

**OPINION DU FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ
PRÉSENTÉE À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

**DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION SUR LE PROJET DE
PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DES FAUBOURGS**



2 NOVEMBRE 2020

CONTEXTE

Dans la foulée de la consultation publique sur le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du quartier des Faubourgs, le Fonds immobilier de solidarité FTQ souhaite faire valoir son point de vue à titre de partenaire du Consortium pour le projet de développement du site de la brasserie Molson Coors. Selon nous, ce projet est appelé à constituer un apport fortement structurant pour l'ensemble du quartier, puisqu'il vise la réappropriation d'une zone longtemps limitée à la seule activité industrielle pour en faire un milieu de vie complet, inclusif et diversifié. En ce sens, nous entendons faire en sorte qu'il se démarque par un aménagement et des installations de qualité ainsi que par la mixité de ses usages et la diversité des clientèles qui pourront en bénéficier.

Avec nos partenaires, Groupe Sélection et Montoni, nous poursuivons une même ambition, celle de réussir la transformation du secteur en faisant valoir le savoir-faire propre à chacun. Par le fait même, alors que le Consortium cherche à assurer le juste équilibre entre les vocations résidentielle, commerciale, économique et sociocommunautaire, il nous apparaît opportun de souligner l'importance de bénéficier de la latitude qui permettra de donner au site sa pleine valeur.

Un projet socialement responsable

D'entrée de jeu, nous pouvons affirmer que la requalification du site Molson permet de réunir tous les éléments qui contribueront au dynamisme et à la pérennité de l'espace comme milieu de vie, ainsi qu'à son intégration à la trame urbaine environnante.

La planification dès le départ de logements abordables de qualité, de logements sociaux et de logements pour les familles, à proximité d'installations civiques à vocation communautaire, dont des écoles, constitue un incontournable pour créer un milieu de vie à la mesure de tous les Montréalais. Un aménagement en faveur d'une mixité optimale des usages et des clientèles, permettant une vitalité durable des lieux en raison de la qualité et de la diversité des installations, et ce, en respectant la valeur patrimoniale et culturelle du site, fait également partie des éléments que nous avons considérés tout au long du processus. Tout en prenant les mesures qui encourageront l'employabilité des gens du quartier, nous soutenons la création d'un pôle d'emplois, incluant un pôle d'innovation, sur la portion est du site. Dans ce contexte, nous souhaitons souligner l'importance d'un accès fluide et efficace à ce pôle d'emplois, quel que soit le moyen utilisé pour s'y rendre. En même temps, nous reconnaissons qu'il est essentiel d'agir en faveur de la mobilité durable et de la cohabitation harmonieuse des différents modes de transport, le tout dans un environnement sécuritaire, où les gabarits à l'échelle humaine s'ouvrent sur de nombreux espaces verts et sur le fleuve.

Un projet en parfaite adéquation avec notre mission

Notre participation au développement de ce projet vise, d'une part, une contribution significative en raison de notre expertise complémentaire à celle de nos partenaires et, d'autre part, à faire fructifier l'avoir des quelque 707 000 travailleuses et travailleurs qui confient leur épargne au Fonds de solidarité FTQ en ayant à cœur de participer à la prospérité durable, responsable et inclusive du Québec. C'est d'ailleurs ce qui oriente nos choix de soutenir des projets immobiliers rentables, créateurs d'emplois, socialement responsables et durables.

À plusieurs égards, le projet du site de la brasserie Molson s'inscrit en parfaite cohérence avec notre approche et notre mission. Notamment, la création du pôle d'emplois de même que la place accordée aux logements pour les ménages à revenu modeste font partie des attributs du projet qui témoignent de notre volonté de créer un milieu de vie complet, inclusif et diversifié.

Par ailleurs, comme la mise en œuvre du projet contribuera, par son effet de densification, à freiner l'étalement urbain et l'exode vers la banlieue, tout en misant sur le transport collectif et actif, nous y voyons un moyen efficace de réduction des émissions de GES. Il s'agit d'une dimension importante pour le Fonds puisqu'il s'est engagé depuis quelques années à soutenir une transition énergétique juste et équitable en encourageant les initiatives en faveur d'une économie sobre en carbone.

Notre savoir-faire en action

Quel que soit le projet de développement immobilier auquel nous collaborons, nous privilégions une approche de partenariat avec des leaders du secteur, en misant sur la complémentarité des forces en présence. En vertu de notre apport financier, nous sommes en mesure d'appuyer la mise en œuvre de chacune des étapes du projet, et ce, pour l'ensemble de son développement et de la durée des travaux qui s'échelonnent vraisemblablement sur plusieurs années. Par ailleurs, compte tenu du nombre de projets auxquels nous avons participé, nous mettrons à profit notre connaissance approfondie des normes les plus rigoureuses en matière de développement durable et responsable, afin d'appuyer l'adoption des meilleures pratiques par nos partenaires-promoteurs et de soutenir les choix en faveur d'un aménagement résilient.

Nous serons également en mesure d'appuyer le développement de projets à vocation sociale ou communautaire en collaboration avec des organismes du milieu qui sauront évaluer les besoins des diverses clientèles et des communautés. Nos différents véhicules de financement – qu'il s'agisse d'un investissement direct sous forme de capitaux propres, de nos fonds d'aide à l'acquisition de terrains par des OBNL, de capital patient à l'intention des clientèles plus vulnérables ou encore de fonds pour des investissements dans des infrastructures immobilières à caractère public – font partie des moyens d'action que nous mettrons à contribution pour bâtir un quartier complet.

Au fil des ans, nous avons consacré quelque 115 millions \$¹ à la réalisation de différents projets du même type. Plus de 5300 ménages à revenu faible ou modeste ont ainsi pu bénéficier d'un logement de qualité à prix abordable. Par ailleurs, nous disposons des outils pour offrir aux différentes institutions publiques responsables le soutien nécessaire à la construction d'une école et des équipements communautaires et sportifs publics pour desservir la population du nouveau quartier et de ceux existants aux alentours.

L'importance de réunir les conditions gagnantes

Nous reconnaissons que la requalification du site de la brasserie Molson constitue une occasion unique de créer un nouveau quartier urbain, intégré au cadre existant, et d'en faire un milieu de vie moderne, résilient, rassembleur et complet, où tous les citoyens retrouveront ce qui contribue à leur épanouissement et à leur mieux-être, dans un environnement où le patrimoine historique et culturel vivant bénéficie d'une mise en valeur pérenne.

Cela dit, la pleine réussite de ce projet d'envergure demeure tributaire d'un certain nombre d'éléments tels qu'énumérés dans le mémoire soumis par le Consortium et que nous endossons comme des conditions gagnantes. En fait, les suggestions émises en vue de bonifier le PPU des Faubourgs mettent en lumière l'importance de pouvoir compter sur une masse critique sur le plan de la densification, afin d'atteindre notre objectif et d'avoir la capacité d'offrir tous les services requis par les citoyens. Il s'agit par la même occasion de créer un environnement propice à l'insertion à l'emploi et à l'inclusion sociale. Réunir les conditions gagnantes, c'est aussi s'assurer d'un aménagement à la fois de qualité et sécuritaire, qui mettra en valeur un emplacement à nul autre pareil, en raison, entre autres, de la proximité du fleuve et du bagage patrimonial et culturel qu'il représente.

En définitive, de concert avec nos partenaires, nous entendons oser, innover et déployer les moyens nécessaires pour livrer un legs urbain exemplaire dont bénéficieront plusieurs générations à venir, et qui fera la fierté des Montréalaises et des Montréalais.

¹ Donnée au 31 mai 2020