

# les affaires

---

## Quand l'épicerie débarque au centre-ville

Par Claudine Hébert

Édition du 27 Septembre 2014

**Compte tenu des coûts de terrain élevés en milieu urbain et du zonage qui, dans bien des villes, ne permet plus la construction sur un seul niveau, les alliances entre les marchés d'alimentation et les promoteurs immobiliers sont de plus en plus fréquentes.**

«Les promoteurs ont une bien meilleure expertise que nous pour le développement immobilier à usage mixte», signale Stanislas Malecki, vice-président développement Québec chez Sobey's.

Sobey's travaille justement en collaboration avec le promoteur DevMcGill dans la réalisation du complexe Beaumont NDG, dans l'arrondissement Notre-Dame-de-Grâce, à Montréal. Le projet, qui prévoit la construction de 150 unités d'hébergement, abritera une épicerie IGA.

### Révolution dans les façons de travailler

Ces nouveaux duos chamboulent toutefois les façons de travailler. Finies les structures traditionnelles aux superficies titanesques avec grand stationnement extérieur. Pour bénéficier d'une enseigne au centre-ville, les marchés d'alimentation doivent désormais réduire leur espace, dire adieu, pour la plupart, aux accès directs sur la rue et trouver mille et une solutions pour faire livrer leurs marchandises sans que ça nuise aux autres occupants de l'immeuble.

La nouvelle épicerie Provigo Le Marché qui sera aménagée dans la Tour L'Avenue, face au Centre Bell, reflète justement cette nouvelle réalité avec laquelle doivent composer les marchés d'alimentation. Non seulement l'épicerie occupera 25 000 pi<sup>2</sup>, soit l'une des plus petites superficies de la bannière, mais elle sera aménagée au 2<sup>e</sup> étage.

### Conception plus ardue

S'il s'agit d'une première pour Provigo à Montréal, la famille Loblaw's dont fait partie la chaîne québécoise d'alimentation, n'en est pas à ses premiers balbutiements dans des immeubles à vocation multiple.

« Nous comptons une douzaine de magasins ailleurs au pays situés en zone urbaine ou dans un complexe à vocation multiple. C'est le cas notamment de nos magasins Loblaw's, situé à l'angle des rues Queen et Portland à Toronto et City Market, à Vancouver », fait remarquer David Trépanier, gérant principal de l'immobilier chez Provigo.

Cette cohabitation demande plusieurs ajustements. Le directeur principal chez Broccolini, promoteur de la Tour L'Avenue, peut en témoigner. « L'aménagement du rez-de-chaussée de 33 000 pi<sup>2</sup> a constitué un énorme travail », insiste Anthony Broccolini.

La conception des plans a, en effet, pris le double de temps. « Concevoir les plans d'une tour d'espace de location de bureaux exige deux, trois mois de travail au maximum. Dans ce cas-ci, la conception a nécessité six mois de préparation et de discussions », rapporte Anthony Broccolini. Et ce n'est pas terminé.

Généralement, dit-il, il suffit d'aménager le rez-de-chaussée (les ascenseurs, les escaliers mobiles, les chutes à déchet, etc.) en fonction des principaux occupants, soit des résidents ou des employés de bureaux.

« Mais la Tour L'Avenue comptera 4 clientèles différentes des résidents, des employés de bureaux, les clients du Provigo et les clients des restaurants de l'immeuble. Ce qui exige une toute autre logistique », soutient le promoteur. La tour l'Avenue comptera 41 étages, dont 6 pour de la location de bureaux. Le reste est dédié à l'aménagement de condos.

### **Embouteillages au Séville**

Mieux vaut bien anticiper la cohabitation dès le départ du projet que de devoir subir les conséquences d'une mauvaise planification une fois les travaux complétés. Les résidents du Séville, situé rue Sainte-Catherine, l'ont appris à leurs dépens. Leur immeuble abrite la populaire épicerie Adonis. Le hic le stationnement du commerce partage l'unique et même entrée de stationnement des résidents. Une configuration qui a provoqué plusieurs congestions et de plaintes à l'ouverture de l'épicerie.

Aujourd'hui, la clientèle semble avoir modifié ses heures de visite, ce qui a amélioré la situation. « Mais, on apprend de nos erreurs », soutient Jacques Vincent, promoteur d'Alliance Prével. Désormais, les tours immobilières mixtes de ce promoteur bénéficieront de deux entrées de stationnement...sur deux rues différentes.