

## Des villes canadiennes persistantes



MICHAEL EMORY  
*Président-directeur général*

À mon avis, le Canada compte parmi les meilleures nations au monde en ce qui concerne la construction des villes. Nous bâtissons des villes persistantes qui résisteront à l'épreuve du temps en élevant et en inspirant l'humanité en chacun d'entre nous. Le destin a fait en sorte que Montréal a été ma première ville. Elle demeure une force motrice qui alimente ma passion pour les villes.

## I. LES VILLES CANADIENNES

Deux tendances qui se renforçaient mutuellement sont apparues dans les villes canadiennes à la fin des années 1990. L'une encourageait le développement des infrastructures urbaines existantes au lieu de créer de nouvelles infrastructures dans un périmètre toujours croissant, ce que l'on appelle souvent la « croissance intelligente ». L'autre découlait du fait que les millénariaux et leurs parents commençaient à montrer une forte préférence pour la vie, le travail et le divertissement dans le noyau urbain. Ces deux tendances ont eu une profonde incidence sur les villes canadiennes au cours des décennies suivantes.

Pour aller encore plus loin, au cas où il y aurait un doute, les deux dernières décennies ont démontré que la ville est la forme d'organisation humaine dominante sur notre planète. La ville est l'endroit où presque tout ce qui constitue aujourd'hui la culture humaine s'exprime de la façon la plus intense, la plus diversifiée et la plus importante. Cela a été le cas tout au long de l'histoire humaine, bien que la prospérité de villes données ait fluctué au fil du temps.

Au cours des deux dernières décennies, les villes canadiennes ont connu un important mouvement d'immigration et de migration inverse en provenance des banlieues, amenant plus de gens et d'entreprises dans le noyau urbain. En termes simples, les gens étaient attirés par la richesse et la diversité de la vie urbaine, alors que les entreprises étaient attirées par les concentrations croissantes de talents humains. Cette tendance n'a pas vidé les banlieues proches ou éloignées, qui ont continué à croître de façon significative. Elle a simplement changé la direction d'un mouvement principalement orienté vers l'extérieur pour l'orienter davantage vers l'intérieur. L'intensification urbaine a été une réponse claire à ce changement de direction.

L'immobilier commercial n'est plus un investissement passif ou une entreprise de péage statique. C'est une industrie profondément humaine qui doit suivre le rythme des changements démographiques et technologiques, ainsi que des attitudes et des valeurs humaines en constante évolution. Cela signifie que nous devons exploiter des immeubles commerciaux pour protéger l'environnement mondial, et non pour le détruire. Nous devons favoriser le bien-être humain au lieu de le miner. Nous devons promouvoir la diversité au lieu d'imposer l'uniformité. Nous devons faciliter la créativité au lieu d'encourager la conformité. Enfin, par nos constructions et nos exploitations, nous devons agir en tant que bâtisseurs de villes, ce qui, d'une certaine façon, englobe tout ce dont je viens de parler. Les bâtisseurs de villes voient l'immobilier commercial comme une partie intégrante d'un écosystème beaucoup plus vaste d'infrastructures, de bâtiments et d'êtres humains.

Pour mettre cela dans un contexte contemporain, au siècle actuel, l'immobilier commercial canadien évolue d'une façon qui rend les pratiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) extrêmement importantes. L'adoption de pratiques exemplaires est maintenant une question d'intérêt personnel éclairé. Aucune organisation n'est encore là où elle veut être, mais aucune organisation ne restera concurrentielle si elle ne travaille pas sincèrement et assidûment pour y arriver.

Comme nous le savons tous, le bilan humain de la pandémie a été grave et inéquitable. Au début de la première phase de fermeture de la pandémie, la spéculation concernant l'avenir de l'immobilier était omniprésente. Beaucoup pensaient que la valeur des logements urbains allait s'effondrer au Canada au moment où les gens fuyaient les villes. C'est exactement le contraire qui s'est produit. Beaucoup pensaient que les banques à charte canadiennes allaient se contracter à la suite de l'effondrement attendu du marché de l'habitation. Encore une fois, c'est exactement le contraire qui s'est produit. Beaucoup pensaient que les gens allaient travailler à domicile dans la joie et la productivité de façon permanente. De toute évidence, au grand dam des employés peu investis, ce n'est pas ce qui se passe. Beaucoup pensaient que les gens n'iraient plus jamais magasiner en personne, mais qu'ils répondraient plutôt à tous leurs besoins et leurs désirs en ligne. Il est clair que ce n'est pas le cas non plus.

Les gens vont continuer à faire ce qu'ils faisaient avant la pandémie au lieu de modifier fondamentalement leur nature profonde ou leur mode de vie établi. Cela ne devrait pas être une grande surprise, surtout si vous examinez l'histoire de l'humanité au cours des derniers millénaires. Nos villes canadiennes sont persistantes, en particulier parce qu'elles enrichissent la vie d'un vaste éventail d'êtres humains comme aucune autre forme d'organisation humaine ne peut le faire.

Elles ont connu une interruption temporaire pendant la pandémie, mais elles continuent d'évoluer et de s'intensifier à un rythme sans précédent. Elles continuent également d'élever et d'inspirer l'humanité en chacun d'entre nous.

## II. LA VILLE DE MONTRÉAL

Tout le monde a un premier amour. Peu importe comment les choses ont tourné, votre premier amour reste avec vous pour toujours. La plupart d'entre nous ont aussi une première ville. Croyez-le ou non, la mienne a été Montréal.

J'ai grandi dans une petite ville du nord du Maine. Quand j'avais 12 ans, ma mère a eu un grave anévrisme et a été transportée d'urgence par avion au Neuro de Montréal. Les brillants professionnels de la santé qui s'y trouvaient lui ont sauvé la vie. Après une longue convalescence sous leurs soins, ma mère s'est complètement rétablie.

J'ai visité ma mère au Neuro avec mon père et mes sœurs en 1967. Ce faisant, j'ai fait l'expérience d'une ville pour la première fois de ma vie. J'avais vraiment l'impression de n'avoir jamais rien vu d'aussi vaste ou d'aussi beau. Je n'oublierai jamais la vue de la fenêtre de notre hôtel la nuit. Je regardais le gyrophare de la Place Ville Marie tourner à l'infini, illuminant différentes parties de la ville en couvrant 360 degrés. J'étais si impressionné que je n'arrivais pas à dormir.

Montréal était destinée à rester avec moi pour toujours, même si je n'y suis pas vraiment retourné avant d'avoir presque 50 ans. À ce moment-là, j'en savais beaucoup plus sur les villes, sur leur fonctionnement, sur leur évolution et sur ce qui les rend persistantes. Plus précisément, je savais que Montréal était une ville persistante et, à travers Allied, j'ai agi avec conviction sur la base de ces connaissances. Allied et ses constituants en ont profité!

Ce qui m'a permis de comprendre le potentiel de Montréal a été notre expérience initiale à Toronto. Elle a commencé à la fin des années 1990 et comprenait la réutilisation adaptative de bâtiments construits il y a plus d'un siècle à des fins industrielles légères. Bien restaurés et rénovés, ces bâtiments étaient parfaits pour des bureaux et des commerces de détail contemporains grâce à de hauts plafonds, à une abondante lumière naturelle, à des charpentes structurelles exposées, à des intérieurs en briques, à des planchers en bois franc et à des façades uniques sur le plan architectural. Cela ressemblait beaucoup à un « retour vers le futur » à l'époque et c'est encore le cas.



Le quartier King et Spadina à Toronto

En 2005, nous avons consolidé deux millions de pieds carrés (185 800 mètres carrés) d'espace de travail urbain à Toronto. Nous commençons à tirer un avantage concurrentiel d'une exploitation concentrée et coordonnée. Nos grappes de bâtiments devenaient des centres d'innovation très attrayants pour les organisations du savoir. Nous commençons également à nous rendre compte que Montréal possédait une réserve de structures patrimoniales plus importante et concentrée que Toronto, en particulier au sud et à l'est du centre-ville. À la fin de 2005, une occasion presque parfaite s'est présentée à Montréal sous la forme du 425 Viger, une grande structure patrimoniale louée à long terme à un excellent utilisateur. C'était pour moi comme acheter une propriété avec des roues d'entraînement, autour de laquelle nous pourrions commencer à bâtir une équipe locale.



Le 425 avenue Viger Ouest

Montréal m'attirait autant qu'elle m'effrayait. Je savais que nous ne pourrions rien accomplir ici sans une solide équipe locale. En ajoutant quelques propriétés supplémentaires au 425 Viger, nous avons pu jeter les bases de ce qui est devenu notre grande et brillante équipe montréalaise, dirigée aujourd'hui par Jean-François Burdet, Christian Madore, Assmae Loudyi, Christopher Thorne, Laurence Gibeault, Joey Odman, André Sirois et d'autres.

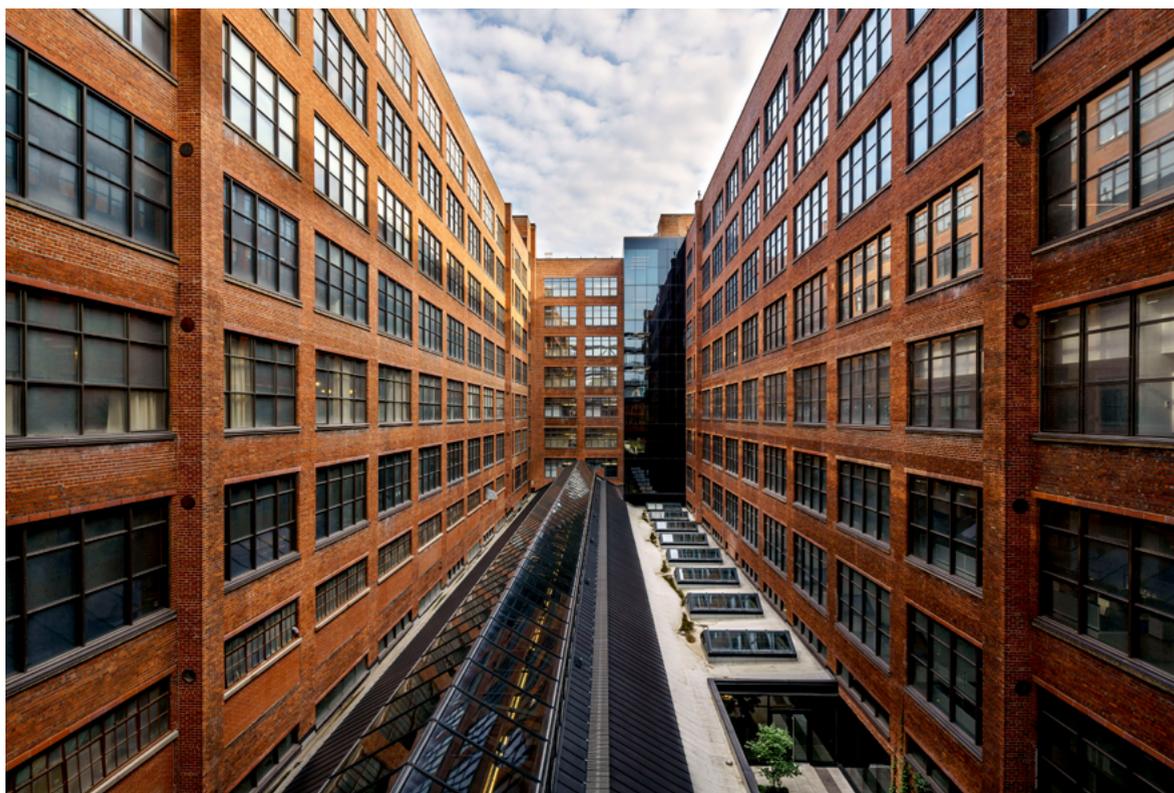
Les choses se sont vraiment mises en marche en 2007, lorsque nous avons décidé d'acheter la Cité Multimédia. Cet achat a suscité des critiques et même du ridicule, mais cela ne m'a pas du tout dérangé. D'abord, je savais que quand les spectateurs se défoulaient sur vous, vous avez probablement fait une très bonne affaire. Ensuite, je savais comment les villes évoluaient et comment un actif comme la Cité Multimédia allait se distinguer dans le contexte de Montréal.



La Cité Multimédia, phases 6 et 7

Plus que toute autre chose, je savais que le Vieux-Montréal n'était rien de moins qu'une merveille urbaine, qui avait persisté pendant des siècles avec tous les hauts et les bas qui accompagnent un tel laps de temps. Malgré son incroyable attrait, le grand quartier historique avait deux limitations pour les utilisateurs de bureaux, soit de petites superficies de plancher et une capacité de stationnement minimale. Grâce à la Cité Multimédia, nous avons permis aux utilisateurs de bureaux de faire partie du quartier sans se soucier de ces limitations. Et effectivement, le complexe a donné de bien meilleurs résultats que ce à quoi s'attendaient les spectateurs, alors que Montréal évoluait pour devenir le centre mondial de culture et d'innovation qu'elle est aujourd'hui.

Après la Cité Multimédia, nous avons fait un grand nombre d'acquisitions et de réaménagements à grande échelle à Montréal, y compris des propriétés dans le Mile-End, le Quartier international, Pointe-Saint-Charles et Saint-Henri. Pendant ce temps, Montréal est devenue un environnement urbain de premier choix au Canada (et en Amérique du Nord) pour les organisations du savoir. À mon avis, cela tient en grande partie au nombre et à la qualité des établissements d'enseignement supérieur de la ville. L'ampleur et la qualité du patrimoine bâti à Montréal ont également contribué à son émergence au cours de la dernière décennie. Allied est fier d'avoir apporté une petite contribution à cette remarquable renaissance urbaine.



Le Nordelec

Cela m'amène au 1001 Robert-Bourassa, notre plus grande acquisition à Montréal... ou n'importe où ailleurs. Terminé en 1983 pour Bell Canada, l'édifice comprend une surface louable d'un peu moins d'un million de pieds carrés (92 900 mètres carrés) et 693 places de stationnement souterraines. Il offre de grandes superficies de plancher de 36 000 pieds carrés (3 300 mètres carrés), une excellente hauteur de plafond de 12,5 à 14 pieds (3,8 à 4,3 mètres) et un espacement favorable des colonnes, des éléments qui contribuent tous aux espaces à aire ouverte nécessaires pour des bureaux urbains contemporains.



La tour Bell

Nous collaborons avec les utilisateurs actuels et futurs pour créer un environnement de travail urbain unique pour les organisations du savoir. Bien qu'il couvre une superficie de plus de 30 000 pieds carrés (2 800 mètres carrés), le rez-de-chaussée, dans sa forme récente, repoussait les gens au lieu de les attirer. Une fois à l'intérieur du bâtiment, ils étaient submergés par d'énormes surfaces fades et entraînés dans de multiples impasses, ce qui entachait leur expérience avant même d'atteindre leur espace de travail.

Avec Gensler et Moment Factory, nous avons repensé le rez-de-chaussée et nous créons maintenant un environnement vaste, ouvert, texturé et invitant pour les gens. Le but est de faciliter l'arrivée, le travail, les pauses, les rassemblements et le départ d'une manière stimulante. L'intention ultime est d'améliorer l'engagement humain, au lieu de le restreindre. Nous travaillons actuellement à simplifier les entrées, à éliminer les impasses et à établir clairement différentes zones de rassemblement, en utilisant le mont Royal voisin et son écosystème immédiat comme principale source d'inspiration pour la conception.



De façon générale, l'espace de travail original de l'immeuble était réduit par des plafonds suspendus, de lourds cloisonnements, un emprisonnement de la lumière naturelle et une charpente structurelle recouverte de cloisons sèches. À bien des égards, la beauté de l'édifice de base était déformée par la nature utilitaire et rigide des améliorations locatives. Avec Gensler, nous avons entièrement repensé un étage de bureaux typique, en enlevant les plafonds suspendus, en libérant la lumière naturelle et en exposant une magnifique charpente structurelle en acier. Le résultat doit être vu pour être compris. C'est la raison pour laquelle nous avons ouvert le deuxième étage en tant qu'espace de démonstration. J'encourage sincèrement tous ceux qui s'intéressent à l'évolution de l'espace de travail urbain à venir voir ce que nous avons fait au 1001 Robert-Bourassa.



Le 1001 boulevard Robert-Bourassa – Local modèle vu de l'intérieur



Le 1001 boulevard Robert-Bourassa – L'édifice de base transformé

Pour terminer en beauté, je tiens à mentionner la Place Gare Viger, un développement à usage mixte exceptionnel situé à la jonction du Vieux-Montréal, du square Viger et du CHUM. Au cours de la dernière décennie, le Groupe Jesta a transformé cette vaste propriété patrimoniale en un complexe urbain unique composé de bureaux, de résidences et d'un hôtel. L'an dernier, nous avons fait l'acquisition du volet de bureaux urbains, tandis que Jesta a conservé les volets résidentiel et hôtelier. Notre principal objectif était d'améliorer notre capacité de servir les organisations du savoir à Montréal. Reconnaisant que la région environnante est un écosystème émergent de biotechnologies et de sciences de la vie propulsé par l'extraordinaire complexe du CHUM, notre objectif à long terme était de développer la capacité de servir le genre d'utilisateurs qui peuplent un tel écosystème. Cet objectif est devenu un élément essentiel de notre mission et nous chercherons d'abord à l'atteindre à Montréal.



La Place Gare Viger

### III. UN AMOUR VÉRITABLE

Allied s'est fermement engagée à l'égard du noyau urbain de Montréal. Notre investissement est énorme et notre conviction est inébranlable. Montréal est un écosystème vaste, dynamique et changeant, composé d'infrastructures, de bâtiments et d'êtres humains. La pandémie a temporairement modifié le fonctionnement de cet écosystème, mais elle ne l'a pas affaibli ou fondamentalement altéré. **Montréal continuera d'élever et d'inspirer l'humanité en chacun d'entre nous.** L'histoire de la ville continuera d'être écrite pendant les décennies et les siècles à venir.

La ville demeure la forme d'organisation humaine dominante sur notre planète. C'est l'endroit où presque tout ce qui constitue aujourd'hui la culture humaine s'exprime de la façon la plus intense, la plus diversifiée et la plus importante. **Ceux d'entre nous qui bâtissent des villes doivent continuer à être des chefs de file.** Nous devons aider les personnes anxieuses et mal avisées à comprendre que l'effort humain collectif et coordonné rendu possible par les villes élève et inspire l'humanité en chacun d'entre nous. Nous devons poursuivre notre histoire d'amour avec les villes en général et les villes canadiennes en particulier. Nous devons tous nous responsabiliser et insister pour que notre gouvernement fédéral et nos gouvernements provinciaux en fassent autant. Il y aura beaucoup de résistance, mais notre conviction et la force inexorable de l'histoire et de la nature humaine nous propulseront vers l'avant.

Bâtir des villes demande de l'engagement, de l'innovation et de l'imagination. Nous devons tout simplement être passionnés par les villes. Quant à Allied, je le dis sans hésitation : **regarde-nous, Montréal, tu es ma première ville, et ni Allied ni moi ne te laisserons tomber!**

\* \* \*

Ce texte est tiré d'une présentation faite au Cercle canadien de Montréal le 16 juin 2022. Il contient des renseignements prospectifs, y compris des énoncés concernant (i) l'évolution de villes canadiennes où Allied exerce ses activités et (ii) le comportement humain dans les villes canadiennes à la suite de la pandémie mondiale. Bien que les renseignements prospectifs soient basés sur ce que l'auteur, en sa qualité de président-directeur général d'Allied, croit être des hypothèses raisonnables, notamment la réouverture continue des villes du Canada au cours du reste de 2022 et au-delà, il n'y a aucune garantie que ces renseignements se révéleront exacts. Les principaux domaines d'incertitude comprennent le fait qu'aucune personne ou entité ne peut prédire avec certitude comment les utilisateurs des villes canadiennes réagiront lorsque les autorités lèveront ou relâcheront les mesures de distanciation physique partout au Canada. Ces observations reflètent des points de vue et des opinions en date du 16 juin 2022. Allied ne s'engage aucunement à mettre à jour les renseignements prospectifs, sauf si la loi l'exige. Allied met en garde le lecteur de ne pas se fier indûment à ces renseignements.