



Le 10 décembre 2008

Monsieur Claude Fabien
Président de commission
Office de consultation publique de Montréal
Cours Mont-Royal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Objet : Avis de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain dans le cadre de la consultation portant sur le projet de développement du site et la modernisation de la Maison de Radio-Canada

Monsieur,

La Chambre de commerce du Montréal métropolitain a pris connaissance avec grand intérêt du projet de réaménagement des abords de la Maison de Radio-Canada et c'est avec plaisir que nous vous communiquons, par la présente, nos commentaires à l'égard de cette initiative d'importance pour Montréal.

La Chambre compte quelque 7 000 membres provenant de la communauté des affaires de la grande région de Montréal. Sa mission est d'analyser et de comprendre les enjeux économiques ainsi que de mener et d'appuyer les actions appropriées sur le terrain. Elle soutient par ailleurs la croissance des affaires de ses membres grâce à un éventail complet de services en plus de mettre de l'avant les idées qui favorisent le plein et sain développement de la métropole, les 110 000 entreprises qui y ont pignon sur rue de même que les 1,8 million de travailleurs qui en font le moteur économique du Québec.

D'emblée, elle tient à souligner la qualité de la préparation de ce projet, et ce, non seulement à l'égard de ses qualités intrinsèques, mais également en raison de la pertinence des documents produits. Le souci d'intégrer le projet aux caractéristiques particulières du milieu est notable et l'analyse de cette proposition de réaménagement et de développement dans le cadre de la consultation publique devrait, de l'avis de la Chambre, en tenir compte.

Également, étant d'avis que dans tout projet de développement, des principes directeurs devraient être déterminés afin d'établir des balises et de maximiser les retombées pour la métropole, la Chambre estime que **la création de richesse ainsi que le développement urbain durable et de qualité** sont deux éléments à prendre en compte pour la réalisation de tout nouveau projet de développement. La Chambre identifie également certaines **conditions de réussite** qui pourraient se révéler déterminantes pour la réalisation de ce projet.

C'est donc dans ce contexte, et parce qu'elle désire jouer un rôle d'acteur économique contributif et responsable, que la Chambre formule les recommandations et commentaires suivants :

1. Favoriser la création de richesse

Le projet de modernisation de la Maison de Radio-Canada et le développement de son site, rendus nécessaires notamment en raison des nouvelles activités de production télévisuelle et multimédia, sont requis à brève échéance puisque l'infrastructure a été construite il y a une trentaine d'années et que certaines infrastructures atteindront prochainement la fin de leur durée de vie utile.

Afin de financer cette initiative, la formule privilégiée par les administrateurs de Radio-Canada consiste à mettre en valeur les terrains qui entourent les édifices de la Maison de Radio-Canada et qui servent actuellement essentiellement de stationnement. Ces derniers seront donc offerts à des promoteurs afin qu'ils en assurent un développement cohérent et que les bénéfices tirés de ces transactions soient réinvestis dans les infrastructures de la Maison de Radio-Canada.

Créatif et innovant, ce partenariat entre des gens d'affaires et une institution de la Couronne – en s'assurant d'une gouvernance rigoureuse et transparente – permettra de financer le projet tout en améliorant grandement la vitalité et le dynamisme de tout un secteur de l'est du centre-ville de Montréal situé à proximité du centre des affaires.

Si ce projet d'envergure constitue une occasion de mettre à profit le savoir-faire des entrepreneurs montréalais, il constitue également une occasion unique de faire croître la valeur foncière de terrains à fort potentiel de développement qui se traduira par une hausse de revenus substantielle pour la Ville de Montréal.

À l'image de ce qu'aura été le Quartier international de Montréal (d'ailleurs conçu par Daoust Lestage architecture et design urbain, la même firme qui a été retenue par les promoteurs du projet de Radio-Canada) pour le secteur jouxtant le nord du Vieux-Montréal aux abords du Palais des congrès, le développement du site de Radio-Canada favorisera le développement de ce secteur et pourrait également stimuler la restauration de certains édifices adjacents.

À cet égard, la Chambre désire souligner l'importance accordée par le promoteur au développement cohérent des terrains, ajoutant ainsi de la valeur à l'ensemble. Ce faisant, le découpage du projet en différentes étapes permettra au promoteur, ainsi qu'aux différents entrepreneurs, de faire en sorte que le projet puisse se matérialiser malgré les contraintes économiques et logistiques qui influenceront sur lui en cours de réalisation. Et dans la mesure où la conjoncture économique incertaine dans laquelle Montréal s'engage actuellement risque de toucher grandement les projets de ce type, la Chambre est d'avis que cette formule permettra de provoquer un effet de levier grâce auquel les premières phases créeront les synergies nécessaires pour mettre en œuvre des phases subséquentes. En échelonnant le projet sur un horizon de 10 ans, le promoteur se dote d'outils porteurs pour créer le plus de retombées possible.

À terme, ce sont donc d'importantes retombées de toutes sortes qui auront été générées par ce projet et de multiples secteurs économiques qui en bénéficieront. Aux revenus fonciers récurrents s'ajouteront donc les revenus que tireront les différents paliers de gouvernement de la vente des terrains et de l'activité économique stimulée par le projet. Ainsi, dans la mesure où ces retombées contribueront à la création de richesse dans la métropole, la Chambre accueille très favorablement cette initiative, d'autant plus qu'elle contribue à densifier des secteurs à proximité du centre-ville et qu'elle met en valeur des infrastructures urbaines existantes.

Qualité de lieu

Par ailleurs, en plus de l'importance des retombées pour le développement de la métropole, un autre aspect significatif de la réalisation du projet est intimement lié à l'augmentation de la valeur foncière des terrains adjacents. Or, le site de Radio-Canada est bordé au sud par le début de l'autoroute Ville-Marie, où circule continuellement un trafic dense et bruyant. Cet élément du réseau routier métropolitain constitue le prolongement de la rue Notre-Dame, une artère qui fait l'objet d'un important projet de modernisation mené par le ministère des Transports du Québec et la Ville de Montréal.

De l'avis de la Chambre, il y aurait tout lieu d'entamer une réflexion de fond quant aux travaux à effectuer pour la mise à niveau de ces infrastructures routières et notamment pour le développement urbain durable de leurs abords. Une telle initiative comblerait finalement une fracture au cœur de la ville et permettrait d'améliorer significativement les liens entre le centre-ville, le Vieux-Montréal et, en de nombreux endroits, les berges du fleuve. Cette analyse est d'une importance significative dans la mesure où le recouvrement de l'autoroute rendrait disponibles des terrains pour de futurs développements et améliorerait grandement la qualité de lieu de tout un secteur de la ville entre le Palais des congrès et le pont Jacques-Cartier.

Si elle convient que ce projet est complexe, coûteux et qu'il met en présence de nombreux intervenants, la Chambre est toutefois convaincue qu'il demeure essentiel d'entamer des études – à brève échéance – qui puissent établir les possibilités de recouvrement et permettre ainsi d'effectuer des choix judicieux en fonction de projets riverains potentiels.

Ainsi, la Chambre propose :

- Que les instances du ministère des Transports du Québec et de la Ville de Montréal présentent, avec transparence, des plans et des stratégies de réaménagement de la rue Notre-Dame et de l'autoroute Ville-Marie qui tiennent compte du recouvrement de l'autoroute;
- Que des études des différentes options de recouvrement, soit par la construction de tunnels (sur lesquels la construction d'édifices serait possible), soit par le recouvrement avec des dalles de béton (sur lesquelles des jardins et des parcs pourraient être réalisés et en tenant compte de la possibilité d'y intégrer les infrastructures souterraines nécessaires en prévision d'un recouvrement permanent éventuel) soient complétées;
- Que dans les études de recouvrement soit déterminé le positionnement des bretelles d'accès en fonction des projets actuellement prévus, tels que le Quartier de la santé, le Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM), le projet de gare-hôtel Viger et le projet de Radio-Canada.

2. Vers un développement urbain durable et de qualité

Le projet de développement et de modernisation du site de Radio-Canada, en plus de constituer une initiative majeure pour le développement du secteur est du centre-ville de Montréal, s'inscrit dans une démarche méritoire ayant pour but de reconnecter la Maison de Radio-Canada à son milieu environnant.

Ce réaménagement permettra aussi de corriger des modes d'aménagement qui datent d'une autre époque, où la préséance était notamment attribuée à l'utilisation de la voiture, et qui, encore aujourd'hui, causent préjudice aux quartiers riverains. À cet égard, il ne serait plus concevable, aujourd'hui, de construire à proximité du centre des affaires une tour bordée de quelque 1 000 places de stationnement en surface. Ce projet saura également créer une continuité dans la trame urbaine entre les projets en voie de réalisation que sont le CHUM, le Quartier de la santé et le projet de la gare-hôtel Viger.

Aménagement bâti

En plus d'être établi dans un secteur de Montréal situé à proximité du centre-ville et déjà doté d'infrastructures urbaines majeures – ce qui favorise la densification de milieux urbanisés –, le projet comprend certaines constructions qui répondront aux normes de développement durable de l'organisme *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED), un élément qui ajoute à la viabilité et à l'attrait du projet.

Il est par ailleurs intéressant de noter que plusieurs projets d'importance tels que le CHUM, le Quartier de la santé et le projet de réaménagement de la gare-hôtel Viger, en plus de nombreux projets de développement domiciliaire, sont en voie de réalisation à proximité du site ou à l'étude et que c'est dans ce contexte particulier – de réaménagement et de requalification de tout un secteur de la ville – que devrait être étudié le projet.

La Chambre constate également que dans la mesure où l'est du centre-ville de Montréal est actuellement passablement déstructuré et peu propice à l'attraction d'investisseurs, le projet qui vise à retisser la trame urbaine permettra une continuité spatiale, sociale et économique avec les quartiers riverains coupés du site actuel de la Maison de Radio-Canada. Or, de l'avis de la Chambre, si les densités proposées permettent de répondre avantageusement aux contraintes de rentabilité du promoteur, elles sauront également créer un environnement urbain attrayant et susceptible d'attirer dans ce nouveau quartier des familles, des jeunes professionnels et des personnes moins nanties. Parallèlement, le promoteur fait le choix délibéré de créer une mixité de fonctions ainsi qu'une mixité sociale – au sein même des îlots – par l'intégration de différentes typologies résidentielles, une formule encore peu présente à Montréal. Une telle intégration est souhaitable pour créer un quartier urbain dynamique et prospère, ce qui constitue également une mesure de développement urbain durable. Elle ne saurait toutefois être réussie sans qu'une qualité architecturale de premier plan, et ce, tant pour les logements sociaux, abordables, de classe moyenne que de luxe, ne soit exigée de la part du promoteur.

D'ailleurs, celui-ci innove en adoptant une mesure qui pourrait se révéler un élément convaincant pour inciter les jeunes familles à s'établir dans ce quartier puisqu'il est prévu de leur réserver les premiers étages des édifices, ce qui leur donnera un accès privilégié aux cours intérieures et aux espaces verts.

Il faudra néanmoins porter une attention toute particulière aux liens qui devront être établis entre le cadre bâti que l'on envisage de construire – d'une dizaine d'étages – et les édifices résidentiels existants d'au plus trois étages qui les jouxtent. Il existe en effet le risque, en construisant des édifices imposants, que soit répétée l'erreur de créer une barrière de plus entre les riverains et le complexe de la Maison de Radio-Canada. Or, si le projet permet de retisser la trame urbaine du secteur, il faudra veiller à ce que les caractéristiques architecturales des nouveaux bâtiments s'intègrent le mieux possible à leur environnement.

D'ailleurs, de l'avis de la Chambre, il y a dans ce projet – en optant pour une qualité architecturale de premier ordre – une occasion unique de créer un « landmark » qui permettra l'intégration et la mise en valeur, réussie, de bâtiments modernes dans un milieu patrimonial.

Aménagement urbain

Les autorités de Radio-Canada manifestent le souhait de transformer le boulevard René-Lévesque en un boulevard urbain de prestige, qui comprendrait de nombreuses plantations et de nouveaux aménagements pour les transports en commun et les transports actifs. Dans la mesure où des aménagements tout aussi importants seront nécessaires aux abords du futur Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) près de l'UQAM, une homogénéité des nouvelles infrastructures urbaines, du mobilier et des aménagements devrait être observée parmi ces différents projets.

De plus, la Chambre voit dans la démarche du promoteur un choix délibéré de concevoir un développement basé sur une mixité de fonctions, un élément qui favorise grandement la viabilité du projet. La Chambre considère que ce choix permettra de réanimer un important secteur de Montréal et de le reconnecter avec le milieu résidentiel et commercial où il est situé ainsi que de favoriser le développement économique à l'échelle de la métropole.

3. Conditions de réussite

Si la Chambre considère que le projet aura des retombées positives pour Montréal, elle identifie néanmoins certaines conditions de réussite qu'elle juge nécessaires afin que le projet puisse se réaliser dans les meilleures conditions :

- Que les ententes entre le promoteur et les futurs acquéreurs des terrains soient transparentes et que des liens étroits soient tissés avec les riverains et les partenaires;
- Que des liens soient créés entre les différentes instances afin de mener des études de faisabilité pour le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie;
- Qu'une attention particulière soit portée aux caractéristiques architecturales qui pourront favoriser l'insertion des nouveaux bâtiments au sein du milieu résidentiel existant.

Enfin, dans la mesure où ce projet est susceptible de générer d'importantes retombées économiques et qu'il s'inscrit dans une vision de développement urbain durable, qu'il semble y avoir cohérence avec les autres projets du secteur et qu'il contribuera à réhabiliter un secteur déstructuré de l'est du centre-ville, la Chambre est d'avis qu'il importe de tout mettre en œuvre pour en favoriser la concrétisation.

Le promoteur, face à un projet audacieux, fait preuve d'innovation. Et parce que la qualité attire la qualité et que le projet à l'étude semble satisfaire à des critères d'excellence, la Chambre ne peut que souhaiter son succès. Non seulement le paysage urbain de Montréal s'en trouvera amélioré, mais l'économie montréalaise pourra largement en profiter.

Vous assurant de l'entière collaboration de la Chambre à contribuer au développement de la métropole, je vous prie de recevoir, Monsieur, mes cordiales salutations.

Le président et chef de la direction par intérim,

Roger Plamondon