



Chambre de commerce
du Montréal métropolitain
Board of Trade of Metropolitan Montreal

Le 12 mars 2008

Madame Jacqueline Montpetit
Mairesse de l'arrondissement Sud-Ouest
Ville de Montréal
815, rue Bel-Air, 1^{er} étage
Montréal (Québec) H4C 2K4

Madame,

C'est avec grand intérêt que la Chambre de commerce du Montréal métropolitain a pris connaissance du projet de revitalisation du quartier Griffintown et c'est avec plaisir que nous vous communiquons, par la présente, nos commentaires et recommandations à l'égard de cette initiative d'importance pour Montréal.

La Chambre de commerce du Montréal métropolitain compte quelque 7 000 membres. Sa mission est de représenter les intérêts de la communauté des affaires de l'agglomération urbaine de Montréal et d'offrir une gamme intégrée de services spécialisés aux individus, aux commerçants et aux entreprises de toutes tailles de façon à les appuyer dans la réalisation de leur plein potentiel en matière d'innovation, de productivité et de compétitivité. La Chambre est le plus important organisme privé au Québec voué au développement économique.

D'emblée, la Chambre voit dans ce projet à l'entrée du centre-ville une occasion unique de redévelopper un secteur déstructuré, un secteur qui, depuis longtemps, aurait dû être mis en valeur. Elle tient également à souligner la qualité de la préparation de ce projet dont un certain nombre d'éléments sont issus de commentaires formulés par les riverains et les experts et recueillis lors de rondes de consultation préliminaires. Cela, combiné aux retombées économiques majeures de cet investissement privé de 1,3 milliard \$ qu'il est possible d'anticiper, fait en sorte **que la Chambre appuie le projet soumis par la firme Devimco et en souhaite fermement la concrétisation.**

Cet avis très favorable s'accompagne cependant de conditions claires de réussite. Griffintown demeure un emplacement exceptionnel à Montréal; il importe d'en faire un succès incontestable de revitalisation urbaine. Ainsi, pour la Chambre, le projet devra répondre **aux plus hauts critères d'excellence** en ce qui a trait à :

- **sa qualité;**
- **ses retombées positives;**
- **ses innovations.**

...2

C'est donc dans ce contexte, et parce qu'elle désire jouer un rôle d'acteur économique contributif et responsable, que la Chambre formule ses attentes et des conditions de succès à l'égard du promoteur et des autres intervenants interpellés par ce projet.

Pour un projet exemplaire de qualité

Le premier critère de réussite pour tout projet de développement urbain est celui de la qualité. La raison pour cela en est simple : la construction d'un édifice et l'aménagement d'une partie de la ville marquent le paysage pour de très nombreuses années. En raison de la taille imposante du projet Griffintown, cette exigence de qualité s'applique encore davantage. Pour la Chambre, il est donc essentiel que le projet soit d'une qualité exemplaire, et cela, tout particulièrement en ce qui a trait à la qualité du milieu de vie de même qu'à la qualité du design et de l'architecture.

Qualité du milieu de vie

De l'avis de la Chambre, un des éléments clés d'un véritable développement urbain durable réside dans la densification des zones déjà urbanisées. Au cours des dernières années, les régions périphériques de Montréal ont connu un développement fort comparé à ce qui prévaut sur le territoire de la ville de Montréal. Il en est ainsi notamment parce que les terrains montréalais sont plus onéreux et qu'ils requièrent, très souvent, d'importants investissements en décontamination. Le développement dans les régions périphériques s'est également fait au détriment de Montréal puisque de nombreuses familles ont quitté Montréal pour s'établir dans ces régions. La Ville de Montréal a d'ailleurs mis en place certaines initiatives destinées à retenir les familles sur l'île, notamment en facilitant l'accès à la propriété sur son territoire.

Aux yeux de la Chambre, le projet Griffintown, tel qu'il a été présenté par les promoteurs, devrait pouvoir consolider la présence de familles sur l'île même de Montréal, puisqu'il mise sur la **mixité des fonctions et sur la mixité des habitations qui y seront construites**. De manière générale, la Chambre appuie cette initiative qui réduit d'autant les besoins d'expansion de la région métropolitaine à la marge des banlieues où les infrastructures urbaines sont inexistantes et où les services de proximité sont rares. Ainsi, avec une proportion de 65 % de la superficie du projet consacrée à la vocation résidentielle, les 3 900 unités de logement permettront tant à des jeunes familles, des étudiants et des couples qu'à des célibataires ou des personnes âgées de s'établir dans le quartier et de bénéficier de la proximité de commerces de détail et des attraits du centre-ville.

Ainsi, pour atteindre ses objectifs résidentiels, il est incontournable que le futur quartier Griffintown offre à ses résidents un milieu de vie de grande qualité, capable d'offrir une alternative urbaine attrayante à ce que l'on retrouve ailleurs en périphérie.

La **création et la mise en valeur d'espaces verts** sont aussi des éléments clés de cette qualité de milieu de vie et la Chambre se réjouit de voir que le promoteur y accorde une place importante dans son projet. Pour la Chambre, tant les espaces existants à être valorisés à proximité du canal de Lachine, que les espaces à créer – tels qu'une vaste place publique – constituent des facteurs importants de réussite du projet. À cet égard, il a été mentionné, par différents intervenants dans les consultations préliminaires, que le projet

aurait grand avantage à créer des liens étroits avec les infrastructures environnantes, et en particulier avec le canal de Lachine. La Chambre y voit d'ailleurs une occasion de promouvoir des événements les soirs et les week-ends, et d'y organiser des activités hivernales, de façon à susciter un dynamisme tout au long de la semaine et toute l'année.

Dans une perspective de qualité durable, il est aussi attendu que des ressources adéquates soient prévues pour l'entretien de ces espaces. Ainsi, comme dans le Quartier international de Montréal, la plantation de végétaux devrait faire l'objet d'une attention particulière, notamment dans le choix des essences et dans la façon dont ils seront plantés et entretenus, de manière que les espaces verts du projet soient nombreux et de grande qualité pour durer très longtemps.

La **préservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux** que ce milieu contient sont d'autres éléments clés pour la qualité du milieu de vie. L'histoire et le patrimoine de Griffintown sont des éléments qui en font un quartier unique, qui le distinguent et qui en augmentent la valeur. La Chambre salue la volonté du promoteur de porter une attention particulière à la préservation du patrimoine dans son projet et s'attend à ce qu'il poursuive, avec les experts reconnus dans ce domaine à Montréal, les efforts permettant à Griffintown d'inclure la mise en valeur des différents aspects du patrimoine que sont l'architecture, la trame urbaine et les espaces verts et bleus, au nombre des réussites du projet.

Qualité de l'architecture et de l'aménagement

La qualité de l'architecture et de l'aménagement est intimement liée à la question de la qualité du milieu de vie. Dans les deux cas, Griffintown devrait être un projet phare et distinctif. Montréal ne peut se permettre d'avoir, à l'entrée même de son centre-ville, un développement urbain quelconque, sans signature ni envergure.

Ainsi, sur le plan architectural, la Chambre considère qu'il sera capital d'assurer un suivi serré dans la cohérence des divers éléments du projet et de maximiser les retombées pour la métropole. Dans cette optique, la Chambre suggère qu'à l'instar de ce qui a récemment été mis en œuvre dans le projet de réaménagement de l'ancienne gare-hôtel Viger, un comité de suivi composé d'experts externes soit créé. Un tel comité permettrait de s'assurer de la cohérence de la signature architecturale et de la trame urbaine, et ce, à travers les différentes phases de mise en œuvre du projet, notamment parce que de multiples entrepreneurs collaboreront au projet. Aux yeux de la Chambre, ce dernier élément est d'autant plus important que certains des édifices sont historiques et d'intérêt patrimonial.

Pour ce qui est de l'aménagement, il apparaît particulièrement important à la Chambre que le projet vienne s'insérer avec harmonie dans le milieu environnant et qu'il permette à Montréal de retrouver une continuité dans la trame urbaine de tout le secteur du sud du centre-ville. Dans la même veine, la Chambre accorde également une grande importance à la qualité du design de tout le mobilier urbain qui viendra compléter les aménagements. Ce mobilier devrait permettre de mettre en valeur le savoir-faire des créateurs montréalais et d'ajouter une valeur supplémentaire au projet. Aussi, dans la mesure où certaines infrastructures urbaines seront construites par le promoteur, des ententes préalables devraient être conclues avec la Ville pour assurer un entretien ultérieur adéquat et de qualité et de déjà fixer les balises du financement requis.

2. Pour un projet aux retombées nombreuses et positives

Retombées économiques et juste profit

Si le projet de revitalisation du quartier Griffintown constitue un élément structurant pour le développement urbain de Montréal, les retombées économiques qu'il générera seront, elles aussi, des plus structurantes. Les investissements privés nécessaires pour réaliser ce projet sont estimés à 1,3 milliard \$, ce qui en fait le plus important projet privé des dernières années à Montréal. À cela s'ajoutent les revenus récurrents que tireront les différents paliers de gouvernement, notamment de la vente des édifices et de l'activité économique stimulée par le projet. À titre illustratif, la Ville de Montréal tirera, en revenus fonciers, pas moins de 30 millions \$ annuellement, alors qu'elle n'en récupère que 1,1 million \$ actuellement. À cela s'ajoute, bien évidemment, les retombées indirectes résultant de la participation au projet de multiples entrepreneurs et fournisseurs, de même que les emplois qui seront créés. Ainsi, la Chambre voit dans Griffintown un projet susceptible de bénéficier à l'ensemble de l'économie.

Pour profiter de ces bénéfices, il est bien sûr obligatoire que le projet puisse aller de l'avant. Or, il est important de se rappeler qu'un tel investissement du secteur privé, à la différence des budgets issus des corps publics, comporte des conditions particulières d'investissement. En effet, les montages financiers nécessaires pour une telle réalisation supposent une mobilisation majeure de fonds par les investisseurs, de sorte que chaque délai additionnel exige des coûts supplémentaires et une diminution de l'attrait du projet comme occasion d'investissement. Pour cela, la Chambre est d'avis que la Ville de Montréal devrait tout mettre en œuvre pour faciliter la conciliation des intérêts de chacun, en demeurant particulièrement sensible aux contraintes de temps avec lesquelles le promoteur doit composer.

Pour la Chambre, il existe une autre condition de réussite du projet : c'est la reconnaissance qu'un investissement privé tel que celui qui est à la base du projet Griffintown demeure aussi soumis aux impératifs de rentabilité. Ces impératifs se traduisent par des contraintes quant aux délais d'approbation, de même qu'à la densité requise et à la mixité de fonctions résidentielles et commerciales. Devant la possibilité d'améliorer la trame urbaine de tout un secteur à l'ouest du centre-ville, de réanimer un important quartier central, d'améliorer l'offre récréo-touristique de Montréal, ainsi que de favoriser le développement économique à l'échelle de la métropole, il est dans l'intérêt collectif d'en tenir compte le plus possible.

Complémentarité de l'offre commerciale et culturelle

L'un des éléments qui a grandement attiré l'attention de la Chambre depuis la présentation des premières esquisses du projet Griffintown, c'est la complémentarité de sa composante commerciale avec les commerces déjà établis au centre-ville. À cet égard, la Chambre salue l'écoute du promoteur concernant la décision de ce dernier de réduire substantiellement la dimension commerciale du projet, ainsi que la surface des différents commerces qui s'y établiront. Pour la Chambre, ces modifications sont importantes au succès du projet : en effet, pour que l'offre commerciale de Griffintown soit pleinement complémentaire à celle qui existe déjà, il importe que les commerces s'adressent d'abord à sa clientèle qui sont principalement les résidents. Il est de plus souhaitable qu'on y retrouve des bannières différentes de celles du centre-ville.

Dans la même veine, la Chambre souhaite que l'îlot culturel inscrit au projet vienne compléter les autres infrastructures culturelles de Montréal plutôt que de les concurrencer. Aux yeux de la Chambre, il est tout à fait pertinent d'accorder une place à la culture dans le projet, particulièrement dans l'objectif de répondre aux besoins des résidents et d'en faire un lieu privilégié de diffusion culturelle et un lieu d'animation du quartier. Dans cette optique, la Chambre considère que la mise sur pied d'un comité d'experts et d'intervenants du milieu constitue une excellente approche pour éviter les écueils potentiels liés à l'ajout à Montréal d'un nouvel équipement culturel.

Retombées économiques locales pour le Sud-Ouest

Enfin, la Chambre est d'avis que le promoteur aurait intérêt à s'inspirer des réalisations de la TOHU, dans le quartier Saint-Michel, pour ce qui est de faire profiter les résidents actuels du Sud-Ouest de l'arrivée du projet et d'intégrer la main-d'œuvre locale au projet. Les populations du Sud-Ouest font face à des défis socioéconomiques souvent similaires à ceux du quartier Saint-Michel et en accordant une attention particulière aux projets créateurs d'emplois pour la main-d'œuvre locale, les promoteurs pourraient aisément générer des retombées économiques majeures pour ces populations. L'expérience de la TOHU suggère non seulement que cette approche peut faire une différence marquante pour les individus concernés, mais qu'elle favorise également l'établissement de liens positifs entre le quartier existant et le nouveau venu.

3. Pour un projet innovateur

Un projet de l'ampleur de Griffintown n'est pas seulement l'occasion de développer une partie de la ville; c'est aussi l'occasion de faire la démonstration du savoir-faire des bâtisseurs d'ici. Pour que cette occasion soit pleinement saisie, la Chambre tient à souligner l'importance que devrait accorder le projet aux éléments les plus innovateurs.

Des innovations en matière de développement durable

Le développement durable figure au rang des éléments qui sont inclus dans la vision du promoteur du futur quartier Griffintown. Déjà, une innovation des plus intéressantes est la collaboration annoncée avec l'École de Technologie Supérieure pour ce qui est de la création d'une Chaire sur le développement durable.

Pour la Chambre, cette volonté plus que louable devrait également se traduire sur le terrain par de véritables avancées. Parmi elles, nous croyons qu'une part importante des bâtiments construits devrait répondre aux normes de développement durable du système d'évaluation LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), ou à tout le moins favoriser les économies d'énergie, réduire les consommations d'eau et éviter de contribuer aux îlots de chaleur urbains par le biais de toits verts.

Par ailleurs, la Chambre souhaiterait que le promoteur innove en réalisant des aménagements urbains pourvus d'installations lumineuses qui assurent la protection du ciel nocturne et limitent la pollution par l'éclairage, une tendance de plus en plus présente dans les nouveaux développements urbains.

Des innovations dans le « cocktail » de transports

Un autre domaine dans lequel le projet devrait figurer à l'avant-garde est celui du transport en commun. À cet égard, la Chambre est d'avis que le quartier Griffintown devrait, à terme, devenir le quartier de Montréal où la part modale des transports propres et actifs (transport collectif, marche, vélo, patins à roues alignées) soit la plus élevée. En effet, parce que le cœur du secteur est situé à moins d'un kilomètre des stations de métro les plus proches et d'un kilomètre et demi du centre des affaires, le potentiel du quartier dans ce domaine est exceptionnel et doit être pleinement exploité. Déjà, les aménagements du Quartier International de Montréal ont fait augmenter de 13 % l'achalandage des trois stations de métro du secteur, alors que l'augmentation moyenne se situe à moins de 2 %. Avec les bonnes innovations dans le « cocktail » de transports offert, Griffintown peut devenir un véritable modèle de mobilité urbaine.

L'une de ces innovations est bien évidemment la réalisation d'un lien par tramway avec le Vieux-Montréal et le centre-ville. À cet égard, la volonté du promoteur de contribuer financièrement à sa construction constitue en soi une démarche audacieuse des plus intéressantes. Restera ensuite à concrétiser dans un avenir relativement rapproché ce projet afin que, dès leur arrivée, les résidents de Griffintown puissent intégrer à leurs habitudes de vie l'utilisation de cette importante infrastructure de transport en commun.

Conclusion

Le projet Griffintown est une occasion unique de changer le visage de Montréal. La Chambre constate que le promoteur, grâce aux consultations menées avant que ne soient déposées les premières esquisses du projet, a pris en compte de nombreuses préoccupations de la part de riverains et d'instances administratives. Or, dans la mesure où cet investissement de 1,3 milliard \$ provenant du secteur privé est d'une grande importance pour Montréal, il convient de favoriser et de faciliter la conciliation des intérêts de chacun, tout en tenant compte des contraintes avec lesquelles le promoteur doit composer.

Ce projet est l'un des premiers exemples, à Montréal, de conciliation d'intérêts communs – de la part d'un entrepreneur privé désireux de faire des investissements majeurs de développement et de la Ville de Montréal – dans la revitalisation d'un quartier entier à proximité du centre-ville. Parce que la qualité attire la qualité, la Chambre ne peut que souhaiter son succès. Non seulement le paysage urbain de Montréal s'en trouvera-t-il amélioré, mais l'économie montréalaise pourra grandement s'appuyer sur ce projet pour en susciter d'autres tout aussi porteurs.

Voilà pourquoi la Chambre souhaite de tout cœur la réalisation de toutes les phases du projet Griffintown, tout en y attachant des conditions importantes de réussite : la qualité, des retombées positives et des innovations. En vertu de l'emplacement exceptionnel qu'il souhaite développer, le promoteur a donc le devoir de réaliser un projet qui sera, lui aussi, exceptionnel.

En vous assurant de l'entière collaboration de la Chambre à contribuer au développement de la métropole, je vous prie de recevoir, Madame, nos cordiales salutations.

La présidente et chef de la direction,

Isabelle Hudon