



## Allocution de Mark Laroche – Nouveau Havre de Montréal

**Président-directeur général de la Société immobilière du Canada**  
**Le 1<sup>er</sup> avril 2008 - Sommet immobilier de Montréal**

### Introduction

C'est un grand plaisir pour moi de partager cette tribune avec des leaders du monde immobilier et qui mènent des projets majeurs et déterminants pour l'avenir de Montréal. Notre société est motivée par cette effervescence que vit présentement la métropole et souhaite y contribuer à sa façon et selon ses moyens.

Au cours des prochaines minutes, je présenterai brièvement la Société immobilière du Canada (SIC). Je vous parlerai du mandat qui nous a été confié pour le Nouveau Havre de Montréal et je terminerai par le premier jalon de ce projet, soit le réaménagement de l'ancien site de Poste Canada, situé aux abords du Canal de Lachine.

### L'expertise de la Société immobilière du Canada

La Société immobilière du Canada CLC limitée est une société d'État fédérale créée pour optimiser la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques excédentaires dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin. La SIC réalise des projets de réaménagement de grande envergure dans toutes les régions du Canada. Elle achète ces propriétés à leur juste valeur marchande, les détient et les gère, les améliore et les vend, afin de produire les meilleurs avantages possibles pour les collectivités locales et pour son seul actionnaire, le gouvernement du Canada.

À l'écran, je vous présente quelques exemples de projets de la SIC :

Garrison Woods, à Calgary, est une ancienne base des Forces canadiennes acquise par la SIC en 1998. Ce nouveau quartier compact, à usages mixtes, est invitant pour les piétons et regroupe près de 1 600 unités résidentielles et 70 000 pieds carrés de surface commerciale. .

À Moncton, au Nouveau-Brunswick, nous avons acquis les anciens terrains ferroviaires du CN en 1995. En adoptant une approche de gestion des risques novatrice, la SIC a assaini ce site contaminé en trois ans seulement, moyennant 12 \$ millions, soit un quart des sommes prévues.

La SIC est également propriétaire et gestionnaire de la Tour CN, à Toronto, jusqu'à tout récemment la structure la plus élevée au monde. Chaque année, la Tour CN accueille près de 1,5 million de visiteurs du monde entier et produit des recettes de près de 55 \$ millions.



Financièrement autonome, notre entreprise verse toutes les taxes et impôts applicables à tous les paliers gouvernementaux. Dans ses projets de réaménagement, la SIC adopte une approche orientée sur les objectifs communautaires et sur la réalisation de solutions immobilières novatrices, tout en veillant à optimiser le rendement pour notre actionnaire. A cet égard, l'Institut de Développement Urbain du Québec a souligné l'approche participative de la SIC dans le réaménagement du site de Benny Farm, dans le quartier de Notre-Dame-de-Grâce (à Montréal), en lui décernant un prix d'excellence en 2006.

## **Le mandat du Nouveau Havre de Montréal**

En avril 2007, le gouvernement du Canada a confié à la SIC la réalisation d'un réaménagement de cinq propriétés fédérales situées dans le havre de Montréal. Ce projet, connu sous le nom de Nouveau Havre de Montréal, englobe plus de 5 millions de pieds carrés, incluant le site de la Pointe-du-Moulin et de son Silo # 5, certains terrains aux abords du canal de Lachine et à la Cité du Havre. Le projet du Nouveau Havre de Montréal s'insèrera dans les orientations mises de l'avant par la Société du Havre de Montréal, organisme qui se préoccupe de la mise en valeur de l'ensemble du territoire du havre de Montréal et que la SIC considère comme partenaire important dans sa démarche.

Le réaménagement de cet espace urbain exceptionnel est une occasion unique de :

- réaliser un développement responsable, planifié et durable de ce secteur stratégique ;
- redonner au Montréalais l'accès aux berges ;
- créer des milieux de vie pour y habiter, y travailler et s'y divertir ;
- mettre en valeur un riche patrimoine témoin de l'importance historique de Montréal ;
- et enfin, de réaliser un projet collectif contribuant à la compétitivité du centre de la métropole.

L'ancien site de tri postal au 1500 rue Ottawa est la seule de ces propriétés qui appartient aujourd'hui à la SIC. En effet, au printemps dernier, nous avons acquis ce site de Postes Canada, pour la somme de 18 \$ millions. Ce site de 24 acres, soit près d'un million de pieds carrés, borde le Canal de Lachine immédiatement à l'ouest de Griffintown. On y trouve un bâtiment inutilisé de près de 650 000 pieds carrés. Je reviendrai sur le réaménagement de ce site dans quelques instants.

Nous négocions actuellement avec la SCHL pour l'achat de deux parcelles situées à la Cité du Havre. Ces deux parcelles occupent une superficie de 25 acres et sont libres de construction. Nous envisageons de réaliser leur acquisition à l'automne 2008.

Les trois autres propriétés du Nouveau Havre de Montréal appartiennent à Transports Canada.



- La première, située sur la Pointe-du-Moulin, est d'une superficie de 21 acres. Elle comprend plusieurs structures industrielles, dont le Silo #5.
- La seconde comprend des terrains d'une superficie de 19 acres sur le bassin Peel et plusieurs bâtiments industriels.
- Enfin, la troisième est située dans l'axe de la rue des Irlandais. Elle s'étend également sur 19 acres.

## **Un projet porteur et un défi collectif pour Montréal**

La réalisation d'un tel projet représente un défi de taille.

Toutes les propriétés sont affectées par la contamination des sols, l'absence d'infrastructures adéquates, la présence de locataires disposant de baux à long terme et la difficulté d'accès aux sites.

Dans une perspective de développement durable et de retombées pour la collectivité montréalaise, nous devons également:

- Venir en appui aux orientations municipales et gouvernementales ;
- Tenir compte des attentes de la communauté ;
- Assurer un arrimage avec les développements en périphérie.

Fidèle à son approche participative, la SIC se propose de s'associer la municipalité, le public, le secteur privé et les gouvernements pour relever ces défis et faire du réaménagement du Nouveau Havre un projet porté par la collectivité montréalaise.

Nous avons déjà entamé des consultations avec plusieurs acteurs montréalais, et ces consultations vont s'intensifier au cours de l'année. Notre objectif est de définir, au cours de la prochaine année, une vision d'ensemble du réaménagement du Nouveau Havre appuyé par les nombreuses parties intéressées par ce développement.

## **Le réaménagement de l'ancien site de Poste Canada : un premier jalon**

La première phase du réaménagement est déjà bien amorcée sur l'ancien site de Postes Canada. Il s'agit d'un premier jalon, avec lequel la SIC entreprend le réaménagement selon les objectifs qu'elle s'est donnée pour le Nouveau Havre de Montréal.

Ce site présente de nombreux enjeux importants:

- Attentes élevées du milieu en ce qui a trait aux composantes sociales;



- Mise en valeur d'un riche patrimoine industriel (présence de 4 bassins);
- Arrimage avec les programmes de Parcs Canada pour le canal;
- Réaménagement de l'autoroute Bonaventure;
- Collaboration avec la Ville de Montréal pour le développement du logement familial;
- Arrimage avec les projets voisins (Griffintown, Nordelec, etc.);
- Contamination des sols;
- L'édifice existant vacant.

Enfin, avec la présence de quatre bassins remblayés et du Canal de Lachine, les dimensions patrimoniales et archéologiques sont omniprésentes dans notre réflexion concernant le développement du site.

Nous sommes par ailleurs déjà bien engagés dans le travail de planification. Depuis plusieurs mois, les acteurs du milieu, la Ville de Montréal et l'arrondissement prennent part à une réflexion sur l'avenir du site. Un comité de suivi incluant tous ces acteurs, mis sur pied et géré par la SIC, est déjà en place et s'est réuni à plusieurs reprises.

### **Une orientation familiale pour le développement du 1500 rue Ottawa**

Dès nos premières consultations, le maintien des familles sur l'île est ressorti clairement comme un des principaux enjeux qui affectent la vitalité des quartiers montréalais, dont ceux du Sud-Ouest.

Chaque année, Montréal perd quelques 20 000 personnes, surtout des familles, qui quittent la ville pour la périphérie. Les conséquences de cet exode sont considérables, tant sur le plan économique, que social et environnemental.

Les solutions ne sont pas évidentes et elles interpellent de nombreux acteurs. La Ville de Montréal a récemment mis au point un plan d'action famille, qui a fait l'objet d'une consultation publique. Dans ce document, la Ville invite la collaboration de tous les partenaires privés et publics en vue d'améliorer la situation des familles montréalaises et de favoriser leur rétention en ville.

Le développement du 1500 rue Ottawa nous apparaît une occasion d'apporter des pistes de solutions. Nous proposons d'y créer un milieu urbain mixte, dense et animé présentant un éventail d'habitations et de services répondant aux exigences des familles d'aujourd'hui et d'autres utilisateurs.

Nous organisons deux ateliers en avril, afin de discuter de ce projet. Nous serons appuyés dans cette réflexion par l'Institut National de Recherche Scientifique (INRS) et la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, avec lesquels nous envisageons une collaboration à long terme dans le suivi du projet.



Ces ateliers prépareront le terrain pour le forum public que nous organiserons à la fin de mai. Durant l'été, nous travaillerons à la programmation et aux scénarios de réaménagement du site, en nous fondant sur les conclusions de ce forum. Suite à un appel d'offres récemment conclu, nous avons retenu les services de Groupe Cardinal Hardy, firme de design urbain, afin de nous accompagner dans cette démarche.

Les scénarios seront également présentés au public en septembre. Nous comptons déposer un plan d'ensemble à l'arrondissement en novembre.

Suivra la procédure normale d'analyse et d'approbation, incluant une consultation publique sur les modifications réglementaires menée par l'Office de consultation publique de Montréal au printemps 2009.

Une fois le plan et le zonage approuvés, la propriété sera subdivisée en plusieurs lots, ce qui donnera la possibilité aux promoteurs privés de réaliser des portions du développement, dans le respect du plan d'ensemble que nous aurons mis de l'avant.

Les retombées économiques potentielles du réaménagement du site incluent un investissement total de 550 \$ millions et des retombées fiscales annuelles de 9 \$ millions pour la Ville de Montréal.

## **Conclusion**

J'espère que cette brève présentation vous a permis de découvrir notre entreprise. J'espère surtout qu'elle vous a donné l'occasion d'apprécier sa contribution potentielle à l'essor économique et social de la collectivité montréalaise. Le projet du Nouveau Havre de Montréal est aussi emballant que complexe. Nous comptons sur la collaboration, la créativité et le savoir faire de la communauté immobilière montréalaise pour assurer le succès de ce grand projet.