



Mémoire soumis à l'Office de Consultation Publique de Montréal

**Dans le cadre des consultations publiques concernant le
Projet immobilier de la rue St-Antoine Ouest**

Mémoire présenté par Destination Centre-Ville

Le 20 février 2014

DESTINATION CENTRE-VILLE

Organisme sans but lucratif, Destination centre-ville regroupe plus de 8 000 places d'affaires du centre-ville de Montréal. Fondée en 1999, Destination centre-ville forme la plus grande société de développement commercial (SDC) au Canada. Consacré au développement, à l'amélioration et à la promotion du centre-ville de Montréal, nous initions diverses activités de promotion et d'animation parmi lesquelles, la publication du magazine Montréal centre-ville, la grande tradition annuelle du Défilé du père Noël devant plus de 300 000 personnes, la plus importante braderie (vente trottoir) au Canada à la mi-juillet de chaque année sur la rue Sainte-Catherine Ouest.

Entre autres objectifs, la Société s'applique à améliorer l'image de marque du centre-ville auprès des consommateurs et des touristes, à améliorer la qualité de vie des travailleurs et des résidents, à augmenter l'achalandage du centre-ville de Montréal et à dynamiser la vie économique de tout le quadrilatère compris entre l'avenue Atwater et les rues Saint-Antoine, Saint-Urbain et Sherbrooke.

Notre SDC contribue à faire du centre-ville de Montréal un endroit propre, sécuritaire et dynamique en s'assurant de mettre en place tous les éléments nécessaires afin d'établir le centre-ville de Montréal comme une destination de classe mondiale où il est agréable d'y travailler, d'y magasiner et d'y vivre. Or, tout projet pouvant contribuer à ces objectifs, attire forcément notre attention et suscite un vif intérêt de notre part.

LE PROJET IMMOBILIER DE LA RUE ST-ANTOINE OUEST

Ayant à cœur le développement économique de Montréal et plus spécifiquement de son centre-ville, nous saluons et appuyons en général les opportunités qui offrent à la fois les possibilités d'une réelle contribution économique et d'une dynamisation générale du centre-ville. Le dernier projet présenté par la société Cadillac Fairview de construire deux tours voisines représente selon nous un autre pas dans la bonne direction et un jalon important dans la régénération du centre-ville. De plus, à plus court terme, cette proposition s'inscrit dans une reprise bénéfique de l'activité

immobilière du centre-ville et pourrait contribuer par la teneur de sa proposition architecturale à la revitalisation à plus long terme de la métropole.

Cadillac Fairview a su démontrer son savoir-faire dans l'élaboration des différents projets actuellement en cours de réalisation au centre-ville. La Société a su démontrer le sérieux de sa démarche et proposer une vision intégrant à la fois : objectifs économiques, qualité des propositions, bonnes pratiques environnementales et intégration au paysage.

Aussi, ce dernier projet en lice s'inscrit à notre avis dans une projection plus large des projets déjà élaborés par Cadillac Fairview depuis les années 90 dans la région métropolitaine et poursuivis plus récemment avec la Tour des Canadiens et la Tour Deloitte (édifice qui sera certifié LEED platine). Selon nous, le sérieux et la capacité à livrer un projet esthétiquement intéressant et économiquement viable ont été démontrés.

UNE SOLUTION D'HABITATION DURABLE

Lors du dernier rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal en 2009, le pourcentage évalué des copropriétés divisées sur le territoire de l'arrondissement Ville-Marie s'élevait alors à près de 26 %. La plus forte proportion des constructions de tours à condos au centre-ville comparativement aux autres secteurs de la ville correspondent selon nous à un ensemble de facteurs, dont bien sûr, la rareté des terrains disponibles. Plus positivement, ce nombre de condos au centre-ville est selon nous aussi attribuable à un réel besoin des travailleurs du centre-ville de trouver, à une distance raisonnable de leur lieu de travail, un endroit pour se loger qui répond à leurs attentes.

Ce projet de construction de la Société Cadillac Fairview sur St-Antoine Ouest représente un apport important pour la régénération et la revitalisation d'un secteur névralgique de Montréal. Cette annonce a suscité un vif engouement chez les commerçants qui voient d'un bon œil la venue de nouveaux citoyens dans leur district. L'arrivée de nouveaux résidents aide à contrecarrer l'effet d'exode qui s'amorce sur une base quotidienne alors que l'ensemble des travailleurs quitte après le travail pour retourner dans un autre arrondissement ou encore, en banlieue. De fait, surtout sur semaine, le centre-ville voit ses activités passablement diminuer après 18h.

En plus de contribuer directement aux activités commerciales du secteur, le rapprochement du lieu de travail correspond à un des aspects importants du développement durable pour le centre-ville, soit le transport durable. La réduction des distances à parcourir pour se rendre au travail induit souvent des nouveaux comportements dans l'utilisation des modes de transports comme dans l'ensemble des habitudes de vie.

L'utilisation accrue des transports en commun (métro Lucien-L'Allier tout près) ou des transports actifs comme la marche ou le vélo sont des solutions qui génèrent une plus faible concentration de pollution liée à la congestion routière et des bénéfices en ce sens sur l'activité économique.

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE IDÉALE POUR DES INVESTISSEMENTS ÉTRANGERS

Le centre-ville de Montréal est un attrait en soi, et représente un pôle bien au-delà des simples considérations économiques. Plus important pourvoyeur d'emplois du Québec, avec plus de 300 000 personnes qui viennent y travailler chaque jour et qui s'ajoutent aux quelques 200 000 personnes qui fréquentent le centre-ville quotidiennement à titre de résidents. De plus, le centre-ville de Montréal regroupe quatre établissements d'enseignement universitaire (McGill, Concordia, UQAM et l'ÉTS), deux cégeps (Dawson et Vieux-Montréal) ce qui témoigne de la vitalité de ce pôle du savoir comptant sur la venue quotidiennement de plus de 100 000 étudiants dont certains viennent de l'étranger.

Le projet, en plus de servir les intérêts d'acheteurs locaux, comme ceux des travailleurs du centre-ville, représente à coup sûr une opportunité intéressante pour des investisseurs étrangers. Nous voyons d'un bon œil la venue d'investissements étrangers qui permettent à la fois un enrichissement de Montréal sur le plan économique et culturel.

Situé tout près du centre nerveux de l'économie de la ville (Centre des affaires), seulement à quelques minutes de Place Ville-Marie, pas non plus très loin du Vieux-Montréal et bénéficiant de la vue de certains des plus beaux paysages urbains de Montréal, il ne fait nul doute pour nous

qu'une telle proposition de qualité saura trouver preneur et encourager des visiteurs étrangers à investir pour notre plus grand bénéfice.

CONCLUSION : PLUSIEURS CONSIDÉRATIONS À PRENDRE EN COMPTE

À notre avis, les informations fournies à l'Office par Cadillac Fairview et par le Groupe IBI, cabinet d'architectes impliqué dans le projet, fait montre de l'attention apportée à l'urbanisme et l'aménagement du secteur. Le nombre des points soulevés révèle la grande minutie avec laquelle l'équipe a étudié chacun des aspects à prendre en compte dans un tel ouvrage et toutes les améliorations qu'elle compte mettre de l'avant :

- Réaménagement du domaine public
- Intégration et préservation d'une partie du patrimoine
- Élargissement des trottoirs
- Plantations diverses
- Plan de circulation
- Passerelle qui sera accessible au public, etc..

Finalement, Destination centre-ville tient à réitérer une fois de plus son appui au projet et considère qu'il faille aller de l'avant, au bénéfice du développement économique et urbain de Montréal et de son centre-ville. Nous croyons que Cadillac Fairview propose une solution complète et durable qui saura réconcilier les Montréalais avec tout un secteur trop peu fréquenté de sa ville et créer une identification plus forte des citoyens avec ce dernier, et ce, tout en y augmentant la vitalité économique. Pour toutes les considérations évoquées dans ce mémoire, nous souhaitons que l'OCPM s'assure de revoir l'ensemble des éléments présentés en prenant en considération les intérêts supérieurs de la Ville qui pourrait fortement bénéficier d'un tel projet sur le plan économique.