

Mémoire Pour Le Projet De Modernisation De La Rue Notre-Dame



**L'ancienne Fonderie Canadienne d'Acier
5227 rue Notre-Dame est**

CRECCAL INVESTMENTS LTD. / CRECCAL PLACEMENTS LTÉE

4998 de Maisonneuve Ouest, Bureau 101, Westmount, Québec H3Z 1N2 • Telephone: 514.489.5727 • Fax: 514.489.5798
E-mail: acrecco@creccal.com

MÉMOIRE
POUR LE PROJET DE MODERNISATION
DE LA RUE NOTRE-DAME

CRECCAL INVESTMENTS LTD.
Me Luigi Di Geso, LL.B.
Montréal, le 24 janvier 2008

PRÉSENTATION DE CRECCAL INVESTMENTS LTD.

Notre Société Creccal Investments Ltd. est une entreprise privée dont le siège social est situé à Montréal, et ce, depuis 1977. Son président, M. Alberto Crecco, fondateur de cette Société, opère sur le marché immobilier depuis plus de 50 ans.

Creccal Investments Ltd. possède un portefeuille diversifié sur le marché immobilier. En effet, la Société a à son actif des investissements dans différents domaines (centres commerciaux, édifices à logements ainsi que des édifices à bureaux). Nous sommes sur le marché québécois et ontarien, soit principalement à Montréal, Westmount et Toronto.

La philosophie de notre entreprise est de développer des concepts répondant aux besoins spécifiques de notre clientèle, et nous gérons nous-mêmes nos projets d'investissement immobiliers pour assurer un niveau de satisfaction élevé pour notre clientèle.

Comme ce fut le cas dans les diverses communautés dans lesquelles nous nous sommes établis dans le passé où nous avons développé nos projets, Creccal Investments Ltd. s'engage aujourd'hui à assumer son rôle de citoyen corporatif en coopérant et en répondant aux besoins et aspirations des élus ainsi que des résidents de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve en réalisant leur vision de ce qu'est leur communauté.

DRESCRIPTION DU SITE DE LA FONDERIE

D'une superficie de 2,5 millions de pieds carrés, le site de l'ancienne Canadian Steel Foundries représente l'un des derniers grands sites vacants à Montréal. De plus, il est borné au nord par un autre site vacant d'une superficie de près de 1 million de pieds carrés faisant de ce secteur un pôle de développement potentiel énorme pour l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Le prolongement du boulevard de l'Assomption dans le cadre du projet de la rue Notre-Dame va donc favoriser le développement de ce secteur.

Durant le XXe siècle, ces espaces étaient occupés par une industrie lourde (aciérie) qui a généré une activité économique très importante et qui, malheureusement, nous a laissé certains vestiges qui exigeront beaucoup de ressources pour rendre utilisable ces espaces. Tous les bâtiments du site ont été démolis et nous entreprendrons un vaste projet de décontamination des sols lorsque notre projet aura reçu l'aval des autorités compétentes pour notre projet d'investissement.

D'autre part, le côté ouest de la propriété est borné par une cour de triage ferroviaire qui fait l'objet de négociation pour son déplacement sur le côté est du boulevard de l'Assomption, donnant ainsi la possibilité de prolonger les rues Sainte-Catherine, Adam, La Fontaine et Ontario sur notre site.

Il existe une très grande demande pour les espaces vacants à Montréal et à ce chapitre, nous sommes grandement sollicités, et ce, tant par des investisseurs résidentiels, industriels que commerciaux. Notre objectif a toujours été de demeurer propriétaire pour investir dans l'est de Montréal et d'attendre la configuration du projet de la rue Notre-Dame qui sera déterminante sur le type de projet à développer sur le site de l'ancienne fonderie.

Il nous apparaît clairement que le projet de boulevard urbain qui est proposé confère au site une opportunité d'affaires des plus intéressantes pour le

développement d'un complexe d'habitations. Aussi, la proximité au port et au fleuve nous indique qu'il serait approprié de développer un concept à forte densité profitant ainsi d'une vue exceptionnelle sur le fleuve et les activités portuaires.

DESCRIPTION DU PROJET

La réalisation du projet de la rue Notre-Dame va permettre le développement de notre propriété (site de la *Canadian Steel Foundries*) avec un complexe d'habitations de type urbain à forte densité (8 à 12 étages) auquel s'ajouteront des espaces commerciaux et à bureaux.

Notre objectif est de consacrer 2 millions de pieds carrés à l'habitation pour une possibilité de 2 000 logements. Quelque 300 000 pieds carrés seront consacrés aux commerces pour une desserte locale et enfin 200 000 pieds carrés seront développés en espaces à bureaux. Ce projet, dans son ensemble, représente un investissement d'au-delà de 100 millions de dollars.

Un tel projet aura un impact majeur au sein de l'arrondissement et pour la Ville de Montréal, en termes de recettes fiscales.

D'abord pour l'arrondissement, il favorisera la venue possible de 5 000 nouveaux résidents et de plusieurs centaines de nouveaux travailleurs. Notre projet permettra de corriger une erreur du passé où plus de 7 000 résidents avaient été expropriés le long de la rue Notre-Dame. Il favorisera la redynamisation des rues commerciales que sont la Promenade Sainte-Catherine et la Promenade Ontario avec la venue de nouveaux consommateurs.

Bien que nous ayons la ferme intention de développer le site de l'ancienne fonderie, le projet reste à définir et aucune demande n'a été faite à l'arrondissement. Notre intention est de concevoir un projet qui va répondre aux besoins du marché et du milieu et notre approche sera de travailler avec les élus et les représentants locaux pour l'élaboration du projet.

NOTRE POSITION SUR LE PROJET DE LA RUE NOTRE-DAME

Nous sommes convaincus que le concept de boulevard urbain multimodal qui est proposé pour le projet de modernisation de la rue Notre-Dame constitue la meilleure option pour le développement de l'est de Montréal et plus particulièrement, pour le développement de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Il s'agit là, à notre avis, d'un axe routier moderne. D'abord, il assure une fluidité de la circulation durant les heures de grande affluence tout en limitant les accès dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve. Il favorise la mise en place d'un système de transport en commun efficace pour desservir l'est de Montréal. Enfin, un réseau de pistes cyclables sera intégré au projet reliant ainsi le centre-ville à l'est de Montréal et au quartier Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Lors de l'annonce du projet de la rue Notre-Dame en novembre dernier, le maire de Montréal, M. Gérald Tremblay, a invité les investisseurs privés à développer les espaces vacants le long de la rue Notre-Dame. Aujourd'hui, nous répondons à son appel en précisant nos attentes pour que se réalisent les projets d'investissement.

Nous sommes convaincus que le site de l'ancienne fonderie doit être desservi par un raccordement au boulevard urbain, et ce, sans feux de circulation sur le boulevard de l'Assomption. Nous croyons que l'accès à notre site devra être planifié par le prolongement de l'avenue Souigny en une desserte locale au nord de notre propriété et qui se poursuivra jusqu'au sud pour être raccordée à la rue Sainte-Catherine. De même, les rues Ontario, La Fontaine et Adam devront être prolongées à cette rue centrale. De cette manière, notre complexe résidentiel et d'affaires serait relié au réseau routier du boulevard urbain et celui-ci pourrait être également utilisé par les résidents du quartier pour accéder à la rue Notre-Dame.

Pour que se réalise notre projet d'investissement, nous avons besoin d'obtenir l'assurance de la part de la Ville et du gouvernement du Québec que seront mises en place les infrastructures (prolongement de l'avenue Souigny, rue centrale rejoignant la rue Sainte-Catherine, etc.) essentielle à sa viabilité. Celles-ci vont s'avérer nécessaires compte tenu du volume d'activités de transport que vont générer les nouveaux investissements.

Cette configuration va favoriser une meilleure intégration entre notre projet et le quartier Hochelaga-Maisonneuve, et ce, tant au niveau économique que social.

RECOMMANDATIONS

Le concept de modernisation de la rue Notre-Dame, avec ses modifications au réseau routier proposées, est à notre avis un projet qui répond très bien à nos besoins pour réaliser notre projet d'investissement. Notre position repose sur le fait que le concept de Notre-Dame canalise la circulation dans l'axe du boulevard urbain et que celui-ci soit conçu à une échelle humaine considérant les aspects de sa capacité à intégrer l'ensemble des moyens de transport possibles.

Cependant, pour réaliser notre projet d'investissement, il sera nécessaire de :

1. Concrétiser le déplacement de la cour de triage ferroviaire du Canadien National à l'est du prolongement du boulevard de l'Assomption.
2. Voir au prolongement de l'avenue Souigny vers l'ouest du prolongement du boulevard de l'Assomption.
3. Prévoir un axe routier local à partir de l'avenue Souigny qui va se prolonger vers le sud pour rejoindre la rue Sainte-Catherine.
4. Voir au prolongement des rues Sainte-Catherine, Ontario, La Fontaine et Adam vers l'est pour être raccordées à la rue centrale du site de l'ancienne fonderie.
5. Voir à la décontamination des sols du site de l'ancienne fonderie.
6. Obtenir les autorisations en matière de zonage pour réaliser le projet.

Dans ce contexte, où plusieurs millions de dollars seront nécessaires avant de commencer le projet, nous aurons besoin d'établir des ententes avec les autorités gouvernementales afin d'établir le partage des responsabilités pour que notre projet puisse se réaliser.