



Le 21 novembre 2007

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 réaménagement de l'ancienne gare-hôtel Viger

Monsieur,

La Chambre de commerce du Montréal métropolitain a pris connaissance avec grand intérêt du projet de réaménagement de l'ancienne gare-hôtel Viger 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 qualité et de la pertinence des documents produits. Le souci d'intégrer le projet avec les caractéristiques du milieu est notable et l'analyse de cette proposition de réaménagement 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 le **développement urbain durable et de qualité** et la **création de richesse** sont deux éléments à prendre en compte pour la réalisation de tout nouveau projet de développement.

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 commentaires et recommandations suivants :

1. Vers un développement urbain durable et de qualité

Le projet de réfection et de réaménagement de l'édifice de l'ancienne gare-hôtel Viger, en plus de constituer une initiative majeure de mise en valeur du patrimoine architectural montréalais, se révèle être un projet de développement de grande envergure. Pour Montréal, il constitue un projet unique. En plus d'être établi dans un secteur de Montréal situé à proximité du centre-ville et déjà doté d'infrastructures urbaines et de transport 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).

Il est par ailleurs intéressant de noter que plusieurs projets d'importance tels que le Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM), le Technopôle Ville-Marie, en plus de nombreux projets de développement domiciliaire, sont en voie de réalisation à proximité du site à l'étude et que c'est dans ce contexte particulier – de redéveloppement 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 est susceptible d'améliorer la trame urbaine et d'en favoriser la continuité spatiale, sociale et économique. Cela est d'autant plus intéressant que le territoire visé correspond à l'extrémité est du havre de Montréal, un secteur dont la mise en valeur est particulièrement importante pour la Chambre. À cet égard, le tramway qui doit relier l'est et l'ouest du centre-ville, en passant par le Vieux-Montréal et l'ancienne gare-hôtel Viger, constituera un outil de développement additionnel pour ce nouveau pôle, en plus de faciliter la mobilité des visiteurs dans tout le secteur.

En outre, le projet est situé en face du square Viger, l'un des plus imposants squares de Montréal mais qui mériterait grandement d'être mis en valeur puisque longtemps laissé à l'abandon. Cet espace vert qui s'étend sur trois îlots, dans son état actuel, contribue à l'effet d'isolement l'ancienne gare-hôtel Viger. Ces deux éléments patrimoniaux devraient constituer un pôle de développement unique pour tout ce secteur de la ville et également servir de levier à d'autres projets de développement immobilier. À cet égard, il appert que les promoteurs de l'initiative de mise en valeur de l'édifice et du réaménagement de tout ce secteur aux abords du centre-ville ont tenu compte des spécificités patrimoniales et historiques du secteur.

2. Favoriser la création de richesse

Si le projet de mise en valeur des édifices de l'ancienne gare-hôtel Viger 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 400 M\$, ce qui en fait le plus important projet privé des dernières années sur le territoire de Montréal. À terme, ce sont donc d'importantes retombées qui auront été générées par ce projet et de multiples secteurs économiques qui en bénéficieront. À cela s'ajoutent les revenus récurrents que tireront les différents paliers de gouvernement de la vente des édifices 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.

Par ailleurs, en plus de l'importance de ces retombées pour le développement de la métropole, un autre aspect significatif de la réalisation du projet réside dans l'augmentation de la valeur foncière des terrains et également de ceux, adjacents, qui bordent l'autoroute Ville-Marie. En effet, cet élément n'est pas à négliger dans l'analyse puisqu'il est éventuellement projeté de recouvrir l'autoroute afin de rendre disponibles des terrains pour de futurs développements. Cette initiative comblerait finalement une fracture au cœur de la ville et permettrait à la Ville de Montréal de tirer des revenus fonciers inexistantes pour le moment, en plus d'améliorer significativement les liens entre le centre-ville et le Vieux-Montréal.

De plus, la Chambre voit dans la démarche du promoteur un choix délibéré de concevoir un développement basé sur une mixité de fonctions, favorisant ainsi la viabilité du projet. La Chambre considère que ce choix permettra d'améliorer la trame urbaine de tout un secteur à l'est du centre-ville, de réanimer un important quartier de Montréal ainsi que de favoriser le développement économique à l'échelle de la métropole. En effet, dans la mesure où ce projet a été planifié en fonction de la réalisation prochaine du CHUM et du Technopôle Ville-Marie, le réaménagement de l'ancienne gare-hôtel Viger est aussi susceptible de jouer un rôle catalyseur pour la mise en œuvre d'autres projets de développement dans le secteur.

Enfin, 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 riverains et d'instances administratives. Dans la mesure où cet investissement de 400 M\$ 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 économiques avec lesquelles le promoteur doit composer. Voilà pourquoi la Chambre est d'avis qu'il importe de tout mettre en œuvre pour que ce projet se concrétise et devienne une véritable réussite.

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 grandement en profiter.

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

La présidente et chef de la direction,



Isabelle Hudon