

# MÉMOIRE

À L'INTENTION DE L'



AU SUJET DU  
PROJET IMMOBILIER SUR LA RUE  
ST-ANTOINE OUEST  
PAR LA



CHAMBRE DE COMMERCE  
ET D'INDUSTRIE DU  
SUD-OUEST DE MONTRÉAL

**FÉVRIER 2014**

# **MÉMOIRE – PROJET IMMOBILIER DE LA RUE ST-ANTOINE OUEST**

## **TABLE DES MATIÈRES**

1.	À PROPOS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE DU SUD-OUEST DE MONTRÉAL .....	3
1.1.	COORDONNÉES.....	3
1.2.	NOTRE MISSION .....	3
1.3.	REPRÉSENTATION .....	3
1.4.	LE GRAND SUD-OUEST DE MONTRÉAL .....	4
2.	CONTEXTE DE CE MÉMOIRE .....	5
3.	OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS .....	6
3.1.	LA HAUTEUR DES TOURS.....	6
3.2.	LA MIXITÉ DE RÉSIDENCES ET DE COMMERCES .....	6
3.3.	ACCESSIBILITÉ ET CIRCULATION .....	7
3.4.	AMÉNAGEMENT ET DESIGN URBAINS .....	7
3.5.	ACCÈS ET INTÉGRATION AU TRANSPORT EN COMMUN .....	7
4.	CONCLUSION .....	8

# **MÉMOIRE – PROJET IMMOBILIER DE LA RUE ST-ANTOINE OUEST**

## **1. À propos de la Chambre de commerce du sud-ouest de Montréal**

### **1.1. Coordonnées**

#### **Madame Denise Méryneau**

Présidente de la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal

Présidente de Brasseur de Montréal

Courriel : dm@bdmtl.ca

Téléphone : (514) 788-4500

#### **Monsieur Gilles Dubien**

Directeur général de la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal

410, rue Lafleur, Bureau 32

Arrondissement LaSalle, Montréal (Québec) H8R 3H6

Courriel : direction@ccisom.ca

Téléphone : (514) 365-4575

### **1.2. Notre mission**

La mission de la Chambre est de doter la communauté d'affaires du Grand Sud-Ouest de Montréal d'un forum d'échanges, d'informations et de représentations afin de contribuer à la croissance économique de ses membres.

Pour les membres du Conseil d'administration et le personnel du siège social de la Chambre :

- ❖ Favoriser les affaires et le réseautage entre nos membres;
- ❖ Faire la promotion des produits et services locaux;
- ❖ Agir de façon proactive pour favoriser l'achat local, donner une visibilité à nos membres et les aider dans leur croissance;
- ❖ Défendre les intérêts de ses membres en s'impliquant dans les dossiers et projets d'intérêt public susceptibles d'avantager le milieu des affaires.

### **1.3. Représentation**

Fondée en 1952, la *Chambre de commerce et d'industrie du sud-ouest de Montréal* compte aujourd'hui plus de 413 membres. Son effectif dynamique est composé de décideurs, d'entrepreneurs, de travailleurs autonomes, de professionnels et de cadres.

Le territoire desservi par la chambre comprend les arrondissements de Lachine, LaSalle, Sud-Ouest et Verdun.

Très présente au sein de la communauté d'affaires et impliquée dans de nombreux dossiers d'intérêt public, la Chambre est un partenaire privilégié dans des décisions d'ordre socio-économique de la région.

## **MÉMOIRE – PROJET IMMOBILIER DE LA RUE ST-ANTOINE OUEST**

La Chambre de commerce du sud-ouest de Montréal est affiliée à la Chambre de commerce du Canada. Elle est également membre de la prestigieuse Fédération des chambres de commerce du Québec qui constitue le plus grand réseau de gens d'affaires au Québec, puisqu'elle regroupe plus de 150 chambres de commerce et entreprises du Québec. Elle représente plus de 60 000 entreprises et 150 000 gens d'affaires exerçant leurs activités dans tous les secteurs de l'économie et sur l'ensemble du territoire québécois.

### **1.4. Le Grand Sud-Ouest de Montréal**

Pour la Chambre de commerce et d'industrie, le grand Sud-Ouest de Montréal n'est pas seulement quatre arrondissements (Lachine, LaSalle, Sud-Ouest et Verdun) mais c'est un centre névralgique de la vitalité économique de la grande Ville de Montréal.

Avantageusement situé à proximité des ponts Mercier, Champlain et Victoria, des autoroutes 10, 13, 15, 30 et 40, de l'aéroport Montréal-Trudeau (10 minutes), du port de Montréal (15 minutes), de deux réseaux ferroviaires donnant accès au marché américain (60 minutes), le Grand Sud-Ouest de Montréal est traversé par l'autoroute 20, ce qui, ores et déjà, en fait un pôle d'attraction important pour les entreprises et les industries. Le grand Sud-Ouest de Montréal c'est aussi un nombre impressionnant de petits commerçants qui comptent sur la disponibilité d'un réseau routier de proximité et d'échangeurs faciles d'accès, fluides et sécuritaires pour leur amener la clientèle dont ils ont besoin pour pouvoir concurrencer les magasins à grande surface et ainsi sécuriser leur profitabilité.

Le grand Sud-Ouest de Montréal c'est encore des aînés, ainsi que des milliers de professionnels et de travailleurs qui, attirés par ses nombreux accès à un réseau de transport public des plus sécuritaires au monde (Métro et autobus) et par la très grande qualité de vie qu'il a à leur offrir, s'y sont installés avec leurs familles.

Le grand Sud-Ouest c'est finalement une population étudiante importante, composer d'adolescents et d'adultes, qui ont a choisi de faire des études universitaires ou collégiales de jour ou de soir à l'École de technologie supérieure (ÉTS dans l'arrondissement du Sud-Ouest) ou au C.É.G.E.P. André-Laurendeau (arrondissement LaSalle). Il y a aussi les autres étudiants, tout aussi nombreux, qui fréquentent régulièrement une des nombreuses institutions scolaires privées ou publiques, de niveau secondaire et primaire de langue française et anglaise, ou encore de formation professionnelle du grand sud-ouest de Montréal.

La CCISOM ne prétend pas parler au nom de toutes ces personnes mais c'est en tenant compte des intérêts de celles-ci et principalement des entreprises, des industries et des commerçants membres qu'elle représente, qu'elle dépose ce mémoire sur le projet immobilier de la rue St-Antoine ouest.

# **MÉMOIRE – PROJET IMMOBILIER DE LA RUE ST-ANTOINE OUEST**

## **2. Contexte de ce mémoire**

La Corporation Cadillac Fairview Limitée souhaite bâtir 2 nouvelles tours résidentielles sur la Saint-Antoine, tout près du Centre Bell.

Les deux tours résidentielles que Cadillac Fairview souhaite bâtir s'inscrivent dans son plan global de redéveloppement des terrains qui entourent le Centre Bell. Cadillac Fairview prévoit investir 2 milliards de dollars au cours des 15 prochaines années pour redévelopper le secteur autour du Centre Bell. Ce plan global de redéveloppement inclut notamment la Tour des Canadiens (tour à condos) et la Tour Deloitte (tour à bureaux), deux projets dont la construction a déjà été entamée.

La Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal croit que le plan global de Cadillac Fairview est une très bonne nouvelle non seulement pour Montréal et son centre-ville mais aussi pour le Griffintown et l'arrondissement du Sud-Ouest dans son ensemble. De plus, cela représente un investissement privé à 100%.

Bien que le projet ne se situe pas sur le territoire de l'Arrondissement de Sud-Ouest et celui couvert officiellement par la Chambre de commerce du sud-ouest de Montréal, cette dernière croit que, par le fait qu'il est limitrophe à son territoire, elle a le devoir de s'exprimer au nom de ses membres et des gens d'affaires du grand sud-ouest de Montréal.

La Chambre voit d'un œil favorable ce projet de Cadillac Fairview et son plan global de développement est bien accueilli par ses membres. Les tours attireront des centaines de nouveaux résidents et travailleurs qui dépenseront dans les environs dont, entre autres les restaurants, épiceries, lieux de divertissement et commerces de l'Arrondissement du Sud-Ouest. En plus de créer une activité économique importante lors de sa réalisation, ce plan aidera à densifier le centre-ville et y amènera de nouveaux résidents, tout cela en faveur des commerçants et des gens d'affaires de la région.

Cadillac Fairview désire construire des tours de 38 étages (120 mètres). Cette hauteur est deux fois supérieure à la limite permise au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (60 mètres), d'où la nécessité pour le projet de Cadillac Fairview de faire l'objet d'une audience publique l'OCPM.

Il est de notre compréhension aussi que l'occupation aérienne de l'espace public par le biais d'une passerelle qui serait construite au-dessus de la rue St-Antoine et qui ferait le lien entre le Centre Bell et la tour de la phase I du projet ne fait pas partie du processus d'audience publique. La Chambre de commerce du sud-ouest ne l'a donc pas considérée dans la préparation de ce mémoire.

Le promoteur Cadillac Fairview a déjà participé à une première séance d'information avec l'OCPM qui, selon ce que l'on en sait, s'est très bien déroulée et le projet aurait reçu l'appui de la Chambre de commerce Montréal Métropolitaine et de la Ville de Montréal.

## **MÉMOIRE – PROJET IMMOBILIER DE LA RUE ST-ANTOINE OUEST**

La Chambre de commerce du sud-ouest de Montréal est très favorable à ce projet de Cadillac Fairview. Montréal, la ville, a besoin de bonnes nouvelles économiques comme celles du plan global de développement de Cadillac Fairview et du projet immobilier de la rue St-Antoine ouest.

La Chambre a néanmoins le devoir de bien représenter ses membres et les gens d'affaires du grand sud-ouest en exprimant son opinion et en documentant ses observations et en formulant des recommandations sur le projet. Elle veut le faire d'une manière simple et sans artifice avec en tête un seul but, l'acceptabilité accrue du projet dans son ensemble.

### **3. Observations et recommandations**

#### **3.1. La hauteur des tours**

Compte tenu de la concession importante faite par la ville de Montréal et par l'arrondissement de Ville-Marie à Cadillac Fairview d'autoriser que la hauteur des tours passe de plus de 60 mètres à 120 mètres, voire à 38 étages, la Chambre verrait d'un bon œil que Cadillac Fairview fasse un retour à la communauté.

Ce retour à la communauté pourrait, par exemple, se traduire par une contribution au Fonds de développement de l'École de technologie supérieure (ÉTS), située à deux blocs du projet de Cadillac Fairview, pour aider les étudiants en ingénierie à lancer et développer des projets qui visent le développement durable ou l'utilisation efficace des ressources, ou tout simplement encore pour les aider à devenir des entrepreneurs pour n'en nommer que quelques-uns.

Ceci étant dit, nous reconnaissons la généreuse contribution de Cadillac Fairview à la Fondation Rêves d'enfants afin d'accorder encore plus de rêves aux enfants atteints d'une maladie qui menace leur vie.

#### **3.2. La mixité de résidences et de commerces**

Nous saluons l'initiative du promoteur de proposer un projet mixte à dominance résidentielle qui pourrait accueillir un hôtel et dont les deux tours seraient posées sur des basiliaires comprenant des commerces au rez-de-chaussée.

Une préoccupation de la Chambre de commerce du Sud-Ouest était que le secteur du Centre Bell ne se retrouve qu'avec des entrées résidentielles et aucun nouveau commerce ayant pignon sur rue. Nous sommes persuadés que les résidents des tours constitueront un apport positif à la vie économique du quartier du Centre Bell et des environs.

Nous croyons important que dans l'élaboration de ses plans de construction, Cadillac Fairview ait tenu compte d'une mixité de commerces et de résidences afin de donner de la vie au quartier.

En plus de créer des emplois, l'implantation de commerces de proximité rendra encore plus intéressante l'offre de résider dans les tours de la rue St-Antoine Ouest.

## **MÉMOIRE – PROJET IMMOBILIER DE LA RUE ST-ANTOINE OUEST**

### **3.3. Accessibilité et circulation**

Le projet préconise la mise à double sens de la rue Saint-Antoine entre les rues de la Montagne et Jean-d'Estrées afin de répondre aux enjeux d'accessibilité au projet de développement incluant l'élargissement de la rue avec ajout d'une voie de circulation en direction est et maintien du stationnement sur rue sur le côté sud.

Nous croyons qu'une étude plus élargie est nécessaire. Elle doit englober non seulement les enjeux reliés à l'accessibilité au projet de développement mais aussi les enjeux reliés au maintien de la fluidité de la circulation automobile sur Saint-Antoine durant la période des travaux du projet et après sa réalisation.

L'étude doit, selon nous, tenir compte aussi des périodes de pointe résultant de la tenue d'événements sportifs et de spectacles au Centre Bell.

### **3.4. Aménagement et design urbains**

Le design urbain ne peut aujourd'hui se concevoir sans se préoccuper de son impact, surtout dans un contexte de densité de population. La Chambre est convaincue que les promoteurs de projets tel que celui du projet immobilier de la rue St-Antoine ne créent pas seulement des habitations mais plus encore, ils créent des milieux de vie.

La Chambre de commerce du Sud-Ouest est d'avis que le promoteur devrait considérer améliorer l'urbanité du secteur du Centre Bell par l'intégration et l'aménagement d'un parc public adjacent aux tours d'habitation où les résidents pourraient se rencontrer et y développer une vie de quartier de qualité.

### **3.5. Accès et intégration au transport en commun**

En favorisant un développement life style, où on vit, magasine et travaille, dans un contexte résolument urbain et dense, il faut privilégier la marche et le transport en commun. Les aires commerciales ne trouveraient aucun avantage à se trouver au centre d'une congestion automobile.

L'automobile est pourtant une nécessité incontournable. En en reléguant le stationnement au sous-sol des tours du projet immobilier de la rue St-Antoine ouest, Cadillac Fairview décourage son utilisation pour des besoins de transport mieux servis par d'autres moyens. Cela s'inscrit de plain-pied dans les objectifs du plan de transport de la Ville de Montréal.

Le projet immobilier de la rue St-Antoine ouest pourrait devenir à cet égard un modèle à suivre s'il intégrait ses installations au réseau de transport en commun via un accès souterrain. Tous, plus principalement les résidents des tours d'habitation y gagneraient surtout durant l'hiver.

## **MÉMOIRE – PROJET IMMOBILIER DE LA RUE ST-ANTOINE OUEST**

### **4. Conclusion**

La Chambre conclut ce mémoire en rappelant à Cadillac Fairview qu'il y a énormément de compétences d'affaires dans le grand Sud-Ouest de Montréal.

En fait, elle lui suggère d'appliquer la règle suivante : à compétence égale et à prix égaux, Cadillac Fairview choisira un fournisseur du grand Sud-Ouest ou du centre-ville de Montréal.

Nous vous remercions de toute l'attention que vous donnerez à ce mémoire.

---

**FIN DU MÉMOIRE**

**Signé à LaSalle, le vendredi, 21 février 2014**



Denise Mériteau  
Présidente du Conseil d'administration  
Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal