

Office de consultation publique de Montréal

**Secteur Bridge-Bonaventure
Orientations de développement**

Consultation publique

POUR LE SPORT ET LA COMMUNAUTÉ

Groupe baseball Montréal

26 septembre 2019

Introduction

Madame la présidente,
Membres de la commission,

En mars dernier, la Ville de Montréal a décidé de vous confier le mandat d'organiser une consultation publique en vue de définir les orientations du renouvellement du secteur Bridge-Bonaventure. En vous mandatant, la ville a indiqué souhaiter que la démarche soit inclusive, afin que la population des quartiers, les travailleurs, les partenaires et les autres parties prenantes puissent s'exprimer sur l'avenir du secteur.

Le document d'information sur le secteur Bridge-Bonaventure souligne notamment que *« l'héritage industriel, le respect des grandes composantes patrimoniales, la revitalisation de ce secteur d'emploi, son verdissement et les besoins de mobilité sont au cœur des questions devant dessiner son avenir »*. Le document propose aussi une vision et énonce cinq principes de mise en valeur, ainsi que quatre défis.

Le principe 5, intitulé « Des activités économiques et urbaines renouvelées », souligne notamment que:

« Le renouvellement du secteur doit être appréhendé à travers son positionnement à l'échelle de l'économie montréalaise et à l'échelle locale des arrondissements qui partagent son territoire. Ainsi, son renouvellement devra tenir compte et tirer profit de sa proximité avec le centre-ville et les quartiers adjacents dans une perspective de diversification et de cohabitation des fonctions.

Le renouvellement souhaité implique que l'introduction de nouvelles activités soit compatible avec le milieu d'insertion [...] dans le choix des vocations à privilégier, dans l'implantation des bâtiments et dans l'architecture.

L'implantation d'une station du REM permettrait de jouer un rôle de premier plan dans la transformation du secteur et constituerait une occasion de créer un milieu plus diversifié, dynamique et durable, articulé autour de la station ».

Nous vous soumettons le présent mémoire, afin de contribuer à la réflexion collective que suscite le mandat de votre commission. Vous aurez le privilège de rencontrer un grand nombre d'organismes et d'individus qui vous communiqueront leur vision et leurs idées à l'égard du développement urbain et du renouvellement du secteur Bridge-Bonaventure, en particulier. Cette participation démontre la volonté croissante des citoyens de participer pleinement à la définition des éléments de leur cadre de vie.

Le renouvellement du secteur Bridge-Bonaventure nous offre une occasion de nous engager collectivement dans une démarche d'innovation urbaine, dans un contexte de transition écologique et d'intégration des multiples dimensions qui façonneront notre tissu social et la qualité de vie à Montréal au cours des prochaines décennies, notamment par des mesures qui favoriseront la mobilité, l'écoresponsabilité, la santé des individus et la santé publique.

Nous avons la chance de vivre dans une ville où la majorité des organismes et des parties prenantes ont démontré, à maintes reprises, leur capacité à collaborer pour concevoir et mettre en œuvre des solutions innovantes et avantageuses pour le plus grand nombre. Nous étudierons avec intérêt les opinions qui seront soumises dans le cadre des audiences de votre commission, parce que nous voulons travailler avec nos partenaires pour imaginer, non seulement un stade de baseball, mais aussi un équipement communautaire qui répondra à un éventail de besoins, qui s'intégrera de manière harmonieuse et qui contribuera au dynamisme et à la vitalité du secteur renouvelé.

En faisant preuve d'ouverture, de sensibilité et de créativité, nous souhaitons apporter une contribution positive au renouvellement de ce secteur qui possède un grand potentiel, tout en respectant les éléments patrimoniaux, en améliorant la mobilité et le verdissement, en favorisant la fluidité de la circulation et en stimulant l'économie locale.

Nous espérons que les orientations qui seront définies par la Ville de Montréal nous permettront de réaliser notre vision et de faire un projet d'avant-garde pour la promotion et le développement du sport, de l'activité physique et des saines habitudes de vie pour tous.

Notre projet de base

Notre projet de base est piloté par monsieur Stephen Bronfman qui a rassemblé, dans son groupe, plusieurs concitoyens amoureux de Montréal et profondément engagés à l'égard de notre ville. Ils font partie du tissu de cette communauté et ils ont démontré à maintes reprises par le passé, par leurs actions civiques et philanthropiques, leur engagement à l'égard du paysage montréalais et du développement social, culturel et économique de cette ville, tout en manifestant leur respect à l'égard de l'environnement et leur souci du mieux-être collectif.

Nous sommes engagés dans ce projet parce que nous voulons que sa réalisation contribue au renouvellement du secteur Bridge-Bonaventure, tout en bénéficiant aux quartiers adjacents et à toute la Ville de Montréal. Nous sommes déterminés à concevoir un aménagement modèle en matière environnementale et de gestion écoresponsable des ressources et nous voulons en favoriser l'acceptabilité sociale, et en faire une réalisation dont nous serons tous fiers. Nous sommes aussi déterminés à contribuer positivement au renouvellement du secteur par un aménagement innovant, axé sur le sport, les saines habitudes de vie et la santé pour tous, qui contribuera à la qualité de vie de ceux et celles qui y habiteront ou qui le fréquenteront.

Notre projet de base repose sur deux éléments complémentaires, soit l'attribution d'une franchise de la MLB et l'aménagement d'un stade de baseball qui deviendra, entre autres, le domicile de l'équipe. Ce projet doit profiter à Montréal, d'un point de vue social, sportif, culturel et économique, et ce, de manière responsable.

Nous poursuivons cet objectif depuis plusieurs années. Les études initiées par la Chambre de commerce du Montréal métropolitain en 2013, ainsi que celles que nous avons fait réaliser l'an dernier démontrent notre engagement, tout en nous fournissant des données précieuses sur l'appui de la population et les attentes des amateurs de baseball. Nous reconnaissons aussi l'accueil et l'ouverture que nous ont manifestés les divers niveaux de gouvernement au cours des dernières années.

La décision annoncée par le commissaire de la MLB, en juin dernier, ouvre une nouvelle avenue pour le retour du baseball majeur à Montréal, dans le contexte d'une saison partagée avec les Rays de Tampa Bay. C'est une proposition originale et intéressante que nous allons examiner soigneusement, en étant conscients d'être la première ville d'Amérique du Nord qui explore ce modèle. Ce geste démontre une grande marque de confiance à l'égard de Montréal comme marché et des Rays de Tampa Bay qui sont l'une des organisations les plus innovantes et des équipes les compétitives du baseball majeur.

Le site et son environnement

Le site que nous désirons aménager est situé sur des terrains adjacents aux bassins Peel et Wellington. Cet emplacement présente des caractéristiques idéales, car il est situé à proximité du centre-ville, du Vieux-Montréal et du Vieux-Port, mais aussi de plusieurs quartiers adjacents comme Pointe-Saint-Charles, Griffintown, Saint-Henri et la Petite-Bourgogne. Il n'existe aucun autre site équivalent.

Les résidents des quartiers voisins pourront se rendre à pied pour assister à un match ou à un autre événement, en famille ou entre amis. Pour les Montréalais demeurant dans d'autres quartiers ou les amateurs des villes ou des régions voisines, ceux-ci auront le choix entre une marche de découverte ou l'utilisation du transport en commun, notamment le REM, qui leur permettra d'arriver au stade en quelques minutes à partir du centre-ville. Quant aux visiteurs de Montréal, qu'ils soient là pour affaires ou par plaisir, la proximité du centre-ville et du Vieux-Montréal sera une invitation à la découverte de nouveaux quartiers. Les matchs de baseball et les autres événements seront des occasions festives et conviviales avec comme décor le centre-ville de Montréal en arrière-plan.

Nous souhaitons que notre projet réponde aussi à un ensemble de besoins, afin de contribuer de manière optimale au renouvellement du secteur. C'est pourquoi nous pensons que la conception et l'utilisation du futur aménagement devraient respecter les valeurs suivantes:

- **La cohérence:** un plan d'ensemble et des aménagements cohérents, basés sur des principes de mixité, des espaces publics de qualité, des équipements collectifs, diverses fonctions sociales, etc.
- **La cohabitation:** permettre le renouvellement du secteur, tout en préservant les entreprises dont les activités sont pertinentes pour l'avenir, permettre aussi la mixité des usages et la densité d'utilisation.
- **Le respect du patrimoine du secteur:** mettre en valeur certains éléments de la richesse et de l'histoire de cette partie du secteur Bridge-Bonaventure dans les espaces publics du terrain de baseball.
- **La mobilité et l'accessibilité:** faire en sorte que l'aménagement du terrain contribue à désenclaver, à favoriser l'accès au site à partir des quartiers voisins, notamment grâce à une station du REM, ainsi que l'accès au canal, et la sécurité des piétons et des cyclistes.
- **L'innovation:** explorer les possibilités de mettre en œuvre les principes d'économie circulaire en matière de gestion de l'énergie, de l'eau de pluie, et des déchets. Mettre

en valeur le dynamisme de Montréal en matière d'innovations technologiques, d'intelligence artificielle et de créativité artistique.

Nous comptons tirer profit des enseignements des meilleures réalisations en Amérique du Nord en matière de conception de stades et d'intégration dans le tissu social et urbain environnant. Nous souhaitons aller encore plus loin, en concevant un aménagement et une enceinte sportive qui deviendront une référence à l'échelle mondiale en matière d'intégration à la communauté et d'écoresponsabilité.

Un actif communautaire

Le bâtiment permettra d'accueillir, dans des conditions modernes et optimales, une équipe de baseball professionnel et les partisans et spectateurs qui viendront assister aux matchs.

Nous voulons aussi créer un espace vert, un parc à l'intérieur du parc, accessible à la population, ouvert et inclusif, et dont l'aménagement permettra à plusieurs partenaires de la communauté de mieux desservir leurs clientèles respectives. Nous prendrons connaissance avec intérêt des opinions présentées et des recommandations formulées dans votre rapport.

Quant aux initiatives communautaires qui pourront répondre à divers besoins, nous pouvons signaler d'abord celles qui découleront de la présence d'une équipe professionnelle de baseball et qui pourraient inclure :

- Un programme d'activités communautaires pour les joueurs de l'équipe, notamment des visites dans les écoles, les hôpitaux et les milieux communautaires de Montréal.
- La création d'une fondation communautaire associée à l'équipe.
- Le soutien de multiples organismes communautaires par l'appui à leurs activités de financement ou à leurs opérations (présence de joueurs, objets souvenirs signés, etc.).
- La collecte des aliments sains après les matchs, leur conditionnement et leur distribution à des organismes venant en aide aux sans-abris.
- L'invitation de jeunes de milieux défavorisés ou d'enfants malades à assister aux matchs ou aux séances d'entraînement.
- L'organisation, en collaboration avec Baseball Québec, d'activités de formation et de développement pour les joueurs et les entraîneurs.

Nous souhaitons que le nouvel aménagement puisse aussi accueillir plusieurs autres services ou activités, qui pourraient inclure:

- Certains espaces à vocation spécialisée – par exemple:
 - Une clinique de médecine sportive et un centre de réhabilitation à vocation communautaire, en partenariat avec une institution reconnue.
 - Un centre d'interprétation de l'histoire du secteur.
 - Un espace pour accueillir le Panthéon des sports du Québec.
 - Un centre de conditionnement physique.
- Des espaces pour les organismes communautaires

- Réserver des espaces pour la gestion et les activités de certains organismes communautaires desservant les clientèles des secteurs voisins, afin d'atténuer l'impact découlant notamment de l'augmentation des besoins scolaires.
- Des programmes d'activités variés – par exemple:
 - Accueil de programmes sport-études pour étudiants de niveau secondaire et collégial (CÉGEP).
 - Création d'un programme sport-études axé sur le baseball, avec accès aux installations du terrain durant l'année scolaire.
 - Espaces de rencontres et d'activités pour les organisations sportives locales, régionales ou provinciales.
 - Programmes de formation et de développement pour les entraîneurs de baseball ou d'autres sports.
 - Écoles de baseball pour les jeunes des quartiers adjacents, de Montréal ou de la région.
 - Collaborer avec des partenaires expérimentés pour développer et mettre en œuvre des programmes qui favorisent le développement du potentiel des enfants et des jeunes par l'activité physique et les saines habitudes de vie.
- Des activités communautaires rassembleuses, tout au long de l'année – par exemple:
 - Présentation de tournois de baseball amateur.
 - Accueil de spectacles et manifestations.
 - Aménagement, durant l'hiver, d'une patinoire communautaire extérieure décorée pour le temps des fêtes.
 - Participation aux festivals et aux célébrations hivernales à Montréal (activités familiales, spectacles, etc.).
 - Possibilité, pour le Canadien, d'accueillir une classique hivernale de la LNH.
 - Aménagement d'un parc pour planches à neige.
 - Accueil d'autres activités hivernales.

Cette énumération sommaire est une indication des possibilités que nous pourrions envisager et pousser plus afin de concevoir un aménagement et des équipements qui deviendront un actif communautaire apprécié et utilisé par les clientèles cibles.

Rencontres et consultations

Plusieurs personnes et organismes participeront à la consultation publique actuelle et soumettront des opinions écrites ou des commentaires verbaux qui nous permettront de mieux comprendre les enjeux, les attentes et les aspirations des parties prenantes. Nous espérons ainsi être en mesure d'identifier les thèmes et les objectifs prioritaires.

Nous identifierons les organismes que nous consulterons au cours des prochains mois. Le choix des thèmes devrait faciliter les échanges et nous aider à cibler les pistes à poursuivre et à approfondir. Nous réaliserons cette démarche de manière transparente avec l'OCPM et, comme nous n'avons aucun plan des installations proposées, nous pourrions être très ouverts et imaginatifs.

Nous espérons que cet exercice de consultation nous aidera à concevoir un meilleur actif communautaire pour contribuer de manière optimale au renouvellement du secteur.

Conception de l'actif communautaire

Au terme de la consultation, nous devrions être en mesure d'établir les objectifs et les paramètres qui devront être pris en compte dans la conception des installations projetées pour en faire un véritable actif communautaire.

Nous voulons aménager un terrain et un stade de baseball qui seront ouverts aux citoyens des quartiers environnants et qui tisseront des liens durables avec eux, en créant un lieu privilégié pour la présentation de programmes ou d'activités communautaires, éducatives, sportives, culturelles ou de divertissement, durant toute l'année, en plus de redonner aux organismes de ces quartiers.

Nous voulons faire de cet aménagement un pôle important pour le secteur, un reflet de la vision d'avenir de Montréal et une référence en matière d'innovation urbaine qui intégrera:

- Les besoins et attentes des parties prenantes, et notamment celles des quartiers voisins.
- Le respect de l'environnement et de l'écoresponsabilité.
- Les principes de mise en valeur et les défis énoncés dans le document d'orientation, afin d'assurer l'intégration du projet à la nouvelle trame urbaine.
- Une contribution majeure au renouvellement du secteur Bridge-Bonaventure et à la vitalité du centre-ville.
- L'accroissement du rayonnement de Montréal et le développement du tourisme.
- Une contribution au développement économique, sportif, social et culturel du secteur et de la Ville de Montréal.

Aménagement du terrain et du stade

L'architecture du nouveau bâtiment devra refléter la vision du projet et les objectifs que nous poursuivons, afin que celui-ci soit attrayant, accueillant, ouvert et authentique.

Nous nous assurerons que cet aménagement respecte les exigences de la MLB, et nous irons encore plus loin pour réduire au minimum notre impact sur l'environnement. Nous allons, notamment, appliquer dans toute la mesure possible, les principes de l'économie circulaire.

La conception du stade devra répondre aux exigences d'une certification LEED Platine pour une nouvelle installation. Tous les systèmes d'éclairage et les installations sanitaires seront conçus de manière à minimiser la consommation d'énergie et d'eau. La gestion des déchets sera aussi optimisée, notamment, en priorisant le recyclage et le compostage. L'aménagement devrait aussi permettre de recueillir et de recycler l'eau de pluie.

L'aménagement spatial du site favorisera l'accès en transport en commun (REM, autobus), à pied, en bicyclette ou en BIXI. Nous n'envisageons que le nombre minimum d'espaces de stationnement requis pour les voitures; par conséquent, il est essentiel qu'une station du REM soit aménagée à proximité du terrain.

Nous examinerons la possibilité de cultiver ou d'avoir des fournisseurs locaux exclusifs situés à proximité du site pour cultiver les fruits et légumes qui seront utilisés dans les concessions alimentaires et les restaurants.

La construction du stade entraînera la création de nombreux emplois liés à la construction. L'exploitation des installations devrait aussi se traduire par la création de plus d'une centaine de nouveaux emplois permanents, et l'ajout de près d'un millier d'employés à temps partiel lors de chacun des matchs, ainsi que lors des autres événements importants qui y seront présentés.

L'ajout des programmes et activités qui seront retenus à la suite de la consultation et qui contribueront à créer sur ce site un actif communautaire majeur se traduira aussi par la création de plusieurs emplois au sein des organismes communautaires, d'économie sociale ou traditionnelle.

Conclusion

Nous souscrivons aux objectifs de la démarche initiée par la Ville de Montréal et nous reconnaissons l'importance du travail de votre commission qui devra soumettre son analyse et ses recommandations, afin que la ville prenne les meilleures décisions quant aux orientations de développement de ce secteur stratégique.

La participation de tous les organismes qui s'exprimeront durant ces audiences doit être reconnue et saluée, car leurs contributions permettront à la Ville de Montréal d'énoncer des orientations qui favoriseront un renouvellement réfléchi, sensible et ordonné du secteur qui sera caractérisé par le respect des principes énoncés au début de l'exercice et l'innovation urbaine guidée par des objectifs écologiques clairs.

Nous travaillons, depuis plusieurs années, en vue de ramener une équipe de la MLB à Montréal. Pour atteindre cet objectif, nous devons aménager un terrain et un stade de baseball dans une partie du secteur. Nous voulons concevoir et réaliser une enceinte sportive et un actif communautaire qui deviendront une référence en matière d'écoresponsabilité et d'intégration à la communauté.

Les Rays de Tampa Bay sont engagés dans la mise en œuvre du concept de saison partagée. Il s'agit d'un objectif prioritaire pour leur organisation. L'aménagement d'un nouveau stade de baseball sera essentiel pour obtenir l'approbation de la MLB sur le retour d'une équipe à Montréal. Le GBM ne débutera pas de projet de stade avant d'avoir obtenu cette approbation.

Nous souhaitons contribuer au renouvellement du secteur, en y réalisant un projet qui permettra d'accueillir une équipe de la MLB, mais qui valorisera aussi le sport, l'activité physique, les saines habitudes de vie et la santé, et ce, au bénéfice de la communauté du secteur et des environs. Nous voulons que notre projet soit bien intégré au tissu social et urbain environnant et qu'il procure des bénéfices tangibles pour les partenaires du secteur du point de vue social, sportif, culturel et économique.

La réalisation de notre projet et de la vision que nous proposons pour en faire un actif communautaire contribuera au renouvellement du secteur Bridge-Bonaventure de manière innovante, emballante et mobilisante – pour le sport et la communauté.

Le Groupe baseball Montréal

Les membres du Groupe baseball Montréal sont :

- Stephen Bronfman, président exécutif du conseil de Claridge Inc. et président du Groupe baseball Montréal
- Pierre Boivin, O.C., C.Q., président et chef de la direction de Claridge Inc.
- Alain Bouchard, O.C., O.Q., fondateur et président exécutif du conseil d'administration d'Alimentation Couche-Tard
- Eric Boyko, cofondateur, président et chef de la direction du Groupe Stingray Digital inc.
- Stéphane Crétier, fondateur, président du conseil, président et chef de la direction de Garda World
- Mitch Garber, C.M., président du conseil d'administration du Cirque du Soleil et d'Investir au Canada

Le Groupe baseball Montréal est appuyé par:

- William Jegher, associé, Services consultatifs transactionnels et Leader Services consultatifs transactionnels en immobilier au Québec, EY
- Richard Epstein, avocat, associé, membre du conseil d'administration et co-responsable du groupe Fusions et acquisitions, BCF LLP