 Dégagements visuels des tours.....44

CONCLUSION

Synthèse de l’étude47

ANNEXE A | ANIMATION À VOL D’OISEAU

ANNEXE B | PHOTOS DE MAQUETTES

ANNEXE C | RÉOLUTION CA14240583 (PPCMOI)

ANNEXE D | ÉTUDE VOLUMÉTRIQUE | DISTRIBUTION DE DENSITÉ

ANNEXE E | EXEMPLE DE CADRE BÂTI | BOUL. RENÉ-LÉVESQUE O.

ANNEXE F | RÉFÉRENCES | LIVRES ET ARTICLES DE JOURNAUX

AVANT-PROPOS

1

Cadillac Fairview

La Corporation Cadillac Fairview Limitée est l'une des plus grandes sociétés d'investissement, d'exploitation et de gestion de biens immobiliers commerciaux en Amérique du Nord. Depuis plus de 50 ans, Cadillac Fairview est le numéro un dans le secteur de l'immobilier commercial par son approche avant-gardiste en matière de design, de développement et de gestion. Cadillac Fairview concentre ses activités sur le développement et la gestion de centres commerciaux régionaux et d'établissements de bureaux de haut calibre au Canada et aux États-Unis tout en assumant la gestion d'actifs pour le compte de sociétés immobilières et de fonds d'investissement internationaux. Cadillac Fairview et ses filiales détiennent et gèrent un portefeuille évalué à 20 milliards de dollars, comptant près de 48 millions de pieds carrés de superficie locative dans 85 propriétés en Amérique du Nord, parmi lesquelles figurent certaines des adresses les plus prestigieuses du Canada, notamment le Centre Toronto-Dominion, le Centre Eaton de Toronto, le Pacific Centre et le Chinook Centre.

En matière de développement résidentiel, Cadillac Fairview s'engage à offrir des habitations de la plus haute qualité qui soit et à créer dans les quartiers les plus recherchés des complexes exemplaires. Ces complexes se distinguent par l'élégance de leur architecture, l'aménagement soigné de leurs unités et le luxe de leurs commodités. Parmi les projets les plus récents et les plus remarquables de l'entreprise à Toronto, on retrouve : la tour de la RBC, le Maple Leaf Square (à usage mixte), The Residences at The Ritz-Carlton et la revitalisation du Eaton Centre et du Toronto-Dominion Centre. Cadillac Fairview est détenue en propriété exclusive par le Régime de retraite des enseignantes et des enseignants de l'Ontario dont les investissements visent à assurer des revenus de retraite pour environ 300 000 enseignants actifs et retraités.



CONDOS ICE, TORONTO

CANDEREL

Le Groupe Canderel est une société de promotion et de gestion immobilières à multiples facettes entièrement intégrées dont le siège social est situé à Montréal. Depuis sa fondation en 1975 par Jonathan Wener, Canderel a participé à des projets totalisant 5 milliards de dollars et plus de 30 millions de pieds carrés.

L'entreprise concentre ses activités dans l'acquisition de propriétés existantes et la promotion de nouveaux projets, soit sur les marchés commerciaux, industriels, résidentiels et d'espaces de bureaux, ainsi que dans les bâtiments à utilisation mixte. Résolue à réduire autant que possible son empreinte écologique, Canderel est à l'avant-garde environnementale en termes de pratiques et vise l'obtention de diverses certifications telles que celles de LEED et BOMA.

La division résidentielle de l'entreprise a conçu des édifices à condominiums de luxe au style bien reconnaissable dans des quartiers en vue de Toronto. Parmi ses réalisations, on compte les condos Aura, les résidences de College Park, les condos DNA sur King West, les Stoneridge Estates, le Yacht Club, le Waterford et les tours Waterford, le Newport Beach et les Massey Harris Lofts. L'entreprise a reçu de nombreux prix et distinctions d'importance au fil des ans, de regroupements aussi prestigieux que BILD, UDIQ, BOMA, LEED et OHBA.



CONDOS AURA, TORONTO





Fondé en 1909, le club Canadien est la plus ancienne équipe professionnelle de hockey sur glace, la seule concession de la LNH dont la fondation est antérieure à celle-ci et l'une des plus anciennes équipes sportives en Amérique du Nord. Il est aussi l'une des six équipes originales à former la LNH de 1942 jusqu'à l'expansion de 1967. Depuis la fin des Nordiques de Québec en 1995 et la relocalisation des Expos de Montréal à Washington en 2004, les Canadiens est la seule équipe du Québec à faire partie de l'une des quatre grandes ligues sportives nord-américaines.

Les Canadiens ont remporté la Coupe Stanley plus souvent que n'importe quelle autre équipe, soit 24 fois, dont 22 depuis 1927, année à partir de laquelle seules des équipes de la LNH le pouvaient. En pourcentage, calculé en 2010, les Canadiens ont été champions 25 % du temps depuis l'époque de la Challenge Cup, ce qui fait d'elle l'équipe de sport professionnel ayant connu le plus de succès dans les quatre plus importants sports au Canada et aux États-Unis. Depuis 1996, le domicile des Canadiens est le Centre Bell.



TOUR DES CANADIENS, MONTRÉAL



Créé en 1991 par le Fonds de solidarité FTQ, le Fonds immobilier de solidarité FTQ investit en partenariat dans des projets immobiliers rentables partout au Québec. Il choisit d'investir dans des projets socialement responsables, créateurs d'emplois et dont les retombées profitent au développement économique et à l'ensemble de la société québécoise.

Conformément à sa stratégie de diversification, le Fonds immobilier investit dans des projets de tous les secteurs : résidentiel, commercial, de bureaux, industriel, et institutionnel. Soucieux de son empreinte écologique, il privilégie les projets « verts » et encourage ses partenaires-promoteurs à mener à bien les projets en adhérant au système d'évaluation LEED®.

Le Fonds immobilier a pris part à de nombreux projets, dont :

- Cominar, le premier fonds de placement immobilier au Québec
- Le Germain, le premier hôtel-boutique à Montréal
- Le village Liberté sur berges, le premier ensemble résidentiel protégé au Québec
- La construction des premiers édifices TI (Cité du multimédia, CDTI) et de biosociétés (CDB)
- Le développement des parcs de la technologie à Saint-Laurent et Québec



LES BASSINS DU HAVRE, MONTRÉAL



Établie depuis 1970, Béique Legault Thuot Architectes (BLTA) se distingue par son approche créative et conceptuelle ainsi que par la qualité et la diversité de ses services. Ses champs d'expertise incluent les édifices de grande hauteur, l'enveloppe de bâtiment, la restauration patrimoniale et les concepts de développement durable.

La firme a contribué à la réalisation de plusieurs projets d'envergure, principalement aux centres-villes de Montréal et Ottawa qui ont redéfini les standards du marché. En plus d'apporter à ses projets sa riche expérience et son expertise de l'immobilier montréalais, BLTA adapte ses solutions architecturales aux spécificités des marchés ciblés par ses clients.

Plusieurs projets auxquels BLTA a participé intègrent les concepts de développement durable. Bien avant l'avènement du programme LEED, la firme se distingue en 1994 en remportant le premier prix du concours pancanadien Défi IDÉES avec Le Clos Saint-André, un édifice résidentiel à haute efficacité énergétique.

BLTA a également collaboré à la réalisation du premier projet de condominium à Montréal en 1970 et ainsi participé à l'évolution des différents modes de propriété du Québec. Avec maintenant plus de 5000 unités résidentielles bâties dans la grande région métropolitaine, BLTA figure parmi les firmes d'architecture les plus actives, ayant notamment plusieurs projets résidentiels majeurs en cours de réalisation au centre-ville de Montréal :

- Icône, deux édifices de 39 et 26 étages
- Roccabella, deux tours jumelles de 40 étages
- L/Avenue, une tour de 50 étages réalisée conjointement avec Page+Steele/IBI Group Architects
- Cité Nature, adjacent aux pyramides olympiques, dont trois des huit phases sont complétées



CITÉ NATURE



ICÔNE



Fondée en 1926, Page+Steele est fière d'avoir instauré une tradition d'excellence et de professionnalisme au sein de ses équipes. Récente filiale du Groupe IBI, l'entreprise fait désormais partie d'un groupe international, reconnu pour sa pratique multidisciplinaire et la qualité de ses réalisations partout à travers le monde.

Basée à Toronto, la firme intervient désormais sous le nom Page+Steele/IBI Group Architects (P+S/IBI). L'entreprise possède une vaste expertise dans la conception d'hôtels, d'habitations, de bureaux ou encore de projets commerciaux. L'expérience accumulée par P+S/IBI dans ces différents champs de pratique en fait aujourd'hui une firme d'architecture de premier plan à l'échelle canadienne.

L'excellence de ses réalisations en design hôtelier et résidentiel lui a permis d'obtenir de nombreux prix, tant canadiens qu'internationaux, et de travailler pour les plus importants développeurs d'Amérique du Nord, ainsi que pour des chaînes hôtelières réputées. Cette renommée repose essentiellement sur une équipe d'architectes et de designers créatifs, inspirés... et inspirants!



L/AVENUE

L'ÉQUIPE DE CONSULTANTS

Le projet Tour des Canadiens 2 s'appuie sur une équipe de consultants chevronnés :

- **BOUTHILLETTE PARIZEAU** | Ingénieurs mécanique et électricité
- **HUMÀ DESIGN** | Design intérieur
- **KJA** | Consultant, transport vertical
- **NCK INC.** | Ingénieurs en structure
- **RWDI** | Consultant, études éoliennes
- **TECHNORM** | Consultant, code





Suite au précédent succès engendré, tant par le volet résidentiel (Tour des Canadiens) que par celui de bureaux (Tour Deloitte), le développement du site appelé Secteur sud, rue St-Antoine, délimité par les rues Saint-Antoine Ouest, Jean-D'Estrées, Torrance et de la Montagne, est prévu au cours de la prochaine année. Ce projet se veut la suite logique du développement résidentiel du secteur, entamé par la Tour des Canadiens, L/Avenue, Roccabella, Icône et Les Jardins Windsor.

Ce nouveau projet s'amorcera avec le développement de la Tour des Canadiens 2 à l'angle des rues Saint-Antoine Ouest et Jean D'Estrées. La réalisation de cette tour d'habitation sera menée par le consortium formé de Canderel, du Fonds immobilier de solidarité FTQ, du Club Canadien et de la Corporation Cadillac Fairview Limitée.

APPROBATION DU PPCMOI

Le projet initial, dévoilé en juin 2013, présente deux tours. À l'été 2014, l'achat du lot situé à l'est de la rue Saint-Félix (Terrain de stationnement Jack inc.) permet d'augmenter la superficie constructible sur le site. Une troisième tour est alors introduite au projet. L'ajout de cette tour avait pour objectif de concilier la densité du projet résidentiel, soit un coefficient d'occupation des sols (COS) de 9, avec une zone de hauteur limitée à 120 mètres.

Ce projet à trois tours est déposé comme *Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* à l'arrondissement de Ville-Marie le 4 septembre 2014. Le 14 octobre 2014, le conseil d'arrondissement adopte la résolution CA14 240583 autorisant la construction du complexe. La résolution autorise la démolition des bâtiments présents sur le site, sous condition, entre autres, de conserver et d'intégrer les composantes de la façade du 1162 St-Antoine Ouest dans le nouveau projet.

RÉVISION DU PROJET

Conformément aux conditions de la résolution et ayant tenu compte des commentaires et observations exprimés par la division de l'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, le traitement architectural du projet est entièrement révisé, incluant :

- la révision de l'enveloppe et le langage architectural de l'ensemble du projet ;
- l'intégration de loggias en remplacement des balcons ;
- la distinction des entrées en coin pour répondre à chacune des intersections (geste typiquement montréalais) ;
- l'introduction de maisons de ville face au nouveau parc, valorisant une plus grande présence sur rue avec des façades animées, la présence du nouveau parc offrant l'opportunité de rehausser l'ensemble de l'aménagement dans la partie sud de la propriété.

Le projet à trois tours proposé en PPCMOI est également réévalué et analysé en profondeur. Le résultat de cette analyse confirme qu'une solution à deux tours s'adaptera beaucoup mieux au contexte urbain. Toutefois, pour conserver la densité permise, il est requis d'aller au-delà de la zone de hauteur de 120 mètres actuellement permise. Cette augmentation de hauteur n'affecte toutefois pas la silhouette du massif du centre-ville, comme nous le démontrerons dans ce mémoire.

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PROJET IMMOBILIER SUR LA RUE ST-ANTOINE OUEST

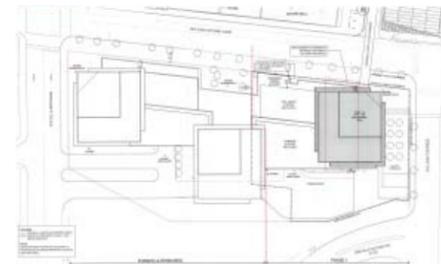
Parallèlement à l'analyse du projet Secteur sud, rue Saint-Antoine par l'arrondissement de Ville-Marie, le conseil municipal mandate l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) d'organiser une consultation publique, qui sera tenue en février 2014, visant « une modification au Plan d'urbanisme de Montréal [...] qui aurait pour effet de relever les limites de hauteur et de densité dans le quadrilatère situé entre les rues Saint-Antoine, de la Montagne, Jean-D'Estrées et Torrance. Essentiellement, la modification vise à faire passer de 65 mètres à 120 mètres la limite de hauteur sur l'emplacement visé, et d'y relever le coefficient de densité de construction autorisé de 6 à 9 » (<http://ocpm.qc.ca/node/4080>).

Parmi ses principales recommandations, la commission:

- « [...] recommande à l'arrondissement de profiter de la fenêtre de temps que crée le long échancier de réalisation [...] du projet d'ensemble de Cadillac Fairview pour effectuer la planification détaillée du secteur d'implantation, tel que prévu par l'arrondissement dans le cadre de la révision des hauteurs et des densités du centre-ville par le biais d'un programme particulier d'urbanisme (PPU)
- [évoque la] nécessité d'une concertation étroite entre les trois grands propriétaires de terrains du secteur, la Ville de Montréal, le MTQ et le promoteur Cadillac Fairview
- [...] recommande que les vues depuis et vers le mont Royal soient prises en considération dans la planification détaillée du secteur afin notamment de préserver les rares percées visuelles restantes » (<http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P72/9a.pdf>)



TOUR DES CANADIENS 2
JUN 2013



APPROBATION DU PPCMOI
OCTOBRE 2014

DÉPÔT DU PROJET EN PPCMOI
SEPTEMBRE 2014



TOUR DES CANADIENS 2
PROJET RÉVISÉ
JANVIER 2015

CONSULTATION PUBLIQUE
PPU QUARTIER DES GARES
JUN 2014

2013

2014

2015

2016

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU QUARTIER DES GARES

Suite aux recommandations découlant de la consultation publique de février 2014, l'arrondissement de Ville-Marie a élaboré son projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des gares faisant aujourd'hui l'objet d'une consultation publique et qui « *consiste en un exercice de requalification urbaine* » (<http://ocpm.qc.ca/ppu-gares>).

Le succès du projet sur le site Secteur sud, rue Saint-Antoine étant intimement lié au succès de la revitalisation du secteur, nous appuyons les objectifs présentés dans le PPU, notamment:

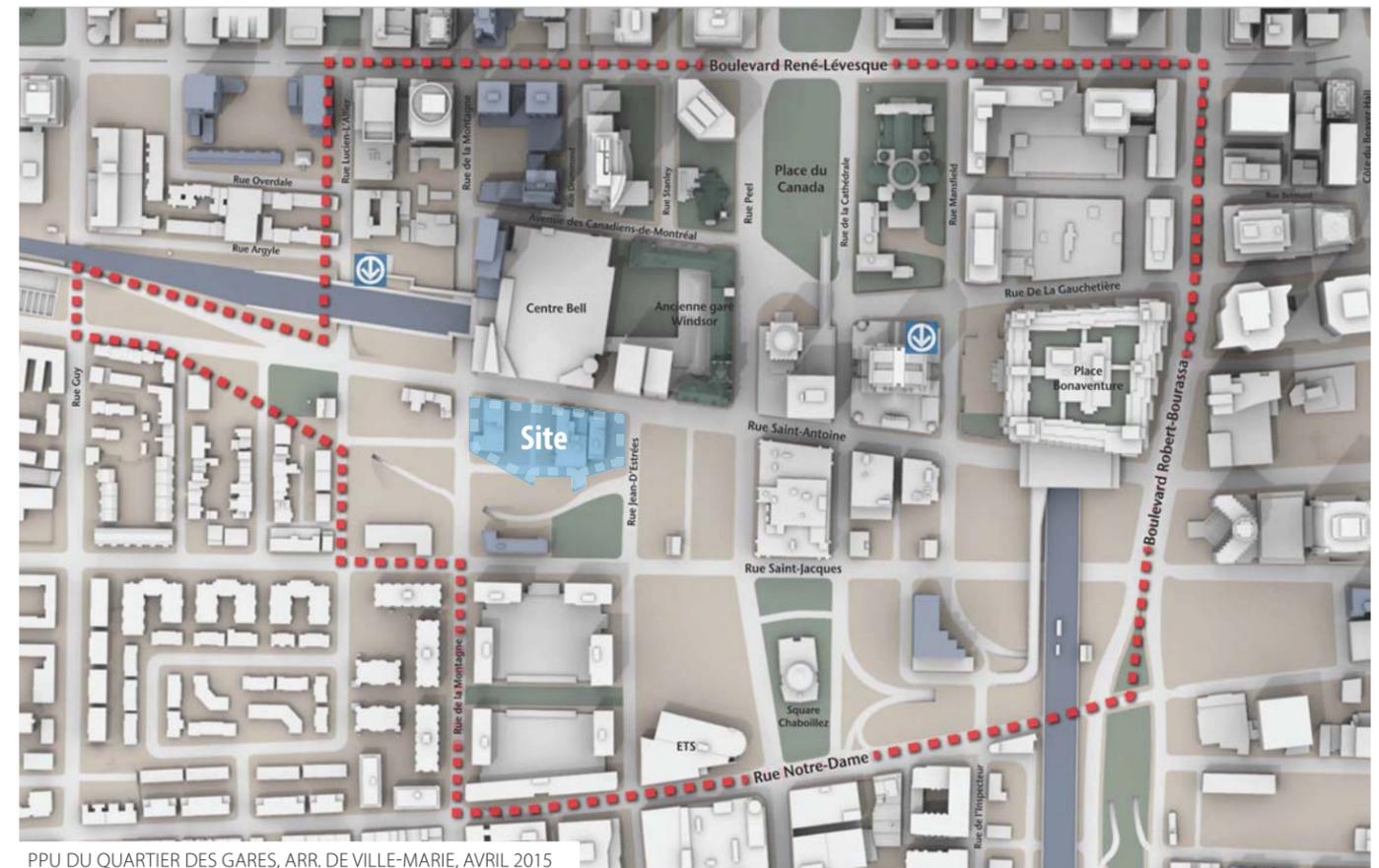
- « améliorer le domaine public afin de le rendre plus accueillant pour les usagers et les résidents [...] plus sûr et confortable pour les piétons et cyclistes et conçu pour répondre aux besoins associés à la densification en cours et à venir ;
- faire du Quartier un milieu de vie urbain attrayant pour les résidents, les travailleurs, les étudiants, les entreprises et les visiteurs ;
- augmenter la présence végétale, sous forme d'espaces verts et de verdissement en bordure de rues ;
- réaliser dans les quinze prochaines années le potentiel de développement immobilier sur le territoire, notamment entre les rues Saint-Antoine et Notre-Dame ;
- assurer l'harmonie de l'encadrement bâti du domaine public, par la qualité de l'architecture et le choix des matériaux, pour renforcer la cohérence et la continuité du bâti sur rue, multiplier les accès à la rue et les ouvertures en façade et favoriser l'animation ;
- rechercher l'intégration des nouveaux édifices en hauteur au paysage du centre-ville, en relation avec la silhouette du massif des édifices existants et avec celle du mont Royal » (Projet de programme particulier d'urbanisme du Quartier des gares, Ville-Marie, Montréal, avril 2015).

Nous avons cependant une certaine réserve en ce qui concerne la modification à la carte des hauteurs du Plan d'urbanisme. Nous croyons que la zone devrait se prolonger vers l'ouest, jusqu'à la rue de la Montagne.

NOTRE INTERVENTION

Notre intervention vise donc à démontrer les éléments suivants :

- le projet Secteur sud, rue St-Antoine s'intègre et répond à plusieurs critères et objectifs du PPU du Quartier des gares ;
- le projet révisé à deux tours s'insère mieux dans le PPU et ses objectifs que le PPCMOI approuvé à trois tours ;
- le projet n'affecte pas ou de façon peu perceptible les percées visuelles restantes des vues protégées ;
- Le prolongement de la zone de 120 mètres à 210 mètres pour l'ensemble de la zone couvrant notre site est souhaitable, en soulignant toutefois que nous n'atteignons pas la limite de 210 mètres. Notre proposition s'insère dans une limite de hauteur inférieure à 170 mètres, soit 40 mètres de moins que la hauteur maximale autorisée au centre des affaires.



PPU DU QUARTIER DES GARES, ARR. DE VILLE-MARIE, AVRIL 2015

CONTEXTE URBAIN

2

PRINCIPAUX ATTRAITS DU QUARTIER



CENTRE BELL



TOUR DELOITTE



GARE WINDSOR



TERMINUS CENTRE-VILLE



GARE LUCIEN-L'ALLIER



ÉCOLE DE TECHNOLOGIE SUPÉRIEURE | QUARTIER DE L'INNOVATION



1250 RENÉ-LÉVESQUE OUEST



PLACE DU CANADA | SQUARE DORCHESTER

DISPARITÉS URBAINES DU QUARTIER



VUE DE LA RUE DE LA MONTAGNE VERS LE NORD



VUE DE LA RUE DE LA MONTAGNE VERS L'EST



VUE DE LA RUE DE LA MONTAGNE VERS LE SUD



VUE DE LA RUE DE LA MONTAGNE VERS L'OUEST



POSTE DE VENTILATION DU MTQ



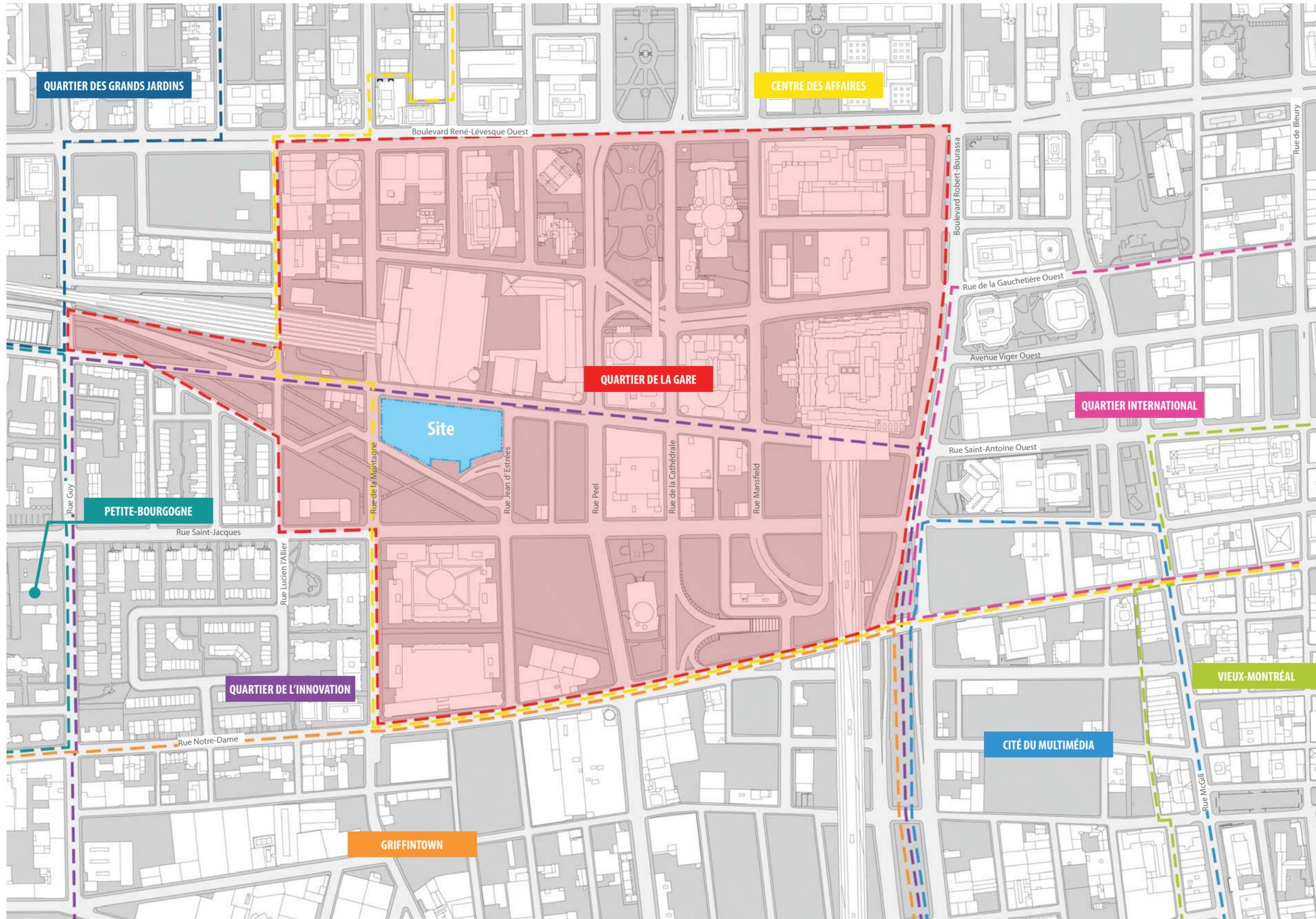
CENTRE BELL, RUE SAINT-ANTOINE



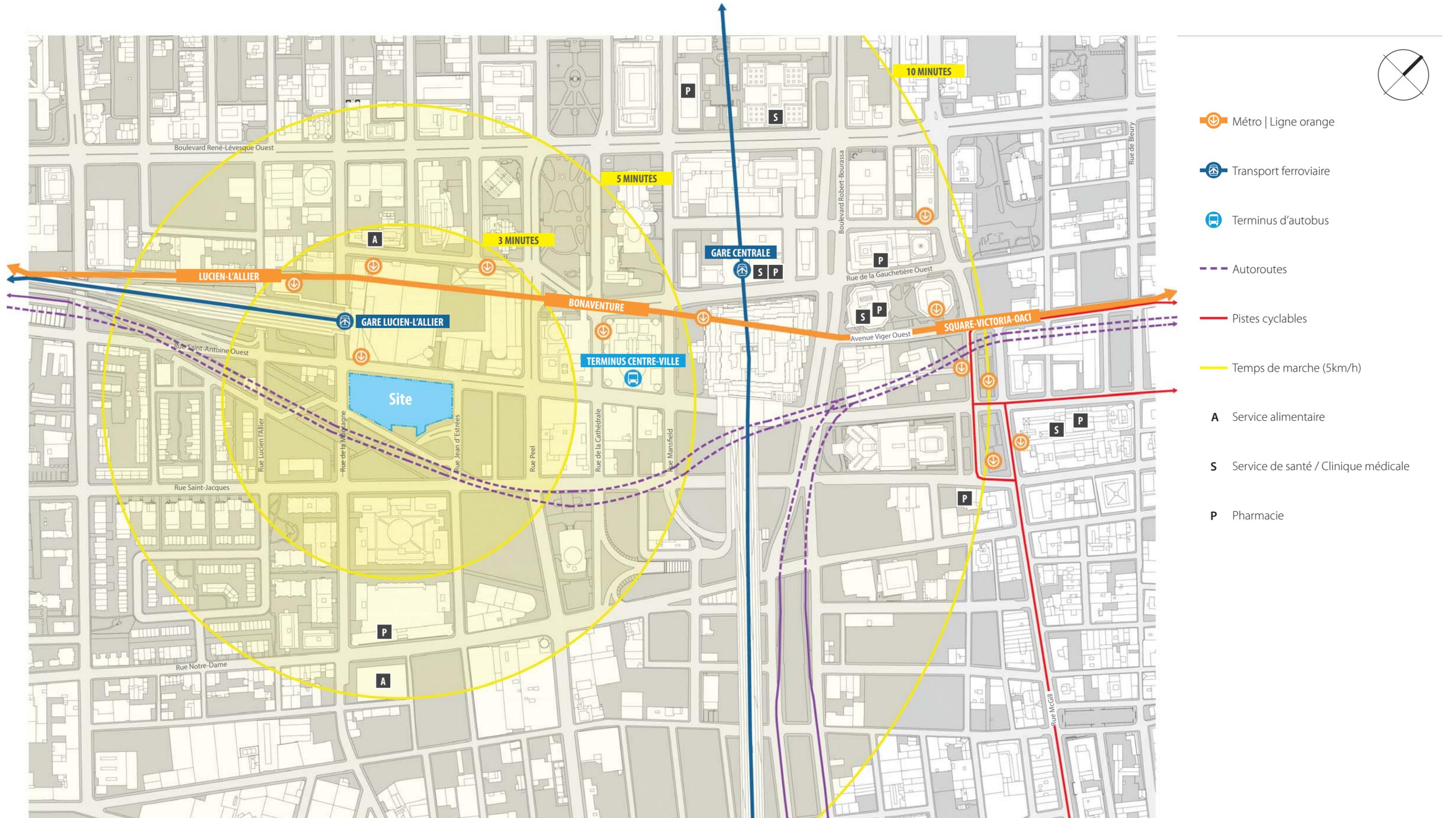
SORTIE DE L'AUTOROUTE, RUE DE LA MONTAGNE



CONSTRUCTION ATYPIQUE DU CENTRE-VILLE

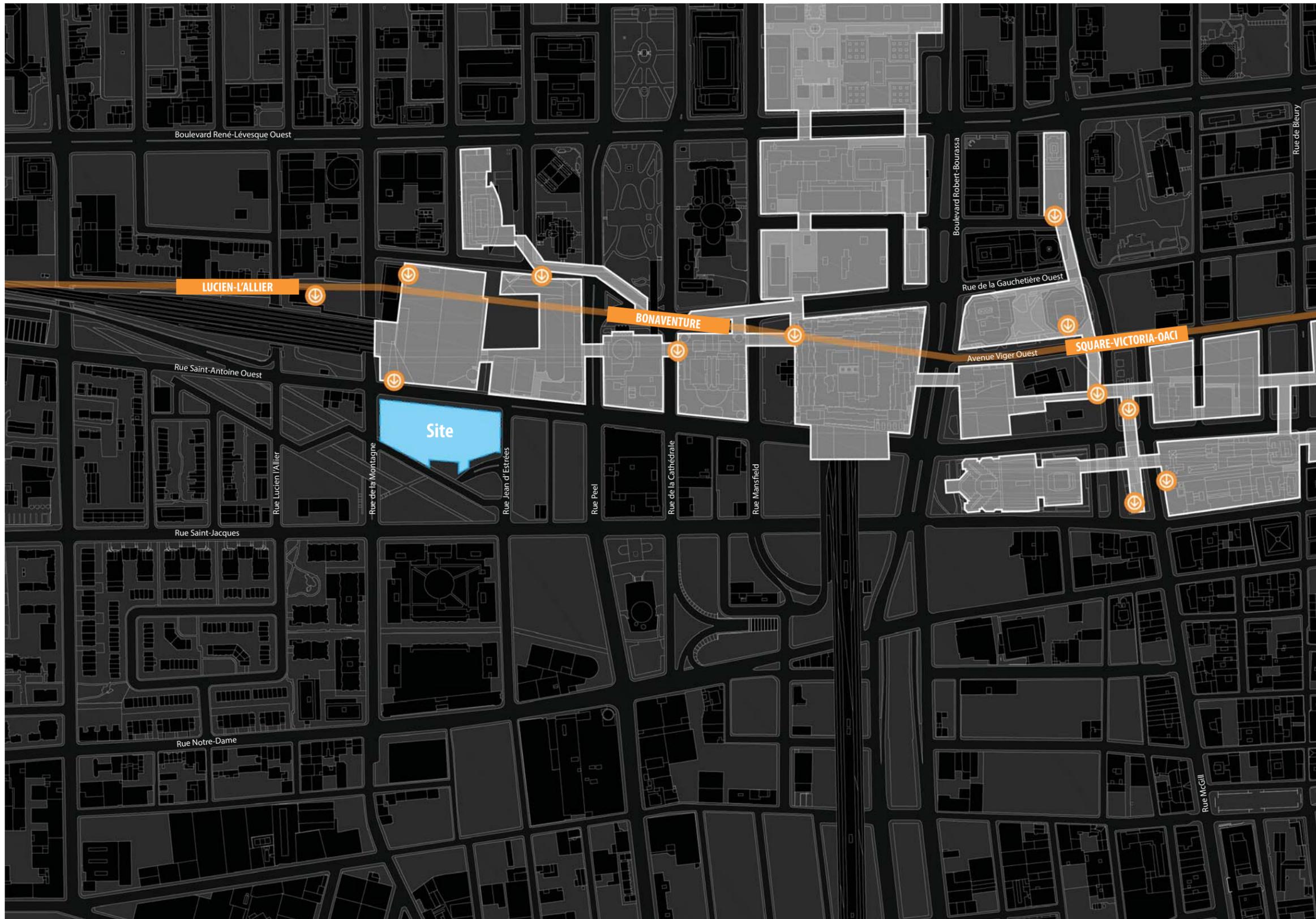


ACCESSIBILITÉ ET SERVICES



- Métro | Ligne orange
- Transport ferroviaire
- Terminus d'autobus
- Autoroutes
- Pistes cyclables
- Temps de marche (5km/h)
- A** Service alimentaire
- S** Service de santé / Clinique médicale
- P** Pharmacie





 Métro | Ligne orange

 RÉSO (Réseau piétonnier souterrain)

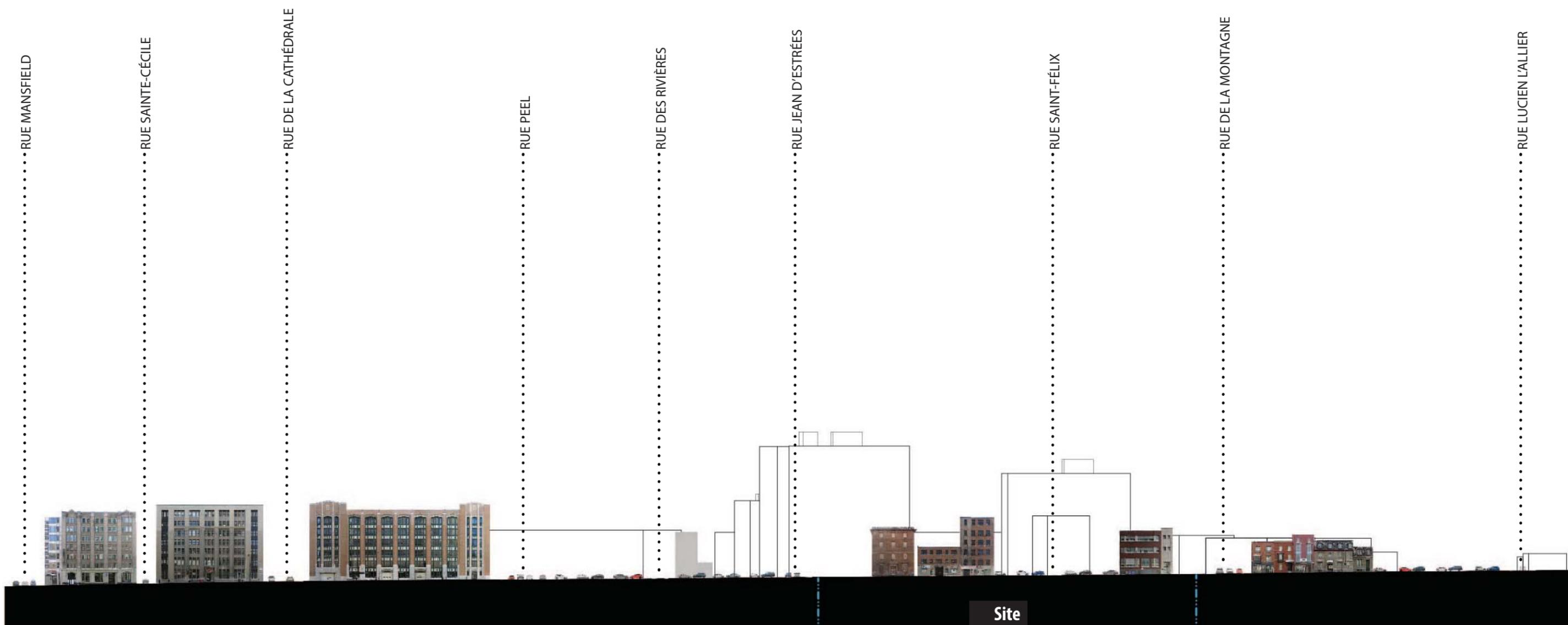
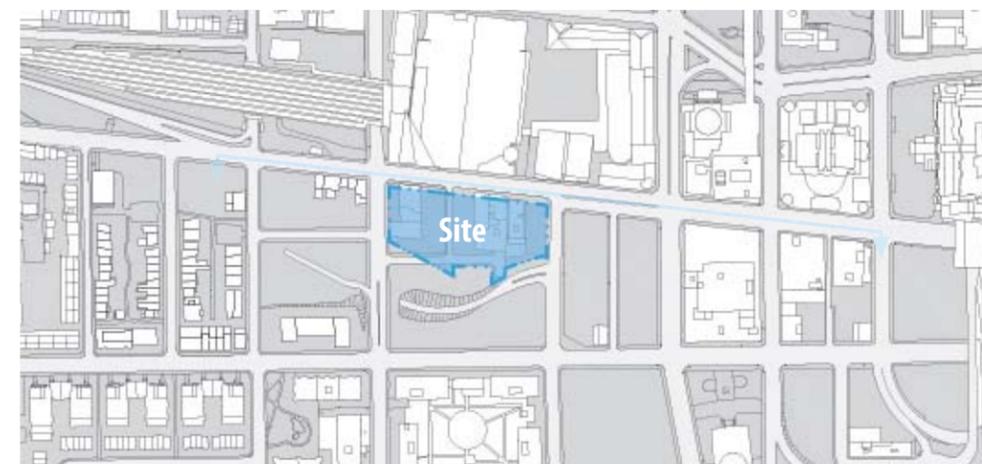


Parcs et espaces publics

- 1 Square Dorchester
- 2 Place du Canada
- 3 Square Chaboillez
- 4 Promenade Albert
- 5 Parc Saint-Jacques / Lucien-L'Allier
- 6 Parc Guy-Paxton
- 7 Place du Frère-André
- 8 Parc St-Patrick
- 9 Square Victoria
- 10 Place Jean-Paul-Riopelle
- 11 Place d'Youville
- A Parc Ville-Marie (projeté)
- B Parc linéaire du Projet Bonaventure (projeté)

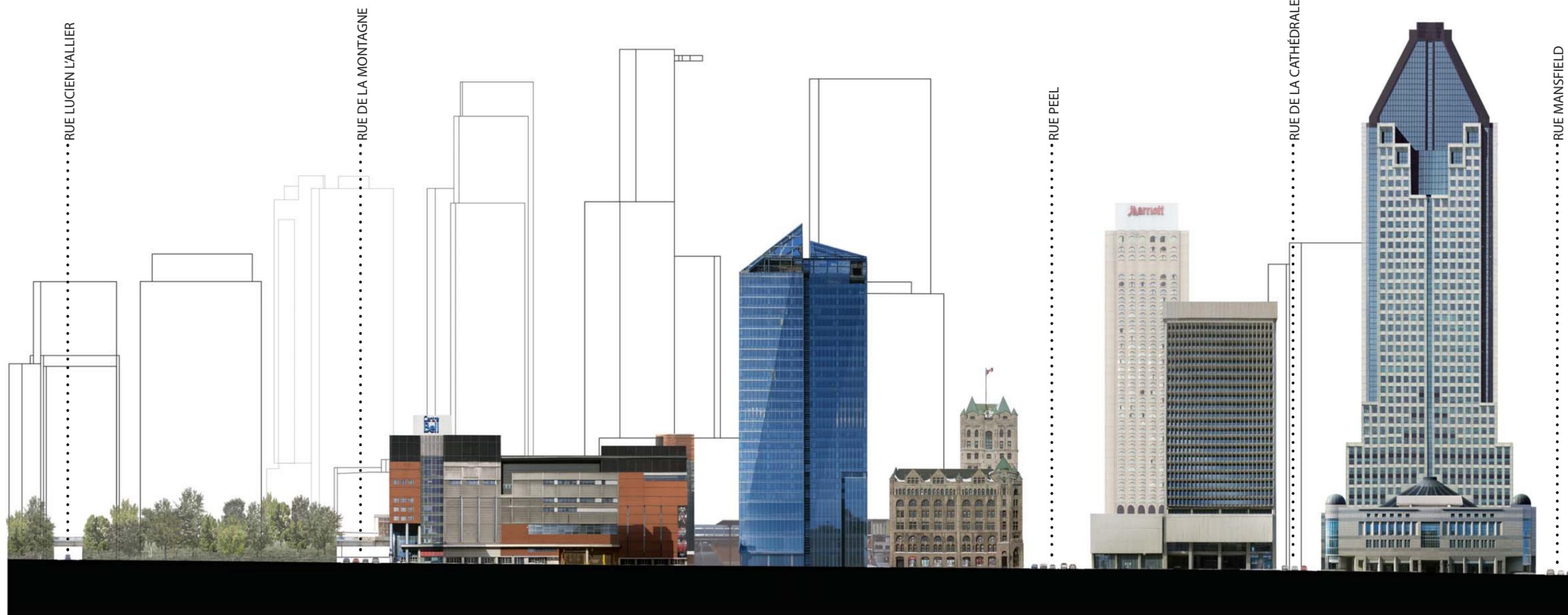
ÉLÉVATIONS CONTEXTUELLES

RUE SAINT-ANTOINE SUD

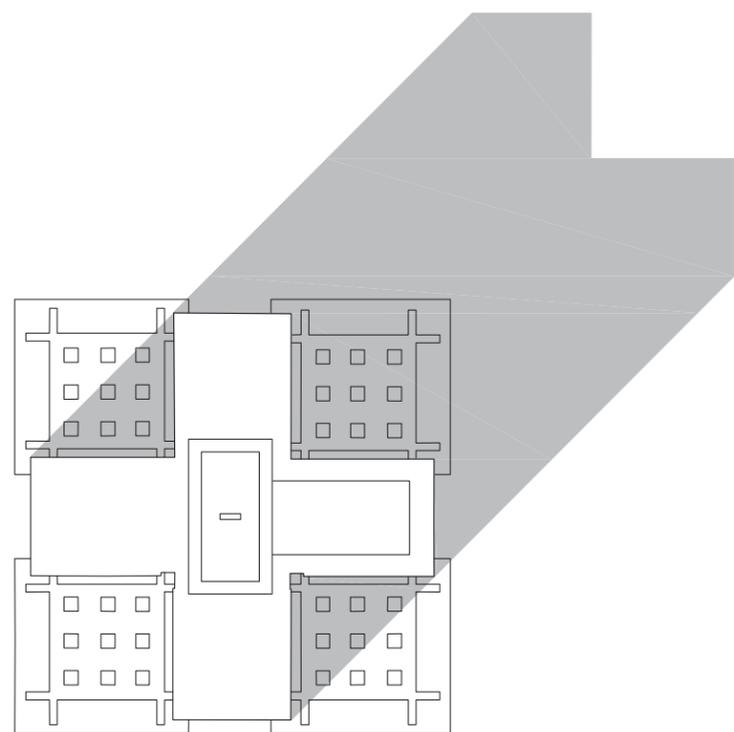
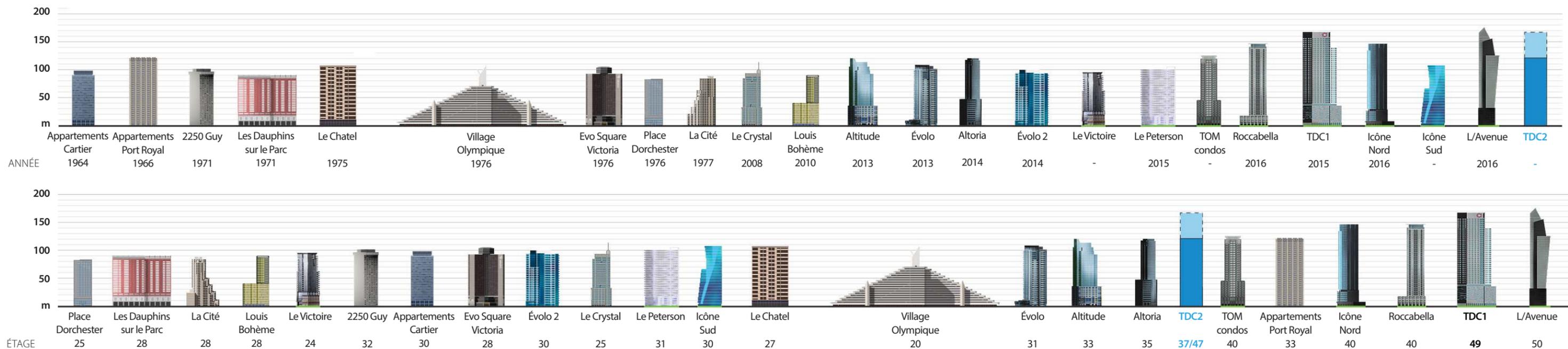


ÉLÉVATIONS CONTEXTUELLES

RUE SAINT-ANTOINE NORD

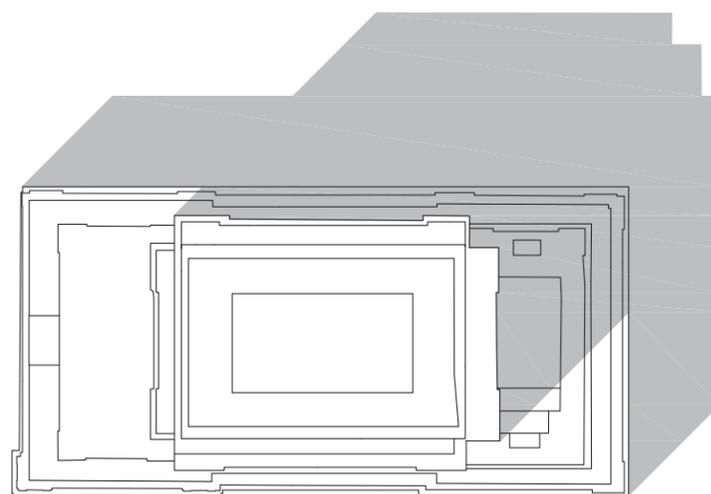


TOURS MONTRÉALAISES | ÉVOLUTION ET IMPACT VISUEL



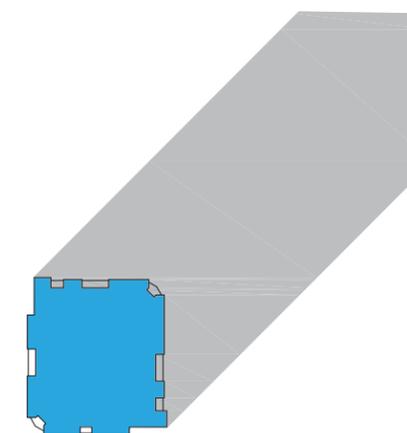
PLACE VILLE MARIE

Superficie moyenne de plancher de la tour : 3 703 m² (36 000 pi²)
 Nombre d'étages de la tour : 43



ÉDIFICE SUN LIFE

Superficie moyenne de plancher de la tour : 3 305 m² (35 575 pi²)
 Nombre d'étages de la tour : 26



TOUR DES CANADIENS 2

Superficie moyenne de plancher de la tour : 878 m² (9 451 pi²)
 Nombre d'étages de la tour : 47

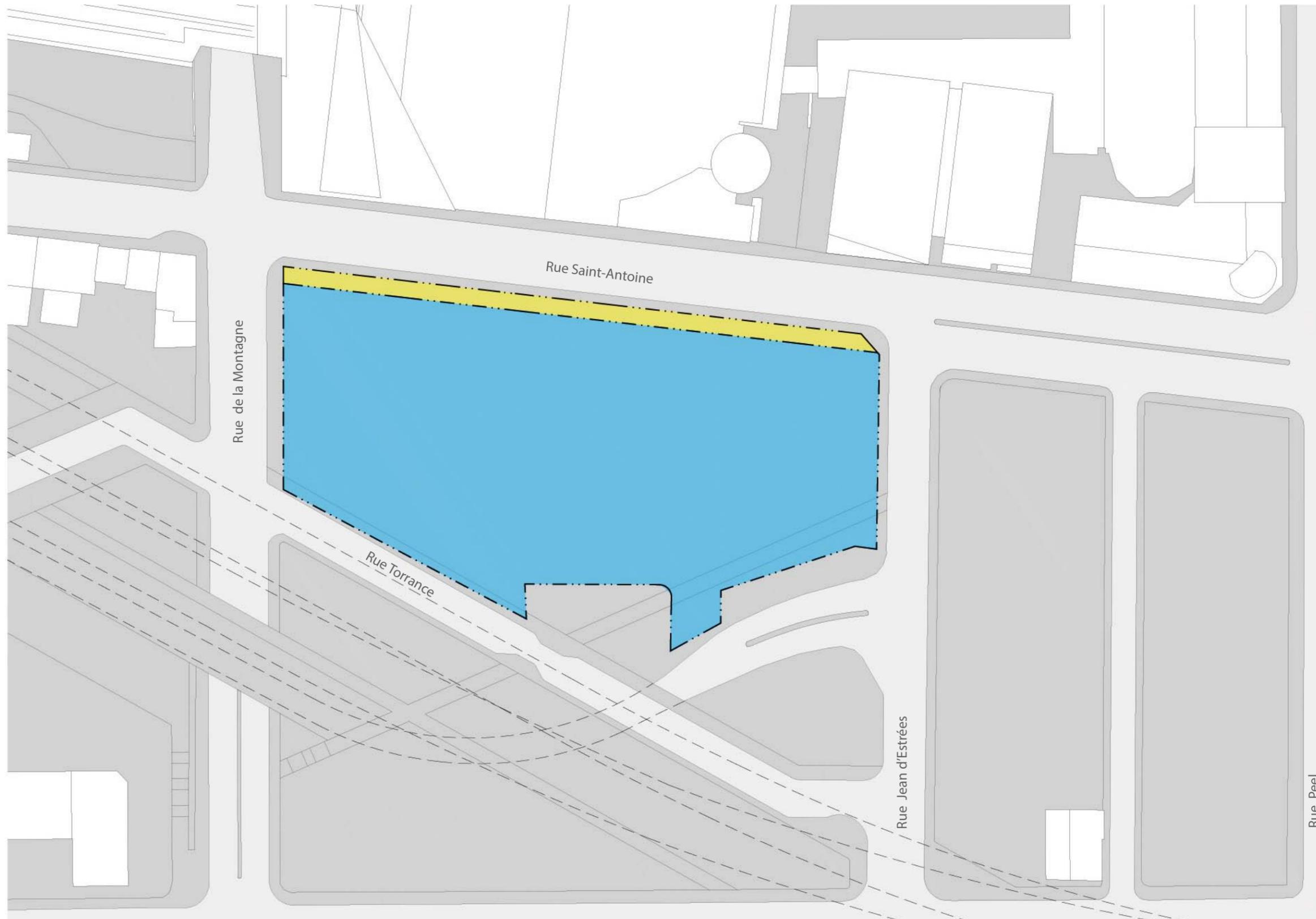
**ÉTUDE ALTERNATIVE DE LA
HAUTEUR DES BÂTIMENTS**

3



- 1** Bâtiment d'intérêt patrimonial existant
Façade à relocaliser
- 2** Bâtiments existants
À démolir
- Propriété de Cadillac Fairview
- Propriété de la Ville de Montréal et du
Ministère des Transports du Québec

NOUVEAU LOTISSEMENT DE L'ÎLOT URBAIN

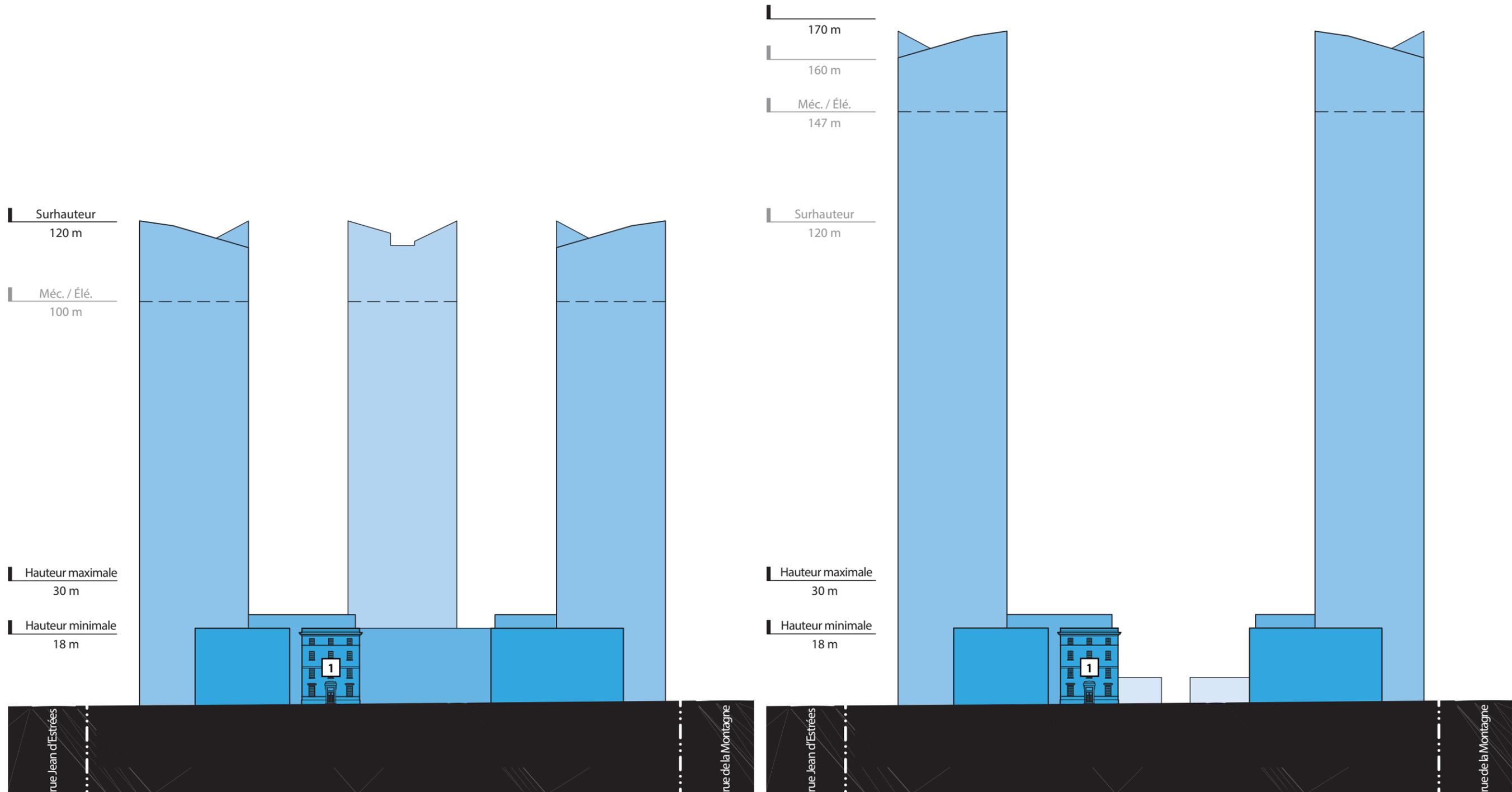


- Propriété de Cadillac Fairview*
- Propriété de la Ville de Montréal*

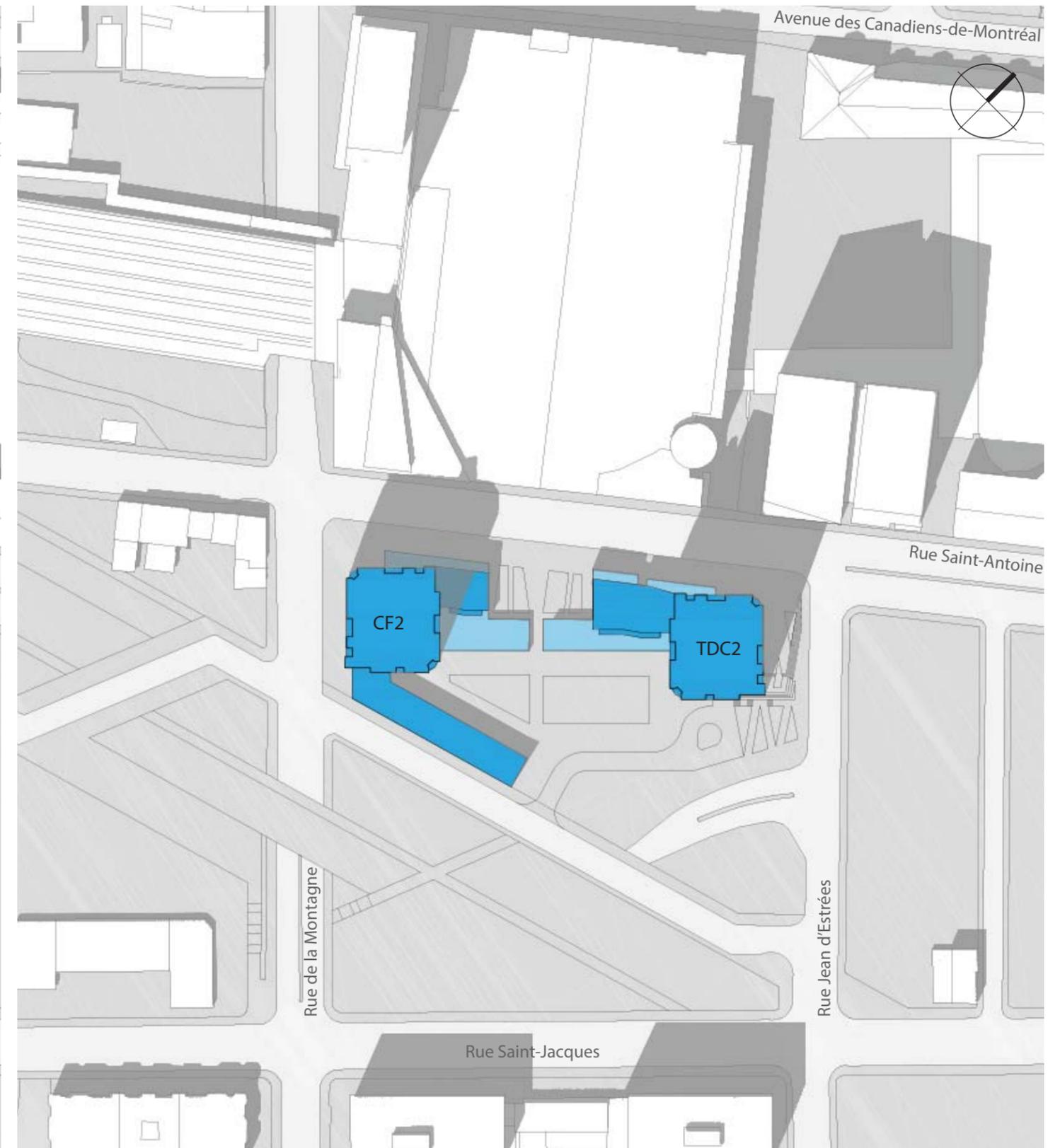
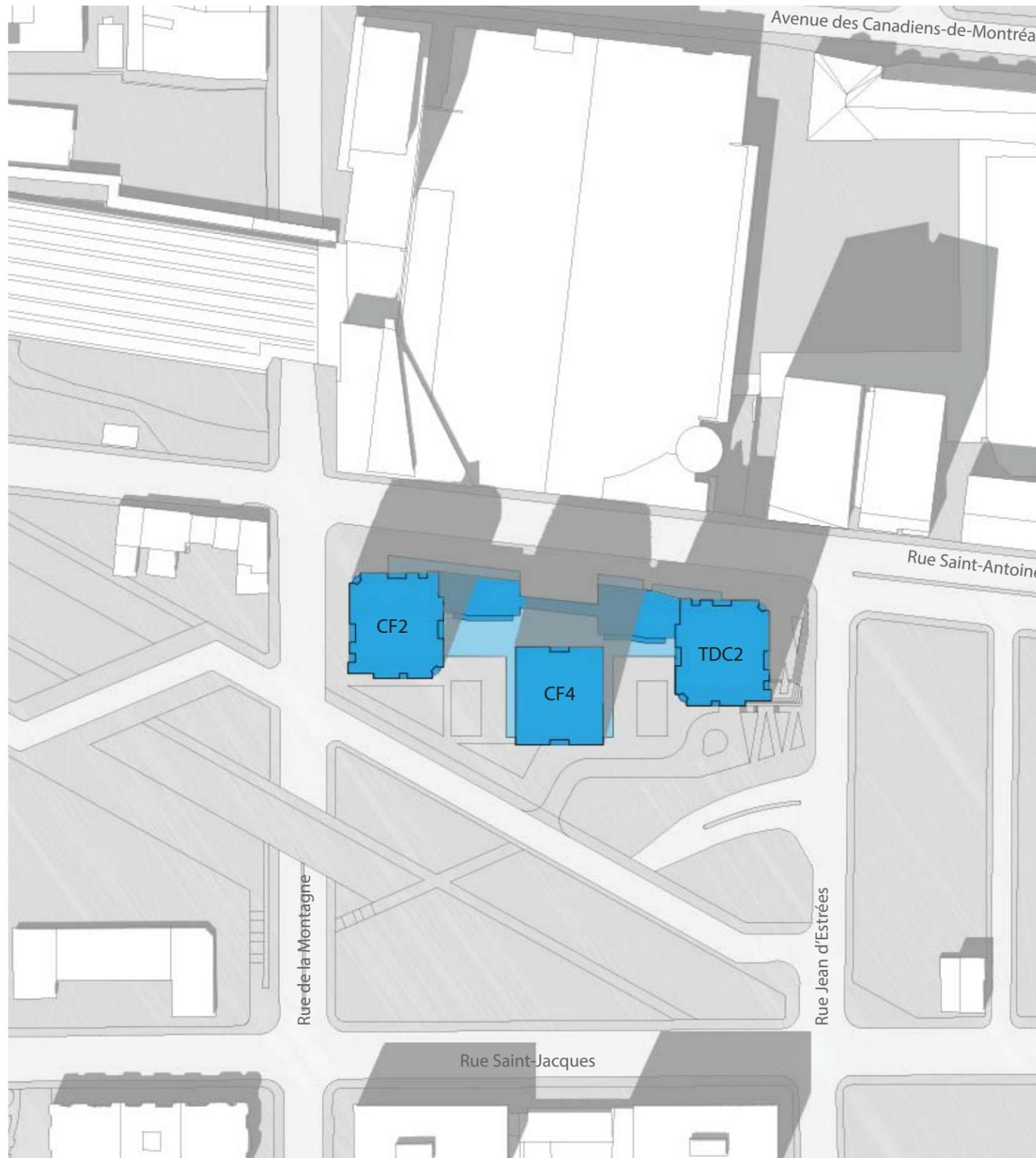
* Après échange de terrains

SURHAUTEUR | PPCMOI APPROUVÉ VS PROPOSITION ALTERNATIVE

1 Bâtiment d'intérêt patrimonial existant
Façade à relocaliser

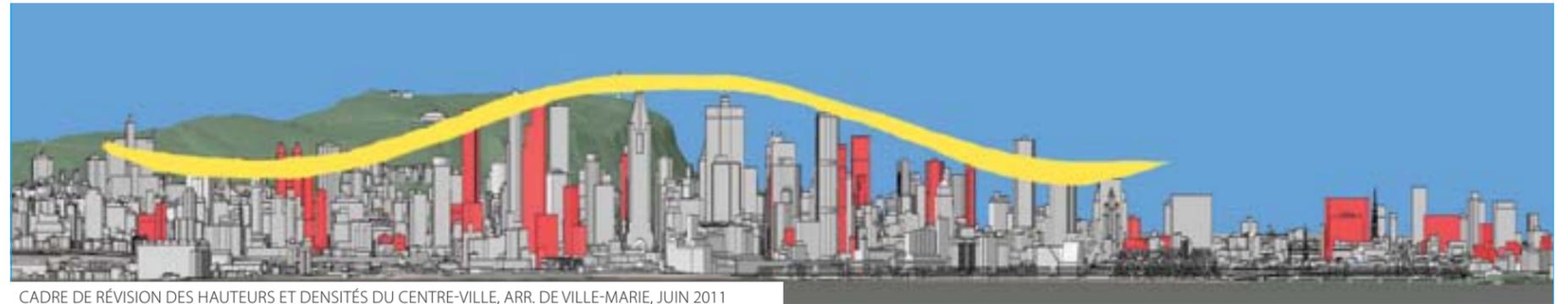


IMPLANTATION | PPCMOI APPROUVÉ VS PROPOSITION ALTERNATIVE

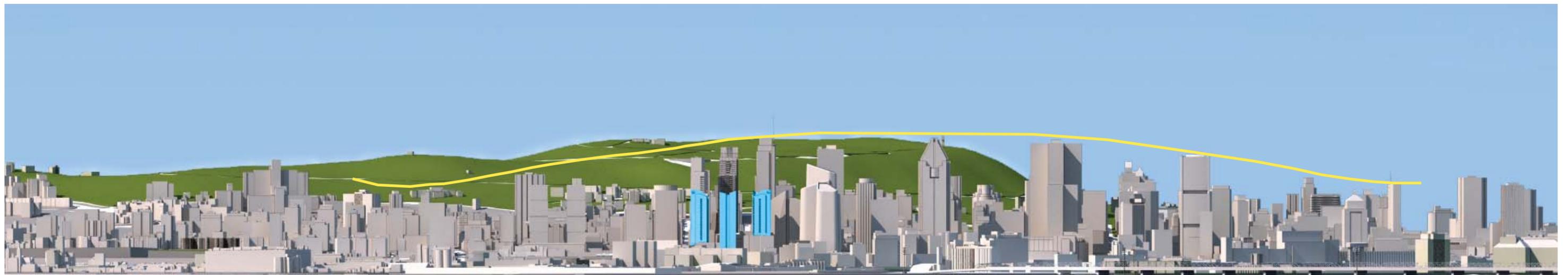


CONTEXTE MONTRÉALAIS

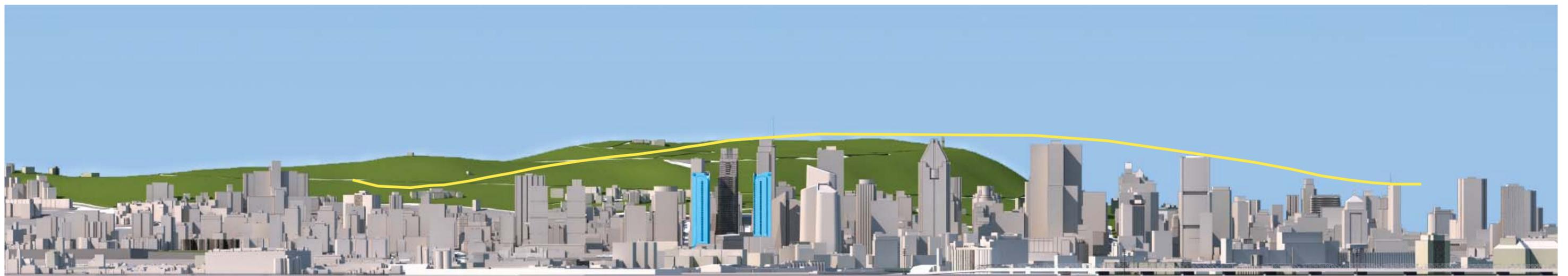
ÉLÉVATION VERS LE NORD | PPCMOI APPROUVÉ VS PROPOSITION ALTERNATIVE



CADRE DE RÉVISION DES HAUTEURS ET DENSITÉS DU CENTRE-VILLE, ARR. DE VILLE-MARIE, JUIN 2011



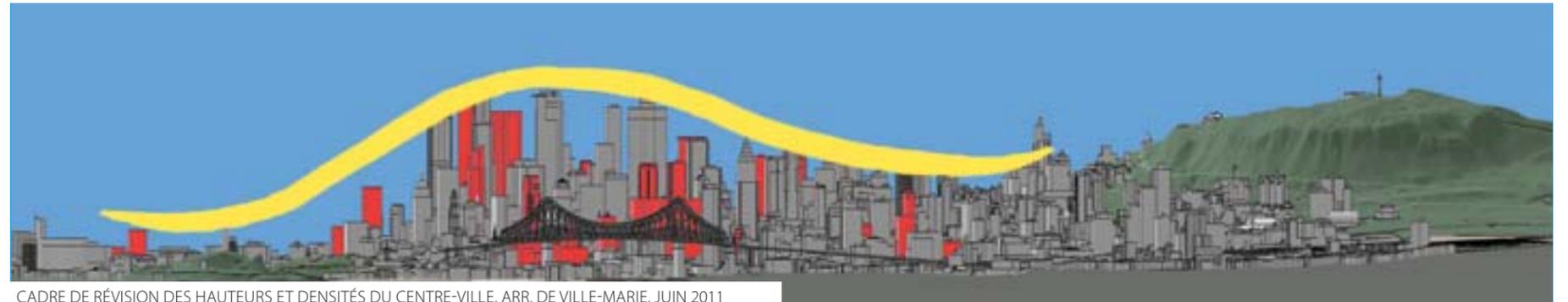
PPCMOI APPROUVÉ



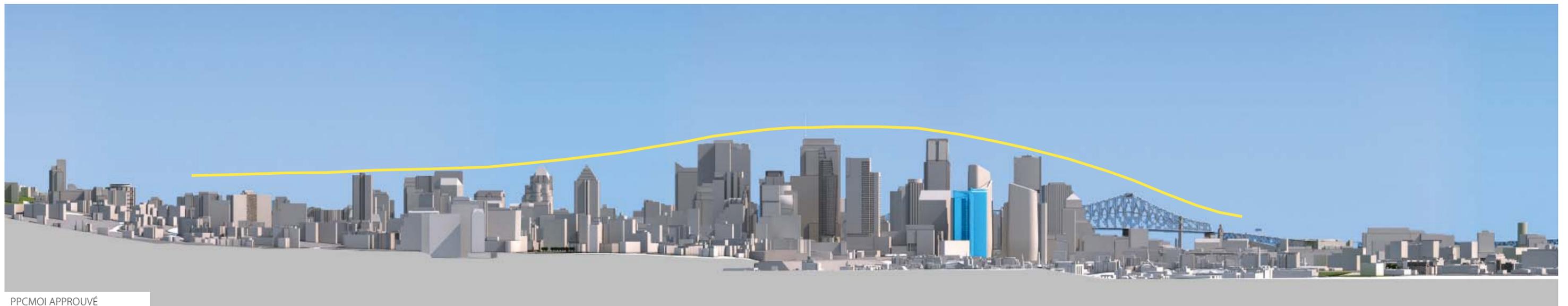
PROPOSITION ALTERNATIVE

CONTEXTE MONTRÉALAIS

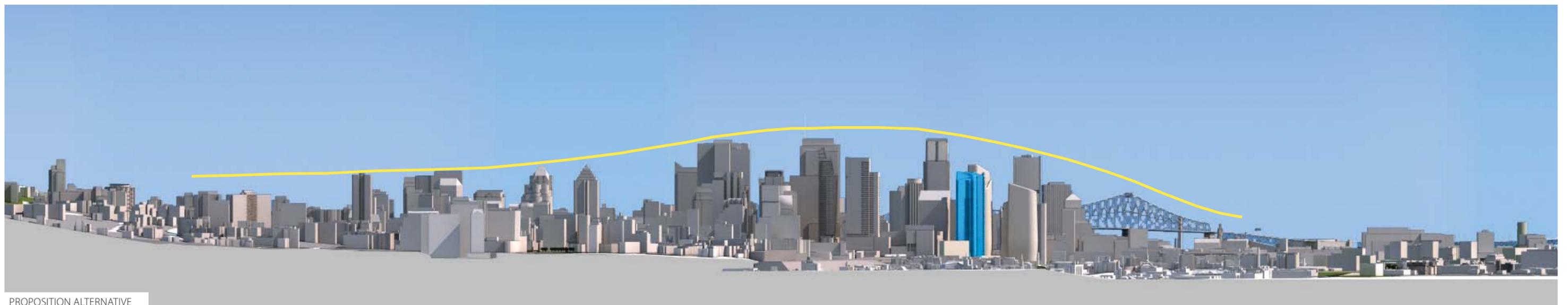
ÉLÉVATION VERS L'EST | PPCMOI APPROUVÉ VS PROPOSITION ALTERNATIVE



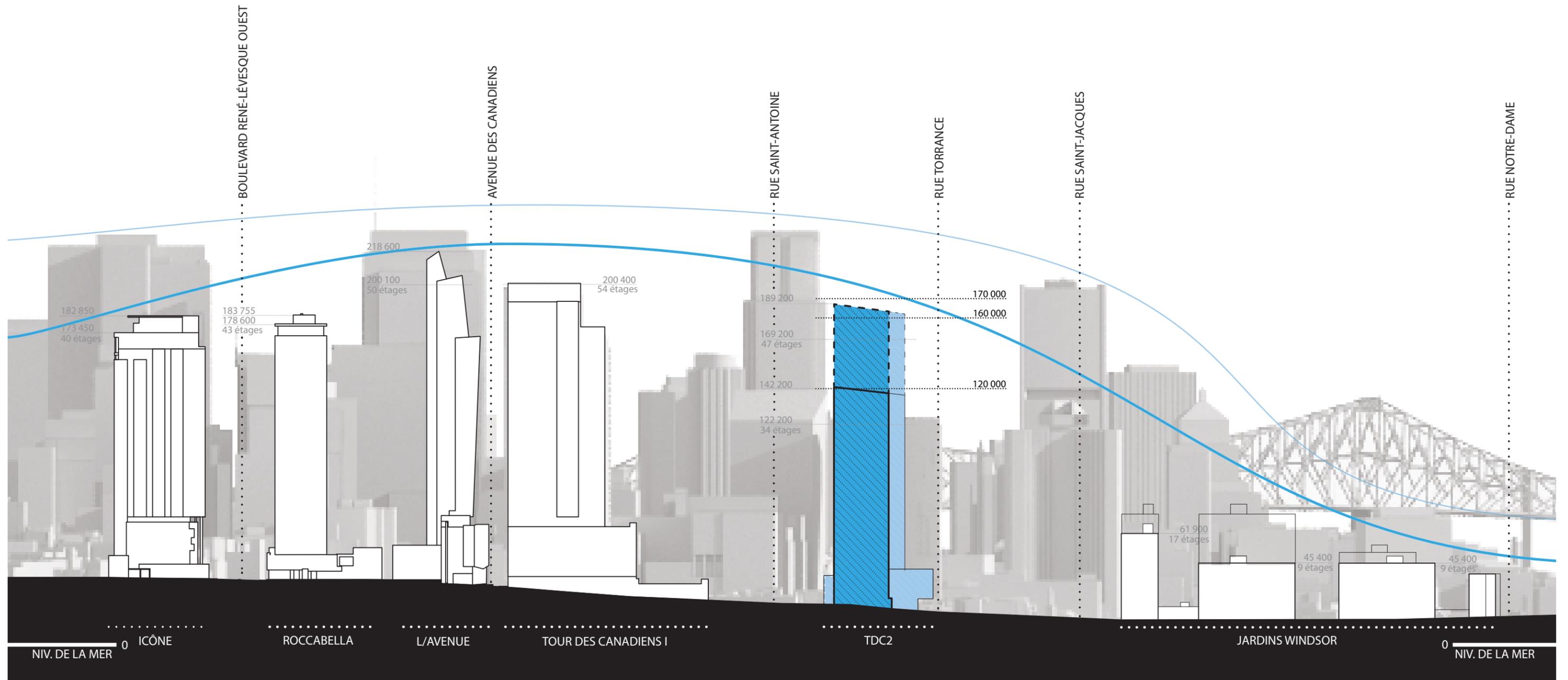
CADRE DE RÉVISION DES HAUTEURS ET DENSITÉS DU CENTRE-VILLE, ARR. DE VILLE-MARIE, JUIN 2011



PPCMOI APPROUVÉ

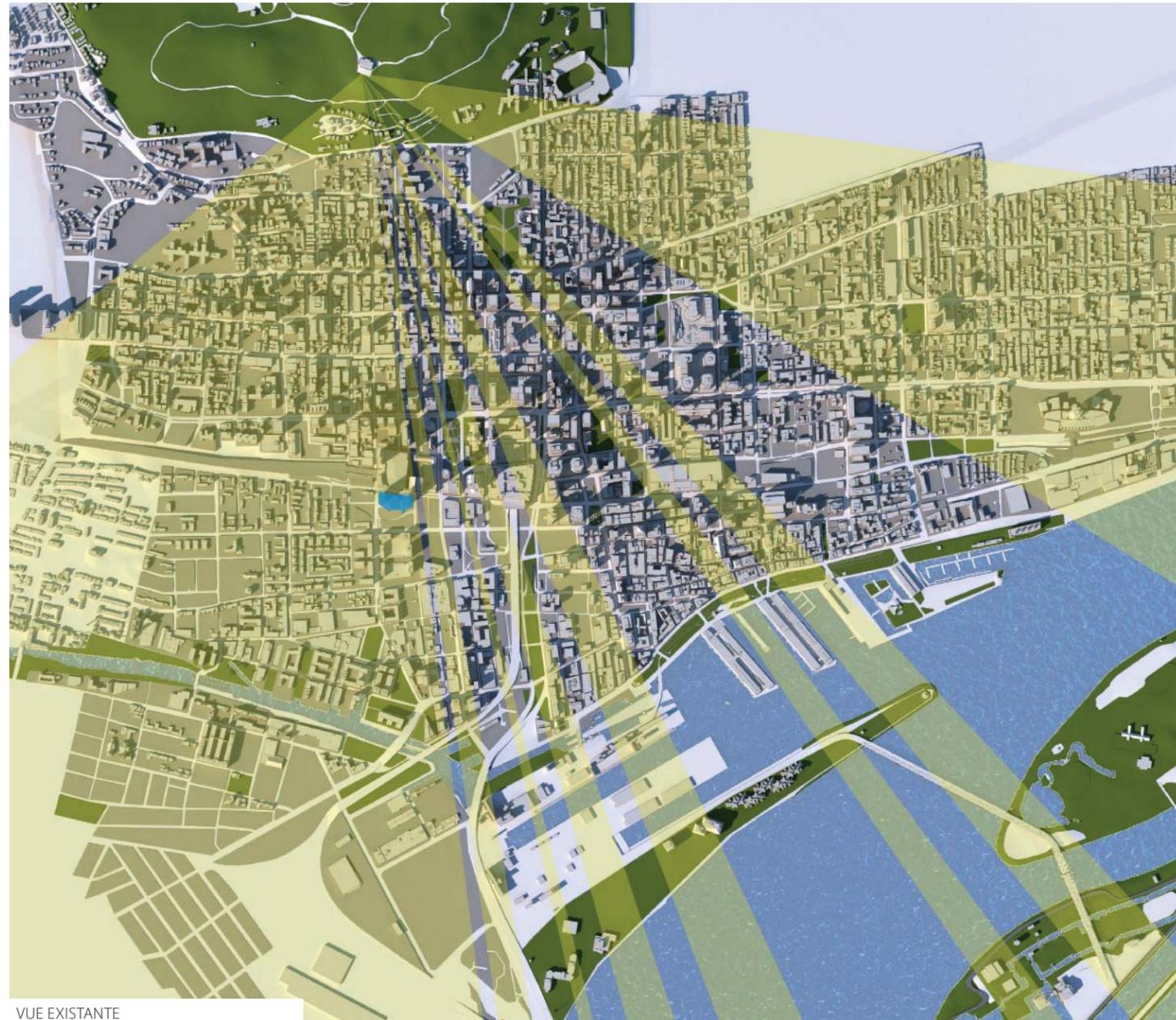


PROPOSITION ALTERNATIVE



VUES PROTÉGÉES

DEPUIS LE BELVÉDÈRE KONDIARONK | PLAN

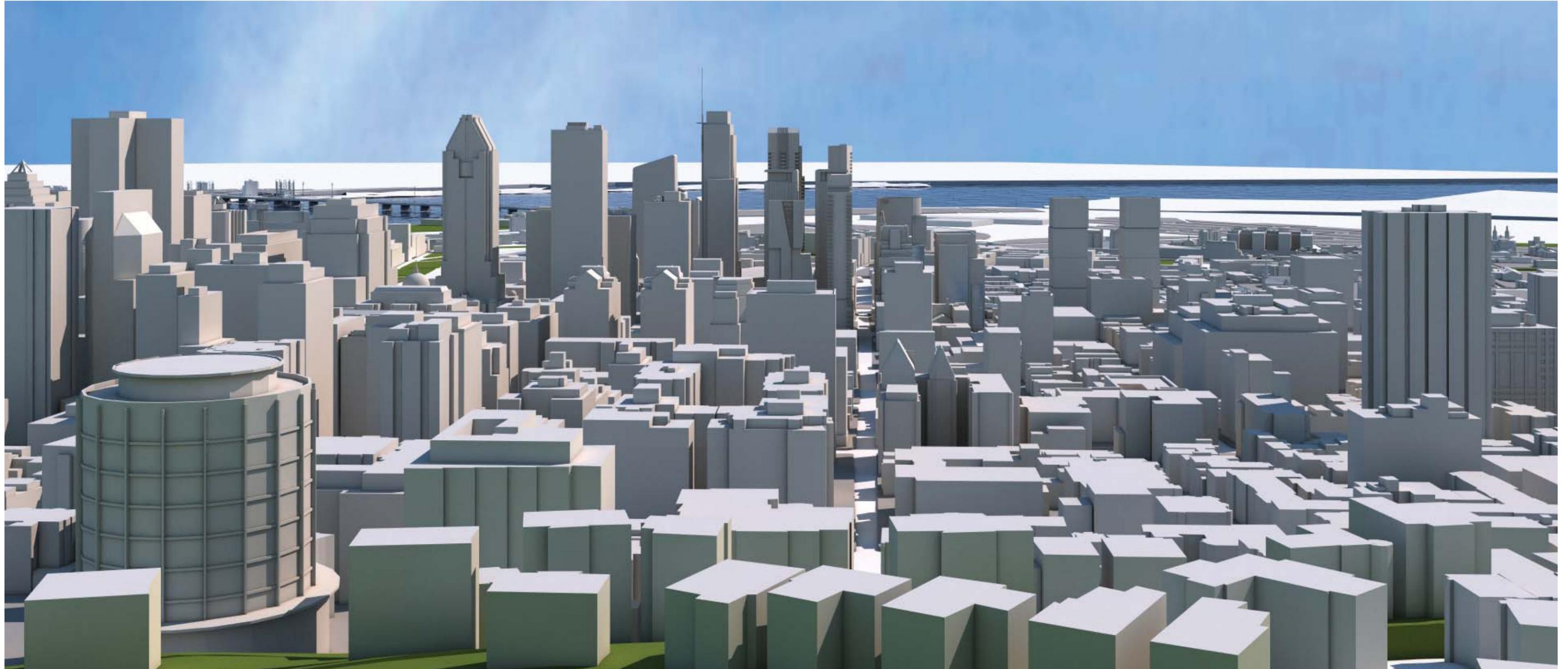


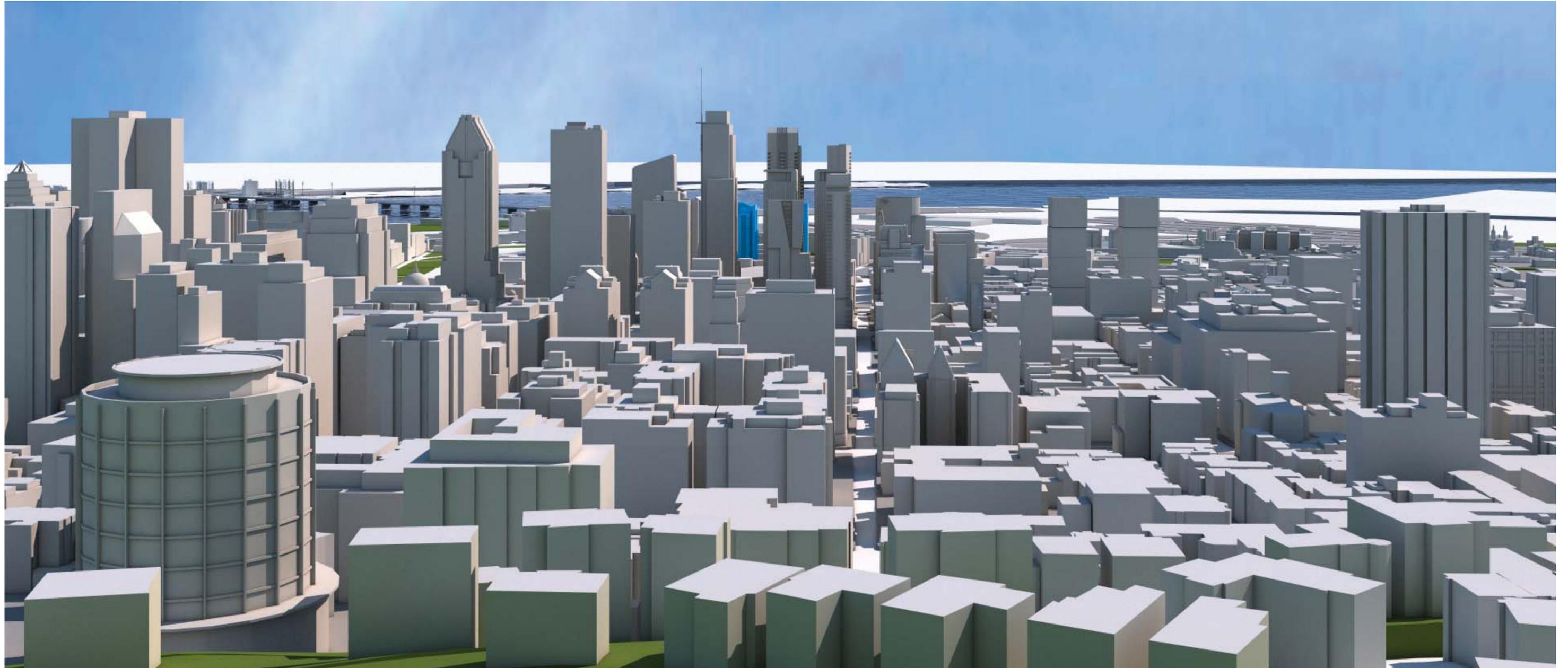
VUE EXISTANTE
RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE (01-282), ANNEXE C, 26 NOVEMBRE 2014, P. 235

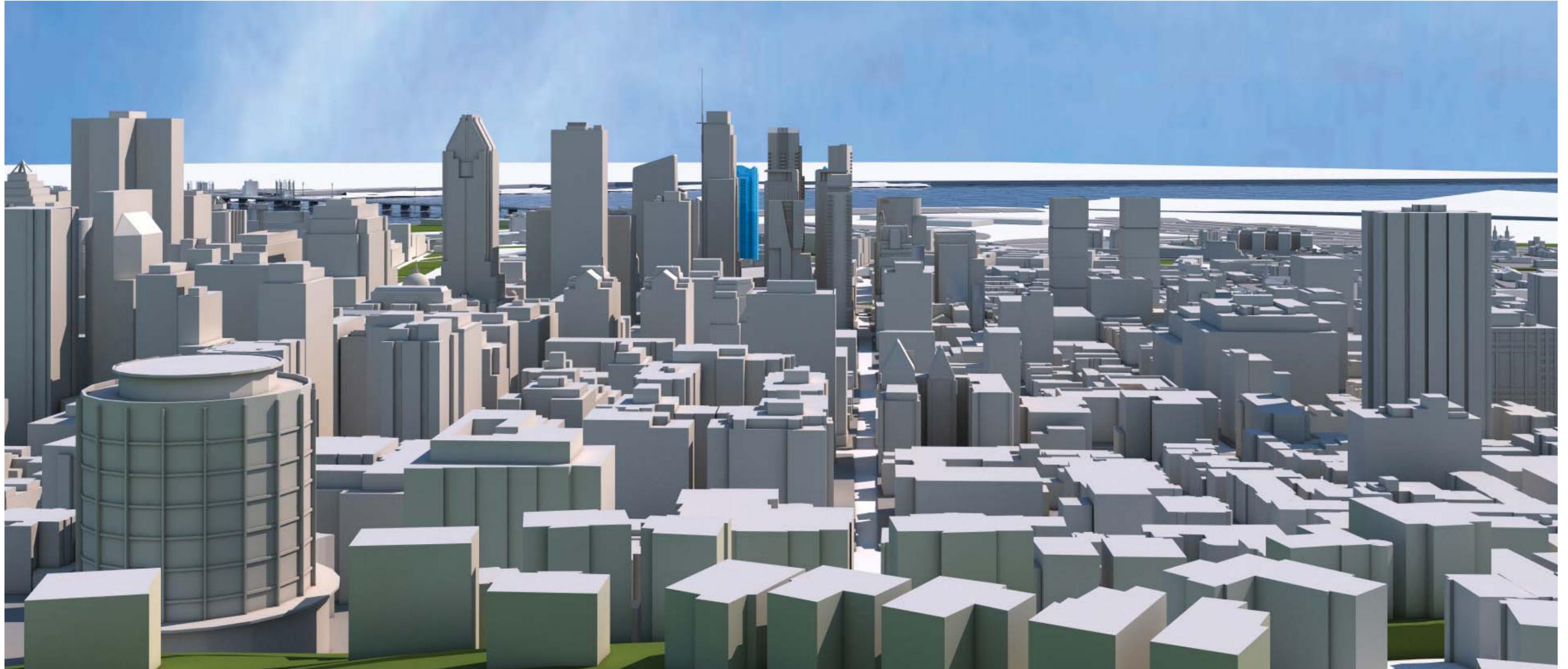


VUE AVEC LES PROJETS EN CONSTRUCTION









VUES PROTÉGÉES

DEPUIS LE BELVÉDÈRE KONDIARONK | ÉVOLUTION DU CENTRE-VILLE



1866



1890



1911



1930

BANQ AC P428,S3,SS1,D30,P155



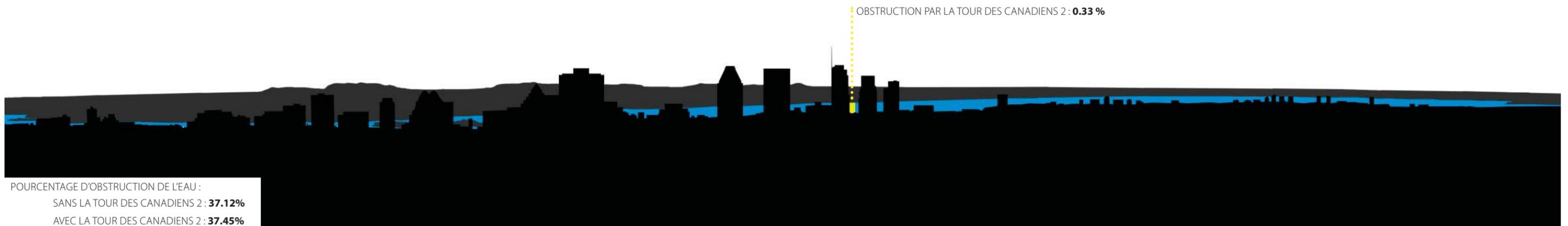
1965



2000



2014



OBSTRUCTION PAR LA TOUR DES CANADIENS 2 : 0.33 %

POURCENTAGE D'OBSTRUCTION DE L'EAU :
SANS LA TOUR DES CANADIENS 2 : **37.12%**
AVEC LA TOUR DES CANADIENS 2 : **37.45%**

VUES PROTÉGÉES

DEPUIS LE BASSIN PEEL | PLAN

DISTRICT GRIFFIN SUR L'EAU



VUE EXISTANTE
RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE (01-282), ANNEXE C, 26 NOVEMBRE 2014, P. 234



AVEC LES PROJETS EN CONSTRUCTION

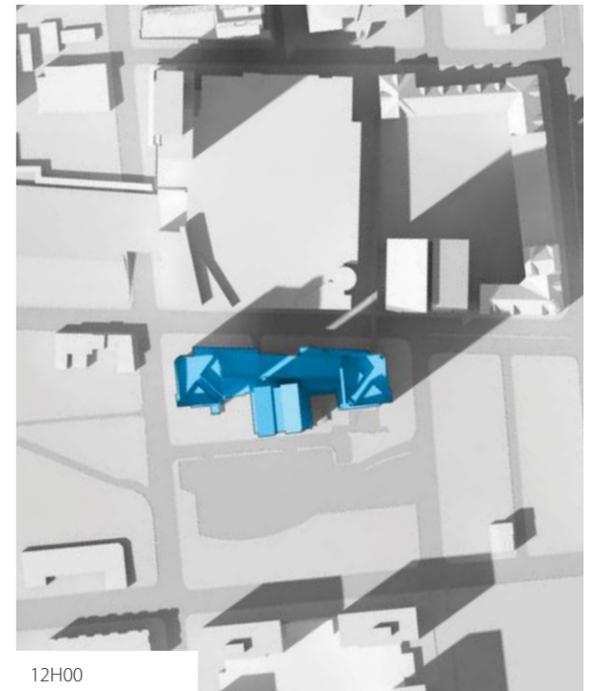
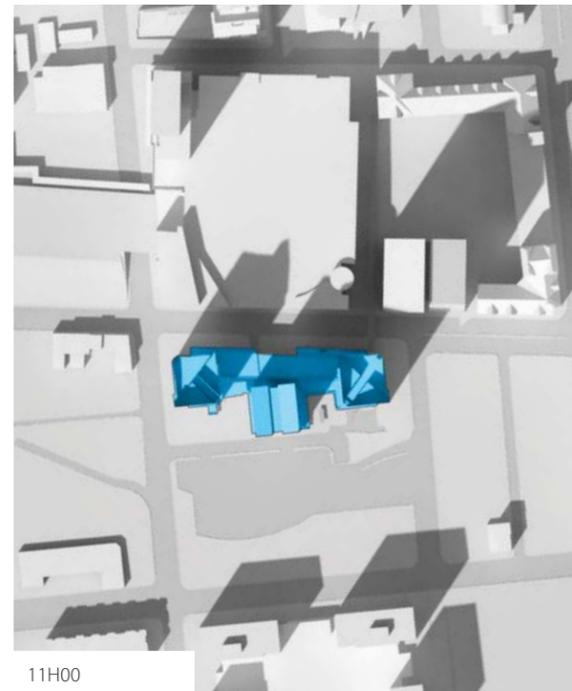
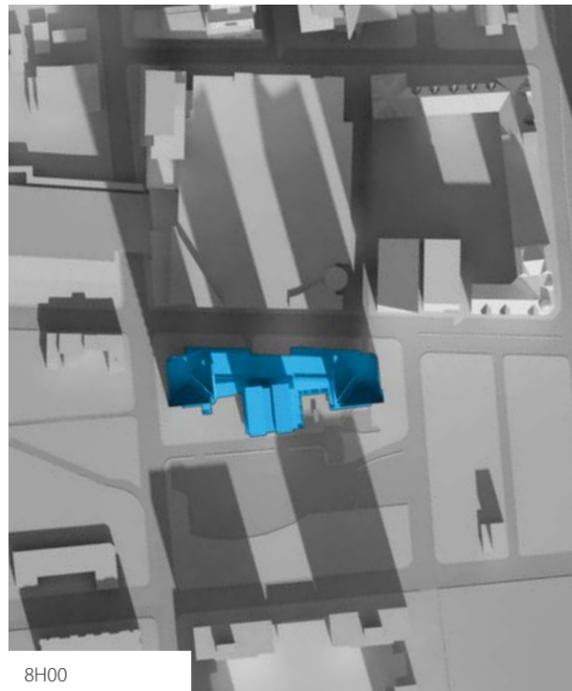


ENSOLEILLEMENT

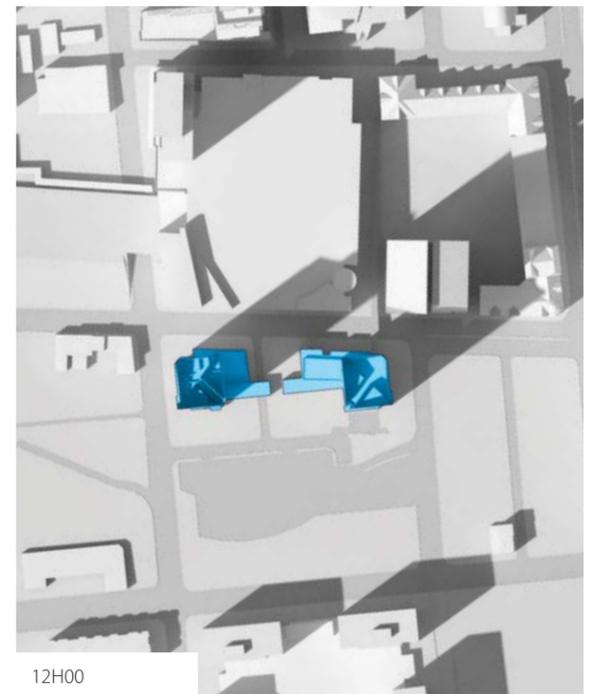
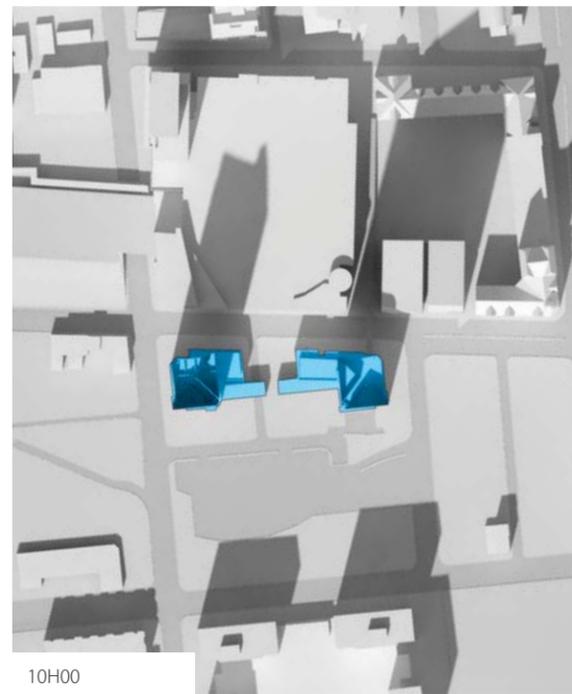
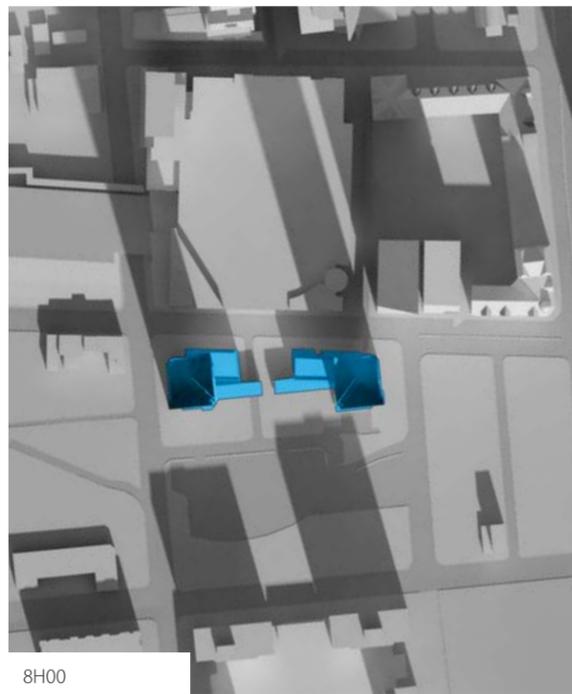
ÉQUINOXE DU PRINTEMPS | 21 MARS

ÉQUINOXE D'AUTOMNE | 21 SEPTEMBRE

PPCMOI APPROUVÉ



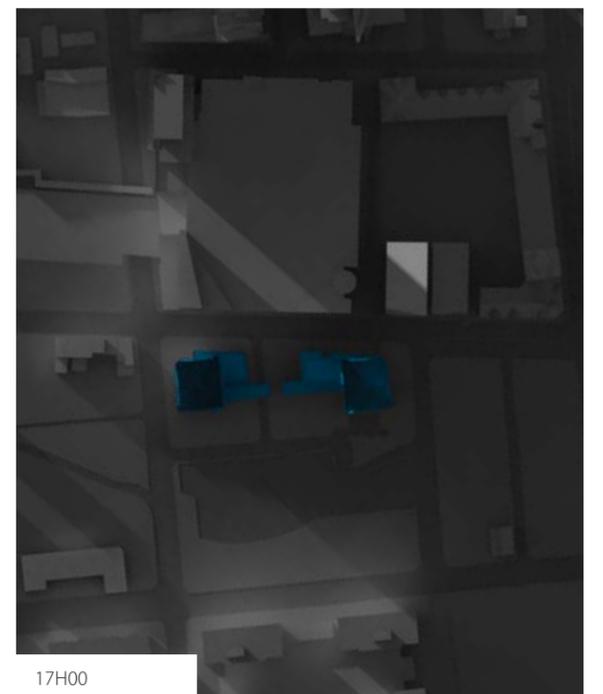
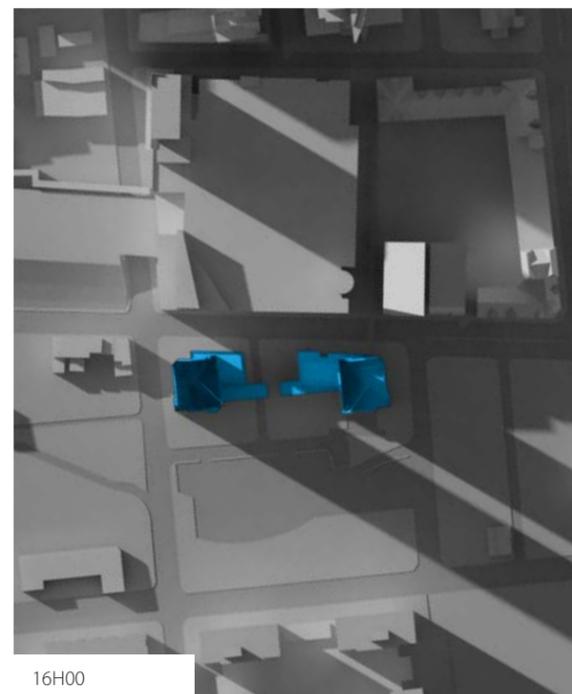
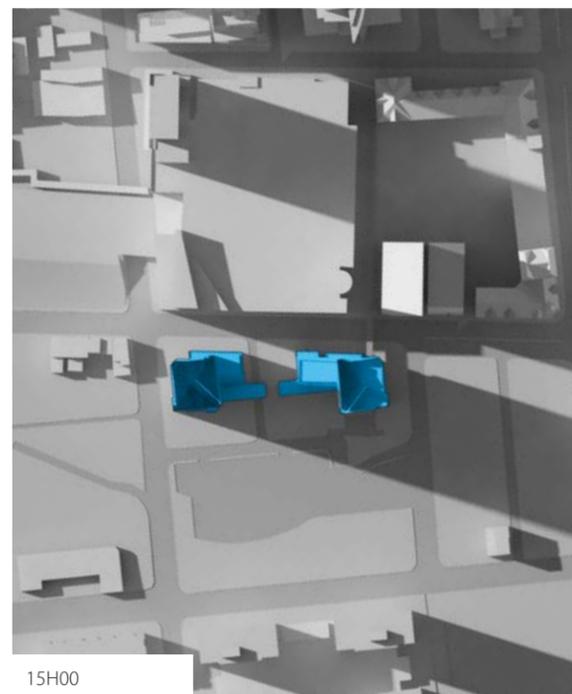
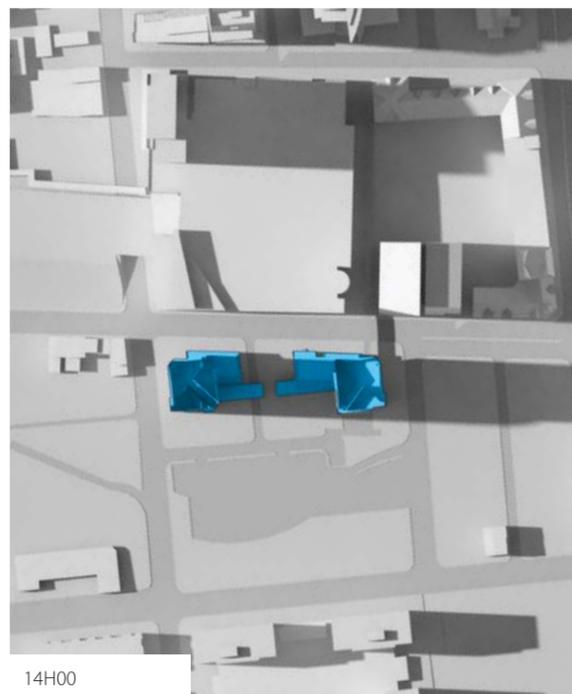
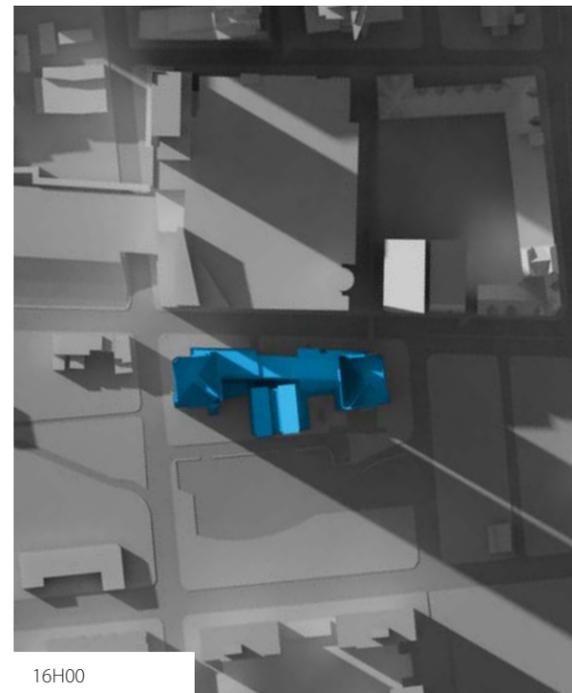
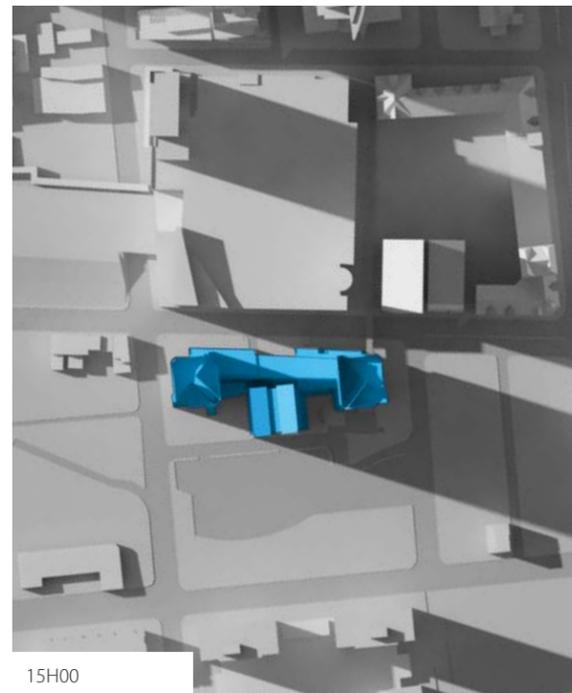
PROPOSITION ALTERNATIVE



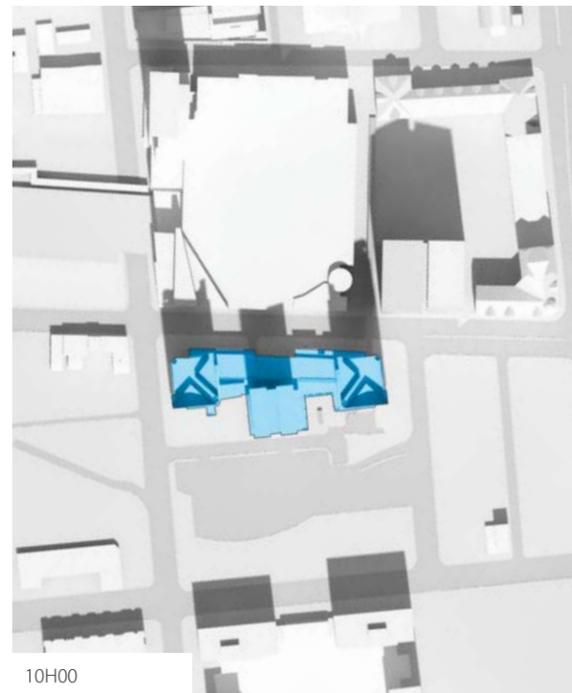
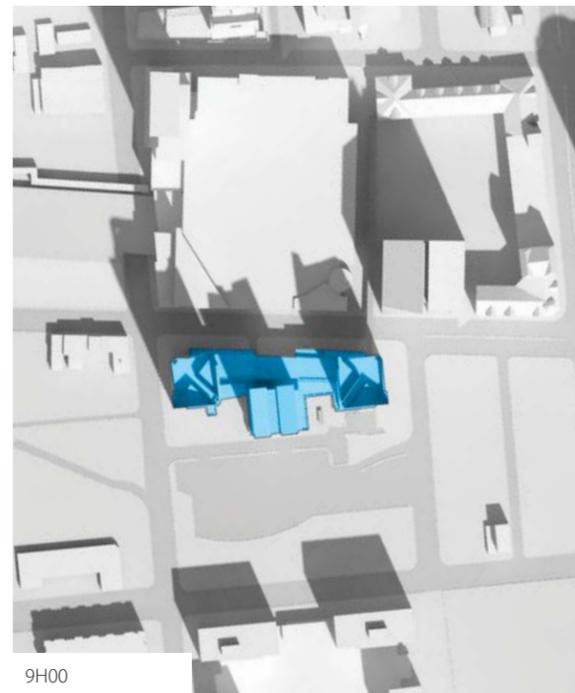
ENSOLEILLEMENT

ÉQUINOXE DU PRINTEMPS | 21 MARS

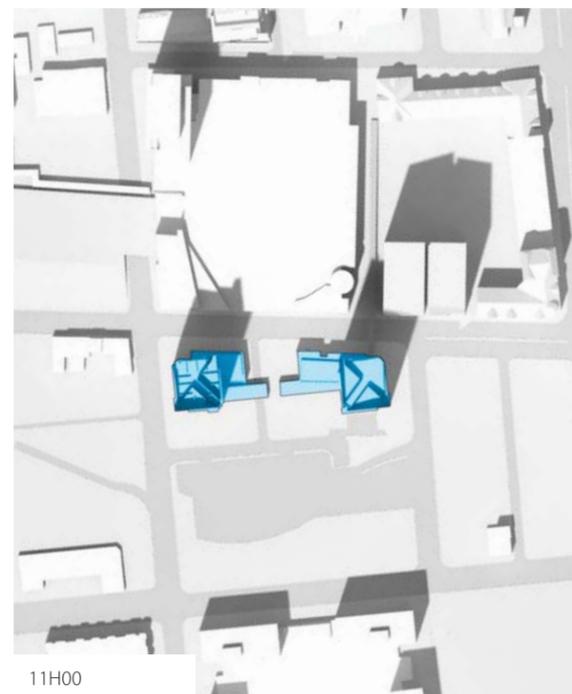
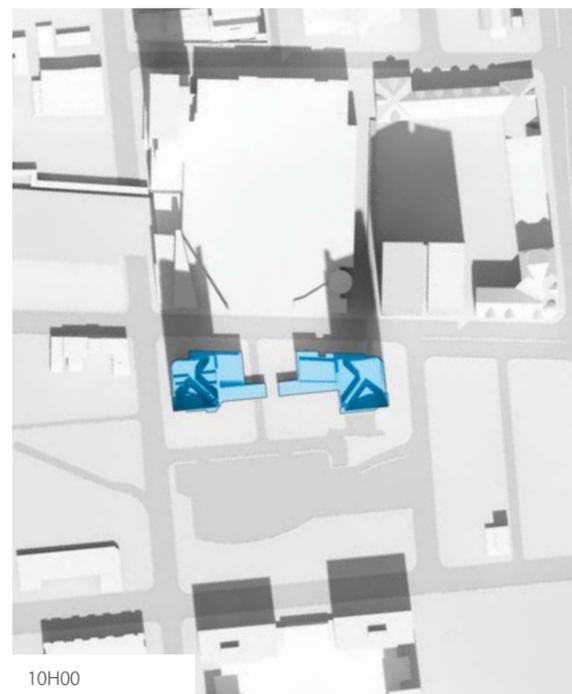
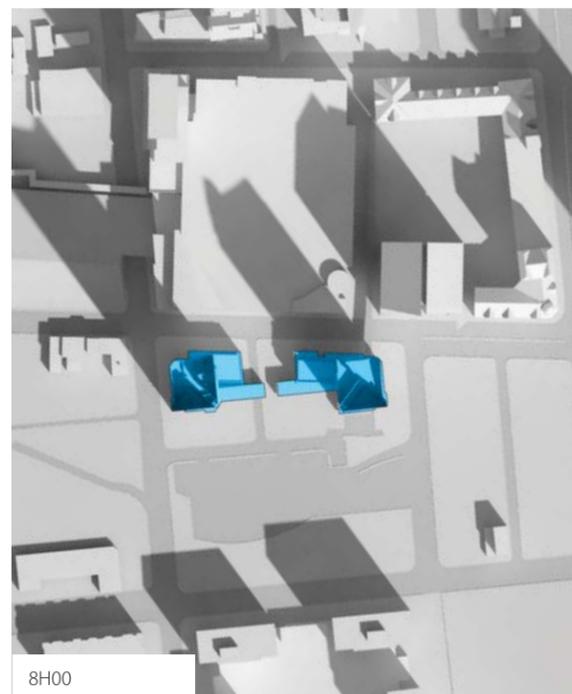
ÉQUINOXE D'AUTOMNE | 21 SEPTEMBRE



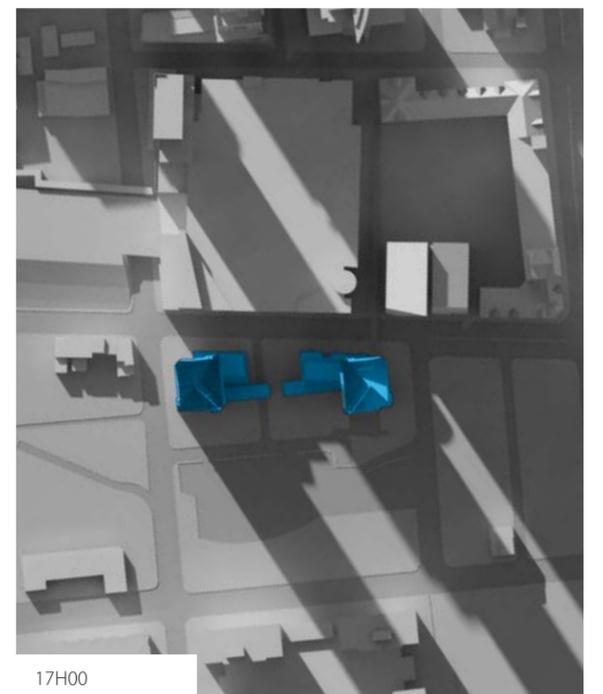
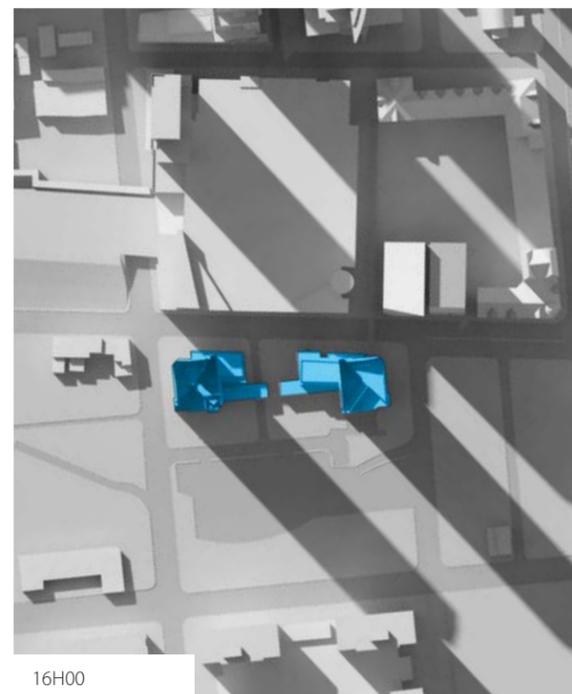
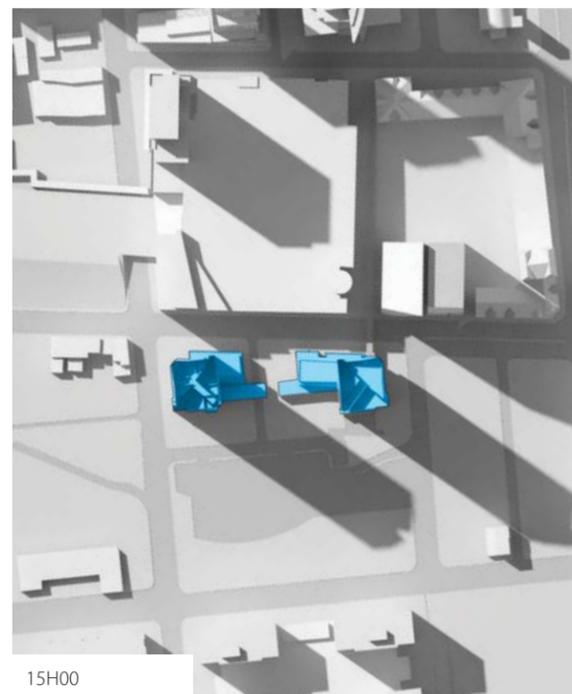
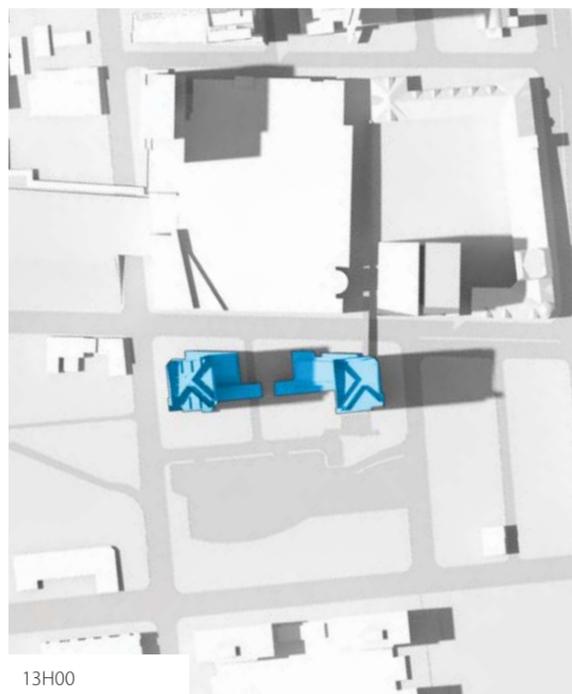
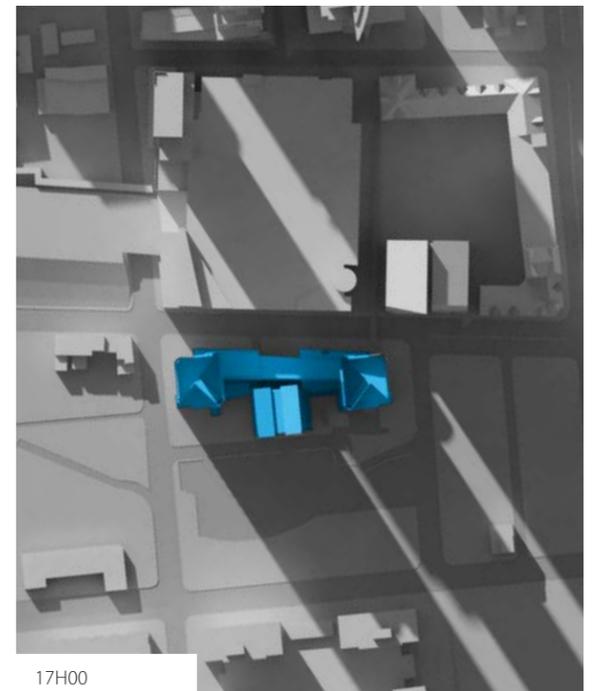
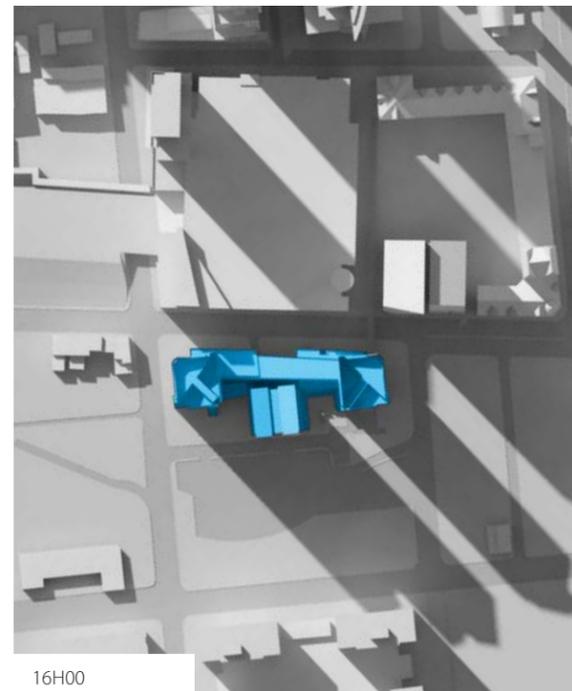
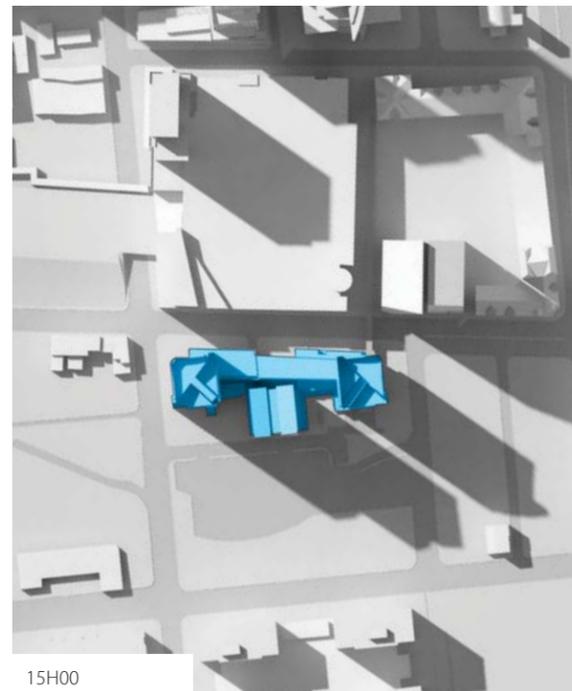
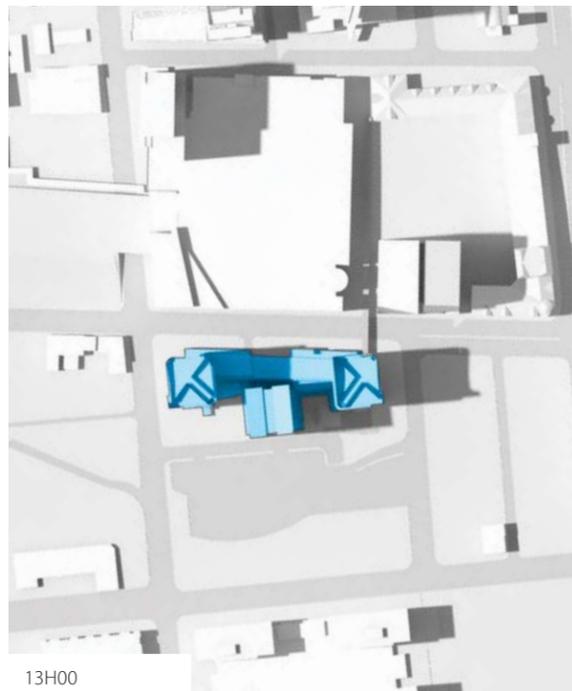
PPCMOI APPROUVÉ

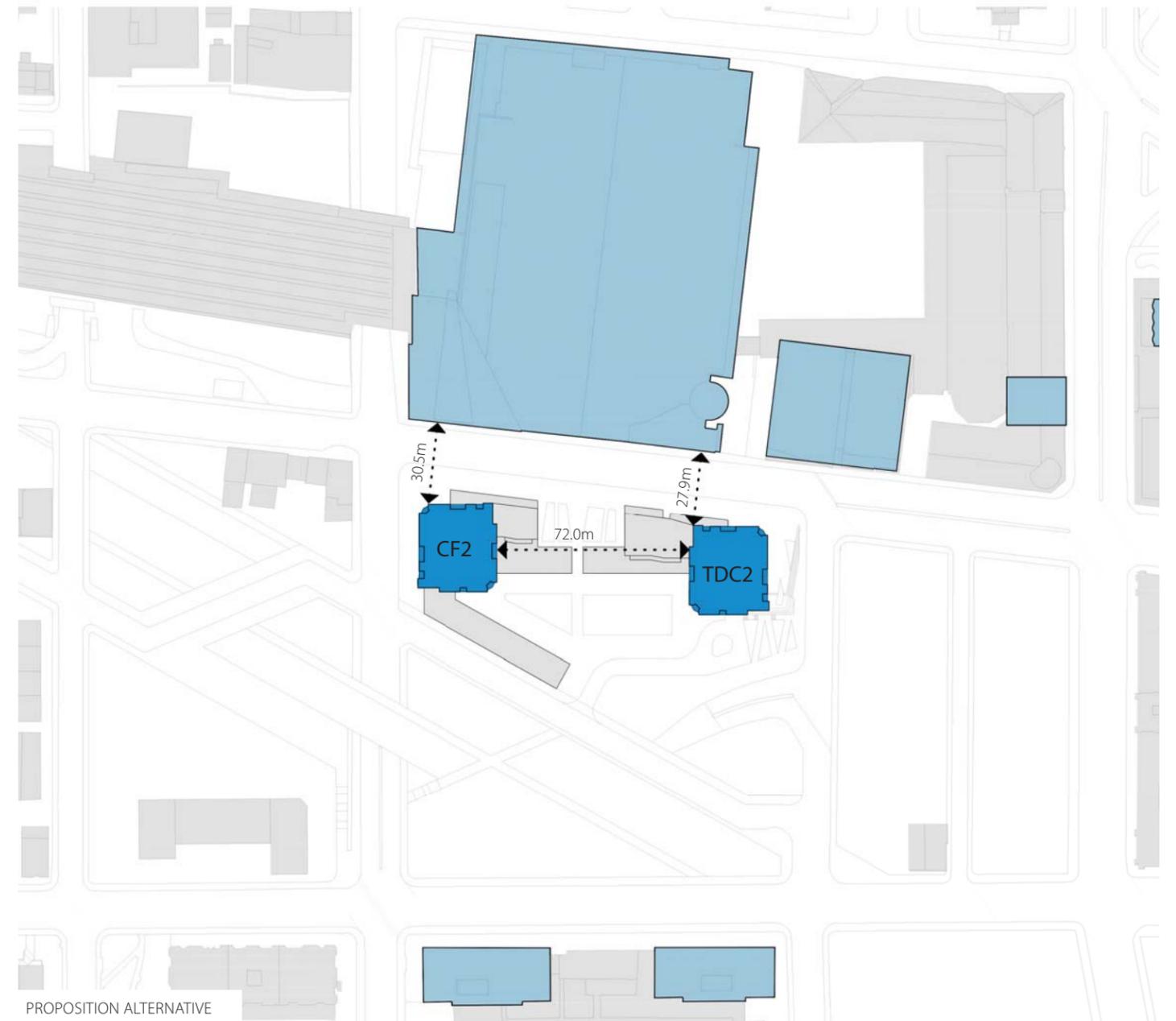
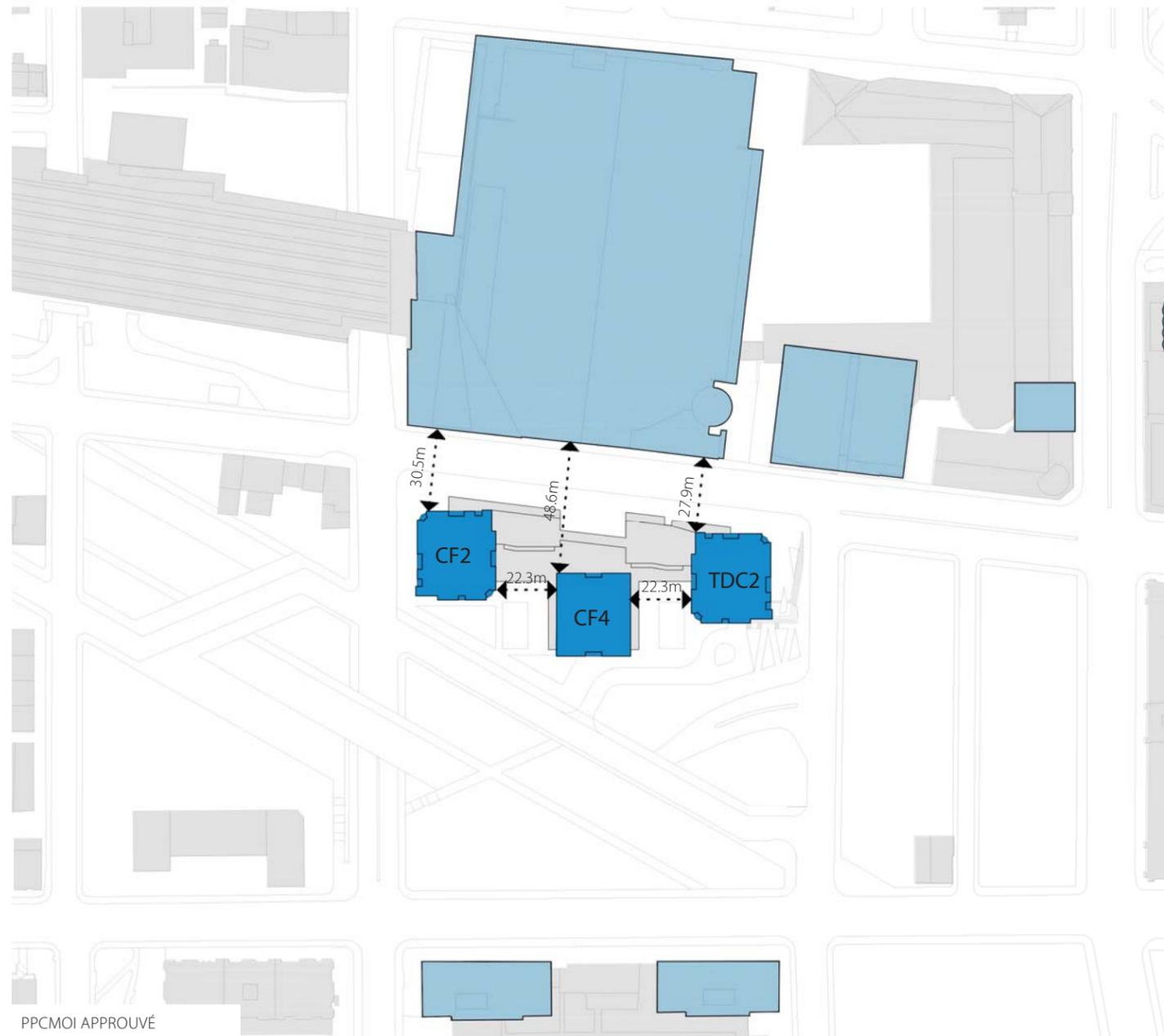


PROPOSITION ALTERNATIVE



ENSOLEILLEMENT
SOLSTICE D'ÉTÉ | 21 JUIN





CONCLUSION

4

Nous avons la conviction que le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des gares permettra de consolider les pôles et reconnecter le centre-ville avec le secteur situé plus au sud :

- en donnant à un quartier déstructuré le potentiel de se définir ;
- en lui conférant des espaces verts dignes d'un centre-ville animé et vivant ;
- en redonnant une cohérence aux différents éléments d'un ensemble disparate.

En analysant l'histoire de Montréal, et particulièrement l'évolution du centre-ville, nous sommes d'avis que notre approche à deux tours plutôt qu'à trois tours est susceptible d'améliorer le développement du secteur par :

- une meilleure luminosité sur la rue Saint-Antoine ;
- un confort supérieur pour les piétons ;
- une meilleure logique lorsque l'on tient compte du contexte urbain amélioré et bonifié par la présence du nouveau parc.

L'analyse comparative entre les propositions à deux tours et à trois tours démontre bien que la proposition à deux tours permet d'offrir des unités d'habitation de meilleure qualité, avec :

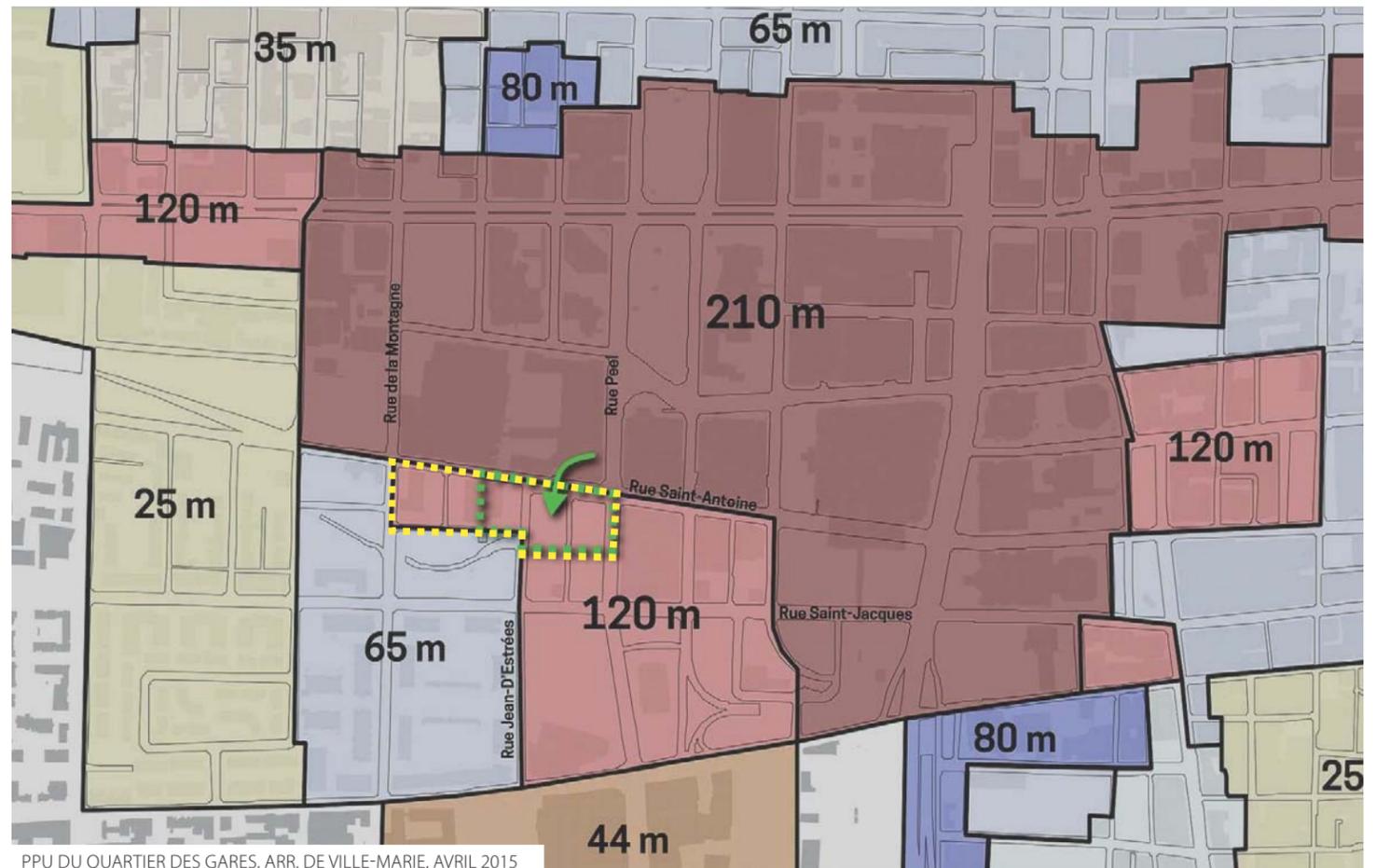
- un plus grand dégagement entre les tours, donc de meilleures vues, et plus de lumière naturelle en minimisant le nombre d'unités face au Centre Bell ;
- une meilleure interface avec le Centre Bell, la rue St-Antoine et l'espace public.

À la lumière des résultats obtenus, nous demandons aux commissaires de recommander le prolongement de l'augmentation de la zone de hauteur identifiée par le PPU vers l'ouest (voir proposition ci-dessous).

Cette modification consisterait à étendre la zone de hauteur de 210 mètres proposée dans le PPU aux abords de la rue Saint-Antoine jusqu'à la rue de la Montagne, avec l'objectif de poursuivre et finaliser un projet plus complet, mieux étudié et adapté au secteur.

Sans augmenter la densité autorisée, cette flexibilité additionnelle favorisera l'aménagement d'un bien meilleur ensemble immobilier, mieux intégré à son contexte. Nous n'utiliserons pas toute cette hauteur, mais la zone actuelle de 120 mètres ne nous permet pas, présentement, d'utiliser toute la densité (COS de 9) sans avoir à faire de compromis sur la qualité d'un trop grand nombre d'unités d'habitation tout en conservant un modèle économique viable.

L'enchaînement des événements décrits précédemment préconise une poursuite des échanges entre les différentes parties prenantes. Nous nous engageons donc à poursuivre la collaboration avec la Ville de Montréal et le Ministère des Transports du Québec afin de parvenir à une conciliation plus détaillée et plus complète dans le but de développer un secteur dynamique, convivial et unique pour le bien des futurs résidents et usagers du secteur.



PPU DU QUARTIER DES GARES, ARR. DE VILLE-MARIE, AVRIL 2015

ANNEXE

ANIMATION À VOL D'OISEAU

A

PPCMOI APPROUVÉ



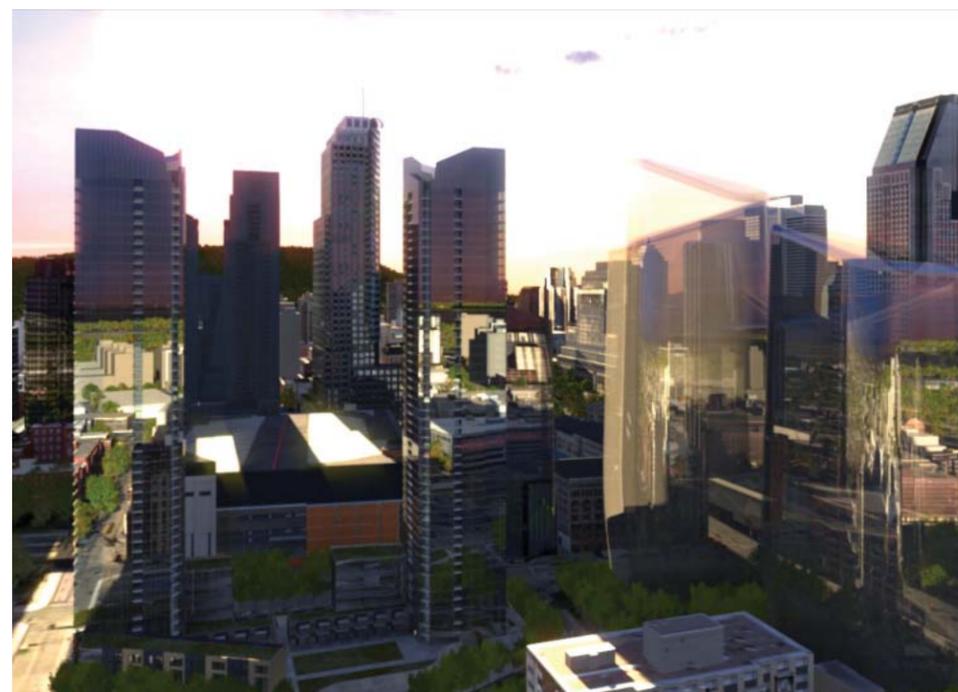
PROPOSITION ALTERNATIVE



ANIMATION À VOL D'OISEAU
VUES DE JOUR



PROPOSITION ALTERNATIVE



ANIMATION À VOL D'OISEAU
VUES DE NUIT



ANNEXE

PHOTOS DE MAQUETTES

B

PPCMOI APPROUVÉ



PROPOSITION ALTERNATIVE



ANNEXE

RÉSOLUTION CA14240583 (PPCMOI)



Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mardi 14 octobre 2014

Résolution: CA14 240583

Adopter une résolution autorisant la construction d'un complexe immobilier sur un emplacement situé du côté sud de la rue Saint-Antoine, entre les rues Jean-D'Estrées et de la Montagne / projet Cadillac-Fairview, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - Adoption

Attendu qu'un deuxième projet de résolution a été adopté à la séance du conseil d'arrondissement du 9 septembre 2014 et qu'au terme de la période de réception des demandes de participation à un référendum, aucune demande n'a été reçue :

Il est proposé par Jean-Marc Gibeau

appuyé par Steve Shanahan

D'accorder, pour l'emplacement situé du côté sud de la rue Saint-Antoine, entre les rues Jean-D'Estrées et de la Montagne et décrit sur les plans numérotés 1 à 10, réalisés par le Groupe IBI, CHBA, DAA et Page & Steele, architectes et estampillés par l'Arrondissement de Ville-Marie le 4 septembre 2014, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :

- de déroger au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) concernant notamment les dispositions suivantes :
 - la hauteur minimale prescrite par l'article 10, sauf pour une façade située du côté des rues de la Montagne, Saint-Antoine et Jean-D'Estrées;
 - la hauteur maximale prescrite par l'article 10, sauf pour une façade située du côté de la rue Saint-Antoine ;
 - la hauteur maximale prescrite par l'article 34;
 - le retrait d'alignement exigé par l'article 34 pour la portion de bâtiment située au-dessus de la hauteur en mètre prescrite, sauf sur la rue Saint-Antoine où un tel retrait doit être présent sur au moins 70 % de la largeur du bâtiment face à la voie publique;
 - la densité prescrite par l'article 43;
- de démolir les bâtiments sis aux 1162 à 1240, rue Saint-Antoine Ouest et 757, rue de la Montagne;
- d'ériger par phase un complexe immobilier multifonctionnel substantiellement conforme aux plans mentionnés précédemment;

D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

- respecter un coefficient d'occupation du sol (COS) d'au plus 9 et des volumes bâtis en surhauteur au sens du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) d'une hauteur hors tout d'au plus 120 mètres;
- l'implantation et la volumétrie doivent être substantiellement conformes aux plans mentionnés précédemment;

- respecter les paramètres architecturaux indiqués aux plans mentionnés précédemment;
- respecter, pour les volumes situés au-dessus du basilaire, des retraits d'alignement équivalant ou supérieur à ceux montrés aux plans mentionnés précédemment;
- les composantes de façade de l'édifice sis au 1162, rue Saint-Antoine Ouest à conserver selon les plans mentionnés précédemment doivent être restaurées in situ ou, le cas échéant, reconstituées en respectant les caractéristiques d'origine;
- soumettre les demandes de permis de construction et de transformation de ce projet à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282). En plus des critères prévus à la section VI du chapitre II du titre II et au titre VIII du règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent :
 - le traitement architectural de la construction doit favoriser l'unité, la simplicité et l'homogénéité, notamment en ce qui a trait aux matériaux de revêtement;
 - un traitement architectural distinctif doit être privilégié pour chacune des phases du complexe, particulièrement en regard des volumes bâtis situés au-dessus de 30 m;
 - la couleur et la texture de l'enveloppe du basilaire des édifices projetés doivent contribuer à assurer une composition architecturale d'ensemble;
 - les constructions hors toit et les équipements mécaniques doivent être traités de manière à assurer leur intégration architecturale (matériaux et volumétrie);
 - les toitures de l'édifice doivent, autant que possible, être végétalisées;

D'accompagner une demande de démolition pour un ou plusieurs bâtiments sis aux 1170 à 1240, rue Saint-Antoine Ouest et 757, rue de la Montagne avec les pièces suivantes :

- un plan de l'aménagement paysager proposé pour le site libéré par la démolition en attendant la construction d'un nouvel édifice;
- une lettre de garantie bancaire irrévocable de 800 000 \$; celle-ci doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que la construction de la structure de la deuxième phase du projet soit complétée;

D'accompagner une demande de démolition du bâtiment sis au 1162, rue Saint-Antoine Ouest avec les pièces suivantes :

- une étude d'intégration des composantes de la façade conservée, incluant un devis technique décrivant la restauration et l'intégration architecturale proposée, ainsi que les mesures de protection durant la démolition et la conservation jusqu'à la fin de la période de construction;
- une lettre de garantie bancaire irrévocable de 1 000 000 \$; celle-ci doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les composantes de la façade conservée soient intégrées à la construction du projet;

De fixer un délai de 60 mois pour débiter les travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.02
 pp 280
 1136347026

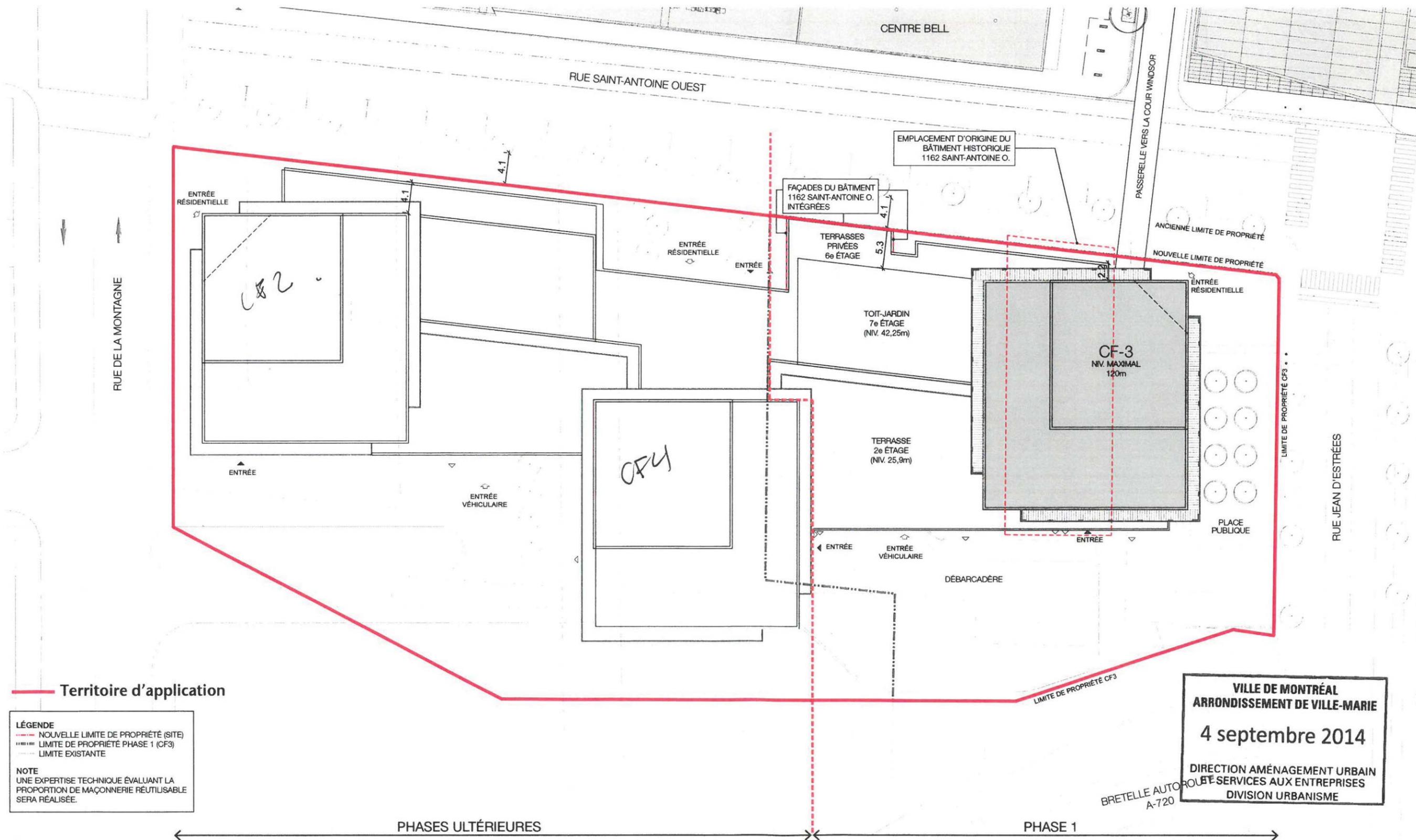
Domenico ZAMBITO

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 16 octobre 2014

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

 Secrétaire d'arrondissement



Territoire d'application

LÉGENDE

- NOUVELLE LIMITE DE PROPRIÉTÉ (SITE)
- LIMITE DE PROPRIÉTÉ PHASE 1 (CF3)
- LIMITE EXISTANTE

NOTE
UNE EXPERTISE TECHNIQUE ÉVALUANT LA PROPORTION DE MAÇONNERIE RÉUTILISABLE SERA RÉALISÉE.

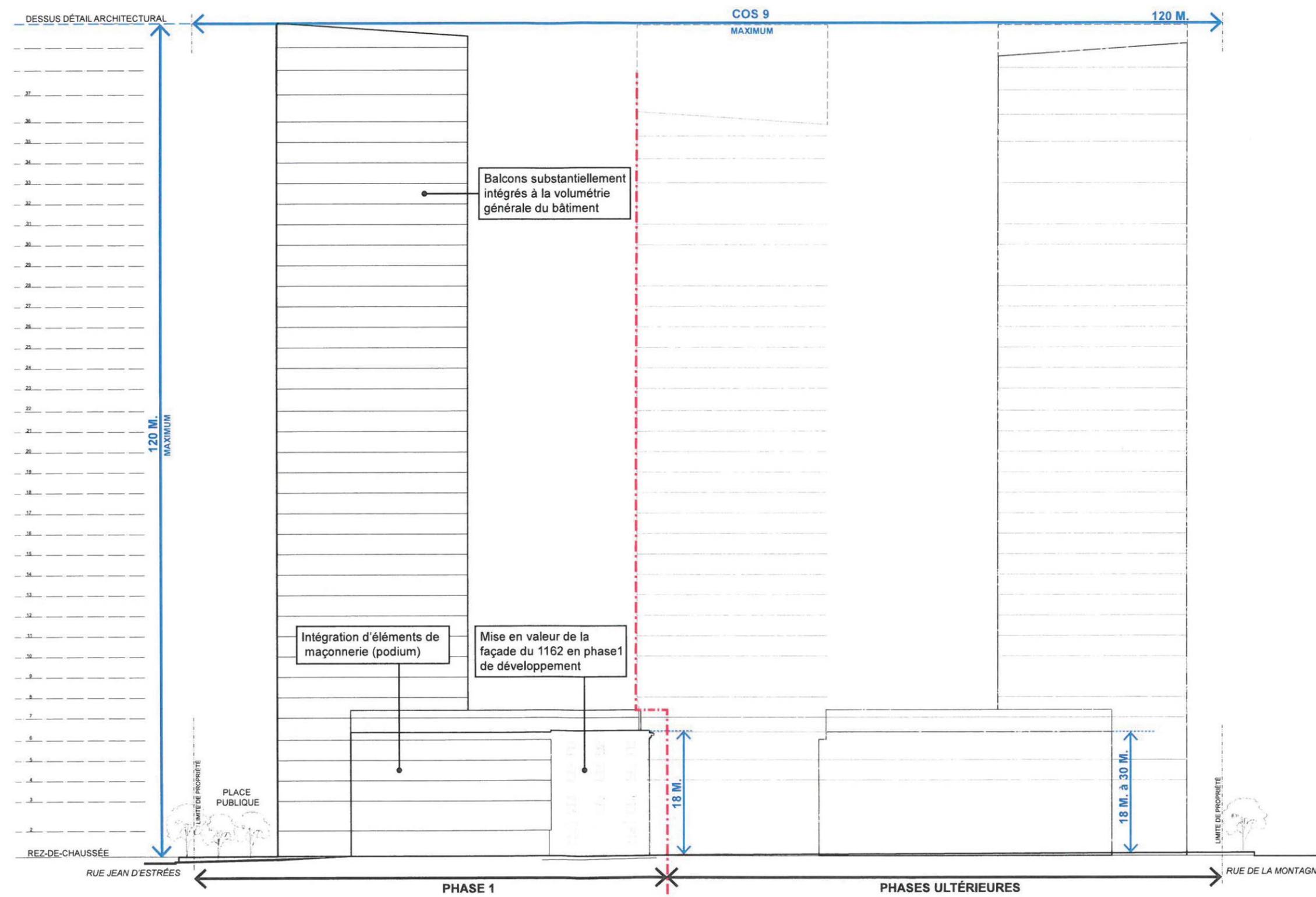
VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

4 septembre 2014

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
SERVICES AUX ENTREPRISES
DIVISION URBANISME

1:500

PARAMÈTRES DE DÉVELOPPEMENT



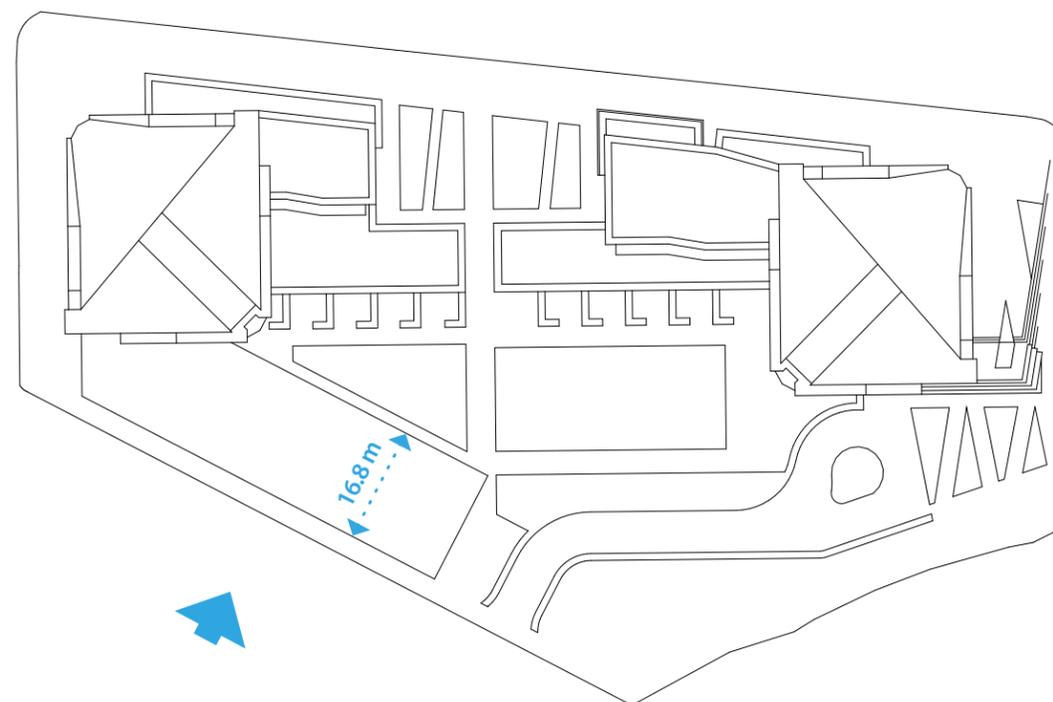
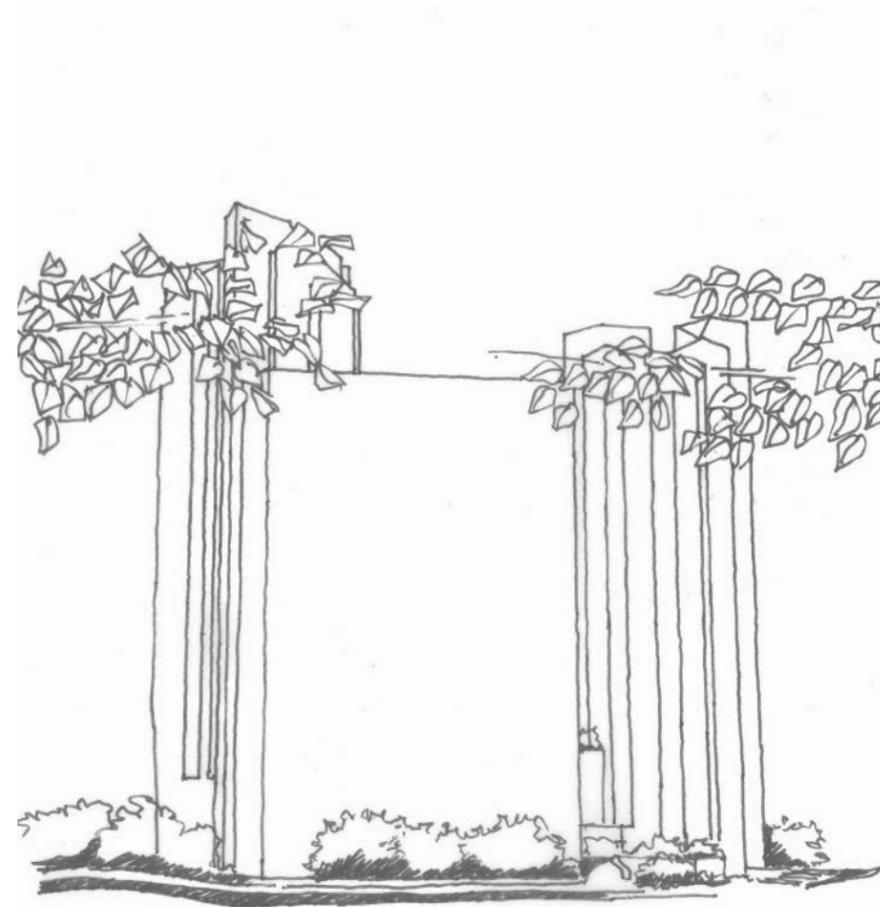
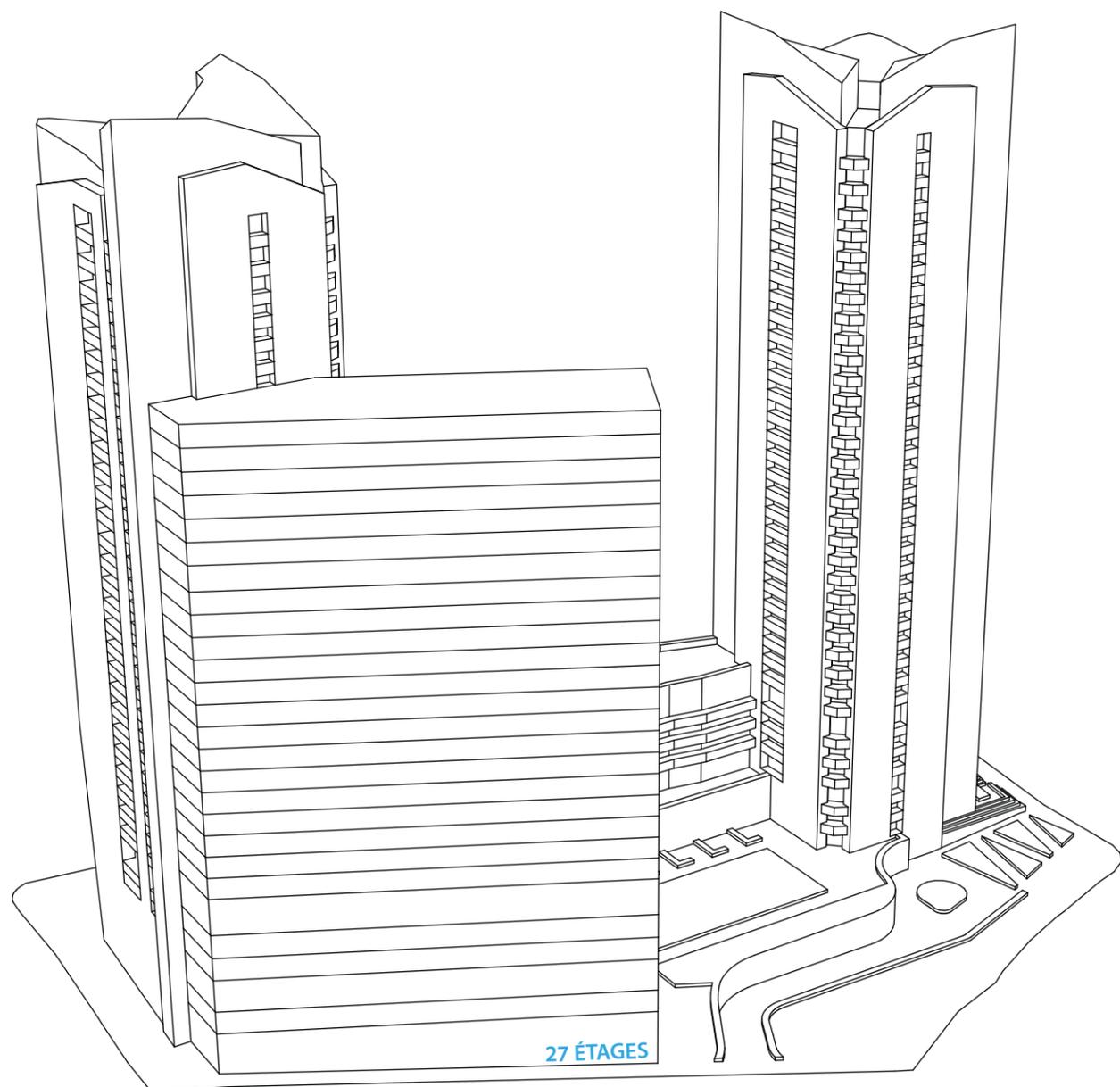
ANNEXE

ÉTUDE VOLUMÉTRIQUE | DISTRIBUTION DE DENSITÉ

D

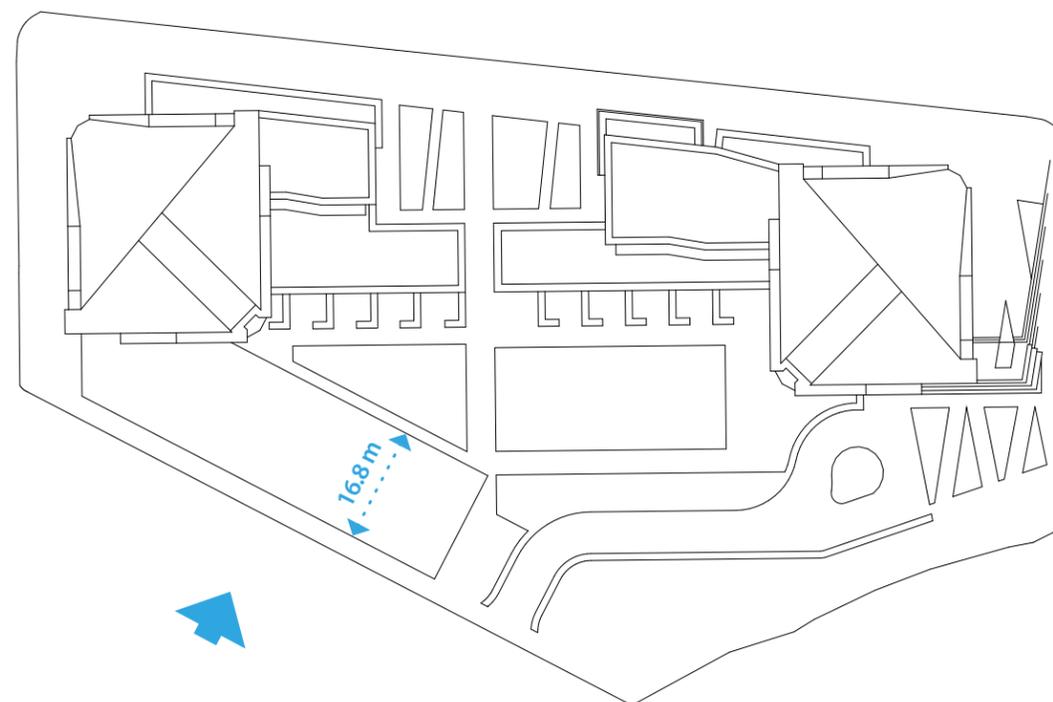
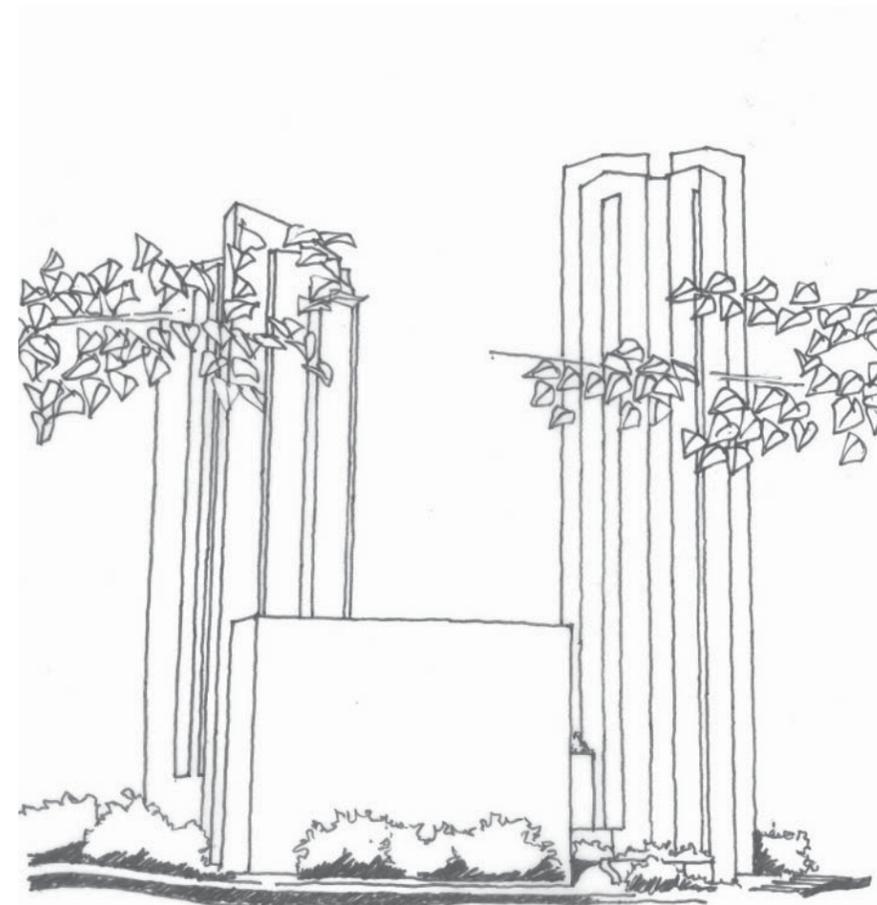
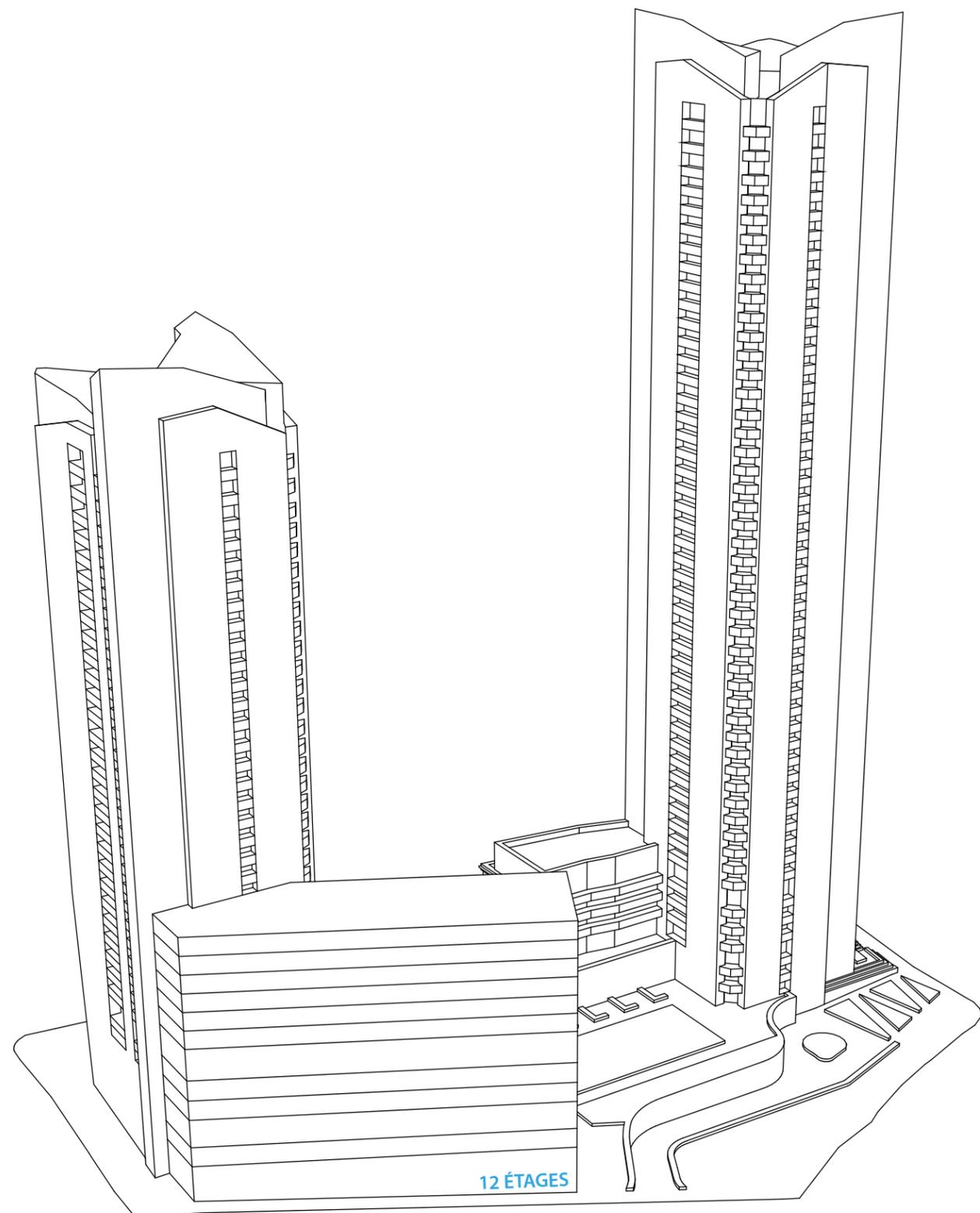
ÉTUDE VOLUMÉTRIQUE | DISTRIBUTION DE DENSITÉ

2 TOURS DE 120 MÈTRES | LOGEMENTS AVEC CORRIDOR CENTRAL

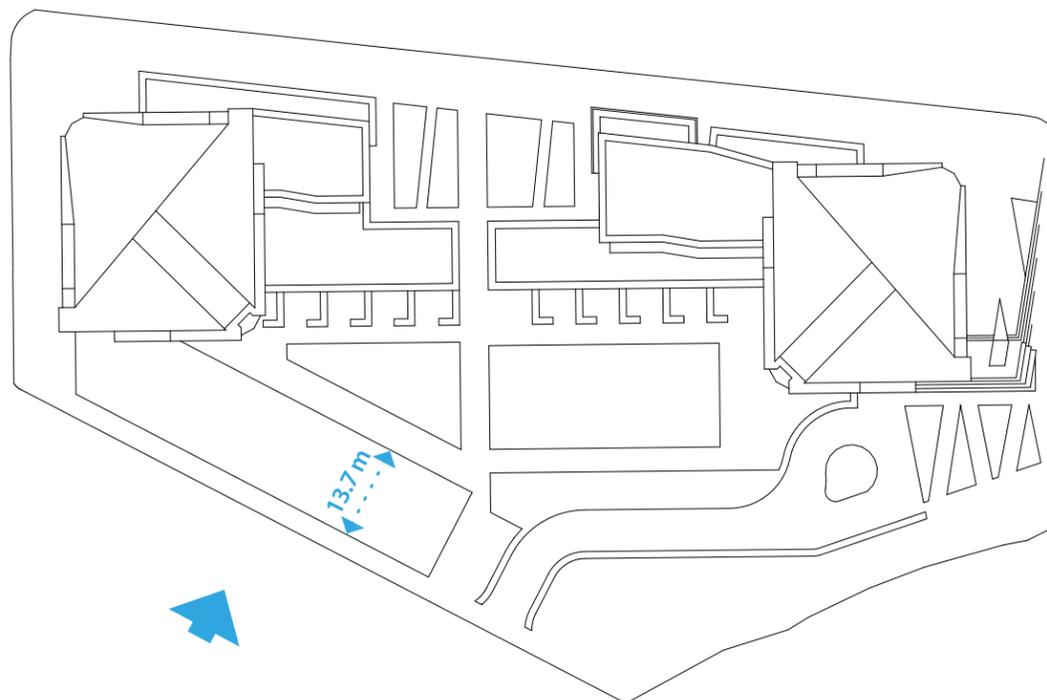
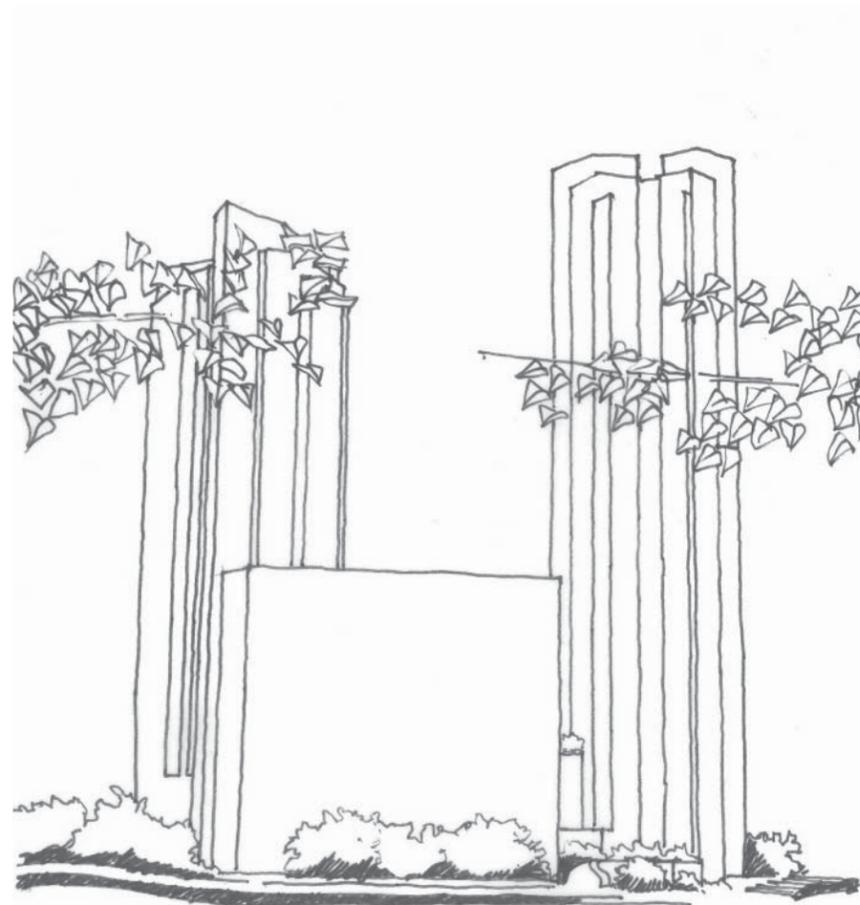
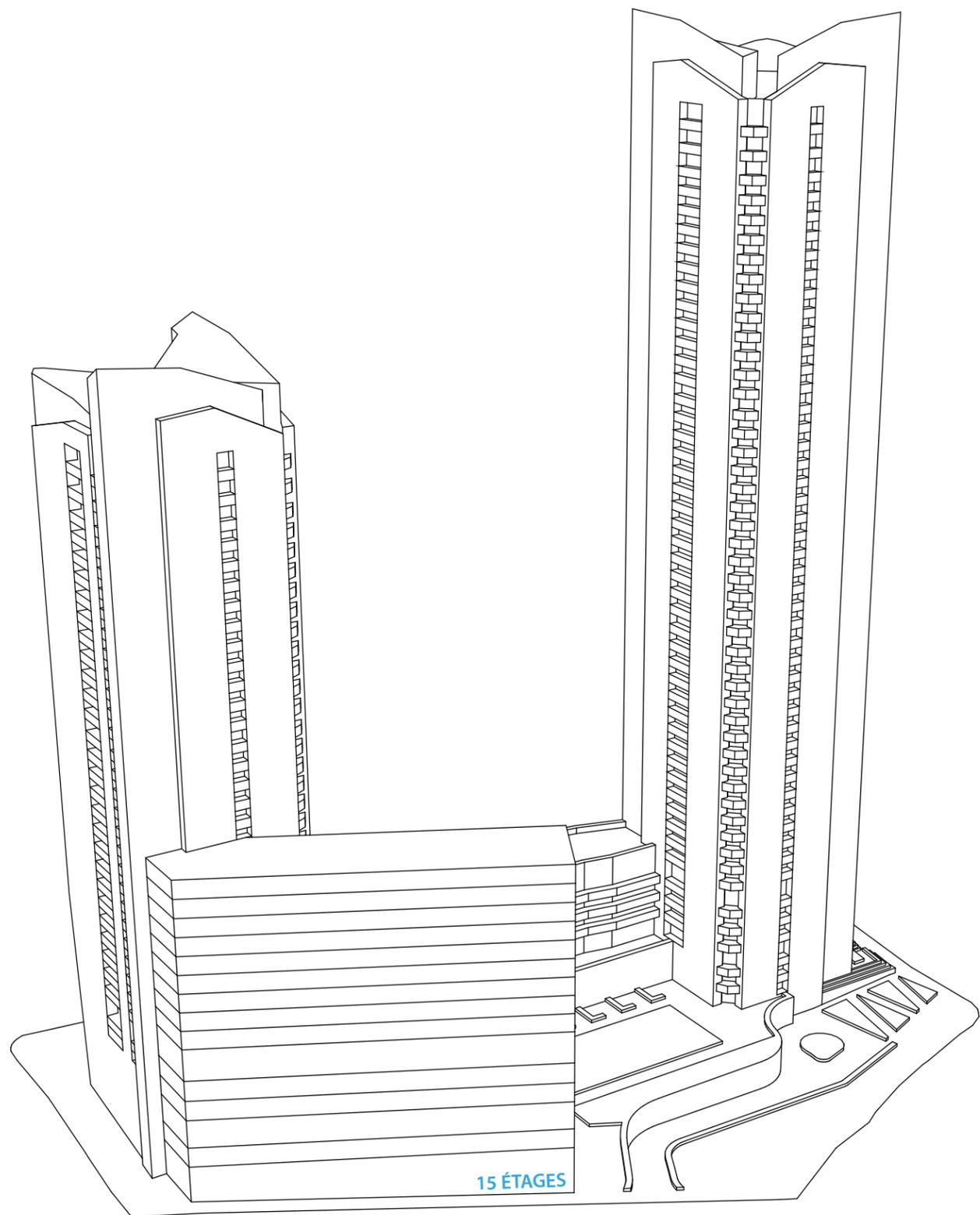


ÉTUDE VOLUMÉTRIQUE | DISTRIBUTION DE DENSITÉ

1 TOUR DE 120 MÈTRES ET 1 TOUR DE 170 MÈTRES | LOGEMENTS AVEC CORRIDOR CENTRAL

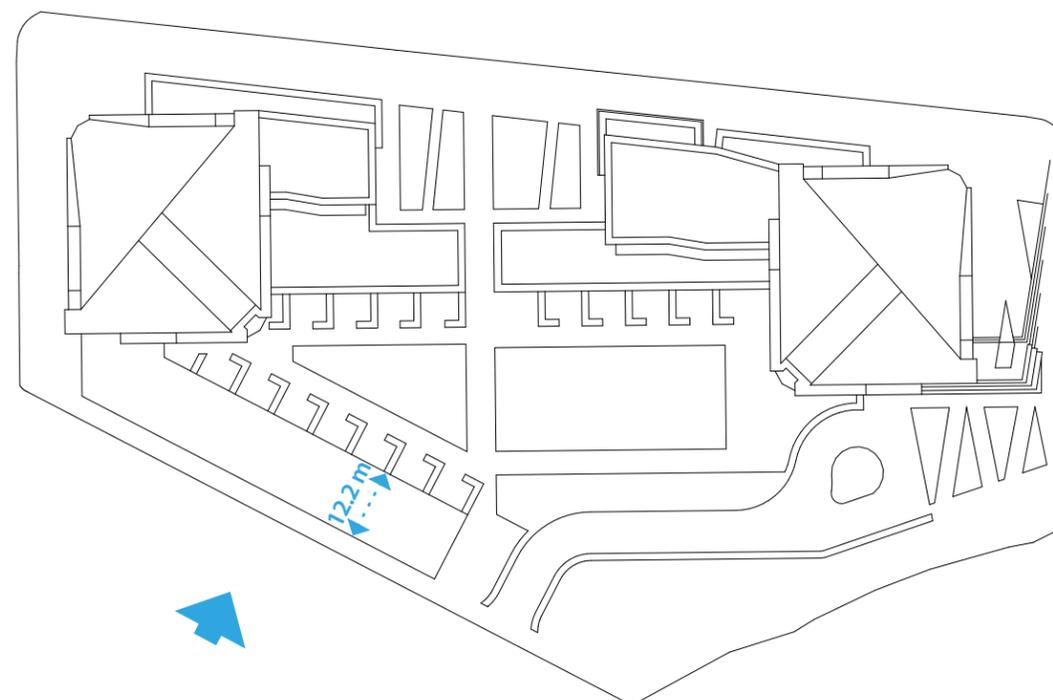
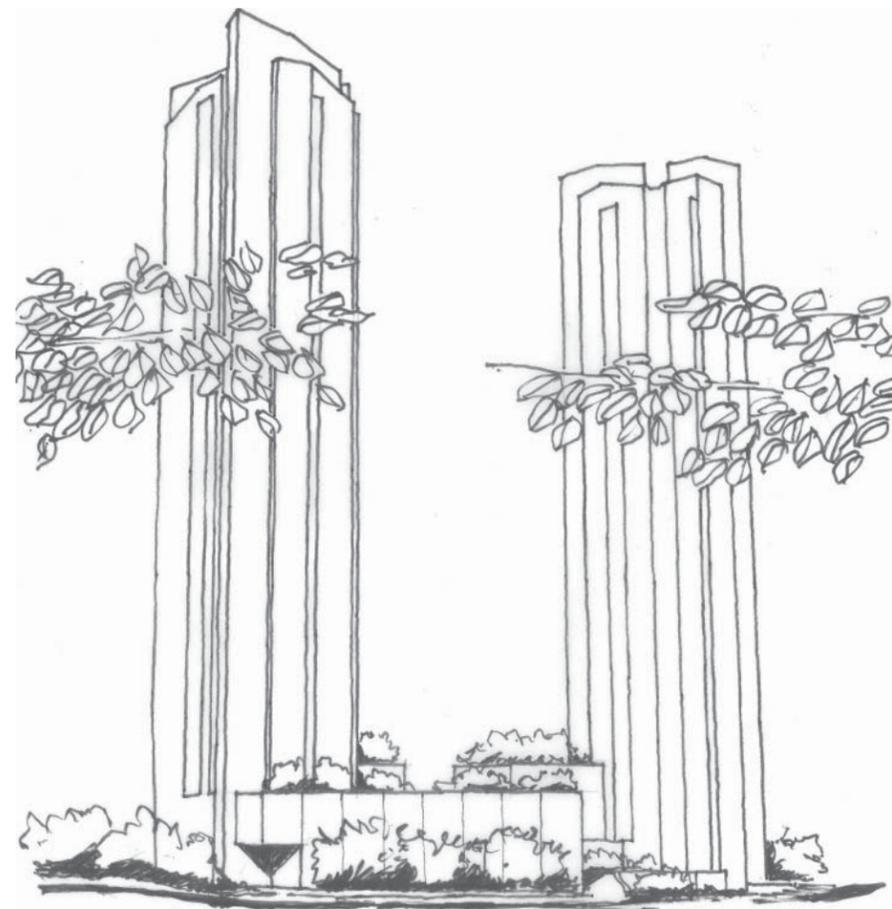
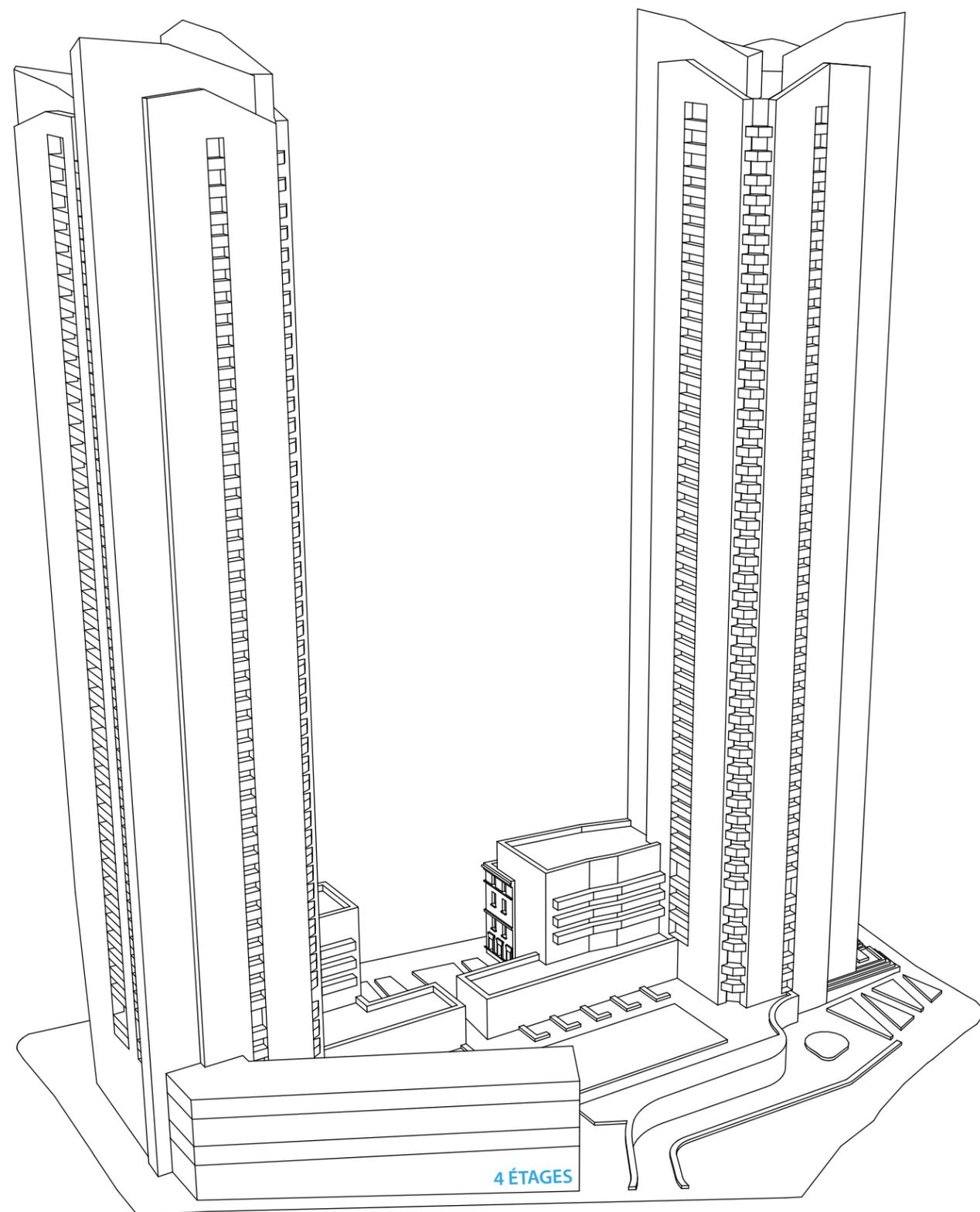


ÉTUDE VOLUMÉTRIQUE | DISTRIBUTION DE DENSITÉ
1 TOUR DE 120 MÈTRES ET 1 TOUR DE 170 MÈTRES | LOGEMENTS TRAVERSANTS

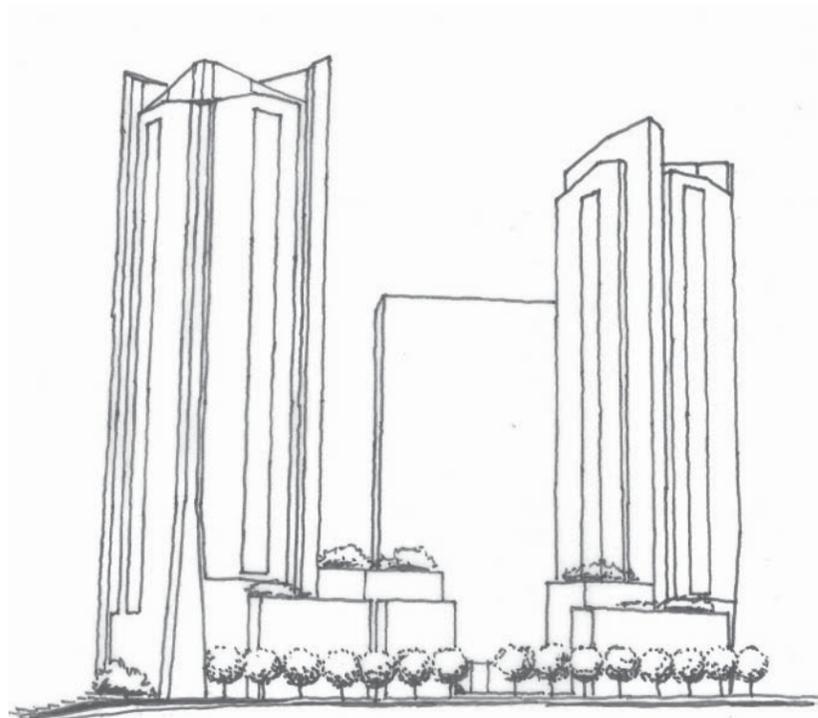


ÉTUDE VOLUMÉTRIQUE | DISTRIBUTION DE DENSITÉ

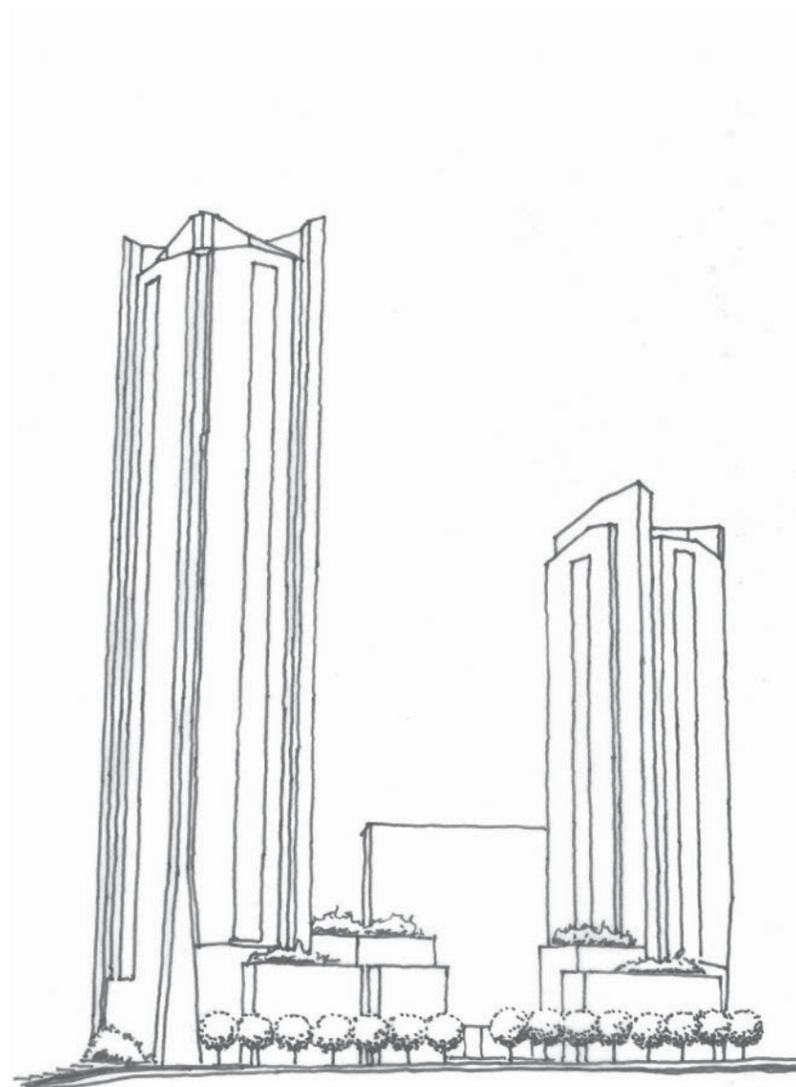
2 TOURS DE 170 MÈTRES | LOGEMENTS DE TYPE MAISON DE VILLE



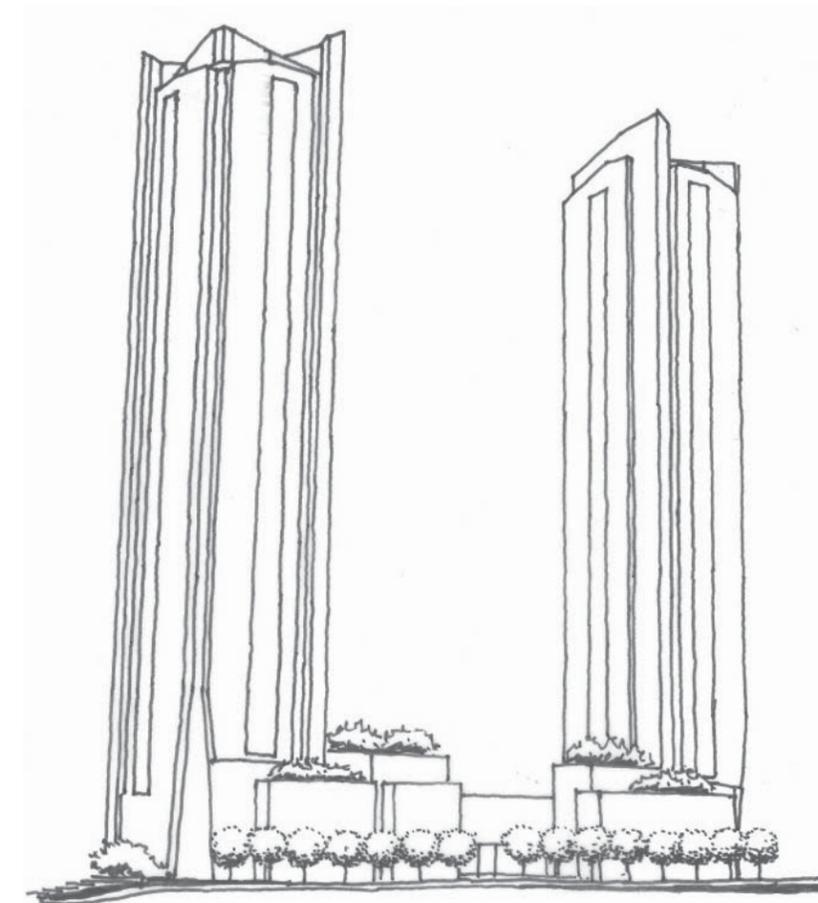
ÉTUDE VOLUMÉTRIQUE | DISTRIBUTION DE DENSITÉ
SYNTHÈSE DES OPTIONS | VUE DE LA RUE SAINT-ANTOINE O.



2 TOURS DE 120 MÈTRES | LOGEMENTS AVEC CORRIDOR CENTRAL



1 TOUR DE 120 MÈTRES ET 1 TOUR DE 170 MÈTRES | LOGEMENTS TRAVERSANTS



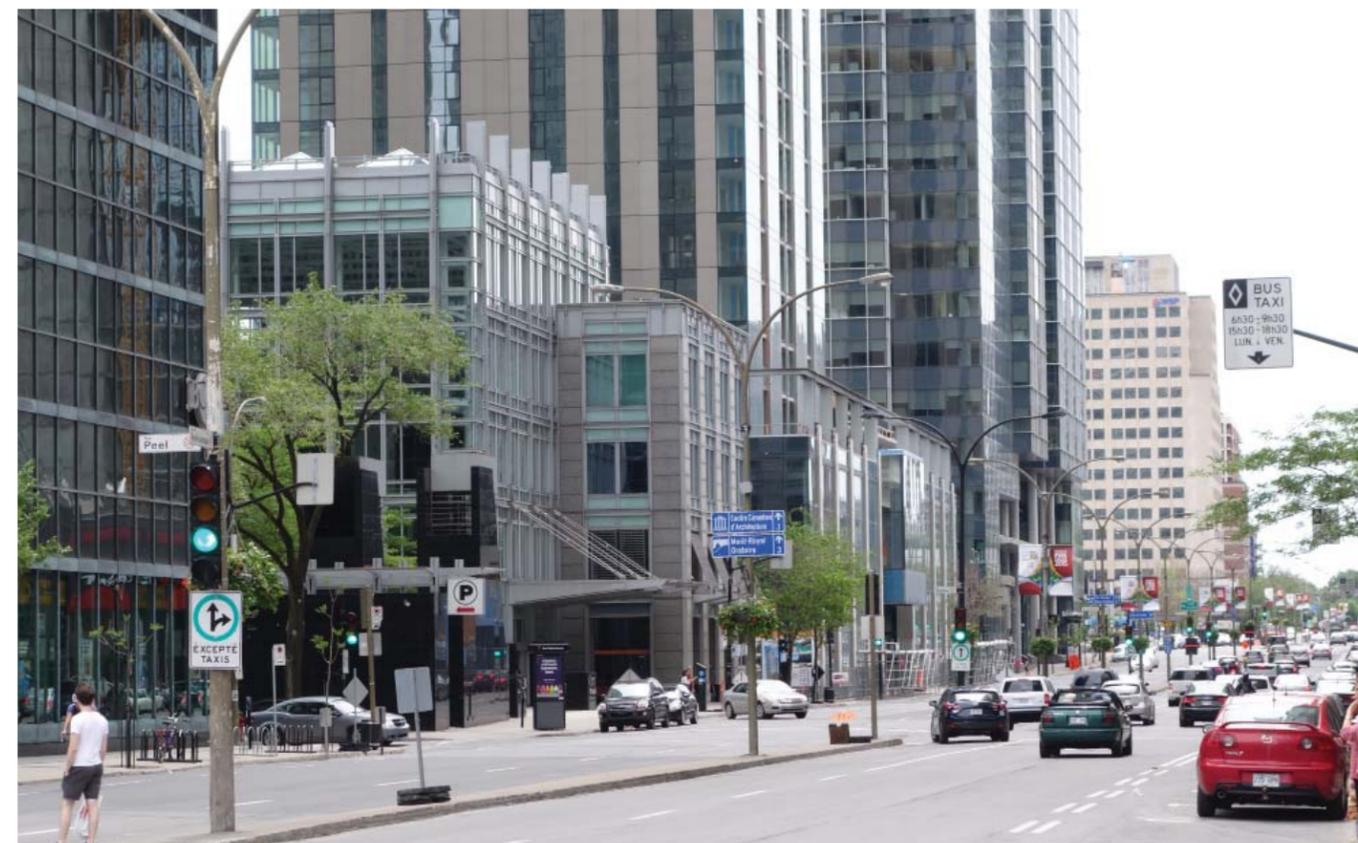
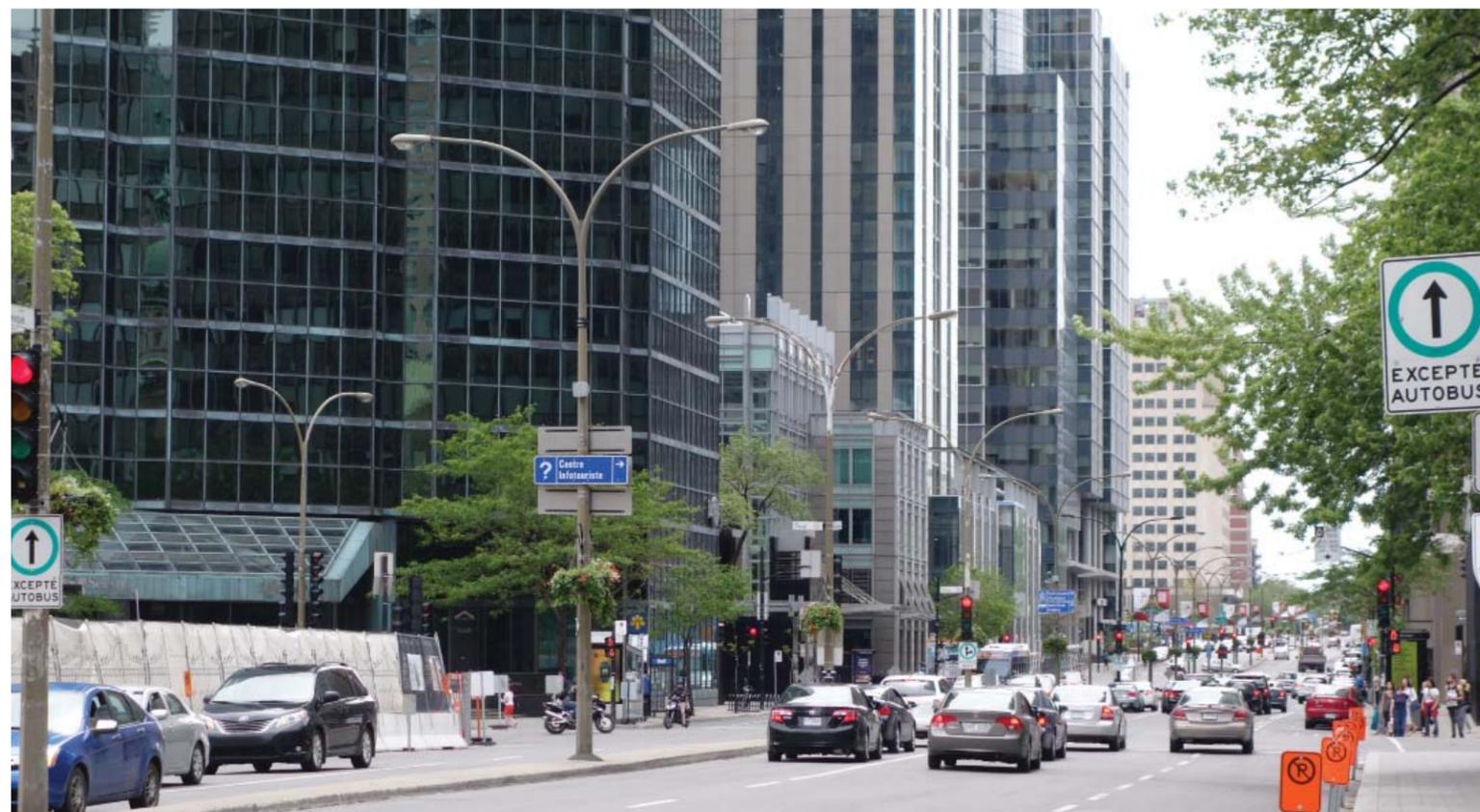
2 TOURS DE 170 MÈTRES | LOGEMENTS DE TYPE MAISON DE VILLE

ANNEXE

EXEMPLE DE CADRE BÂTI | BOUL. RENÉ-LÉVESQUE 0.

E

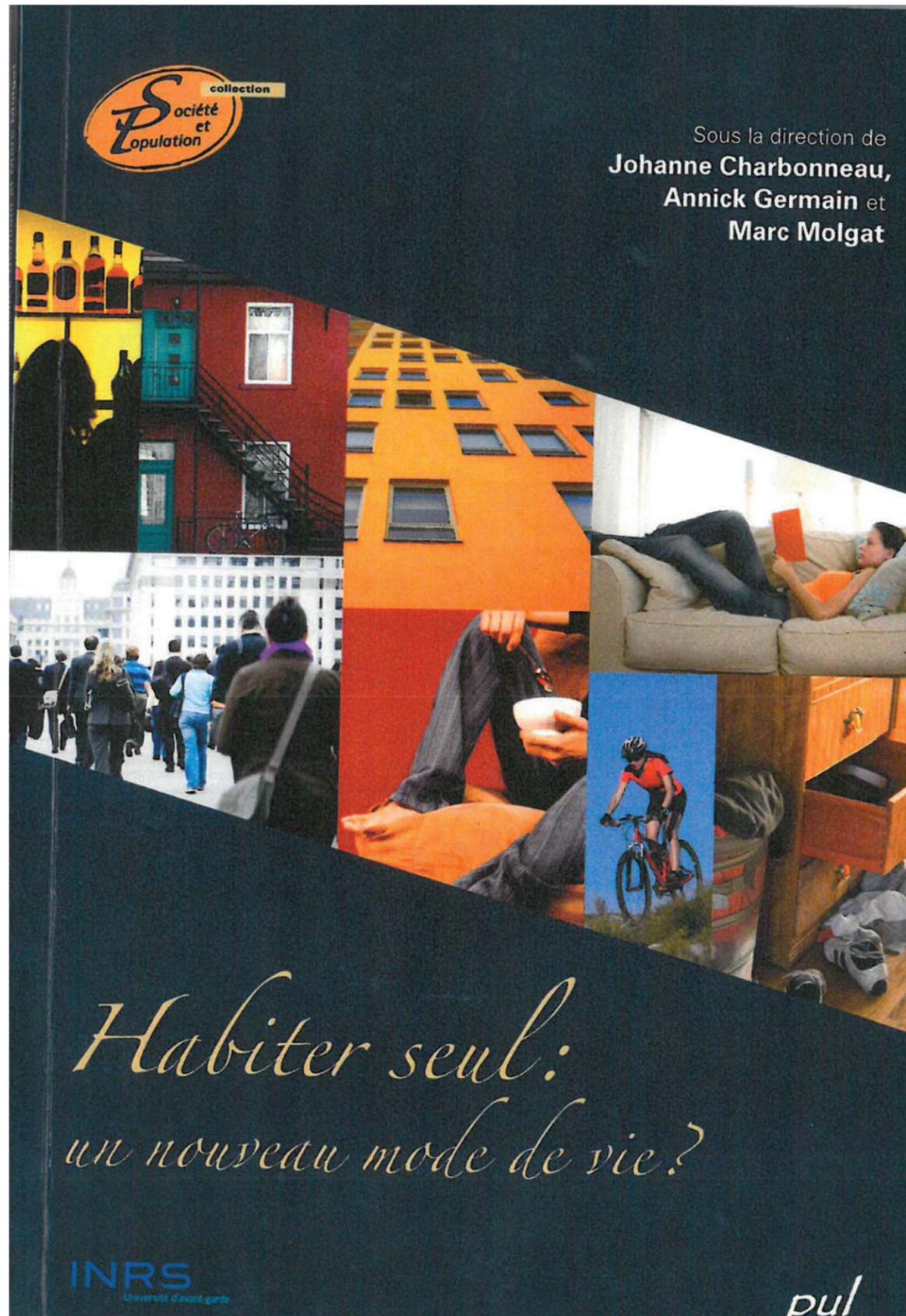
EXEMPLE DE CADRE BÂTI | BOUL. RENÉ-LÉVESQUE O.
ALIGNEMENT DU BASILAIRE SUR BOUL. RENÉ-LÉVESQUE O.



ANNEXE

RÉFÉRENCES | LIVRES ET ARTICLES DE JOURNAUX

F



Habiter seul: un nouveau mode de vie?

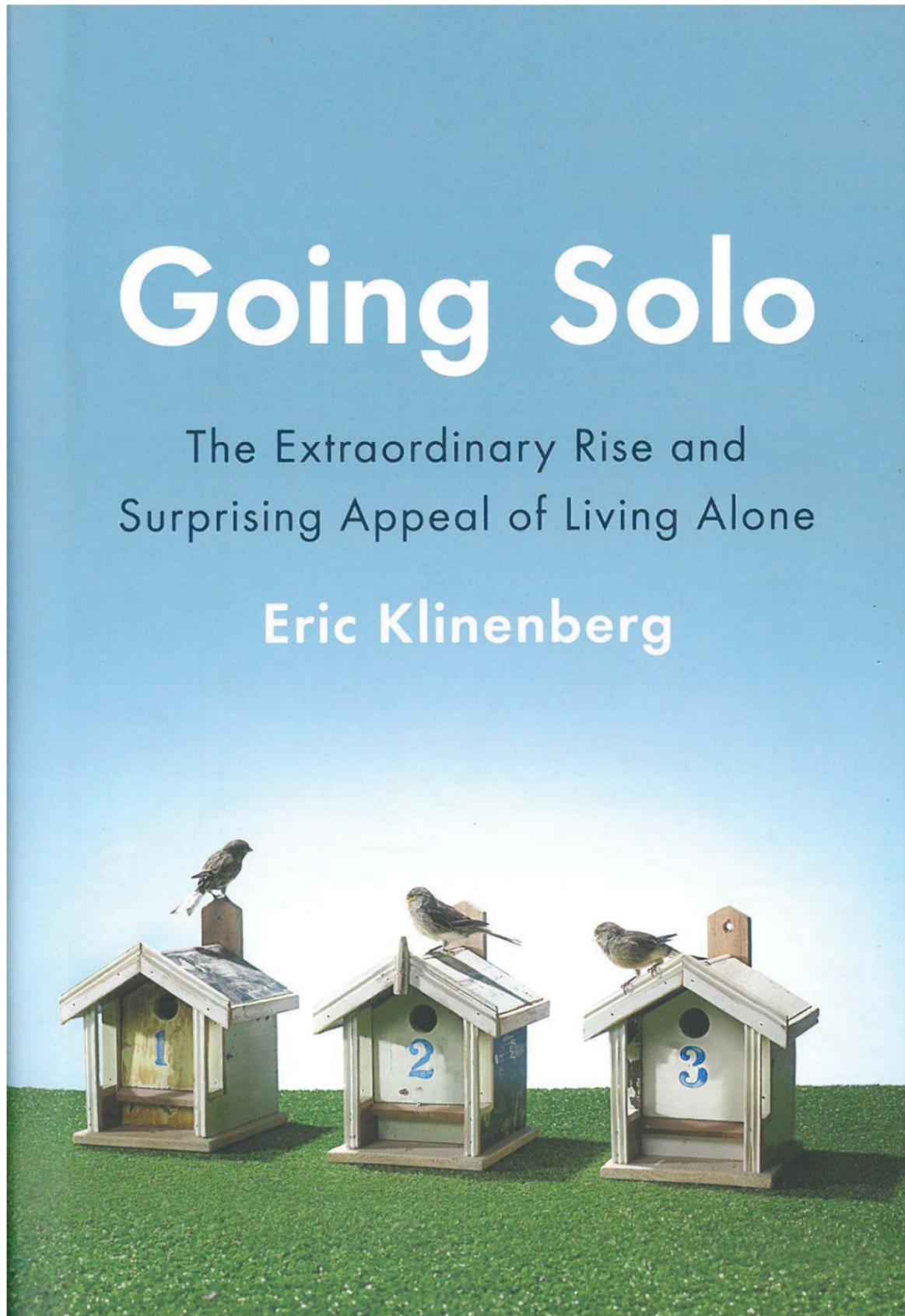
Vivre seul dans un logement semble la dernière nouvelle tendance dans les quartiers centraux des grandes villes. Dans ce domaine, Montréal et les autres grandes villes canadiennes ne font que rattraper un mouvement déjà très présent dans les grandes capitales occidentales depuis quelques décennies. Cette tendance semble là pour rester; elle est d'ailleurs tout à fait dans l'esprit de nos sociétés de plus en plus centrées sur l'individu. Le choix de vivre seul concerne maintenant tous les âges de la vie. Pourtant, on ne sait pas comment vivent les gens qui habitent seuls; de plus, on a peu réfléchi aux conséquences collectives de ces choix individuels. Comment le marché du logement répond-il à ces pressions grandissantes? Comment les individus peuvent-ils assumer une charge si importante sur leur budget personnel? Est-ce que les personnes qui habitent seules ont des gens dans leur entourage sur qui elles peuvent compter en cas de besoin? Sinon, qui peut prendre le relais? Ce choix de vie implique-t-il un renoncement à la vie amoureuse ou à la vie de famille? Quelles sont les conséquences à long terme de cette dernière manifestation de l'individualisme contemporain?

Cet ouvrage a réuni les plus grands spécialistes de cette question au Québec, des chercheurs qui ont réalisé plusieurs enquêtes sur le sujet, afin d'en documenter tous les aspects. Un portrait statistique exhaustif est d'abord dressé. Par la suite, en donnant la parole aux personnes qui habitent seules, les chercheurs dévoilent les différentes dimensions de leur cheminement personnel, de leur vie sociale et de leurs pratiques quotidiennes.

Going Solo

The Extraordinary Rise and
Surprising Appeal of Living Alone

Eric Klinenberg



U.S. \$27.95
CANADA \$29.50

A revelatory examination of the most significant demographic shift since the baby boom—the sharp increase in the number of people who live alone—that offers surprising insights on the benefits of this epochal change

In 1950, only 22 percent of American adults were single. Today, more than 50 percent of American adults are single, and 31 million—roughly one out of every seven adults—live alone. People who live alone make up 28 percent of all U.S. households, which makes them more common than any other domestic unit, including the nuclear family. In *Going Solo*, renowned sociologist and author Eric Klinenberg proves that these numbers are more than just a passing trend. They are, in fact, evidence of the biggest demographic shift since the baby boom: we are learning to go solo, and crafting new ways of living in the process.

Drawing on his own pioneering research, Klinenberg explores the dramatic rise of solo living, and examines the seismic impact it's having on our culture, business, and politics. Though conventional wisdom tells us that living by oneself leads to loneliness and isolation, Klinenberg shows that most solo dwellers are deeply engaged in social and civic life. In fact, compared with their married counterparts, they are more likely to eat out and exercise, go to art and music classes, attend public events and lectures, and volunteer. There's even evidence that people who live alone enjoy better mental health than unmarried people who live with others, and have more environmentally sustainable lifestyles than families, since they favor urban apartments over large suburban homes.

Klinenberg expertly analyzes the challenges and opportunities these people face: young professionals who pay higher rent for the freedom and privacy of their own apartments; singles in their thirties and forties who refuse to compromise their careers or lifestyles for an unsatisfying partner; divorced men and women who

(continued on back flap)

(continued from front flap)

no longer believe that marriage is a reliable source of happiness or stability; and the elderly, most of whom prefer living by themselves to living with friends or their children. Living alone is more the rule than the exception in places like Manhattan, where about half of all households have just one person, and many of America's largest cities, where more than a third of all households do. Drawing on more than three hundred in-depth interviews with men and women of all ages and every class, Klinenberg reaches a startling conclusion: in a world of ubiquitous media and hyperconnectivity, this way of life can help us discover ourselves and appreciate the pleasure of good company.

With eye-opening statistics, original data, and vivid portraits of people who go solo, Klinenberg upends conventional wisdom to deliver the definitive take on how the rise of living alone is transforming the American experience. *Going Solo* is a powerful and necessary assessment of an unprecedented social change.



Eric Klinenberg is Professor of Sociology at New York University and the editor of the journal *Public Culture*. His first book, *Heat Wave*, won several scholarly and literary prizes and was declared a "Favorite Book" by the *Chicago Tribune*. His research has been heralded in *The New Yorker* and on CNN and NPR, and his stories have appeared in *The New York Times Magazine*, *Rolling Stone*, and on *This American Life*.

FOLLOW THE PENGUIN PRESS ON FACEBOOK
(WWW.FACEBOOK.COM/PENGUINPRESS) AND TWITTER
(TWITTER.COM/#!/PENGUINPRESS)

*The
Penguin
Press*

A MEMBER OF PENGUIN GROUP (USA) INC.
375 HUDSON STREET, NEW YORK, N.Y. 10014
WWW.PENGUIN.COM | PRINTED IN U.S.A.

0212

TRIUMPH OF THE CITY

How Our Greatest Invention Makes Us
Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier

EDWARD GLAESER



U.S. \$29.95
CANADA \$37.50

A pioneering urban economist reveals a trove of surprising insights on how cities work and offers inspiring proof that the city is humanity's greatest invention—and our best hope for the future

AMERICA IS AN URBAN NATION. More than two-thirds of us live on the 3 percent of land that contains our cities. Yet cities get a bad rap: They're dirty, poor, unhealthy, crime ridden, expensive, environmentally unfriendly . . . Or are they?

In this myth-shattering book, Edward Glaeser proves that cities are actually the healthiest, greenest, and richest (in both cultural and economic terms) places to live. New Yorkers, for instance, live longer than other Americans; heart disease and cancer rates are lower in Gotham than in the nation as a whole. City dwellers use, on average, 40 percent less energy than suburbanites. And more than half of America's income is earned in twenty-two metropolitan areas.

Glaeser travels through history and around the globe to reveal the hidden workings of cities and how they bring out the best in humankind. Even the worst cities—Kinshasa, Kolkata, Lagos—confer surprising benefits on the people who flock to them, including better health and more jobs than the rural areas that surround them. Glaeser visits Bangalore and Silicon Valley, whose strangely similar histories prove how essential education is to urban success and how new technology actually encourages people to gather together physically. He discovers why Detroit is dying while other old industrial cities—Chicago, Boston, New York—thrive. He pinpoints the single factor that most influences urban growth—January temperatures—and explains how certain chilly cities manage to defy that link. He explains how West Coast environmentalists have harmed the environment and how struggling cities from Youngstown to New Orleans can “shrink to greatness.” And he exposes

(continued on back flap)

(continued from front flap)

the dangerous antiurban political bias that is harming both cities and the entire country.

Glaeser argues that our success as a country and as a species utterly depends on the health and wealth of cities. This book teems with counterintuitive yet convincing connections—how wool begat the Renaissance, how seventeenth-century Dutchmen helped Japan defeat Russia in 1905, how religious competition in colonial Boston set the stage for that city's current accomplishments. But Glaeser also highlights the unnerving truth that America's poor treatment of its own cities over the past half century helped spawn many of our most dire problems, from increased inequality to environmental damage to the recent economic collapse.

Using intrepid reportage, keen analysis, and cogent argument, Glaeser makes an urgent, eloquent case for the city's import and splendor. He reminds us forcefully why we should nurture our cities or suffer consequences that will hurt us all, no matter where we live.



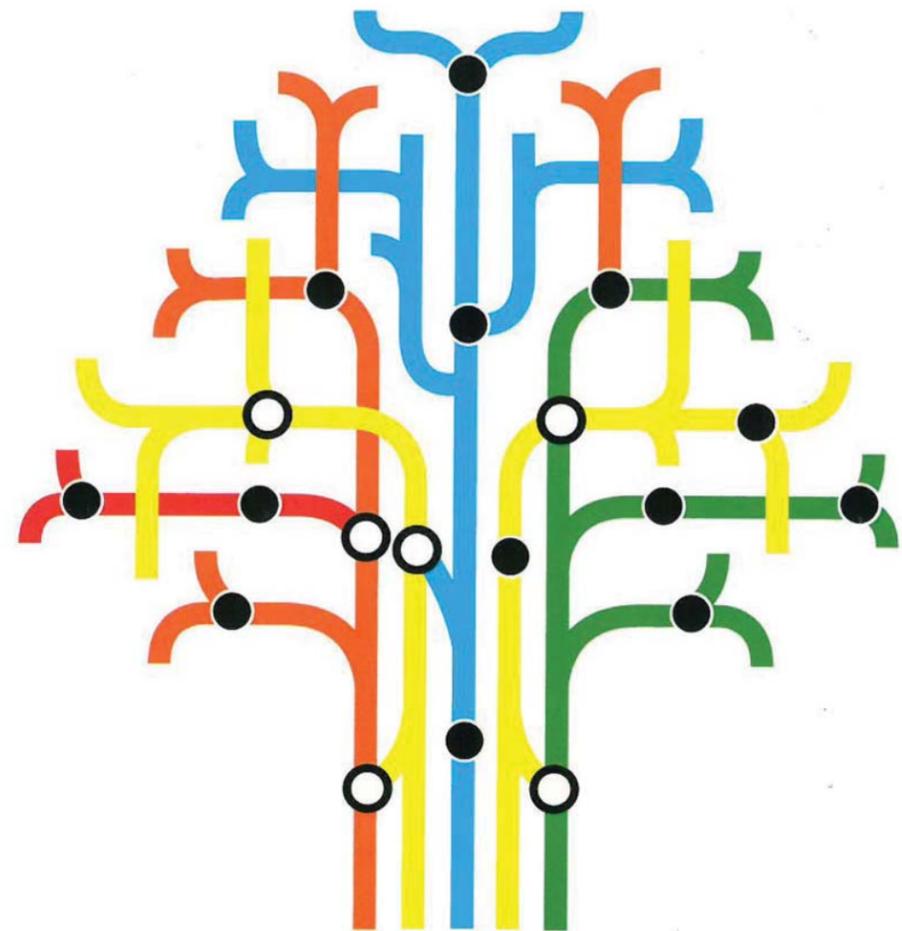
EDWARD GLAESER is the Fred and Eleanor Glimp Professor of Economics at Harvard University, where

he directs the Taubman Center for State and Local Government and the Rappaport Institute for Greater Boston. He is also a senior fellow at the Manhattan Institute and a contributing editor to *City Journal*. He studies the economics of cities, housing, segregation, obesity, crime, innovation, and other subjects, and writes about many of these issues for the *New York Times* blog Economix.

The
Penguin
Press

A MEMBER OF PENGUIN GROUP (USA) INC.
375 HUDSON STREET, NEW YORK, N.Y. 10014
WWW.PENGUIN.COM | PRINTED IN U.S.A.

0211



GREEN METROPOLIS

Why Living Smaller, Living Closer, and Driving Less
Are the Keys to Sustainability

DAVID OWEN

U.S.A. \$25.95
Canada \$32.50

In this remarkable challenge to conventional thinking about the environment, *New Yorker* writer David Owen argues that the greenest community in the United States is not Portland, Oregon, or Snowmass, Colorado, but New York, New York.

Most Americans think of crowded cities as ecological nightmares, as wastelands of concrete and garbage and diesel fumes and traffic jams. Yet residents of compact urban centers, Owen shows, individually consume less oil, electricity, and water than other Americans—they're essentially forced to. They live in smaller spaces, consume less and discard less trash, and most important of all, spend far less time in automobiles. Residents of Manhattan—the most densely populated place in North America—rank first in public-transit use and last in per capita greenhouse-gas production, and they consume gasoline at a rate that the country as a whole hasn't matched since the mid-1920s, when the most widely owned car in the United States was the Ford Model T. They are also among the few people in the United States for whom walking is still an important form of daily transportation.

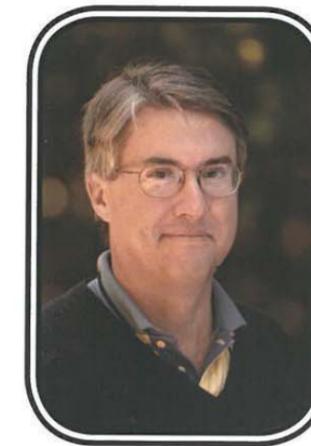
These achievements are not accidents. Spreading people thinly across the countryside may make them feel green, but it doesn't reduce the damage they do to the environment. In fact, it increases their impact, while also making the harm they cause harder to see and to address. Owen shows that the most pressing environmental problem we face, at the current stage of our assault on the world's non-

0909

(Continued on back flap)

(Continued from front flap)

renewable resources, is not how to make teeming cities more like the pristine countryside. The problem we face is how to make other settled places more like Manhattan, whose residents currently come closer than any other Americans to meeting environmental goals that all of us, eventually, will have to come to terms with.



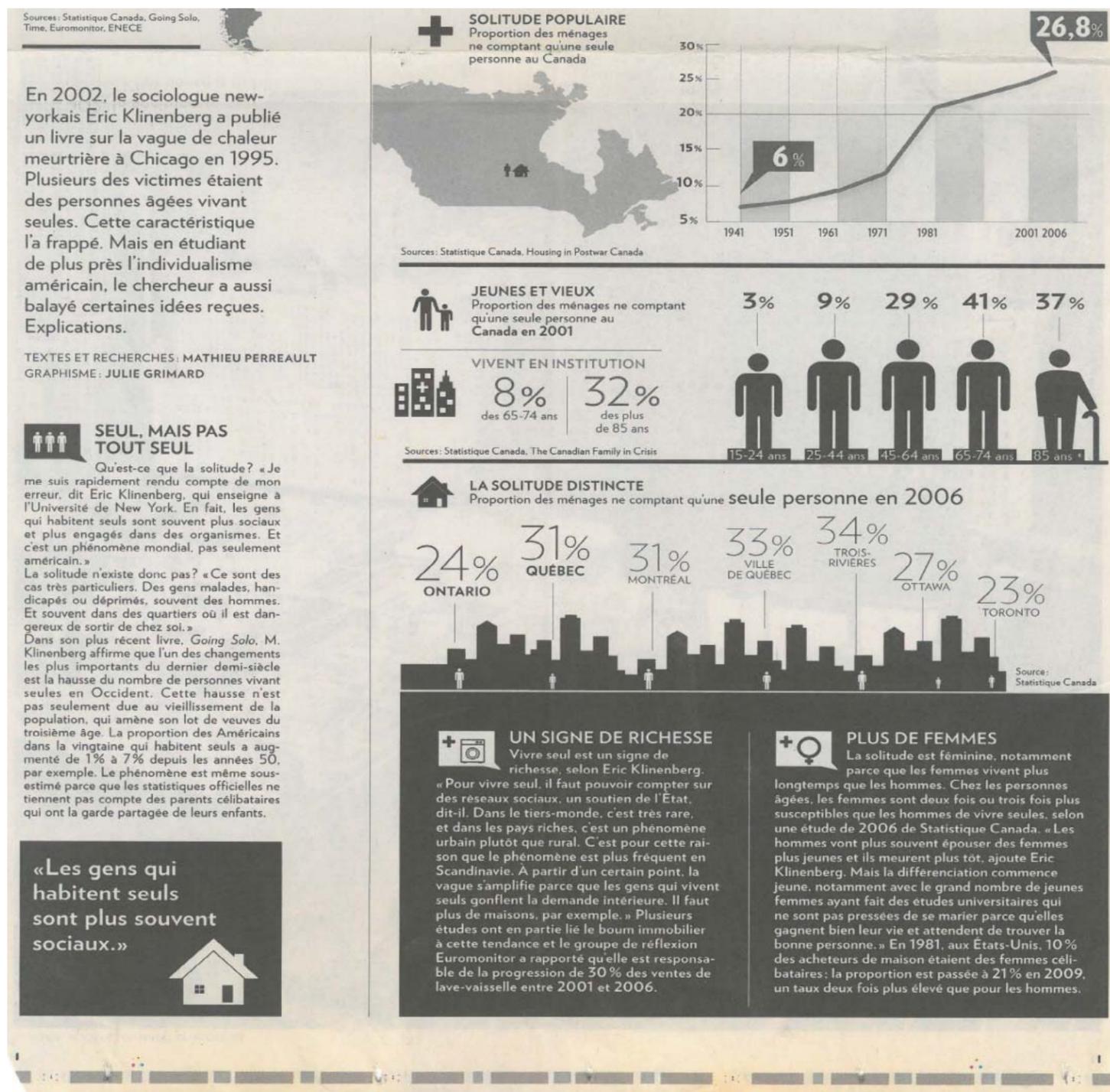
DAVID OWEN is a staff writer for *The New Yorker* and the author of a dozen books. He lives in northwest Connecticut with his wife, the writer Ann Hodgman.



Jacket design © 2009 gray318
Photograph of the author © Stephen Szurlej
Visit our website at:
www.riverheadbooks.com
a member of Penguin Group (USA) Inc.



VIVRE EN SOLO, LA PRESSE, 5 MAI 2012



NON-FICTION

Independent women

In her new book, Kate Bolick argues there's nothing wrong with being single



Spinster: Making a Life of One's Own
By Kate Bolick
Crown, 308 pages, \$31

REVIEWED BY
CARLY LEWIS

Why do people cry at weddings?

Is it the organ music? The gentleness? The grandparents?

I've pondered this from many church pews, mine the only dry eyes in the room. Love is a grand thing to behold, but love needn't wear a lavish taffeta gown to be observed. I've teared up over Morrissey records, seen couples screaming at each other drunk in the street at 2 a.m. and thought, "This is beautiful; this is real love."

At weddings, I'd sooner yelp over the blisters quietly forming inside the heels I bought the day before.

This is what separates me from "the vast majority," a phrase employed by Neith Boyce, the writer who penned Vogue's Bachelor Girl column in 1898, to mean those who regard marriage as society's most honourable tradition. Having just finished the vitalizing, all-embracing new book *Spinster: Making a Life of One's Own*, by Kate Bolick (whom you might remember from The Atlantic's 2011 "All the Single Ladies" cover story), I can say it now: Perhaps I am a spinster. I mean this in a nice way.

In 2006, the term "singlism" was coined by social scientist Bella DePaulo to mean "the stereotyping, stigmatizing and discrimination against people who are single." *Spinster*, though it spends 300 pages level-headedly explaining, with the help of historical context and centuries of information, why living alone is not unnatural, goes much deeper than simply defending the choice to be unmarried. (The writer Fannie Hurst said nine out of 10 marriages were "sordid endurance tests overgrown with



Spinster is 'shorthand for holding on to that in you which is independent, whether you're single or coupled,' writes Kate Bolick. WILLY SOMMA

the fungi of familiarity and contempt.")

Bolick encourages a reclamation of the word "spinster" – a re-examination of why "in spite of her prevalence, the single woman is nearly always considered an anomaly." She suggests that we recontextualize the Eleanor Rigbys we've come to pity, revisit what we think we know about why women marry and contemplate that "marriage material" might be a degrading thing to say.

"Spinster" could be "shorthand for holding on to that in you which is independent and self-sufficient, whether you're single or coupled ...," she writes. "Code for remembering to take time for yourself."

Bolick recounts a night back when she, then newly single, had just moved into a new apartment. "I stayed at a party until 4 o'clock in the morning, and when I got off the 6 train at 28th Street an eerily empty yet still-open McDonald's beckoned like an urban mirage. Back on the sidewalk I threw away the

Spinster's catechization of independence. "I began to understand the appeal of marriage: mutual support, splitting bills." It's understandable why many, my own (still together, for what it's worth) parents included, move in together after six months of dating – the same amount of time, Bolick says, one can remain on their best behaviour. Comforting as it is to have someone share the chores and say, "I love you" 12 times a day, this also leads to people marrying before they've turned into what they are. I was 20, a different girl entirely, when the first of my friends got married. I can't help but wonder how the women I've watched – dry-eyed – become young wives might have changed given the chance.

"It's amazing, really, how deftly we hold in our collective consciousness this disconnect between what we want marriage to be and how so many marriages actually turn out," writes Bolick. Half of marriages will end in divorce. Now divorce –

getting out of a bad deal – that, I'd cry tears of joy and toss some rice over.

"The fantasy of certainty" is a tempting one, I understand, and of course there are matches made in heaven, marriages that last happily and functionally for decades. Still, Bolick asks, "Why must women always be leaving marriages to find what they want? Why couldn't they find what they want first?" That the answer is the sound of a biological clock ticking doesn't help.

"The loner is romanticized as a rebel, as long as he's a he," writes Bolick.

If being a spinster means keeping a part of oneself that is no one else's, regardless of romantic status, a kind of intuitive, instinctual self-care to nurture one's vivacity and reap one's independence, let my life be a loom of my own.

Carly Lewis is a Toronto-based writer whose work has appeared in *Vice*, *The Walrus* and *The Guardian*.

REAL ESTATE

Condo listings set to spike: CMHC poll

Expectation of rising prices in Toronto, Vancouver has spurred more condominium owners to consider cashing in their investments

TAMSIN McMAHON
REAL ESTATE REPORTER

A growing number of condo investors in Canada's biggest housing markets are planning to list their units over the next five years, banking on the profits from rising prices to cash out.

A new survey of nearly 42,000 local condo owners in Toronto and Vancouver by Canada Mortgage and Housing Corp. found that 52.6 per cent of investors were planning to hold their units for at least five years, down from 58.4 per cent last year.

The changes were driven largely by investors in Toronto, where 52 per cent of investors expected to own their unit for at least five years, down from 61 per cent from a year earlier. In Vancouver, the number of investors who said they planned to hold their units for less than two years rose to 12 per cent from 8 per cent. The biggest increase was among investors who planned to hold their units for between two and five years.

Most condo owners, 84 per cent, were not investors and lived in their condo as their primary home. Of the 16 per cent of owners that CMHC identified as investors, one-third were renting their units to relatives or lived there themselves, while little more than half had put them on the rental market.

The majority of investors owned just one unit, CMHC found. About 18 per cent owned at least two units and nearly 10 per cent owned three or more. The survey covers condo owners



Toronto's condo market is likely to surge further as workers flock to Ontario from hard-hit resource provinces such as Alberta. FRED LUM/THE GLOBE AND MAIL

in the census metropolitan areas of Toronto and Vancouver, which includes suburban housing markets.

The shift comes as more investors expect prices to rise, with nearly 55 per cent telling CMHC they expected their unit to increase in value this year, up from 48 per cent last year. "You can't find fault with people for thinking that, because prices have really gone up in Toronto," said Dana Senagama, CMHC senior market analyst for Ontario. "You're bombarded with news every day in terms of price growth, [which] has been really strong."

Toronto's market in particular is only likely to get hotter this

year, as workers flock to Ontario from hard-hit resource provinces such as Alberta, driving up demand for housing, predicts David Rosenberg, chief economist at Gluskin Sheff + Associates Inc.

A surge in interprovincial migration to Ontario "will, in turn, risk taking what is a hot market back to a bubble by the time the cycle is over," he wrote in a Friday note to investors.

That will likely mean more pain for first-time buyers looking to get into Toronto's soaring market. "Escalating in-migration inflows coupled with tight land supply and ultra-low interest rates means that this hot real estate market is about to get a

lot hotter in the next year or two," Mr. Rosenberg wrote.

Strong migration and the preferences of millennial workers, who often prefer to rent rather than buy, has kept Toronto's vacancy rate low, despite a surge in condo supply.

Ms. Senagama expects the vacancy rate to rise slightly because of a glut of new rental inventory that hit the market late last year. Investors reported slightly higher numbers of vacant units last year compared with a year earlier, CMHC found: 7.6 per cent said their units were empty, up from 6.9 per cent last year.

CMHC also found substantial differences between people who bought condos as a home and those who bought as an investment. Investors were more likely to have bought their units before the condos were built, and more of those lived in Toronto than Vancouver. They put down higher down payments (45 per cent of investors paid 20 per cent or more, compared with 31 per cent of owners), were less likely to have a mortgage, less likely to expect their unit to rise in value, and kept their condos for shorter periods of time (23 per cent of investors said they planned to keep their condo for 10 years or more, compared with nearly half of owners who lived in their unit).

It is the second year that CMHC has surveyed Canada's two largest condo markets in an attempt to get a better understanding of the explosive growth of investor activity in the housing market.

SURVEY

52.6%

Owners who plan to hold onto their condos for at least five years.

84%

Owners who live in their condos as their primary homes.

10%

Investors who own three or more units.

55%

Owners who expect the valuation of their condo to rise this year.

CMHC

Le design, pour se distinguer de la concurrence

Le commerce de détail a été mis à mal ces derniers mois dans la métropole. Plus que jamais, les marchands doivent se démarquer pour éviter la fuite de la clientèle vers les banlieues et les boutiques en ligne. Et le design peut les y aider. La relance du concours Commerce Design Montréal par la Ville tombe donc à pic pour donner un nouveau souffle au secteur.

Claudine Hébert
redactionlesaffaires@tc.tc

Commerce et design — La majorité des commerçants qui investissent dans le design ont compris que leur démarche va au-delà de l'aspect cosmétique. Le design contribue principalement à développer l'image distinctive de leur commerce. « C'est comme une partie de poker. Le design est le quatrième as dont on ne peut plus se passer », dit Éric Bélanger, un des six propriétaires du Bar Furco, un des 20 lauréats du concours Commerce Design Montréal 2015. Le service à la clientèle, l'administration et la localisation sont les autres atouts essentiels au succès.

Le design représente en effet un outil marketing incontournable pour un commerce qui veut se différencier de la concurrence. « Parce qu'il fait parler de lui, qu'il attire l'attention, un décor bien choisi remplace avantageusement les frais de promotion dans les médias et sur le Web », ajoute Éric Bélanger. Le Bar Furco, situé rue Mayor, un petit tronçon atypique bien caché derrière l'église unie St. James, rue Sainte-Catherine Ouest, en est un bon exemple.

Nouvelle clientèle

Le design peut aussi servir à redéfinir la personnalité d'un commerce et à lui redonner une seconde jeunesse. Ouvert depuis 1984, le pub Rosemont était en perte de vitesse. Conseillés par le designer Zébulon Perron, les frères Stéphane et Christian Lévesque, proprios de cette taverne de quartier, ont modifié le décor intérieur, en plus de redessiner la terrasse et d'offrir désormais un service de restauration.

« Il y a eu un virage à 180 degrés dans le type de clientèle », ajoute Stéphane Lévesque, copropriétaire du restaurant Le Rosemont, aussi lauréat du concours. La nouvelle clientèle est plus variée, moins attirée par les machines de loterie qui ont d'ailleurs disparu du décor. « Notre chiffre d'affaires a augmenté de 50 % depuis qu'on a changé la signature intérieure du pub il y a deux ans. » Avant les rénovations, un client sur quatre venait des quartiers voisins. Le propriétaire est convaincu qu'ils vont maintenant venir de plus loin.

« Le design encourage le commerce de proximité. »

— **Manon Gauthier**, responsable de la culture, du patrimoine, du design, d'Espac pour la vie et du statut de la femme à la Ville de Montréal

À la boutique de produits de céramique Ramacieri Soligo, dans Outremont, où un réaménagement intérieur a été entrepris il y a 10 ans, les investissements en design ont fait quintupler le chiffre d'affaires de l'entreprise familiale. « Le design de la boutique a rendu chaleureux des accessoires qui, à la base, dégagent une certaine froideur. Notre nouveau style a fait parler de nous dans les magazines, ce qui a fait augmenter l'achalandage », explique Gianni Ramacieri, qui incarne la troisième génération de l'entreprise, créée en 1967. « Même si on occupe plus de 14 500 pieds

carrés, on ne veut pas que le client ait l'impression de magasiner dans une grande surface. On veut qu'il se sente bien entouré, qu'il se sente comme un membre de notre famille », dit le commerçant de l'avenue Querbes, lauréat du concours Commerce Design 2015.

Des retombées importantes

« Selon les sondages menés par Commerce Design depuis 1995, les commerçants montréalais qui ont investi dans le design accueillent en moyenne près de 60 % plus de clientèle et ont vu leur chiffre d'affaires croître de près de la moitié », précise Marie-Josée Lacroix, directrice du Bureau du design de la Ville de Montréal.

Malgré tout, il reste beaucoup à faire pour convaincre les commerçants de passer à l'action. « Le design souffre encore de préjugés, dont le plus tenace est son coût. Plusieurs commerçants ont encore l'impression que le design coûte cher », concède M^{me} Lacroix.

Selon les données recueillies par le Groupe Altus, un service-conseil en analyse de l'immobilier, les 87 commerçants participant au concours de 2015 ont investi en moyenne près de 160 \$ par pi² pour leurs aménagements. Ce sont les restaurants qui ont investi le plus, avec une moyenne de 189 \$ du pi². Les investissements s'élèvent en moyenne à 505 000 \$. La plupart (49 %) des participants disposent d'un local d'une superficie de 1000 à 3000 pi². Le coût des services d'un designer représente de 10 % à 15 % de la facture d'aménagement.



Investir à la bonne place

Selon Marie-Josée Lacroix, il faut continuer de démontrer les avantages indéniables de l'investissement en design sur le commerce de détail et convaincre les commerçants que ce n'est pas un élément réservé aux boutiques chics du centre-ville. « En fait, soutient-elle, les designers aident les commerçants à investir leur argent à la bonne place. »

Parlez-en à Mylène Bélair, propriétaire de la boutique de mode Mylène B, qui figure parmi les lauréats 2015. « La firme Nature Humaine m'a tellement bien conseillée sur l'aménagement de ma nouvelle boutique sur le boulevard Saint-Laurent, que même le mobilier fait sur mesure m'a coûté moins cher que les meubles de mon ancienne adresse, rue de Castelnau », rapporte la créatrice de vêtements.

Le nouveau design épuré, y compris les portants en acier brut et les blocs de modules en fibrociment, met maintenant les vêtements bien en vedette. « Je vends beaucoup plus facilement mes robes, mes manteaux et mes vestons aujourd'hui que dans mon ancien local », reconnaît M^{me} Bélair, qui a vu son chiffre d'affaires augmenter de 40 % en deux ans. « De petit local anonyme, ma boutique est devenue une destination mode haut de gamme. »

Le design peut également avoir un impact sur le plan de la fonctionnalité. Le lauréat Jeffrey Finkelstein, propriétaire de la boulangerie Hof

Kelsten, peut en témoigner. Le boulanger a eu recours au service d'un designer non seulement pour aménager son nouveau comptoir de vente dans le Mile-End, mais aussi pour réaliser son espace cuisine utilisé pour la production des produits de la boutique et des produits destinés aux restaurateurs.

« J'avais besoin des conseils du designer pour que ma cuisine soit adaptée à la nouvelle diversification de nos produits. Elle devait être pratique et fonctionnelle pour tous les employés », explique le boulanger qui, depuis la création de son entreprise en 2010, ne vendait qu'aux restaurateurs. Résultat? Le chiffre d'affaires de sa boulangerie a grimpé de 50 % en un an.

Pleins feux sur les quartiers

Le modèle d'entreprise du commerce de détail montréalais doit changer pour rivaliser avec les boutiques en ligne et les grands centres commerciaux de la banlieue, reconnaît la conseillère Manon Gauthier, responsable de la culture, du patrimoine, du design, d'Espac pour la vie et du statut de la femme à la Ville de Montréal.

« Le commerce de détail doit se réinventer, il doit faire preuve d'innovation. Et le design fait partie de la solution », dit-elle.

Grâce aux prix Commerce Design Montréal, les quartiers de Montréal bénéficient, selon elle, de « projecteurs ». « Cherchez aujourd'hui un quartier-dortoir sur le territoire montréalais.

Ce concept n'existe plus. Le design encourage le commerce de proximité. Il a favorisé la création de nouveaux environnements de vie », affirme M^{me} Gauthier. Ces nouveaux milieux de vie incitent les Montréalais, mais aussi les gens de l'extérieur de la ville, à jouer les touristes dans les quartiers de la métropole.

Le design se veut même un projet collectif pour lequel les élus de la Ville ont aussi un rôle à jouer, en particulier en matière d'urbanisme. Certains arrondissements font face à plus de contraintes que d'autres — par exemple le Plateau Mont-Royal et Ville-Marie —, car ils doivent composer avec une densité de population élevée et de nombreux immeubles publics.

« Le zonage, le souci architectural et le type de matériaux utilisés sont les principaux thèmes ayant rendu le processus plus ardu pour une quinzaine de participants au concours Commerce Design dans ces arrondissements », précise Jean-François Grenier, directeur principal chez Groupe Altus.

Le designer Bruno Braën est de ceux qui ont participé à l'intégration du design dans les commerces montréalais depuis la création du premier concours, en 1995, et qui l'ont vu évoluer. On lui doit la signature intérieure de plus d'une trentaine de bars et restaurants, dont le Shinji, le Club Chasse et Pêche et le Benelux.

« Je me suis époumoné à dire que le design n'est pas réservé aux artères commerciales principales. C'est d'abord et avant tout un moyen de faire rayonner le développement commercial dans les quartiers », souligne le cofondateur du Cabinet Braun-Braën.

Plusieurs commerçants qui ont eu l'audace de parier sur des quartiers en devenir, comme Griffintown, le Mile-Ex, Hochelaga-Maisonneuve et Saint-Henri, ont obtenu du succès justement parce qu'ils ont investi dans le design, ajoute M. Braën.

Quand ce dernier a commencé dans le métier, plusieurs personnes du domaine regardaient ce qui se faisait du côté de New York. Aujourd'hui, rapporte M. Braën, Montréal n'a plus grand-chose à envier à cette ville sur le plan des idées.

En fait, concède-t-il, New York surpasse encore Montréal sur un point. Il est beaucoup plus fréquent, dans la Grosse Pomme, de voir naître un resto, une boutique ou un bar branché dans des lieux aussi incongrus qu'un quartier industriel ou le sous-sol d'un bâtiment à Brooklyn. « Et parce que c'est bien aménagé, les gens s'y déplacent », conclut le designer. ☉