

Article dans Les Affaires du 15 février 2007

Dayan veut redonner son lustre à la rue Chabanel

Le renouveau du Quartier de la mode de Montréal, rue Chabanel, franchira une étape déterminante cette année avec le début des travaux de rénovation des propriétés appartenant au Groupe Dayan.

Ce promoteur, qui a acquis sept immeubles industriels dans le secteur en 2005, a commencé à dévoiler son programme de revitalisation.

Deux immeubles changeront de vocation pour devenir un centre commercial et des lofts. Un troisième immeuble accueillera des bureaux dans sa tour nord. Georges Dayan prévoit consacrer 60 M\$ à la rénovation de ces trois immeubles.

Son but : refaire de la rue Chabanel une destination commerciale privilégiée, a-t-il expliqué au journal LES AFFAIRES, à la sortie d'une réunion d'information tenue le 5 février à la mairie d'arrondissement Ahuntsic-Cartierville. « Autrefois, les gens venaient en autobus de partout dans la province pour venir acheter le samedi matin sur la rue Chabanel. Je m'en souviens, j'y étais... Aujourd'hui on veut faire revivre cette rue avec des magasins et des entrepôts de qualité qui en relanceront l'achalandage. »

Les projets prévus pour ses quatre autres immeubles ne nécessitent pas de modifications de zonage. L'investissement requis pour leur rénovation n'est pas connu pour l'instant.

À la fin de 2005, Dayan et son partenaire Investissements PSP (la caisse de retraite des fonctionnaires du gouvernement du Canada) ont acquis successivement sept vastes immeubles pour 120,8 M\$.

Il s'agit des 99, 125, 225, 333 et 425, rue Chabanel Ouest, ainsi que des 9400 et 9494, boulevard Saint-Laurent. Au total, Dayan contrôle plus de 4 millions de pi², soit l'équivalent de cinq gratte-ciel comme le 1000, De La Gauchetière.

Pôle d'emplois comptant 20 000 travailleurs, dans la commercialisation de la mode notamment, le quartier Chabanel se caractérise par une concentration de grands immeubles d'une demi-douzaine d'étages, d'une superficie de 100 000 pi².

Ces mastodontes totalisent environ 7,5 millions de pi² dans le secteur L'Acadie-Chabanel; plus de la moitié appartiennent maintenant au Groupe Dayan. Le secteur est délimité par les autoroutes Métropolitaine et des Laurentides, la rue Sauvé et le boulevard Saint-Laurent.

À la recherche d'un second souffle

Chabanel a souffert du transfert vers l'étranger des activités des manufacturiers de vêtements. Conséquence : le taux d'inoccupation dans certains immeubles atteint 18 %.

L'arrivée d'un promoteur aux poches bien garnies a fait souffler un vent d'espoir sur cette rue qui cherche à se réinventer depuis 10 ans, comme le journal LES AFFAIRES l'écrivait dans un article publié le 26 novembre 2005.

« Si on veut faire quelque chose sur Chabanel, on a besoin d'un seul joueur », explique Serge Labelle, un expert immobilier travaillant pour Rhythm Management. En équipe avec Josée Brodeur, M. Labelle a consacré son projet de maîtrise de MBA pour cadres en immobilier à la relance du quartier Chabanel.

« Contrôlant plusieurs immeubles, ce propriétaire peut reloger ses locataires dans d'autres propriétés lui appartenant et, ainsi, vider un immeuble et lui donner une nouvelle vocation », dit M. Labelle. C'est exactement la stratégie de M. Dayan.

Le 5 février, il présentait publiquement la première phase du renouveau de la rue Chabanel, au coût de 60 M \$.

Au 99, rue Chabanel Ouest, Georges Dayan veut transformer l'immeuble en centre commercial spécialisé dans les magasins-entrepôts de manufacturiers et de détaillants de mode, comme Buffalo Jeans, Mexx et Jacob.

L'installation d'enseignes géantes sur les façades symbolisera le renouveau du quartier.

« Le 99, rue Chabanel doit recevoir une attention particulière en raison de sa localisation, angle Chabanel et Saint-Laurent, dit M. Labelle, qui a étudié le quartier en détail. Il faut en faire la porte d'entrée sur le secteur. « Autre immeuble visé, le 125, rue Chabanel deviendrait un immeuble résidentiel avec des commerces au rez-de-chaussée. Jusqu'à 148 lofts y seront aménagés.

Au 433, rue Chabanel, Dayan demande la permission d'installer des commerces au niveau mezzanine. Des bureaux locatifs sont envisagés dans la tour nord.

Création d'un organisme de promotion

Aux yeux des responsables de l'arrondissement, ces projets cadrent parfaitement avec le programme particulier d'urbanisme L'Acadie-Chabanel que la Ville de Montréal a adopté l'automne dernier. « Nous axons nos interventions sur la diversification des activités commerciales, tout en étant conscient du rôle moteur que continue de jouer le secteur de l'habillement », dit Marie-Andrée Beaudoin, mairesse de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

L'arrondissement a contribué pour 20 000 \$ à la création de Partenariat du quartier Chabanel, un organisme sans but lucratif ayant pour mission de travailler au branding de la rue et à la promotion de ses avantages auprès des entreprises susceptibles de s'y installer.

« Nous allons embaucher un directeur général. Nous travaillons à un plan d'affaires », dit l'élue.

La Ville prévoit investir 20 M\$ dans les infrastructures et l'embellissement du quartier : égouts, aqueduc, accès autoroutier, élargissement des trottoirs, nouveau mobilier urbain, etc.

De plus, la nouvelle gare Chabanel a accueilli son premier train de banlieue le 8 janvier, un avantage important pour le quartier qui souffrait d'un certain isolement, souligne Denis Leclerc, vice-président au développement du 555, rue Chabanel.

« Je suis dans l'immobilier depuis 20 ans. Jamais je n'ai assisté à autant d'intérêt en si peu de temps depuis la mise en service de la gare », a-t-il dit aux AFFAIRES.

En janvier, Denis Leclerc a fait signer un bail à Lyreco qui y logera un centre de relation client de 90 personnes.

Promoteur aux goussets bien remplis, mise sur pied d'un organisme de concertation, meilleure desserte en transport en commun, la table paraît mise pour une relance du quartier Chabanel.

Il y manque peut-être un programme d'incitatifs financiers visant la mise à niveau des immeubles de grande taille ? La Ville de Montréal y travaille, dit-on.

andre.dubuc@transcontinental.ca