



# MÉMOIRE DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS PUBLIQUES DE L'OCPM POUR LE PROJET DES HALLES D'ANJOU

Déposé le 14 mars 2024

Par: Canada les Halles Holdings ULC et Nobel Reit Limited Partnership

*Centre commercial les Halles d'Anjou*



## INTRODUCTION

Dans ce mémoire, Canada les Halles Holdings ULC et Nobel Reit Limited Partnership, souhaitent manifester leur appui pour la réalisation du projet d'agrandissement du centre commercial *les Halles d'Anjou*, par l'ajout d'une composante résidentielle dans l'aire de stationnement donnant sur l'avenue des Halles. L'agrandissement proposé prend la forme d'un basilaire sur lequel sont déposées deux tours résidentielles d'une hauteur de 19 étages chacune ainsi que d'un troisième bâtiment d'une hauteur variant de 6 à 8 étages. Réalisé par la Corporation Immobilière Jadco, ce projet de logements se présente comme un atout positif pour le quartier, surtout face à la pénurie actuelle de logements. Il permettra de favoriser l'accès au plus grand nombre au transport en commun par la nouvelle station Anjou du prolongement de la ligne bleue du métro. Il a pour objectif de générer la construction de près de 700 unités dans le quartier.

### Présentation des propriétaires

En 2017, Canada les Halles Holdings ULC et Nobel Reit Limited Partnership sont devenus propriétaires du centre commercial *les Halles d'Anjou*.

La compagnie Canada les Halles Holdings ULC est une propriété de Sandalwood Management. Cette dernière a vu le jour en 1985. Initialement, la société américaine se concentrait sur la gestion d'unités résidentielles, mais suite à l'acquisition de la compagnie par Joel Ospovat, en 1988, cette dernière a diversifié ses activités dans plusieurs domaines de l'immobilier commercial. La vision polyvalente de Joel Ospovat est aujourd'hui un pilier du succès de Sandalwood Management, dont la réputation est solidement établie tant au Canada qu'aux États-Unis.

Nobel Reit Limited Partnership est un fonds de placement immobilier canadien axé sur l'accroissement de la valeur pour les porteurs de parts grâce à l'acquisition, à la propriété et à la gestion d'immeubles industriels ainsi que d'immeubles de bureaux et de commerces de détail situés sur les marchés primaires et secondaires d'Amérique du Nord.

### Présentation du centre commercial

Le centre commercial *les Halles d'Anjou* est situé au 7500, boulevard des Galeries-d'Anjou (lot 1 005 110), dans l'arrondissement d'Anjou, à Montréal. Il est localisé à la limite sud-est de l'arrondissement de Saint-Léonard et à la limite nord de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Plus précisément, le site se trouve au sud-ouest de l'intersection de la rue Jean-Talon Est et du boulevard des Galeries-d'Anjou. Il s'agit d'un centre commercial situé au cœur de l'arrondissement Anjou, facilement accessible en raison de sa localisation.

*Les Halles d'Anjou* ont débuté en tant que marché fermier en 1981 et étaient un lieu public fréquenté par les familles. Le bâtiment principal a été construit en 1986 et est composé d'un seul étage. Il comprend une quarantaine de locaux commerciaux qui sont principalement occupés par des commerces d'alimentation. Le site comprend également un marché extérieur, à l'arrière du terrain.

Le terrain comprend plusieurs aires de stationnement extérieures, une première située le long du boulevard des Galeries-d'Anjou, d'autres en cour latérale et à l'arrière du bâtiment.

## Contexte de la démarche

L'ouverture de la ligne bleue du métro prévue en 2030 augmente le potentiel de requalification du terrain des Halles d'Anjou. Le secteur présente une mixité d'usages (résidentiel, commercial et bureaux), qui sont toutefois segmentés. L'ajout d'une composante résidentielle sur le terrain des *Halles d'Anjou* permettra une synergie entre les usages résidentiels et commerciaux sur le site qui sont complémentaires les uns aux autres.

C'est en considérant ces paramètres que les propriétaires ont mandaté un courtier qui a entrepris des démarches pour trouver un partenaire. La Corporation Immobilière Jadco s'est révélée comme un partenaire compte tenu de son expérience et de la grande qualité de ses projets. Une entente a été convenue entre les parties.

## BÉNÉFICES DU PROJET

Nous croyons fermement que l'ajout de logements adjacents au centre commercial sera bénéfique pour le quartier dans son ensemble. La synergie entre le commerce de détail (alimentation) et les activités résidentielles, par la grande proximité entre les commerçants et les résidents créent un environnement dynamique et attrayant, tout en stimulant l'activité économique du centre commercial. Cette dynamique favorise la localité, le transport actif et l'accessibilité, des principes clés en matière de développement durable. De plus, le projet permettra également la création de logements dans un contexte où la demande est plus grande que l'offre et qu'il y a même une pénurie.

## Exploitation de l'emplacement stratégique

La situation géographique des *Halles d'Anjou* est stratégique en raison de sa proximité aux autoroutes 40 et 25 et de sa facilité d'accès aux services de transport en commun, notamment le réseau d'autobus et prochainement le métro. De plus, il est situé dans l'aire de développement autour des transports en commun (TOD) de la future station Anjou de la ligne bleue du métro de Montréal, dont l'inauguration est prévue en 2030. Cet emplacement exceptionnel offre une opportunité idéale pour revoir l'utilisation de cet espace sous-utilisé notamment par la création de logements.

Actuellement, le terrain est majoritairement occupé par une grande surface asphaltée spécifiquement dédiée au stationnement des véhicules, avec une capacité totale de 755 cases. Toutefois, les aires de stationnement actuelles ne sont pas toutes utilisées à leur pleine capacité, créant ainsi une sous-utilisation du terrain qui présente un énorme potentiel de redéveloppement. Le projet proposé permet d'augmenter la densité sur ce terrain et d'optimiser son potentiel de développement. De plus, dans un contexte de lutte aux changements climatiques, il est primordial de saisir toutes les occasions permettant de transformer les îlots de chaleur.

## Stimuler l'économie locale

L'introduction de logements au sein du site des *Halles D'Anjou* permettra de nombreux avantages d'un point de vue économique. Tout d'abord, la construction de la composante résidentielle générera une nouvelle clientèle potentielle, située directement sur le site, ce qui est particulièrement avantageux pour les commerces des *Halles d'Anjou* qui sont axés sur

l'alimentation. Ces deux usages complémentaires comporteront des bénéfices tant pour les résidents que pour les commerçants. Les résidents nouvellement installés généreront un afflux qui contribuera à l'augmentation de l'achalandage et sera potentiellement attirant pour de nouveaux commerçants. Tandis que pour les résidents, la proximité aux commerces représente un atout, car ils n'auront pas à sortir du site pour faire leurs achats courants.

Ainsi, l'accroissement de la population sur le site pourrait également être un catalyseur pour l'arrivée de nouveaux commerçants, introduisant éventuellement des activités commerciales différentes et complémentaires axées sur les besoins de première nécessité.

La construction du projet résidentiel confèrera au centre commercial un avantage concurrentiel significatif par rapport à d'autres centres du secteur qui ne bénéficient pas de cette mixité des usages.

De plus, la relocalisation de l'aire des maraîchers est une opportunité d'y apporter des améliorations. Son nouvel emplacement, plus visible, car en bordure du boulevard des Galeries-d'Anjou lui ouvrira les portes d'un public plus large. Ce réaménagement sera bénéfique tant pour l'économie locale que pour la vitalité globale du centre commercial, en offrant la possibilité de créer une nouvelle ambiance.

## Amélioration du site existant (environnement)

Divers avantages sont associés au nouveau développement proposé sur le site. Notamment, le projet contribuera à rehausser l'esthétique globale du site, même si les *Halles d'Anjou* ne font pas l'objet de rénovations. La conception architecturale prévue pour les bâtiments résidentiels et l'aire des maraîchers contribuera à donner un nouvel aspect à l'ensemble du centre commercial, améliorant significativement son apparence générale.

En plus de contribuer à la diminution, les îlots de chaleur, la plantation d'arbres et de végétaux, ainsi que l'aménagement de toits verts proposé contribueront à verdir le site et le rendre plus convivial. Rappelons que le verdissement urbain est bénéfique pour la santé humaine, tant physique que mentale. Il permet aussi de réintroduire une biodiversité en zone urbaine.

Enfin, la reconfiguration du site contribue également à renforcer la sécurité des utilisateurs et des piétons. Les quais de chargement et les espaces de stationnement seront divisés en zones distinctes, favorisant ainsi une circulation plus fluide et sécurisée entre les camions, les voitures et les piétons. L'aménagement des trottoirs facilitera les déplacements des piétons dans le stationnement et sur le site. De plus, grâce à l'ajout de la fonction résidentielle, l'animation du terrain sera maintenue tout au long de la journée, dépassant les horaires d'ouverture traditionnels du centre commercial, ce qui entraînera une amélioration de la sécurité et contribuera à dynamiser le quartier.

L'ensemble des améliorations projetées contribue à rendre le quartier plus attrayant pour les résidents, les clients locaux et les habitants du secteur, grâce à des espaces publics conviviaux et des installations modernisées. Cette première transformation contribuera à insuffler un élan quant à la requalification prochaine de tout ce secteur, en vue de l'ouverture de la nouvelle station de métro Anjou.

## PÉRIODE TRANSITOIRE

Nous sommes conscients que la Corporation Immobilière Jadco entreprendra des travaux sur le site, mais elle mettra en œuvre toutes les mesures nécessaires pour minimiser les perturbations tant pour les commerçants que pour la clientèle durant cette période transitoire. Il sera toujours possible de contacter la Corporation Immobilière Jadco en cas de problème, et celle-ci s'engage à prendre les moyens nécessaires pour accommoder les commerçants, clients et résidents du quartier.

## MESURES D'ATTÉNUATION

Pendant la réalisation des travaux, les services actuels seront maintenus et il n'y aura aucun ou peu d'impact sur les opérations habituelles du centre commercial des *Halles d'Anjou*. Aucune fermeture n'est prévue, ni interruption de services.

La Corporation Immobilière Jadco s'est engagée à maintenir en place des cases de stationnement pendant la durée des travaux. Les clients pourront donc se stationner facilement et de manière sécuritaire. De plus, les quais de chargement demeureront accessibles afin de ne pas nuire aux opérations de livraisons des commerces des *Halles d'Anjou*. Une signalisation claire sera mise en place afin de guider les clients vers les entrées disponibles et les stationnements accessibles. Des panneaux d'affichage, annonces et informations sur les réseaux sociaux seront en place afin d'informer la clientèle de l'avancement des travaux, notamment pour l'aire des maraîchers.

En ce qui a trait à l'aire des maraîchers, le souhait est de procéder à la relocalisation en bordure du boulevard des Galeries-d'Anjou, dès le début des travaux. Par conséquent, les maraîchers pourront poursuivre leurs activités, et ce, sans interruption.

Pour terminer, plusieurs activités sont présentement offertes gratuitement dans le centre commercial des *Halles d'Anjou*, telles que des animations culinaires ou la dégustation de tire sur neige, et ce, dans l'aire de restauration. Ces activités seront maintenues et pourraient faire l'objet de promotions et de visibilité accrues. D'autres événements spéciaux et promotions pourront également être prévus pour maintenir l'attrait du centre commercial.

## CONCLUSION

L'extension de la ligne bleue du métro vers l'est de l'île de Montréal jouera un rôle structurant dans le secteur des Galeries et des Halles d'Anjou, modifiant considérablement leurs perspectives de développement. L'arrivée d'une telle infrastructure de transport collectif offre une opportunité de repenser l'aménagement du terrain des *Halles d'Anjou* qui est sous-exploité, en favorisant la création d'un véritable pôle de mobilité qui facilite les pratiques multimodales et introduit une diversité de fonctions pour concevoir un environnement de vie complet. L'ajout de la composante résidentielle sur le site contribuera à l'animation et à la vitalité économique des *Halles d'Anjou*.



Levana Toledano Pour Sandalwood Management