

Montréal - Conversion d'espaces à bureaux à des fins résidentiels :

1. **Taux d'inoccupation des bureaux post-COVID-19 :** Le marché immobilier commercial canadien a connu un ralentissement important du retour au travail en présentiel, entraînant des taux élevés d'inoccupation des espaces bureaux, atteignant 17,6 % en 2023. En conséquence, de plus en plus de développeurs envisagent transformer des espaces de bureaux inoccupés en appartements résidentiels.
2. **Considérations clés pour les développeurs :**
 - **Zonage et permis :** Les développeurs doivent relever les défis liés au respect des exigences de zonage résidentiel, qui diffèrent des normes commerciales. Une approche proactive des études de zonage peut aider à minimiser les retards et les coûts supplémentaires.
 - **Fenestration et efficacité des plans d'étage :** Les immeubles de bureaux manquent généralement de lumière naturelle et d'une disposition efficace des espaces requises pour un usage résidentiel. L'emplacement des fenêtres (fenestration) et l'efficacité des plans d'étage sont des éléments cruciaux pour le succès d'une transformation.
 - **Incitations gouvernementales :** Les incitations financières et l'approbation accélérée des projets par les gouvernements locaux, comme à Calgary, Edmonton et Toronto, peuvent rendre les transformations financièrement viables. Ces incitations visent à résoudre les pénuries de logements et à revitaliser les centres urbains.
3. **Défis de la conversion :**
 - **Exigences des bâtiments :** Convertir des espaces de bureaux en logements résidentiels nécessite des modifications importantes pour répondre aux normes résidentielles, y compris une meilleure lumière naturelle, la sécurité incendie, l'isolation acoustique et la mise à niveau des systèmes de plomberie et électriques.
 - **Avantages en matière de durabilité :** Utiliser les infrastructures existantes des bureaux pour les transformations réduit les déchets de démolition et conserve les ressources, ce qui est en accord avec les objectifs de durabilité.
4. **Soutien gouvernemental :** Les municipalités offrent de plus en plus des incitations pour les transformations de bureaux en résidentiel afin de résoudre les pénuries de logements et favoriser la régénération urbaine. Des exemples incluent l'incitation de 75 \$ par pied carré de Calgary et les initiatives de Toronto soutenues par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Conclusions :

- **Viabilité et opportunités :** Les transformations de bureaux en appartements résidentiels offrent une solution unique pour répondre aux pénuries de logements

et promouvoir la revitalisation urbaine, en particulier dans les zones où les bureaux sont vacants.

- **Défis et solutions** : Bien qu'il existe des défis liés à la disposition des bâtiments et au respect des normes résidentielles, une planification stratégique et l'utilisation des incitations gouvernementales disponibles peuvent rendre ces transformations financièrement viables.
- **Impact à long terme** : Ces conversions contribuent non seulement à répondre à la demande de logements, mais aussi à soutenir la durabilité et à revitaliser les zones urbaines, faisant d'elles un outil crucial pour résoudre la crise du logement au Canada.
- **La réalité pour Montréal** : Une analyse récente du conseiller en immobilier commercial mondial Avison Young a révélé qu'environ la moitié des anciens immeubles de bureaux du centre-ville de Montréal pourraient offrir un potentiel de logement grâce à ce que l'entreprise appelle la « réutilisation adaptative, ou la réaffectation ». Pour être pris en compte, les propriétés devaient avoir été construites avant 1990 et être relativement petites, avec des superficies de moins de 15 000 pieds carrés, car les structures plus grandes rendent généralement difficile l'accès de la lumière naturelle au cœur du bâtiment.
 - **À Montréal**, Avison Young a identifié 611 propriétés du centre-ville qui pourraient être candidates à la conversion. Ce nombre représente 47 % des 1 289 bâtiments analysés par l'entreprise.
- **La perspective de NCS architecture** : NCS s'enquiert actuellement pour savoir si l'utilisation mixte de bureaux et de logements peut être avantageuse, car de nombreux immeubles de bureaux affichent des taux de d'inoccupation de 17.6 % ou plus. Ce qui peut représenter quelques étages d'un immeuble ou une conversion graduelle en phases suivant les tendances du marché.

Grâce à son expérience et ses multiples interventions sur les immeubles pré-guerre et milieu-du-siècle Madame Smith est éminemment qualifiée pour évaluer le potentiel de votre projet, parce qu'elle comprend :

1. Les systèmes constructifs, les forces, les faiblesses et les opportunités particulières de ces immeubles vieillissants
2. La partie 10 du code du bâtiment qui régit les immeubles existants de plus de 5 ans.
3. Où et comment obtenir les subventions et l'aide financière.

En résumé, les conversions de bureaux en résidentiel offrent une solution pratique pour les développeurs, les gouvernements, les organismes de logement communautaires et les citoyens pour résoudre plusieurs défis urbains, notamment avec le soutien des incitations gouvernementales et une attention particulière à la conception des bâtiments et aux exigences réglementaires ceci est une formule gagnante-gagnante.