

Le savoir de DAVIES

Joseph Jarjour,
Associé

DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS À USAGE MIXTE

Avec la densification urbaine et le développement accru des zones centrales, on constate la prolifération de projets immobiliers plus sophistiqués et à usage mixte. Ces projets répondent souvent aux attentes, choix et caractéristiques démographiques de la nouvelle génération de professionnels. Conséquemment, le développement immobilier doit tenir compte, en plus des rendements économiques, des liens grandissants entre les usages résidentiels, commerciaux et de bureaux, et des attentes relatives à l'accessibilité, à la connectivité entre le travail et le style de vie ainsi qu'à la protection de l'environnement.

Les promoteurs doivent donc faire preuve d'imagination et d'audace pour que leurs projets demeurent compétitifs et offrent les caractéristiques recherchées. La détermination des projets et leur financement font souvent appel à des structures plus élaborées en raison, notamment, de l'intégration de différents usages et des services communs, et de la présence de plusieurs partenaires, investisseurs et opérateurs, sans oublier les prêteurs qui financent ces projets. De plus, la planification et la gouvernance doivent permettre la flexibilité nécessaire pour ajuster le projet, par exemple en procédant par phases ou en modifiant certains échéanciers, tout en assurant sa viabilité et en protégeant ses rendements. Il s'agit de défis de taille que plusieurs acteurs du secteur immobilier réussissent à relever avec succès.

Quant aux autorités gouvernementales, elles doivent, sans sacrifier la vision à long terme et la cohérence urbaine, démontrer leur capacité d'adapter le cadre réglementaire et le processus décisionnel à des projets novateurs et complexes qui remettent en question certaines des approches plus traditionnelles. Dans ce contexte, les ajustements de zonage qui pourraient être requis, les services publics, notamment les transports en commun, ainsi que l'octroi des permis et autorisations nécessaires, sont tous des enjeux qui requièrent une étroite collaboration entre les développeurs et les décideurs. Une volonté politique favorable au développement responsable est évidemment un atout indispensable dans ce contexte.

DAVIES

dwpv.com

Le savoir d'entreprise, est un espace mis à la disposition d'entreprises désirant partager leur expertise. Les journalistes de *Les Affaires* ne sont pas impliqués dans la rédaction de ce contenu.

savoirdentreprise@lesaffaires.com

Une ville intelligente, au-delà des technologies



Selon les intervenants de la table ronde organisée par *Les Affaires*, le concept de ville intelligente doit aller beaucoup plus loin que simplement d'installer des bornes d'accès Internet sans fil dans le métro de Montréal.

Immobilier et urbanisme

Série 3 de 3

Comment garantir un développement urbain qui réponde 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

L'expression «ville intelligente» est à la mode. Pourtant, difficile d'en circonscrire le sens précis. D'abord et avant tout, c'est un mode de gestion et de planification urbaines optimal. C'est ce qui fera du Montréal de demain une ville mondiale, pour peu que tous, promoteurs, élus et citoyens, agissent. Objectif: faire de la métropole une cité concurrentielle, attrayante pour les promoteurs et agréable pour ses citoyens.

L'aspect numérique, mais pas seulement

Il ne s'agit pas simplement d'installer des bornes d'accès Internet sans fil un peu partout, dans le métro par exemple.

«Le Wi-Fi, on s'attend déjà à ce qu'il soit disponible partout», pense Claude Sirois, cochef de l'exploitation et vice-président exécutif Québec chez Ivanhoé Cambridge, qui intervenait lors d'une table ronde organisée par *Les Affaires*, en partenariat avec Davies «C'est comme une machine à café dans une chambre d'hôtel. Une ville intelligente, c'est beaucoup plus que ça.» Pour Anik Shooner, associée chez Menkès Shooner Dagenais Le-Tourneux Architectes, «ce n'est pas juste de l'électronique. C'est de la planification intelligente».

«C'est la vision d'une ville qui veut apprendre à mieux se connaître elle-même: ses défis, ses enjeux, ses limites», explique Harout Chitilian, vice-président du comité exécutif à la Ville de Montréal et responsable des dossiers TI, de la jeunesse, de la ville intelligente et de la réforme administrative. Pour lui, «c'est d'abord et avant tout la volonté de bien gérer ses ressources, tant physiques que financières».

Et si le concept dépasse le simple aspect des TI, celles-ci en font toute-fois partie intégrante. «Est-ce qu'on pourrait profiter des nouvelles technologies pour optimiser nos systèmes d'éclairage en installant des panneaux solaires? interroge M. Chitilian. Ou encore, se doter de capteurs pour mesurer la qualité de l'air? Quant au

réseau cellulaire dans le métro, il était temps que ça arrive», ajoute l'élus, réfléchissant à voix haute.

Par ailleurs, «il faut rendre le "big data" [mégadonnées] disponible à tous, afin de les intégrer dans de nouvelles applications», lance Cameron Charlebois, président de GPMC Montréal, une firme-conseil en immobilier. «La Ville doit être un fournisseur de données, les jeunes développeurs n'attendent que ça, estime-t-il. Trouver du stationnement ou le payer au moyen d'une application, par exemple, c'est brillant.»

Aménagement intelligent et efficace

«C'est bien beau la "ville intelligente", mais quand tu n'es même pas capable de savoir où en est rendue ta demande de permis, ce n'est pas efficace», déplore Stéphane Côté, président de DevMcGill. «Des fois, j'ai l'impression qu'on se concentre sur ce concept pour ne pas parler d'autre chose», affirme Michel Max Raynaud, directeur de l'Observatoire Ivanhoé Cambridge du développement urbain et immobilier à l'Université de Montréal.

Parler de l'importance de la planification, entre autres. «Pour nous [les promoteurs ou investisseurs], il n'y a pas de place pour l'improvisation», dit Claude Sirois.

Justement, «il faut tenir compte de