

Richard Bergeron, chroniqueur urbain
Ici Radio-Canada Première 95,1 FM, émission Le 15-18

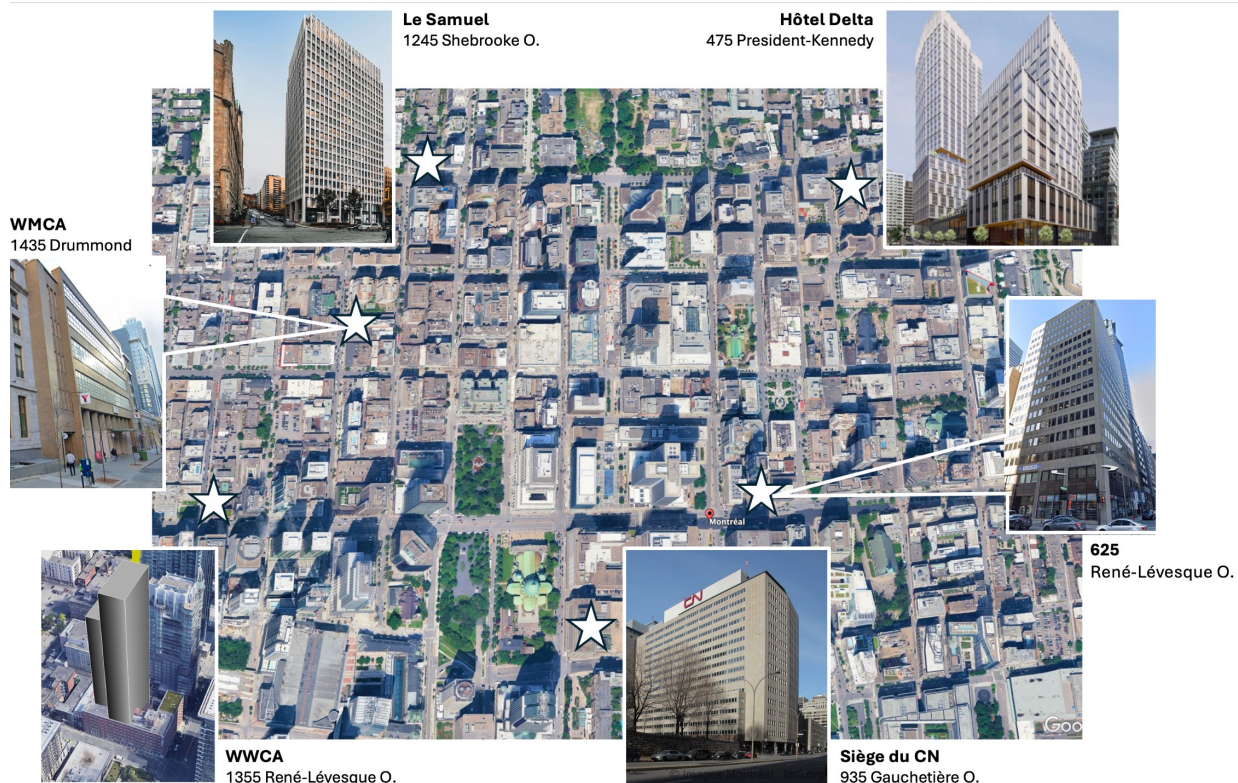
Conversion d'immeubles au centre-ville

Chronique du 21 avril 2025

Le télétravail continue de faire mal aux immeubles à bureaux du centre-ville. Le taux d'inoccupation, qui était de 8 % avant la pandémie, s'élève aujourd'hui à 19 %. Et tout indique qu'il va encore progresser, à mesure que les baux à long terme typiques de cette industrie continueront d'arriver à échéance. Dans ce contexte, la conversion d'immeubles, de bureau à résidentiel, devient un enjeu de l'avenir du centre-ville : j'évoquerai dans cette chronique les cas de trois immeubles.

Il n'y a pas que les tours à bureaux qui soient susceptibles de changer de fonction. C'est aussi le cas des immeubles des YMCA et YWCA (Le Y des femmes), tous deux appelés à être prochainement convertis. Enfin, l'actuel hôtel Delta centre-ville sera prochainement démoli pour faire place à un nouvel hôtel et à une tour résidentielle.

L'illustration qui suit localise ces six immeubles du centre-ville de Montréal.



1 : Le 1245 Sherbrooke O. / Samuel

Quand j'ai évoqué la conversion d'immeubles de bureau à résidentiel lors de chroniques précédentes, j'ai pris pour acquis que les immeubles qui s'y prêteraient architecturalement le mieux étaient situés dans le Vieux-Montréal. J'imaginai difficilement qu'une grande tour à bureau située au cœur du centre-ville puisse accueillir des logements. Force m'est de constater que j'ai eu tort.

Le 1245 Sherbrooke O. est un immeuble à bureau comptant 21 étages et haut d'un peu moins de 100 mètres qui fut inauguré en 1961 en tant que siège social de la compagnie d'assurances Standard Life. Ses 230 000 pieds carrés de plancher ont permis d'aménager 209 logements en copropriété.

Vous remarquerez à l'illustration que les logements n'ont pas de balcons. Le Cartier et le Port-Royal, deux immeubles modernes de grand luxe situés à proximité, n'en ont pas non plus, pas plus que les tours résidentielles de Westmount Square. Cela dit, la quasi-totalité des nouvelles tours du centre-ville ont soit des balcons, soit des loggias :



- Vous observerez qu'il est extrêmement rare d'y voir des gens;
- Il y a une bonne raison à cela : la peur. D'autant que les garde-corps sont souvent des plaques de verre... ce qui finit de donner le vertige au plus téméraire;
- Bref, passé une certaine hauteur, les balcons deviennent à mon sens inutiles.

Les auditeurs se souviendront qu'outre l'adaptabilité architecturale d'un immeuble à bureau, une seconde condition doit être satisfaite pour qu'une conversion résidentielle ait lieu, à savoir que la valeur « bureau » de l'immeuble s'effondre, forçant son propriétaire à encaisser une forte perte financière. La consultation du rôle d'évaluation de Montréal permet de vérifier que ce fut le cas au 1245 Sherbrooke :

- En 2016, la valeur imposable de cet immeuble était de 57 M\$;
- En 2022, cette valeur avait été ramenée à 33 M\$. Il s'agit vraisemblablement du prix payé par le nouvel acquéreur responsable de la conversion résidentielle. Le propriétaire initial a donc accepté une « perte » de 24 M\$;
- De 2022 à 2024, période où l'immeuble fut en travaux, la valeur est restée stationnaire, à 33 M\$;
- En 2025, à mesure que les droits de mutation vont être payés pour les 209 condos, la nouvelle valeur totale de l'immeuble sera connue. Elle devrait vraisemblablement se situer quelque part entre 60 M\$ et 80 M\$.

2 : Le siège du CN



Le Canadien National occupe depuis 1961 son siège social situé en toute logique dans le quadrilatère de la gare centrale. L'immeuble compte 16 étages et a une superficie construite de 600 000 pieds carrés.

Le CN déménage à un jet de pierre puisqu'il s'installera dans la tour présentement en rénovation du 600 De la Gauchetière, l'ancien siège de la Banque Nationale.

D'emblée, je n'aurais pas cru que ce genre d'immeuble puisse se prêter à une conversion résidentielle. Mais avec ce que l'on vient de voir au point précédent, j'ai changé d'avis : les

fenêtres côté ouest donnant sur la cathédrale Marie-Reine-du-Monde, il pourra effectivement s'agir d'une localisation résidentielle d'exception. Le potentiel est dans ce cas d'environ 500 logements. Il faudra toutefois attendre encore quelques années puisque le bail de 20 ans du CN au 600 ne commence qu'en 2028.

3 : Le 625 René-Lévesque

On parle ici du petit immeuble à bureau de 16 étages situé à l'angle du boulevard René-Lévesque et de la rue Union. C'est un genre d'édifice banal, que personne ne remarque.

L'immeuble a été acquis par le promoteur MACH, qui souhaite le démolir pour ériger en lieu et place un immeuble résidentiel de 24 étages. Ce qui soulève une polémique, sur laquelle je reviendrai au point suivant, portant sur l'hôtel Delta centre-ville.

Une fois n'est pas coutume, je me range à l'avis des opposants à la démolition. Primo, l'immeuble est en bon état. Secundo, il se prêterait aisément à l'aménagement de 80 à 120 logements. Tertio et enfin, ce ne sont pas les terrains vagues et stationnements de surface qui manquent au centre-ville où ériger de nouveaux immeubles.



4 : L'hôtel Delta centre-ville

Il s'agit du second immeuble dont la démolition est envisagée. Dans ce cas, je suis d'accord, pour trois raisons :

- J'ai toujours trouvé cet immeuble peu attrayant, d'autant que l'esplanade donnant sur la rue Sherbrooke donne l'impression fort peu conviviale d'une forteresse grillagée (voir photo ci-après);
- Même si l'on peut penser que le propriétaire exagère quelque peu, le fait que l'immeuble soit en mauvais état, du fait notamment d'infiltrations d'eau, et qu'il nécessiterait des travaux de 27 M\$ constitue à mes yeux un motif recevable;

- Mais encore et surtout, le projet de remplacement, une tour de 500 logements donnant sur Sherbrooke et un nouvel hôtel de 300 chambres donnant sur President-Kennedy, m'apparaît hautement souhaitable.



Hôtel Delta, vu de la rue Sherbrooke



Projet de remplacement

Les deux opposants à la démolition du Delta cités dans les médias (La Presse, édition du 15 avril) sont **André Bourassa**, auteur du livre *Valoriser les bâtiments existants*, et mon bon ami **Dinu Bumbaru**, tous deux au motif qu'une telle démolition s'oppose aux principes du développement durable :

- J'avoue ressentir un certain plaisir à être ici en désaccord avec eux.

5 : Le YWCA – Le Y des femmes

L'immeuble du YWCA a été construit en 1952, sur le site d'une église qui avait été détruite par les flammes 7 ans plus tôt. Comme on le voit à l'image qui suit, il s'agit d'un immeuble de brique rouge comptant 6 étages.



Immeuble actuel du Y des femmes et esquisse volumétrique du projet de tours résidentielles proposé par le promoteur Devimco

Le Y des femmes entreprend cette semaine même son déménagement à l'**Esplanade Cartier**, le vaste projet Prével situé aux abords du pont Jacques-Cartier.

L'immeuble historique avait été mis en vente il y a quatre ans. La Ville de Montréal exigeait qu'il soit conservé, ce qui a fait planer un doute sur l'avenir de tout projet tant il

paraissait s'agir d'une contrainte insurmontable. Finalement, c'est le promoteur Devimco qui s'en est porté acquéreur et qui propose une tour résidentielle haute de 120 mètres littéralement enchâssée dans l'immeuble historique, tour qui devrait accueillir autour de 500 logements. Ayant réalisé avec succès un projet semblable au MMA (*Montreal Athletic Association*), rue Peel, ce promoteur n'a pas craint de relever ce défi :

- Le 8 juin 2023, ce projet a reçu un avis favorable du Conseil consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement Ville-Marie, sur lequel siège nul autre que Robert Beaudry, le responsable de l'urbanisme au Comité exécutif de la Ville.

6 : Le YMCA Centre-ville



Le YMCA quitte à son tour son immeuble de la rue Drummond, comptant 7 étages et 140 000 pieds carrés de superficie de planchers, devenu trop grand pour ses besoins.

L'on pourrait *a priori* penser que l'immeuble actuel et son emplacement offrent peu de potentiel de transformation. En fait, il s'agit d'une situation similaire à celle du YMCA, à nouveau motivée par l'exemple du MMA : un promoteur pourra fort bien y lever une haute tour résidentielle accueillant plusieurs centaines de logements.

Mot de la fin

Nous venons de voir qu'il n'existe pratiquement pas de limite à la conversion résidentielle de pratiquement n'importe quel type d'immeuble situé au centre-ville.

Si l'on fait le compte, les 6 projets que nous venons de voir pourraient accueillir plus de 2 000 logements. Ce n'est là qu'un faible aperçu de l'énorme potentiel d'accueil subsistant encore au centre-ville.

L'enjeu ne se situe toutefois pas à ces deux niveaux qui sont, d'une part, la plus ou moins grande difficulté de transformer tel ou tel autre type d'immeuble existant et, d'autre part, la formidable réserve de capacité d'accueil du centre-ville, mais tient à une question toute simple :

- Aujourd'hui, en 2025, qui rêve encore de venir vivre au centre-ville ?