

immobilier commercial

VOLUME 14 | NUMÉRO 3 | JUIN – JUILLET 2021

VISITE DE LA NOUVELLE PLACE BONAVENTURE

TRANSACTION DEVENCORE
UNE OCCASION EN OR POUR
AVISON YOUNG DE PERCER AU QUÉBEC

**QUE RETENIR DE LA PANDÉMIE
POUR LA QUALITÉ DE L'AIR DANS
NOS IMMEUBLES ?**

DOSSIER ÉCONOMIQUE
VILLE DE LÉVIS

**25 ANS DE RECHERCHE ET
DE DÉVELOPPEMENT DES SAVOIRS**

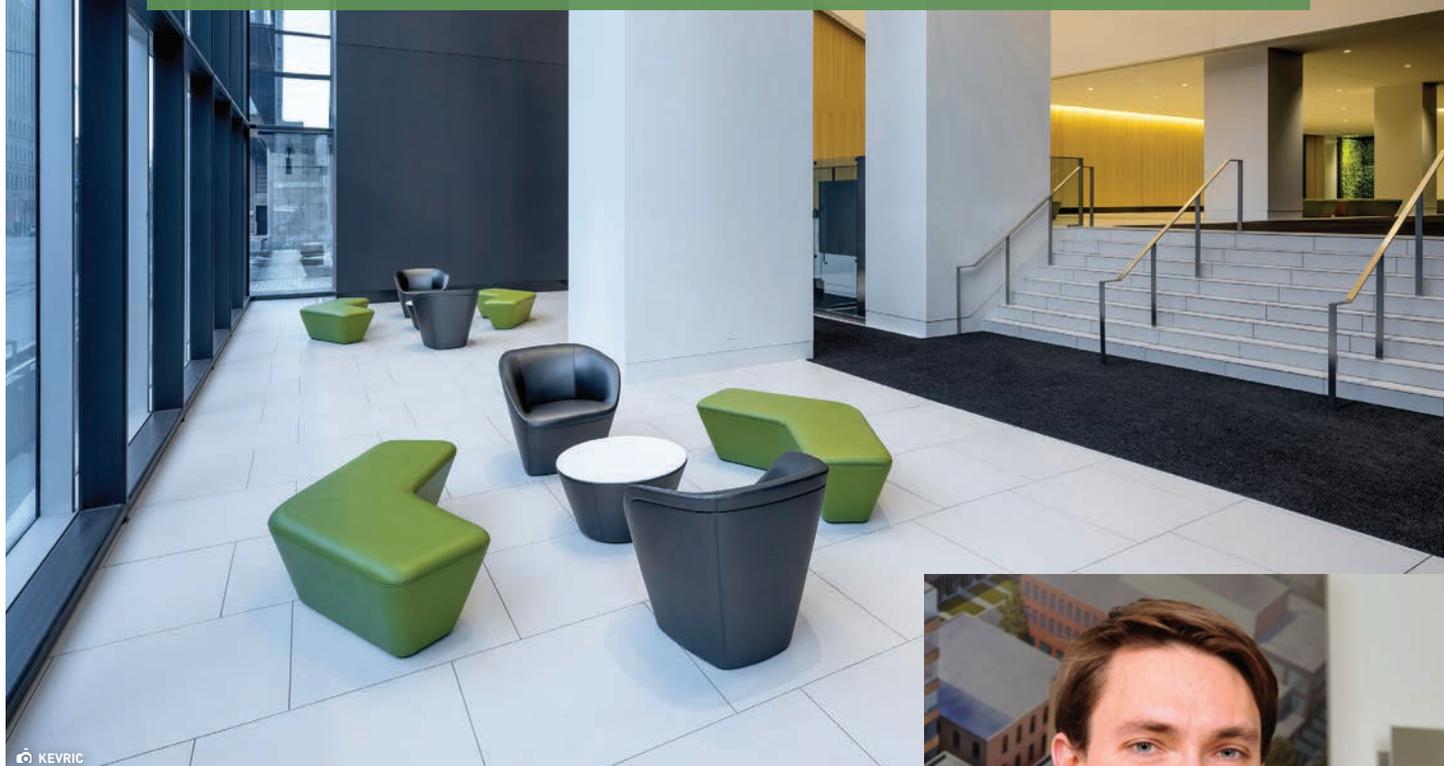
**TOP 15 DES VENTES COMMERCIALES,
INDUSTRIELLES ET DE MULTIPLEX**



PLACE BONAVENTURE SE REDESSINE

■ PAR SYLVIE LEMIEUX, JOURNALISTE

Nouveau hall d'entrée majestueux, ajout d'espaces commerciaux, reconversion de l'aire d'exposition en campus d'affaires... Place Bonaventure se transforme! Visite de cet immeuble emblématique du centre-ville de Montréal inauguré en 1968 qui est en train de subir une véritable cure de jeunesse.



KEVRIC

C'est en 2016 que Kevric a amorcé ce vaste chantier grâce à un programme d'investissements d'environ 50 M\$. L'objectif: offrir un nouveau départ aux espaces uniques de cet actif immobilier dans lequel l'entreprise est impliquée depuis 1997. « On mène un exercice de modernisation de l'immeuble afin d'attirer de nouveaux locataires et de créer de nouveaux usages, explique Sébastien Hylands, vice-président Développement. Autour de Place Bonaventure, le contexte urbain a beaucoup changé depuis le début des années 2000 avec la construction d'immeubles à condos et de tours de bureaux. Pour mieux servir cette population de résidents et de travailleurs, on a notamment développé une nouvelle offre de commerces de proximité. »



JBC MÉDIA PAR DENIS BERNIER

SÉBASTIEN HYLANDS
Vice-président Développement
Kevric

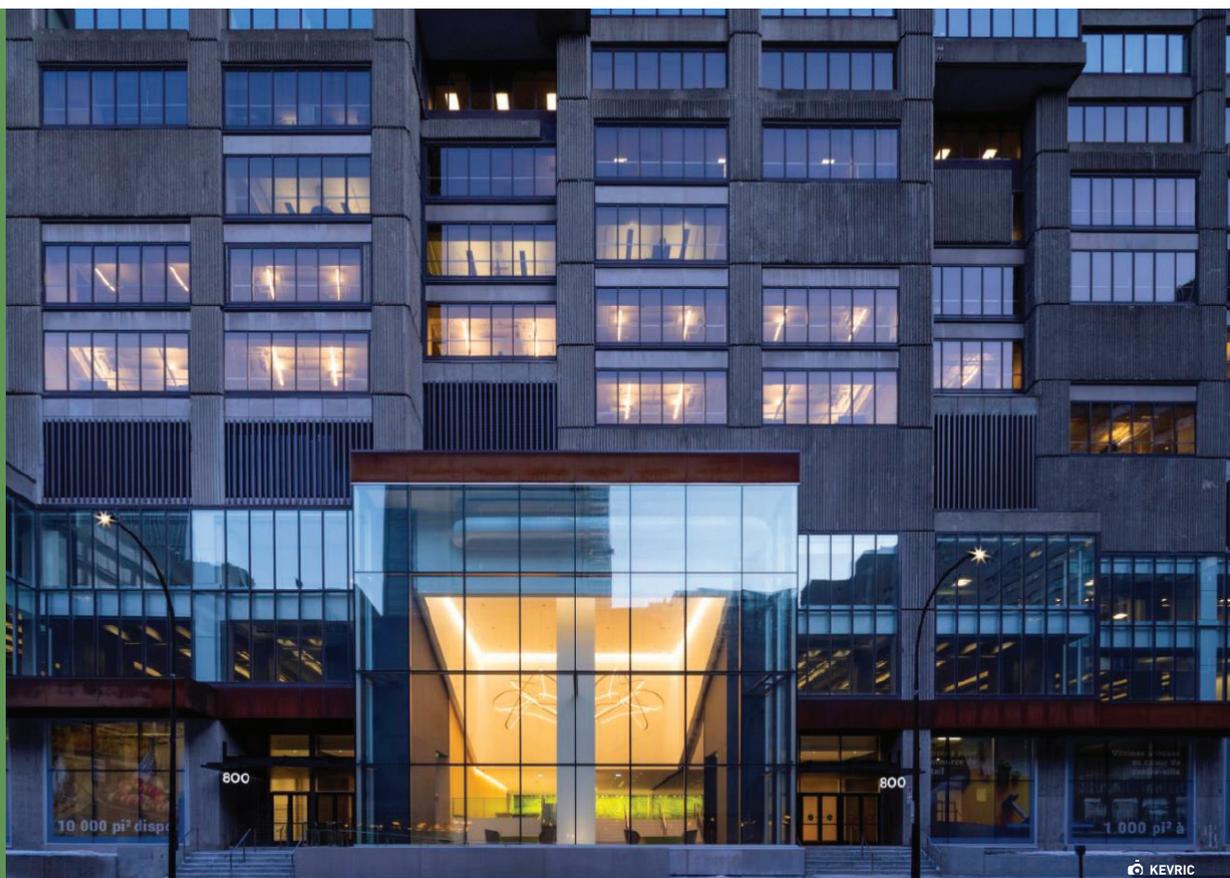
Autre changement important: la conversion du hall d'exposition en campus d'affaires. Pendant 53 ans, cet espace a accueilli nombre de foires commerciales et de salons qui ont fait les beaux jours de Place Bonaventure. « C'est une industrie qui a été très profitable, mais avec la croissance du commerce en ligne, l'avenir s'annonce moins porteur, souligne Sébastien Hylands. On notait une érosion de la participation aux événements grand public. » C'est donc le salon Expo Entrepreneur, tenu en février 2020, qui a marqué la fermeture du hall d'exposition, trois mois plus tôt que prévu en raison de la pandémie.

Place Bonaventure fait partie des plus grands immeubles de bureaux de la métropole avec une superficie totale de 1,3 million de pieds carrés locatifs. « Ce n'est pas tant à cause de sa hauteur que de sa superficie. Chaque étage compte environ 230 000 pieds carrés, soit l'équivalent de 10 étages de bureaux, précise Sébastien Hylands. C'est un immeuble massif qui occupe un bloc de rue complet. Une contrainte qui offre en même temps des occasions de faire des choses intéressantes. »

UN HALL MAJESTUEUX

Il a fallu plusieurs mois de travaux pour construire le nouveau hall d'entrée qui a ouvert ses portes à la fin de 2020. Nous étions à peine arrivés que Sébastien Hylands nous a entraînés à l'extérieur, de l'autre côté de la rue, pour admirer la nouvelle façade de l'édifice. « C'est le meilleur point de vue », lance-t-il fièrement.

D'abord un bâtiment comportant plusieurs murs aveugles, Place Bonaventure possède maintenant une entrée prestigieuse au 800, rue De La Gauchetière Ouest. Largement fenêtrée, elle a été conçue par Sid Lee Architecture alors que la conception des espaces intérieurs a été confiée à Ædifica. « On a un plafond de plus de 45 pieds de hauteur, ce qui nous offre un volume incroyable, souligne Sébastien Hylands. On a apporté un soin particulier à l'accessibilité universelle, qui a longtemps été un défi pour Place Bonaventure. Malgré l'étroitesse de l'emprise de rue, les architectes ont réussi à intégrer une rampe d'accès. On a aussi un nouveau monte-personne pour les poussettes et les fauteuils roulants. »



L'entrée principale en façade de l'édifice

PROMOTEURS ET ENTREPRENEURS RÉSIDENTIELS

**Accédez à 100 %
de vos acomptes dès
la mise en marché
de votre projet.**

ACQ
RÉSIDENTIEL



Projet TAK Village Condo

Nouveauté!

Garantie de protection des acomptes

Notre solution vous permet de percevoir des acomptes et de les utiliser tout en vous conformant aux dispositions de la loi 16.

Informez-vous avant de bâtir!

- ✓ Garantie sur mesure sans limite de protection par unité
- ✓ Ne nécessite aucun dépôt en fidéicommis
- ✓ Aucune garantie supplémentaire demandée
- ✓ Sans utilisation anticipée de votre financement
- ✓ Complémentaire à la garantie de construction
- ✓ Tarif imbattable!

1 800 956-7526
residentiel@acq.org
acqresidentiel.ca

Garantir la qualité!



Des espaces commerciaux avec entrées extérieures indépendantes



«La construction de ce grand hall a permis de libérer de l'espace pour créer des locaux commerciaux qui auront façade sur rue, ajoute-t-il. Plusieurs des commerces auront des entrées extérieures indépendantes.» Au total, 40 000 pi² d'espaces commerciaux ont été ajoutés; ils seront subdivisés en des superficies variant de 1 000 à 20 000 pi² selon les besoins des locataires. Restaurants, boutiques, commerces de proximité, Kevric poursuit actuellement le démarchage pour attirer de nouvelles enseignes dans ce quartier fréquenté par des milliers de travailleurs et une population résidentielle en croissance. «Les fenêtres de ces commerces ont 17 pieds de hauteur. Cela rend l'espace lumineux en plus de procurer une bonne visibilité aux commerçants», mentionne Sébastien Hylands qui a bon espoir de remplir les lieux malgré l'incertitude causée par la crise sanitaire. «Plusieurs bannières sont intéressées. Elles attendent juste la fin de la COVID-19 pour prendre une décision définitive.»

L'entrée principale mène au comptoir d'accueil logé au milieu d'un grand corridor de 25 pieds de largeur qui permet d'accéder aux commerces de l'intérieur. «Notre nouvel espace commercial sera accessible par le réseau souterrain du métro. Ce sera pratique pour les travailleurs surtout

en hiver puisqu'ils n'auront pas à sortir pour y venir», explique-t-il. Ce vaste corridor relie également les noyaux d'ascenseurs situés aux quatre coins de l'édifice.

UN ESPACE AUX MULTIPLES POSSIBILITÉS

Sébastien Hylands nous a ensuite amenés sur les lieux de l'ancien grand hall d'exposition qui sera converti en campus d'affaires. «L'espace de 240 000 pieds carrés incluant les mezzanines offre de multiples possibilités d'aménagement pour créer quelque chose d'unique», affirme M. Hylands qui est toujours à la recherche du locataire. «Étant donné le volume disponible, cela permettrait à une entreprise de se doter d'un campus d'affaires de 100 000 pieds carrés avec un accès dédié un peu comme le font les Google et Apple de ce monde. L'entreprise profitera de tous les atouts du centre-ville, dont l'accès au réseau de transport en commun, à la gare Bonaventure et à la future gare du Réseau express métropolitain.»

Malgré leur vastitude, les lieux profitent d'une belle lumière naturelle. En effet, Kevric a entrepris ces dernières années de fenêtrer le grand hall. «En changeant l'usage, on avait besoin d'ouvrir l'espace sur le centre-ville. On a percé les murs de béton pour installer des fenêtres de 28 pieds de hauteur



Le comptoir d'accueil logé au milieu d'un grand corridor qui permet d'accéder aux commerces de l'intérieur

du côté du boulevard Robert-Bourassa et de la rue De La Gauchetière. Il nous reste à en ajouter du côté de la rue Mansfield. Seul le quatrième mur, qui ouvre sur un quai de camion, ne sera pas fenêtré.»

Côté technique, le nouveau locataire bénéficiera de tous les équipements mécaniques de pointe nécessaires qui sont installés dans un espace réservé au plafond – «il n'aura donc pas à les partager avec d'autres utilisateurs». Enfin, toutes les colonnes sont munies d'installations électriques.

«C'est une toute nouvelle bâtisse que l'on propose en plein centre-ville», affirme Sébastien Hylands qui reste optimiste quant à l'avenir des locaux pour bureaux. «C'est certain que les besoins changent. Cela dit, aucun de nos locataires actuels n'a demandé à réduire sa superficie jusqu'à maintenant. Une fois que la population sera vaccinée, les gens vont recommencer à se rendre au bureau même s'ils font encore du télétravail. Les entreprises vont juste utiliser leurs espaces différemment.»

- «C'est certain que les besoins changent.
- Cela dit, aucun de nos locataires actuels n'a demandé
- à réduire sa superficie jusqu'à maintenant.»
- – Sébastien Hylands



Roy.



Fière récipiendaire du
Prix Pinnacle INNOVATION 2021-2022
PRIX BOMA AWARDS



UN BÂTIMENT EMBLÉMATIQUE DE MONTRÉAL

Construit à la fin des années 1960, Place Bonaventure est un édifice de style architectural brutaliste. Il a connu des périodes de prospérité, notamment dans les années 1970 alors qu'il était le centre canadien de commerce de gros dans les secteurs de la mode, du jouet et du meuble. Les affaires ayant décliné, le bâtiment a été vendu en 1997, et les nouveaux propriétaires lancent alors une transformation en immeuble de bureaux. Il continue d'être un lieu incontournable pour les grands salons, notamment ceux du livre et des métiers d'art, qui attirent un large public.

Au début des années 2000, l'édifice en transformation réussit à attirer des locataires de bureaux importants, comme Rogers et Cogeco, grâce aux locaux qui sont maintenant rendus lumineux et au goût du jour. Vingt ans plus tard, Kevric est toujours à l'œuvre pour maintenir l'attractivité du complexe comme emplacement de choix au cœur de Montréal.

KEVRIC

PLACE BONAVENTURE EN CHIFFRES

- Un hôtel de 400 chambres
- 1,3 million de pieds carrés de locaux pour bureaux
- Un quai de camions avec 13 baies de chargement
- Un grand hall de 240 000 pi²
- 40 000 pi² de nouveaux espaces commerciaux

Information et analytique en immobilier commercial

LANCEMENT À MONTRÉAL LE 1ER JUILLET

Tout ce dont vous avez besoin sur une plateforme unique

Prévisions

Rapports de
souscription

Base de données
sur les locataires

Inscriptions à
vendre et à louer

Répertoire
professionnel

Analytique

Nouvelles

Comparables
de location

Analyse de baux

Propriétés
hors marché

Comparables
de vente

Rapports de marché
et de sous-marché

Bureau | Industriel | Commerce de détail |
Multi-résidentiel | Hôtels | Terrains

Apprenez comment CoStar peut vous aider
à accélérer la croissance de votre entreprise.

costar.com/Montreal | sales@costar.com | 888.226.7404



NEW LOOK FOR PLACE BONAVENTURE

■ BY SYLVIE LEMIEUX, JOURNALIST

A majestic new lobby, the addition of commercial spaces, the exhibition hall converted into a business campus... Place Bonaventure has had an impressive makeover! Visit this iconic building in downtown Montréal, inaugurated in 1968, which is undergoing a dynamic facelift.

In 2016 Kevric Real Estate embarked on this vast undertaking with an investment of approximately \$50M. The objective was to give a new start to the unique aspects of this real estate asset, in which the company has been involved since 1997. "We are modernizing the building to attract new tenants and to create new uses," explained Sébastien Hylands, vice-president of Development. "The urban context around Place Bonaventure has changed significantly over the past two decades, given the extensive construction of condo apartment buildings and office towers. To better serve these residents and workers, a new range of local businesses is being developed in the surrounding area."

Another important change was converting the exhibition hall into a business campus. For 53 years the building hosted numerous trade shows and exhibitions that made Place Bonaventure a popular destination. "It's an industry that was very profitable, but with the growth of online commerce the future looks less promising," he added. "There is also declining interest in attending big public events." The Expo Entrepreneur trade fair held in February 2020 marked the closing of the exhibition hall. It occurred three months earlier than planned, due to the pandemic.

Place Bonaventure is one of the largest office buildings in the city with a total of 1.3 million rentable square feet. "That is not so much due to its height as to its size. Each floor has approximately 230,000 square feet, the equivalent of 10 floors of office space," said Mr. Hylands. "It is a massive building occupying an entire city block, but at the same time, that also means opportunities to do interesting things."

A MAJESTIC HALL

It took several months of construction to build the new lobby, which opened in late 2020. We had barely arrived when Sébastien Hylands led us outside, to the other side of the street, to admire the building's new façade. "This is the best view," he said.



SÉBASTIEN HYLAND
Vice-president of Development
Kevric

Originally a building with several blind walls, Place Bonaventure now has a prestigious entrance at 800 de La Gauchetière St. West. With daylight now shining through large windows, the new design was done by Sid Lee Architecture while the interior design was entrusted to Ædifica. "We have a ceiling that's more than 45 feet high, which makes for an incredible volume," he noted. "We paid particular attention to universal accessibility, which had long been an issue for Place Bonaventure. Despite the narrowness of the street right-of-way, the architects managed to integrate an access ramp. We also have a new lift for strollers and wheelchairs."

"Construction of the large lobby freed up space for the creation of street-facing retail outlets. Many of the businesses will have independent outdoor entrances." A total of 40,000 square feet of retail space has been added, which will be subdivided into areas ranging from 1,000 to 20,000 square feet depending on tenant needs. Restaurants, boutiques, convenience stores – Kevric is currently canvassing to attract new businesses to this neighborhood frequented by thousands of workers and a growing residential population. "The windows in the retail outlets are 17 feet high. That makes the space bright with natural light and offers good visibility for merchants." Sébastien Hylands hopes to soon see these spaces filled, despite the uncertainty of the ongoing pandemic. "Several banner stores are interested. They're just waiting for the end of Covid-19 before making a definite decision."

The main entrance leads to a reception desk located in the middle of a large 25-foot wide corridor that provides access to the indoor shops. "Our new commercial space includes easy access to the underground subway system. That will be convenient for workers, especially in winter, as they won't have to step outside to get here," he noted. The vast corridor also connects to the elevator shafts located at the four corners of the building.

MULTIPLE POSSIBILITIES

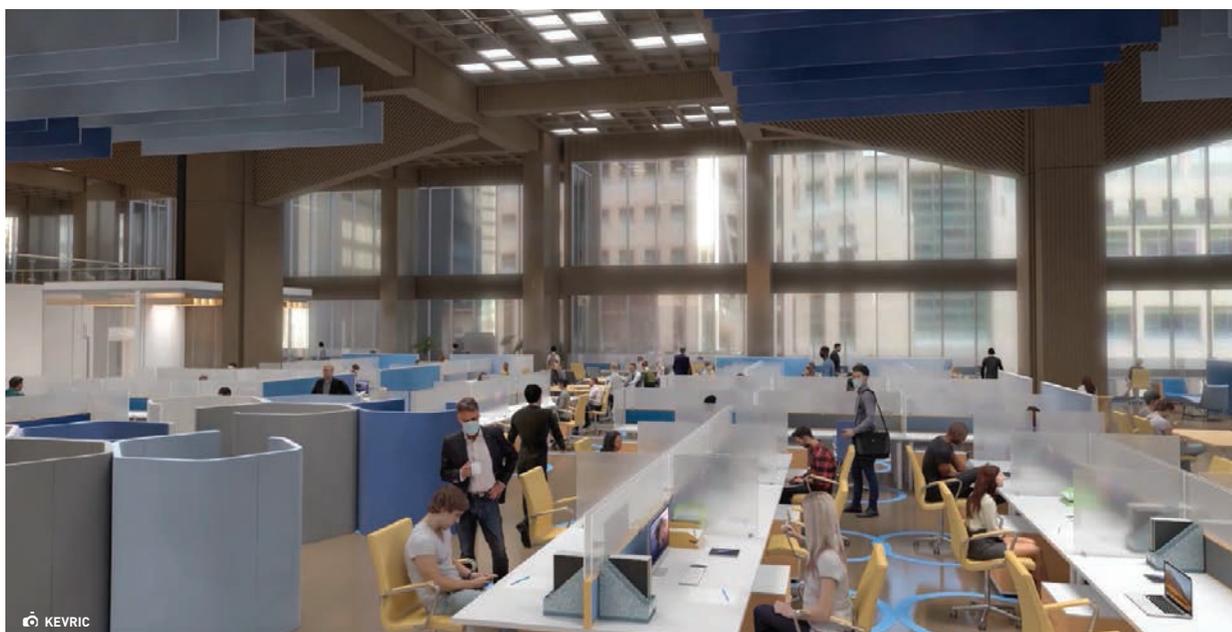
Sébastien Hylands then led us to the site of the former exhibition hall, which is being converted to a business campus. "This 240,000 square-foot space includes mezzanines, which offer multiple design possibilities for creating something unique," said Mr. Hylands, who is still looking for a tenant for the space. "Given the volume

available, this would allow a company to have a 100,000 square-foot business campus with dedicated access, much like the Googles and Apples of this world. The tenant would benefit from all the assets of the downtown core, including access to the public transit network, the Bonaventure train station and the future REM light rail rapid transit station."

Despite the vast size, the premises are awash in beautiful natural light. Indeed, Kevric has undertaken in recent years to install windows in the great hall. "In changing how the space is used, we needed to open it up to the surrounding area. The concrete walls were pierced in order to install windows that are 28 feet high along Robert Bourassa Blvd. and de La Gauchetière Street. Soon we'll be adding windows overlooking Mansfield St. Only the fourth wall, which overlooks a loading dock, will not have windows."

From the technical standpoint, the new tenant will benefit from all the cutting-edge mechanical equipment installed in a dedicated ceiling space, and won't have to share that with other users. In addition, all columns are equipped with electrical installations.

"It's a brand new building in the heart of downtown," said Mr. Hylands, who remains optimistic about the future of office space. "Needs are obviously changing. That being said, so far none of our current tenants has asked to downsize their floor space. Once everyone is vaccinated, people will begin to return to the office while also continuing with teleworking. Businesses will simply be using their spaces differently."



The conversion of the exhibition hall into a business campus

AN ICONIC MONTRÉAL BUILDING

Build in the late 1960s, Place Bonaventure is a building designed in the brutalist style of architecture. It has enjoyed periods of prosperity, notably in the 1970s when it was the Canadian wholesale centre for fashion, toys and furniture. As business declined, the building was sold in 1997 and the new owners transformed it into an office building. It continues to be a popular venue for major trade shows, including book fairs as well as arts and crafts shows, which attract large crowds.

In the early 2000s the building attracted major tenants like Rogers and Cogeco, thanks to up-to-date premises filled with daylight. Two decades later, Kevric is working hard to maintain the attractiveness of the complex as a prime location in the heart of Montréal.



KEVRIC

PLACE BONAVENTURE FACTS & FIGURES

- 400-room hotel
- 1.3 million square feet of office space
- Truck loading dock with 13 loading bays
- 240,000 sq. ft. exhibition hall
- 40,000 sq. ft. of new commercial spaces ■



SERVICES-CONSEILS INDÉPENDANTS EN IMMOBILIER

La référence incontournable pour l'expertise et la compréhension du marché immobilier au Québec

Montréal : 514.392.7700
 Québec : 418.628.6019
 groupealtus.com | info@groupealtus.com

