

Redéveloppement et mise en valeur
Site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants

Mémoire



Présenté à

L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

16 mars 2017

Le présent document se veut un résumé de nos commentaires sur le projet de redéveloppement du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants dans le Quartier des grands jardins et une réflexion sur certains éléments liés au domaine de l'immobilier montréalais en fonction de nos expériences récentes et des préoccupations de nos clients.

À PROPOS DU GROUPE ALTUS

Groupe Altus est une firme internationale basée au Canada et spécialisée dans plusieurs domaines de l'immobilier. Plus précisément, le bureau compte actuellement à Montréal plus de 100 personnes œuvrant dans ce domaine. Notre équipe Étude de marché, terrain et patrimoine a développé une expertise pointue et unique sur les tendances de développement urbain dans la grande région de Montréal et une étroite collaboration avec les développeurs et intervenants actifs dans le monde de l'immobilier montréalais.

Depuis des années, notre équipe suit de près l'évolution du marché immobilier dans l'ensemble du Grand Montréal et, plus particulièrement, dans les arrondissements Ville-Marie et Sud-Ouest. Les biographies présentées ci-dessous vous permettront de comprendre rapidement les implications des sous-signés dans l'univers immobilier de la métropole.

RÉSUMÉ DE NOTRE POSITION SUR LE PROJET

La densification : un phénomène déjà bien réel

L'adoption du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) il y a environ cinq ans par l'ensemble des intervenants municipaux de la grande région de Montréal fut un évènement marquant pour le développement actuel et futur de la métropole. En effet, le maintien des zones agricoles et la mise en valeur de nouveaux espaces verts sont venus consolider le processus de densification immobilière déjà bien amorcé depuis le début des années 2000.

Malgré une conjoncture économique et politique parfois difficile au cours de la dernière décennie, le marché résidentiel montréalais n'a cessé de croître tant en termes de valeur qu'au niveau de l'ampleur des projets mis en place.

En particulier, certains secteurs et arrondissements, comme le centre-ville et Griffintown, ont vu un intérêt grandissant de la part de promoteurs de calibre national et international pour la réalisation de projets marquants, repoussant ainsi les limites passées en termes d'ampleur et de volumétrie de bâtiment.

Ce processus de densification n'est toutefois pas exclusif aux secteurs centraux de Montréal. En effet, il s'applique également à plusieurs zones périphériques de l'île et des couronnes nord et sud ciblées comme des développements de type *Transit-Oriented Development* (TOD) actuels ou à mettre en valeur.

Selon nous, le projet de redéveloppement du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, comme de nombreux autres projets du genre complétés récemment ou en phase de prévente dans le secteur du centre-ville, est le reflet d'une tendance déjà bien installée. Habiter au centre-ville de Montréal est plus populaire que jamais auparavant.

Il est important de noter que Montréal est loin d'être la première ville canadienne à faire face à un tel phénomène. La densification d'autres grandes villes comme Toronto et Vancouver a eu lieu il y a plus d'une dizaine d'années déjà. Le centre-ville de Montréal ne fait que rejoindre cette tendance nationale, permettant du coup de contrer l'exode urbain.

La densification : comment éviter une flambée des prix?

Cette popularité grandissante du centre-ville met aussi une pression sur les prix des terrains et, par conséquent, sur les prix des produits immobiliers. Le marché montréalais étant sensible en termes de capacité de payer et de pouvoir d'achat, il est important de suivre de près la tendance économique et immobilière, mais aussi de trouver des solutions novatrices permettant de poursuivre le développement et la densification du centre-ville tout en maintenant le prix des propriétés à un niveau suffisamment abordable et accessible pour les acheteurs désireux de s'y installer.

L'une de ces solutions correspond à la mise en valeur de terrains vagues, de stationnements à ciel ouvert et le redéveloppement de propriétés obsolètes. Cette idée ne date pourtant pas d'hier. En effet, lors de la tenue des consultations publiques de l'OCPM sur le nouveau Plan de développement de Montréal, à l'été 2013, nous affirmions, dans notre mémoire :

« Afin d'encadrer le processus de densification et de permettre l'accessibilité à la propriété, la ville devrait être en mesure de cibler les sites tant vacants que bâtis, susceptible d'accommoder le développement immobilier au cours des prochaines années.

Les secteurs les plus en demande, soit Ville-Marie et Griffintown, sont encore pourvus de terrains vagues, de stationnements à ciel ouvert et de bâtiments parfois laissés à l'abandon.

C'est d'autant plus important que ces secteurs étant des zones de croissance en demande qui donne et continueront de donner à Montréal son caractère particulier dans le contexte nord-américain et international. »

À nos yeux, le projet de redéveloppement du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants correspond à cette vision que le Groupe Altus présentait aux commissaires en août 2013. Donner une seconde vie au site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants – actuellement laissé vacant – n'est certes pas de tout repos, mais en relevant cet énorme défi, **Devimco Immobilier permettra non seulement de poursuivre la densification déjà bien amorcée dans l'ouest de centre-ville, mais il contribuera de plus à revaloriser une vaste portion de ces terrains tout en offrant des propriétés qui demeureront accessibles aux acheteurs montréalais, en plus de permettre des retombées considérables pour l'ensemble de la communauté.**

Construire plus haut pour maintenir une relative abordabilité

Une autre solution visant à éviter une flambée des prix des propriétés immobilières dans le centre-ville est de construire davantage en hauteur. En effet, il s'agit là d'une équation économique simple, mais qui a fait ses preuves : **si le promoteur peut construire plus haut, s'il peut densifier de façon optimale en présentant un projet se rapprochant de la densité maximale permise au règlement de zonage, il pourra répartir les coûts d'acquisition des terrains sur un plus grand nombre d'unités et, par conséquent, cela lui**

permettra d’offrir des propriétés à un prix plus accessible pour les acheteurs souhaitant vivre au centre-ville de Montréal.

De notre point de vue, c’est exactement ce que Devimco Immobilier cherche à faire en proposant, avec ce projet, six tours allant de 65 à 120 mètres.

Bien qu’il soit important de limiter la volumétrie des nouveaux bâtiments à un certain niveau, nous sommes d’avis que le projet proposé par Devimco respecte le caractère urbain du secteur avec son échelle et sa densité. **Qui plus est, rappelons que la densité du projet est « conforme à la réglementation » municipale actuellement en vigueur, comme l’affirmait M. Bruno Collin, de la Ville de Montréal, lors de la séance du 21 février 2017.** Soulignons également que, jusqu’à l’entrée en vigueur du nouveau plan d’urbanisme en 2005, la réglementation municipale a toujours permis des constructions allant jusqu’à 120 mètres dans ce secteur.

Construire plus haut, mais moins large

Un autre avantage de la construction d’édifices en hauteur est qu’elle permet de dégager de plus vastes espaces au sol. En effet, comme le promoteur peut répartir un même nombre d’unités sur un plus grand nombre d’étages, cela permet de réduire l’empreinte des édifices au sol, dégageant ainsi des espaces verts supplémentaires.

Dans le cadre du projet de l’Hôpital de Montréal pour enfants, il serait difficile de rentabiliser un tel développement tout en dédiant près de 37% de la superficie totale du terrain à des espaces verts (public et privés), comme c’est actuellement prévu. **Construire plus haut, mais avec un plus faible taux d’implantation, permet donc d’offrir à l’ensemble de la communauté de plus grands espaces verts dont tous pourront profiter et bénéficier et qui contribueront à améliorer encore davantage la qualité de vie des résidents et la valeur des propriétés dans le Quartier des grands jardins.**

Conclusion

Ainsi, pour toutes les raisons susmentionnées, Groupe Altus appuie la réalisation du projet de redéveloppement du site de l’ancien Hôpital de Montréal pour enfants de Devimco Immobilier.

Ce projet d’une grande qualité s’inscrit dans la tendance actuelle à la densification de l’ouest du centre-ville de Montréal, un pôle qui a depuis longtemps été prévu pour accueillir des projets à forte densité et qui bénéficiera de cette forte présence dans le paysage urbain.

À nos yeux, la densification proposée par Devimco avec ce projet est plus que souhaitable et ses retombées positives pour tout le secteur suffiront largement à compenser les quelques impacts négatifs soulevés lors des premières consultations de l’OCPM.

RECOMMANDATIONS

- 1 - Autoriser le projet de règlement tel que proposé ;
- 2 - Poursuivre les efforts de la Ville de Montréal visant à densifier les secteurs du centre-ville et de Griffintown en priorisant la mise en valeur de terrains vagues, de stationnements à ciel ouvert et le redéveloppement de bâtiments obsolètes ou laissés à l'abandon.

Ceci complète notre mémoire. Nous demeurons disponibles pour en discuter plus en détails et pour répondre à toutes questions s'y rattachant.

Nous vous prions de recevoir, mesdames et monsieur les commissaires, nos salutations distinguées.



Vincent Shirley
Directeur
Groupe Altus

ÉQUIPE ÉTUDE DE MARCHÉ, TERRAIN ET PATRIMOINE

FAIT À MONTRÉAL, LE 16 MARS 2017