



Elias Benhamou, Associé

URBANISME ET DÉVELOPPEMENT

Plus que jamais, le développement immobilier et l'urbanisme vont de pair, surtout au centre-ville. Les lignes directrices d'urbanisme sanctionnées par la Ville soumettent toutefois les promoteurs à un cadre réglementaire qui peut s'avérer ardu et contraignant.

Ce cadre est essentiel pour arrimer le développement immobilier aux besoins et exigences des citoyens et pour promouvoir une certaine cohérence urbaine, tant pour les quartiers en plein essor (par exemple, Griffintown) que les quartiers en voie de réaménagement (par exemple, Mile End). La densité, l'architecture, le stationnement, les espaces verts, les logements sociaux et abordables, les lieux communautaires et les écoles sont tous régis par le cadre réglementaire d'urbanisme de la Ville. La mixité des usages fait également partie de ces enjeux, tant pour les promoteurs que pour les villes, mais elle requiert toutefois de nombreuses années pour atteindre cette harmonie si recherchée pour tout nouveau quartier. En effet, le plan d'urbanisme de certains quartiers tarde à rattraper la réalité quotidienne découlant des nombreux projets immobiliers et de la vision des promoteurs.

À cet égard, la Ville de Montréal, arrondissement Ville-Marie, s'est dotée d'une nouvelle structure interne qui devrait faciliter, pour les différents intervenants, la réalisation de leurs projets immobiliers. Dorénavant, la Ville désignera, pour chaque projet, un coordonnateur qui accompagnera le promoteur dans toutes les démarches administratives requises depuis le début de chaque projet immobilier d'envergure jusqu'à son achèvement. Cette continuité devrait certainement simplifier et surtout accélérer les nombreuses étapes, de la présentation initiale à la Ville jusqu'à l'accomplissement du projet. Cette initiative qui doit encore faire ses preuves s'avère cependant fort prometteuse...

dwpv.com

Montréal : concilier vision urbaine et croissance économique



Voici un rendu visuel de ce à quoi ressemblera la rue Sainte-Catherine, au centre-ville de Montréal, à la suite des grands travaux, dont la première phase débutera en 2016.

Immobilier et urbanisme

Série 1 de 3

Comment garantir un développement urbain qui répond aux multiples besoins de la population? Nous avons réuni promoteurs et autres experts du secteur pour réfléchir à la question.

Matthieu Charest

matthieu.charest@tc.tc

La métropole est bouleversée par une vague de chantiers, petits et grands, qui remodelent son visage: construction de nombreux immeubles de bureaux, commerciaux et résidentiels, réfection et construction d'infrastructures majeures (rue Sainte-Catherine, échangeur Turcot, pont Champlain, etc.). Un dynamisme bien accueilli par les promoteurs.

Toutefois, plusieurs experts et entrepreneurs, réunis lors d'une table ronde organisée par *Les Affaires* et le cabinet d'avocats Davies Ward Philips & Vineberg, craignent que nous soyons plongés dans une déferlante de programmes particuliers d'urbanisme (PPU), faute d'une grande vision concertée.

«Nous sommes plongés dans une mode "PPU"», lance d'entrée de jeu Luc Fortin, vice-président, développement, de First Capital Realty.

«Il y a une prolifération d'annonces municipales», renchérit Cameron Charlebois, président de GPMC Montréal, une firme de service-conseil en immobilier. «Les annonces sont faciles à faire, mais la Ville a dépassé sa capacité de livrer», croit-il.

«Ils [la Ville] font de beaux plans, mais ils ne les réalisent pas, ou du moins, pas dans les délais prévus. Il y a des gens qui vont vivre dans des chantiers pendant 10 ans. Ne faites pas tout en même temps!» poursuit dans la même veine Stéphane Côté, président de DevMcGill, qui est derrière le projet de copropriétés Castelnau, près du parc Jarry, entre autres.

Précisons qu'un représentant de la Ville a été invité à participer à la table ronde et a décliné l'invitation. Nous avons joint des élus par la suite afin d'obtenir leurs points de vue.

«Montréal a les moyens de ses ambitions», répond Benoît Dorais, maire d'arrondissement du Sud-Ouest et chef de la deuxième opposition à l'hôtel de ville, en entrevue avec *Les Affaires*. «Mais on doit se doter des conditions gagnantes, précise-t-il. La planification, ce n'est pas juste un beau document de 50 pages avec de beaux dessins. Il faut livrer la marchandise.»

Quand Sainte-Catherine soulève les passions

La capacité de remplir ses engagements. C'est justement ce qui inquiète la communauté d'affaires lorsqu'il est question des travaux majeurs qui attendent la rue Sainte-



«Sainte-Catherine, ce n'est pas une rue, c'est une destination.»

– **Claude Sirois**, cochef de l'exploitation et vice-président exécutif Québec, Ivanhoé Cambridge

Catherine, un projet phare de la Ville. Les travaux sont estimés à 95 M\$ pour une portion de 2,2 km entre De Bleury et Atwater. Échaudés par la saga du boulevard Saint-Laurent, promoteurs et autres experts se montrent pour le moins méfiants.

«Toutes les villes de classe mondiales ont un cœur commercial fort.