

Mémoire soumis à la consultation publique de Montréal

sur

Projet Les Bassins du Nouveau Havre

par



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

Mars 2009

TABLE DES MATIÈRES

| | | |
|------|--|---|
| 1. | À propos de la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal | 1 |
| 1.1. | Coordonnées | 1 |
| 1.2. | Notre mission | 1 |
| 1.3. | Représentation | 1 |
| 2. | Les bassins du Nouveau Havre – Vue d'ensemble du projet | 2 |
| 3. | La mixité et les proportions des usages urbains | 2 |
| 3.1. | Résidentiel | 2 |
| 3.2. | Commercial et bureaux d'affaires | 4 |
| 3.3. | Patrimoine, culture et récréotourisme | 4 |
| 4. | Conclusion | 4 |

1. À PROPOS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU SUD-OUEST DE MONTRÉAL

1.1. COORDONNÉES

Présidence : Président - Comité Grands Projets
 Vice-président Sud-Ouest :
 M^e Daniel L'Africain
 Jolicœur, Lacasse, avocats

Permanence : Gilles Dubien
 Directeur général
 direction@ccisom.ca
 514.365-4575
 410, rue Lafleur
 Bureau 32
 Arrondissement LaSalle, Montréal (Québec)
 H8R 3H6

1.2. NOTRE MISSION

La Chambre de Commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal (CCISOM) a pour mission de doter les membres de la communauté d'affaires du sud-ouest de Montréal d'un forum d'échanges, d'informations et de représentations afin de contribuer à leur croissance économique.

La Chambre de Commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal s'assure de 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 350 membres. Le territoire desservi par la chambre comprend les arrondissements Lachine, de LaSalle, Sud-Ouest et Verdun.

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

La CCISOM est membre de la Fédération des chambres de commerce du Québec qui constitue le plus grand réseau de gens d'affaires au Québec.

2. LES BASSINS DU NOUVEAU HAVRE – VUE D’ENSEMBLE DU PROJET

Dès le début, la CCIOSM a accueilli avec enthousiasme la perspective de développer l’ancien site du tri-postal, **lequel se trouve actuellement inutilisé.**

Localisé sur le prolongement naturel du centre-ville de Montréal et en bordure d’un plan d’eau, le site est un véritable trésor enfoui sous les décombres de sa propre mémoire. Il est enfoui et n’attend qu’un nouveau souffle pour se relever et prospérer, pour reprendre sa place d’acteur de premier rôle dans Montréal, dans un scénario du 21^e siècle.

Le Projet les Bassins du Nouveau Havre apporte en partie ce regain de vie, dans une vision qui perce loin vers l’avenir. Depuis la première ébauche, ce projet a été travaillé et discuté avec la communauté. En s’ajustant en continu aux préoccupations et aux besoins exprimés par le milieu, le projet doit se donner notamment des garanties de succès qui incluent des considérations de rentabilité immobilière et économique. Le succès de son implantation doit se faire assez rapidement pour que l’équilibre planifié soit une réalité immédiate.

La CCISOM est convaincue de l’apport significatif du projet Les Bassins du Nouveau Havre sur le centre-ville de Montréal et par conséquent à l’ensemble de la ville. Le quartier lui-même se situe dans le territoire d’intervention de la CCISOM, bien sûr, mais il fait surtout partie intégrante du grand Sud-Ouest de Montréal, dont le tissu urbain s’est défini par la géographie du canal de Lachine et par les activités qu’il a engendrées.

Les choix qui seront faits sur ce site auront un impact certain sur le devenir des autres quartiers et arrondissements de cette région.

3. LA MIXITÉ ET LES PROPORTIONS DES USAGES URBAINS

Le lieu est amarré au centre-ville de Montréal et il appelle donc une vocation mixte de résidentiel et d’affaires. La réouverture du canal de Lachine lui donne un attrait résidentiel indéniable.

Son histoire lui confère aussi un caractère patrimonial et culturel qui doit être préservé et mis en valeur. Dans une ligne de pensée corollaire, sa proximité avec le Vieux-Montréal lui confère un avantage sur le plan récréotouristique.

Du point de vue des proportions dévolues à ces divers usages, le projet Les Bassins du Nouveau Havre doit toutefois reconnaître la réalité sociale actuelle du milieu dans lequel il s’intègre ; c’est-à-dire les quartiers de la Petite Bourgogne, de Pointe Saint-Charles, et de Saint-Henri.

3.1. RÉSIDENTIEL

La proportion de superficie à usage résidentiel suggérée nous apparaît réaliste compte tenu de l’emplacement du site. Outre l’invitation faite aux Montréalais de demeurer dans leur île, il est une assurance de réussite à long terme du projet qui devient un milieu de vie qui, traditionnellement, génère un attachement chez ses résidents.

Les 2 000 nouvelles unités de logement soit environ 7 000 nouveaux résidents¹, doivent par ailleurs se traduire par un avantage pour les commerçants et les employeurs de la région ; ce que nous n'avons certainement plus à démontrer. La fermeture passée de plusieurs commerces de la rue Notre-Dame et leur réaffectation subséquente par de nouveaux types de commerçant (ex. restaurants, détails, etc.), notamment en raisons de constructions récentes aux abords du Canal Lachine, suggère une continuité en ce sens

Eu égard à sa localisation avantageuse, le projet peut et doit aussi devenir une source importante de revenu fiscal pour l'arrondissement et la Grande Ville de Montréal. La composante résidentielle du projet constitue une opportunité à cet égard.

Par ailleurs, il y a lieu de tenir compte du fait que la Petite Bourgogne et Pointe Saint-Charles comportent déjà actuellement plus de 40% de logements dits sociaux, soit l'une des plus fortes concentrations au Canada. Dans le but de réduire les problèmes et difficultés liées à cette forte concentration dans ces secteurs (ex : criminalité, gang de rue, sécurité dans les parcs, image négative, etc.), la CCSIOM, compte tenu du contexte actuel, s'interroge sur la pertinence d'ajouter jusqu'à près ou plus 400 nouveaux logements sociaux dans le seul quartier de la Petite Bourgogne.

Sans entrer dans la question de la nécessité d'en augmenter le nombre au Québec, nous devons nous questionner sur l'incidence d'une forte concentration de ce type de logements en un même endroit. Aussi, pour la composante « sociale et abordable » du volet résidentiel du projet Les Bassins du Nouveau Havre, ne serait-il pas préférable d'augmenter la proportion de logements abordables et réduire celle de logements sociaux?

Tout en croyant qu'en privilégiant l'équilibre social dans un même secteur plutôt qu'en favorisant la ségrégation entre des quartiers favorisés et défavorisés, nous devons nous assurer de créer une dynamique propre au développement économique. Les employeurs y trouvent leur compte en profitant d'un bassin de main-d'œuvre diversifiée, les commerçants peuvent, eux aussi, diversifier leur offre profitablement. Bref, en répondant aux besoins affirmés du milieu, chacun se donne des atouts supplémentaires pour créer une situation gagnante / gagnante.

Nous nous permettrons un commentaire : pour réussir ce tour de force sur des terrains d'une telle valeur immobilière en raison de leur situation stratégique, il faut notamment construire en hauteur.

¹ Habitation : Les plans prévoient environ 2 000 unités résidentielles de divers styles. Les Bassins du Nouveau Havre répondront donc aux besoins de ménages très divers. Les plans incluent : 1 400 unités en copropriété au prix du marché, le quart de grande taille destiné aux familles avec enfants; 400 logements communautaires, la moitié pour les familles avec enfants; 200 logements privés abordables, la moitié pour les familles avec enfants. (Source : Site Web www.lesbassins.ca)

3.2. COMMERCIAL ET BUREAUX D'AFFAIRES

La CCSIOM est en accord avec les proportions suggérées pour les activités commerciales et de bureaux².

Les futurs commerçants du projet Les Bassins du Nouveau Havre, pour leur propre rentabilité, devront offrir des commerces de proximité et s'assurer que ceux déjà implantés se différencient de ceux déjà offerts dans la zone commerciale de la région. Nous faisons confiance aux gens d'affaires pour appliquer ce principe de marketing fondamental.

Le Sud-Ouest offre un bassin de ressources extrêmement intéressantes, tant en termes de services professionnels que de produits industriels et de consommation. L'interaction avec les nouveaux arrivants devrait s'avérer dynamique et profitable.

L'espace à bureaux est passablement limité et se prête à une analyse et des conclusions semblables.

3.3. PATRIMOINE, CULTURE ET RÉCRÉOTOURISME

Le Canal Lachine est un témoin de l'essor industriel des derniers siècles. Il a changé de vocation à grands coups d'investissements massifs au début de celui-ci. Il est temps de cultiver ce qu'on a semé. Le développement du canal a toujours été une priorité pour la CCISOM et pour l'ancienne AGASOM qui a joint ses rangs.

Le plan d'eau lui-même offre une multitude de possibilités, tant pour le développement résidentiel que pour son exploitation récréotouristique. La préservation du caractère de ses abords, du moins en certains endroits, est une composante indissociable de cette mise en valeur.

En préservant les abords immédiats du canal et en reconstituant les traces de certains bassins, le projet Les Bassins du Nouveau Havre accomplit sa tâche.

4. CONCLUSION

L'échec de certains grands projets pourtant fondés sur d'excellentes idées, tient souvent au manque de consultation préalable de la communauté où ils devaient être implantés. Chez nous, l'épisode du Bassin Peel/Cirque du Soleil est encore douloureux. Il nous a, entre autres, valu l'étiquette d'« immobilisme » que Montréal, pas plus que les gens d'affaires du Sud-Ouest ne désirent porter.

La leçon a porté. On nous présente aujourd'hui un projet intéressant et constructif.

Toutefois, parmi les préoccupations contemporaines, le freinage de l'étalement urbain constitue une priorité. Le Montréal métropolitain s'étend de plus en plus loin et ses couronnes concentriques tendent à devenir des centres économiques autonomes au détriment de Montréal qui les a nourries de ses résidents surnuméraires. Nous réalisons

² Commerces et lieux d'emplois : 300 000 pi² de commerces, bureaux et fonctions récréotouristiques. (Source : Site Web www.lesbassins.ca)

maintenant que les friches industrielles offrent un potentiel de développement extraordinaire. Celles du Sud-Ouest, en particulier, dans le prolongement du centre-ville, méritent une attention particulière : un nouvel espace pour des Montréalais, dans leur île et au cœur même de leur ville.

FIN DU MÉMOIRE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel L'Africain'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'D' and 'A'.

Daniel L'Africain
Vice-président – CCISOM