

Un centre-ville laissé dans l'oubli

«Si les autorités ne font rien, Montréal deviendra le Détroit canadien»

—Stephen LEOPOLD, président de Léopold, Consultants immobiliers

—par Gérard BÉRUBÉ

Le président de la plus importante firme de consultants immobiliers au pays s'en prend au plan directeur de la Ville de Montréal. «Je suis certain que dans 10 ans, on instaurera des subventions pour inciter les utilisateurs d'espace à demeurer au centre-ville. Aujourd'hui on leur mène la vie dure; on leur rend la tâche difficile.»

Léopold est la plus importante firme de consultants immobiliers au pays. Sa marque de commerce: ne pas se placer en conflits d'intérêts en ne représentant exclusivement que les utilisateurs d'espace. «La santé du centre-ville de Montréal ne doit pas être négligée. Soit dit en passant, je serais le premier à bénéficier d'un vaste déménagement vers la banlieue mais je ne le souhaite pas. Je suis un Montréalais. Et je m'inquiète de la santé du centre-ville», a déclaré à FINANCE M. Stephen LEOPOLD.

«Notre centre-ville n'est pas en bonne santé. Un déménagement majeur pourrait provoquer un vaste effet de

vacuum au profit de la banlieue. Si une firme aussi prestigieuse que Morgan Stanley parle de quitter Wall Street, le cœur de la finance pour le Connecticut, tout peut arriver.

«J'ai trop vu mourir de centres-villes. Il faut s'interroger, dès aujourd'hui, sur la façon d'y conserver nos grandes entreprises. Quand Honeywell, Banque Laurentienne ou Montréal Trust décident de déménager leur centre d'ordinateurs à l'Île des Soeurs, nous avons un problème. Et quand la Banque du Canada nous annonce qu'elle va déménager à l'Île des Soeurs, ce n'est pas un fait négligeable, anodin. Si l'on pense comme

cela, nous vivrons très bientôt une crise à Montréal. Pas plus tard que dans 10 ans.»

Pour Stephen LEOPOLD, la plus grande menace pour le centre-ville de Montréal, c'est l'attrait de la banlieue, un mouvement irréversible qui se nourrit de lui-même. «On doit donc, pour y remédier, offrir un plan directeur qui encourage le maintien au centre-ville, qui stimule la création d'espaces de qualité, pas trop coûteux. Au cours des trois dernières années, il y a eu plus de construction à Laval, dans le West-Island et à Ville d'Anjou qu'à Montréal. Le mouvement a donc commencé. Le plan directeur de la ville devrait prendre en considération cette force de la banlieue.

«Aujourd'hui, on parle de



M. Stephen LEOPOLD, président de Léopold, Consultants immobiliers: «Permettre l'ajout d'un étage au Ritz, c'est ajouter une moustache au Mona Lisa.»

30 \$ du pied carré pour un espace de qualité au centre-ville. Sans compter toute la panoplie de taxes. Une entreprise ayant besoin d'une superficie de 10 000 pi ca pourrait, pour un édifice comparable, payer jusqu'à 250 000 \$ de moins en banlieue. D'autant plus que les gens y habitent. L'entreprise qui s'installe en périphérie des grands centres se rapproche du lieu de résidence de ses employés. Et que dire des difficultés liées à l'accès et au stationnement dans le centre-ville!

«Certes, le centre-ville a ceci de particulier qu'il propose une concentration, une donnée importante pour l'entreprise désireuse d'être près de ses clients. Mais, avec les facilités de communication aujourd'hui...

Une moustache à la Mona Lisa

«Un plan directeur qui modifie, soudainement, le

zonage des rues Stanley, de la Montagne, Drummond, Bishop, Metcalf... c'est inquiétant. Ce secteur s'est trouvé une identité, une personnalité bien à lui. Si vous permettez de modifier le nombre d'étages des édifices sur ces rues, à la discrétion des représentants de la ville par surcroît, adieu l'identité! Permettre l'ajout d'une étage au Ritz Carlton, c'est ajouter une moustache à la Mona Lisa. Il faut plutôt protéger l'édifice. Quant à la rue Sherbrooke, promouvoir du développement sur cette artère, c'est insensé. S'il y a une rue majestueuse à Montréal, c'est bien Sherbrooke!»

M. LEOPOLD est en faveur d'une expansion planifiée, qui ne serait pas fonction de la décision discrétionnaire de «quelqu'un» à l'Hôtel de ville, en respect avec la nécessaire conservation du patrimoine. «Regardez ce qu'est devenue l'avenue McGill. Une rue dépersonnalisée, qui n'offre aucune activité le soir. Nous voulions faire de cette avenue notre Champs-Élysées; c'est loin d'être cela. McGill College et le boulevard René-Lévesque sont deux exemples d'éléphants blancs, des rues fantômes; deux grandes artères qui sont désertées le soir.»

«Le plan directeur devrait plutôt favoriser la conservation du patrimoine, donner de la vie à la ville et viser à élargir la base de taxation. Si cette base diminue, un effet boule de neige s'ensuit. La qualité de vie diminue et vous vous retrouvez avec un autre Détroit.»

Stephen LEOPOLD insiste: «La Ville devrait réagir très vite et comprendre les

tendances et desirs des utilisateurs d'espaces. Car ce sont eux, les utilisateurs d'espaces, qui dictent le développement. Le plan directeur néglige les desirs des utilisateurs pour privilégier les desseins de planificateurs idéalistes, de grands théoriciens. Il faut mettre l'accent sur la sauvegarde de notre patrimoine, sur la qualité de vie. Il faut miser sur ce que Montréal a de bon à offrir, maintenir et améliorer la vocation des quadrilatères plutôt que de la changer. Le réseau souterrain de Montréal est l'un des plus développés du monde. Il faut travailler à l'améliorer, une chose qui ne peut se faire en rendant son accès plus difficile encore. L'architecture

doit également être plus rigoureuse, planifiée par un comité d'architectes renommés.

«On ne doit surtout pas proposer la destruction de la rue Sherbrooke ni rendre plus difficile l'accès au réseau souterrain. Notre centre-ville a réussi à conserver une certaine vitalité grâce à ce réseau. En n'encourageant l'accès souterrain qu'aux édifices situés au-dessus des bouches de métro, c'est encourager la Banque du Canada à se déplacer vers l'Île des Soeurs», a ajouté Stephen LEOPOLD.

La force de l'ouest

Pour Stephen LEOPOLD, c'est l'utilisateur d'espaces qui commande le développement. «Les forces poussent présentement vers l'ouest, sur le boulevard René-Lévesque, et vers le nord, limité par la rue Sherbrooke. Il y a tellement de terrains vacants prêts à accueillir des édifices à l'ouest de la Tour IBM-Marathon. Les utilisateurs d'espaces poussent dans cette direction. On ne peut arrêter ce mouvement, même en y opposant la force.»

Le président de Léopold, Consultants immobiliers se réfère au Vieux-Montréal, qui continue à se dénuder. «Le Centre du commerce mondial, je n'y ai jamais cru. Le Vieux-Montréal a connu beaucoup de défections: Xerox, Lévesque, Beaubien, la Banque Laurentienne, la Banque du Canada et la Banque de Nouvelle-Écosse en sont autant d'exemples. À mon avis, le Vieux-Montréal ne peut miser que sur les aspects résidentiel et touristique. Sans plus.»