

Projet de réseau électrique métropolitain de  
transport collectif

6211-14-009

**Consultation publique**  
***Projet de réseau électrique***  
***métropolitain de transport collectif***

---



*Mémoire présenté par le*  
*Fond de placement immobilier Cominar*



*Mémoire réalisé par le Groupe Dallaire*

---

Montréal, 22 septembre 2016

## TABLE DES MATIÈRES

---

1. Note introductive .....	2
2. Le développement du transport collectif durable et l'urbanisation.....	2
3. Les pôles de convergence et les antennes de quartier .....	3
4. Le renforcement des liens territoriaux.....	4
5. Le futur réseau électrique métropolitain de transport collectif .....	4
6. Conclusion .....	6

## 1. NOTE INTRODUCTIVE

---

Fond de placement immobilier Cominar<sup>1</sup> (FPI-Cominar) s'est impliqué aux étapes du développement du Projet de réseau électrique métropolitain de transport collectif (REM)<sup>2</sup> que gouverne, via sa filiale CDPQ-Infrastructure Inc., la Caisse de dépôt et de placement du Québec (CDPQ). Depuis l'annonce du projet, nous suivons de près l'évolution du concept d'aménagement. Nous apportons une attention particulière aux aires de rayonnement du TOD-Panama et de la Gare Centrale.

Le projet de REM proposé est conforme à nos objectifs de planification et de développement pour nos places d'affaires et de commerces.

FPI-Cominar salue donc le projet de REM de la CDPQ-Infra inc. et appuie ses objectifs et orientations. C'est dans cet esprit que nous déposons le présent mémoire.

## 2. LE DÉVELOPPEMENT DU TRANSPORT COLLECTIF DURABLE ET L'URBANISATION

---

Depuis 2014, FPI-Cominar poursuit une démarche de réflexion pour le développement de concepts d'aménagement de ses sites commerciaux répartis non seulement dans la région métropolitaine de Montréal, mais aussi ailleurs au Québec et au Canada. Notre vision consiste à revisiter l'espace urbain en plaçant les citoyens qui l'habitent et l'animent au cœur d'un cadre bâti de qualité, plus dense et diversifié, et qui est en mesure de générer un milieu de vie stimulant pour le développement des activités sociales et économiques. Sept (7) grandes orientations de développement traduisent cette vision dans un souci de cohérence, de qualité et d'innovation.

Les orientations se déclinent de la façon suivante :

- Penser et offrir un milieu de vie plus dense, varié, évolutif, distinctif et de qualité.
- Créer et proposer des lieux appropriables, partagés et animés qui permettent de stimuler les relations de voisinage et le sentiment d'appartenance.
- Faire de la santé une priorité pour les citoyens.
- Miser sur la mixité comme gage de vitalité économique et d'animation sociale.
- Faciliter l'accès aux espaces de divertissement en maximisant le développement du projet sur les potentialités récréatives du site.

---

<sup>1</sup> Le Fonds de placement immobilier Cominar est l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada et le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles commerciaux au Québec. Cominar détient et gère un portefeuille se composant de quelque 537 immeubles de bureaux, commerciaux et industriels de qualité, couvrant 44,8 millions de pieds carrés au total, situés au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien.

<sup>2</sup> La proposition de la CDPQ Infra permet : « d'offrir un service de transport collectif intégré, efficace et fiable; de proposer au Québec un premier projet de partenariat « public-public »; de construire un réseau structurant pour la région métropolitaine et le Québec; d'encourager une solution axée sur la mobilité durable » (cf. CDPQ-Infra : [https://www.cdpqinfra.com/fr/Reseau\\_electrique\\_metropolitain](https://www.cdpqinfra.com/fr/Reseau_electrique_metropolitain)).

- Construire des infrastructures novatrices, vertes et rentables.
- Cibler (s'il y a lieu) dans le paysage les éléments significatifs renforçant le sentiment d'appartenance et favorisant l'enracinement au lieu, et ainsi promouvoir les projets d'art public.

Le projet de REM de la CDPQ-Infra Inc. est un levier important pour le développement durable de la métropole, des villes et des quartiers, mais également pour le dynamisme d'affaires.

Plusieurs enjeux découlent de ce projet. Ces enjeux sont techniques, logistiques, règlementaires, sociaux et économiques. Ils impliquent pour nous de revoir la mise en valeur de nos sites dans une perspective où les conditions de mobilité offrent une garantie de performance accrue en ce qui a trait à l'accessibilité, à la fréquence, à la régularité, à l'amplitude et à la sécurité.

Le projet de REM nous offre l'opportunité d'intensifier l'usage de certains espaces sous-utilisés pour qu'ils soient plus attractifs et, par conséquent, pour accroître leur achalandage et améliorer leur productivité. Il nous permet d'entrevoir la possibilité de nouvelles activités d'affaires. Il nous incite à déployer de nouveaux réseaux de connectivité à l'intérieur même de nos espaces pour une plus grande efficacité et performance des liens d'affaires entre les unités de voisinage. Il nous encourage à redéfinir les qualités physiques de lieux pour lesquels pourraient être attribuées de nouvelles vocations.

Ce projet est une occasion d'anticiper une consolidation et une requalification de nos propriétés selon les critères d'urbanisme qui sont reliés au plan de mobilité durable favorisant l'émergence de milieux de vie de qualité.

### **3. LES PÔLES DE CONVERGENCE ET LES ANTENNES DE QUARTIER**

---

Nous sommes d'avis que le projet de REM contribuera à l'émergence et au rayonnement des TODs, des autres pôles de convergence et des antennes de quartiers sur l'ensemble de l'axe et du réseau de transport collectif métropolitain. Il permettra d'optimiser l'occupation de l'espace et l'utilisation des infrastructures qui supportent la mobilité. Ce qui devrait se traduire par un renforcement des pôles d'agglomération pour les avantages des citoyens et de la communauté d'affaires pour qui l'accessibilité sera grandement améliorée.

FPI-Cominar élabore des stratégies de mise en valeur de ses sites. Plusieurs enjeux et contraintes liés aux conditions de mobilité limitent le plein potentiel de notre développement. Parmi ces stratégies, nous prévoyons une démarche intégrée tout à fait alignée sur l'urbanisme durable et les principes de collectivités viables généralement reconnus. Pour nous, cela implique :

- D'affecter les meilleurs usages à chacune de nos parcelles selon une densité d'occupation privilégiant des projets d'envergure;
- De favoriser un accroissement de l'utilisation des infrastructures et des équipements publics à moindres coûts, et améliorer ce faisant les conditions de vie du milieu;

- De contribuer à définir une image de quartier attractif;
- De consolider certains secteurs en développant de nouvelles activités et des usages complémentaires, en établissant des réseaux de connectivité dynamique et en augmentant leur potentiel de développement;
- De désenclaver nos parcelles, de renforcer leur accessibilité, et de recréer de la différenciation spatiale au profit des pôles urbains et des corridors de service pour le transport en commun;
- De formaliser nos aménagements selon une structure d'organisation de l'espace en cohérence avec la configuration du réseau de transport en commun, en l'occurrence avec le REM;
- D'encourager le dynamisme territorial et stimuler le développement économique.

Le projet REM et nos stratégies de développement chez FPI-Cominar sont complémentaires. D'une part, le REM nous permettra de contribuer plus efficacement au développement économique de la métropole et, d'autre part, la mise en valeur de nos sites participera à la réussite du projet REM. L'amélioration des conditions de mobilité favorisera de part et d'autre l'atteinte de nos objectifs qui sont en lien avec le développement durable de la métropole.

#### **4. LE RENFORCEMENT DES LIENS TERRITORIAUX**

---

Le projet de REM soutient un développement axé sur la densification des pôles métropolitains et des corridors de service pour le transport collectif. FPI-Cominar appuie la démarche à partir de laquelle sont reliées les unités territoriales d'une manière durable. Le projet concorde avec notre vision de construire de la territorialité, c'est-à-dire développer un sentiment d'appartenance au lieu et un mode de comportement durable.

Nous pensons que le cadre législatif qui accompagnera toutes les mesures du projet de REM doit permettre de consolider et de requalifier le milieu bâti, de créer des unités de voisinages viables et de favoriser l'émergence d'un ensemble urbain métropolitain de qualité tissé par ses liens d'échanges et de proximité.

#### **5. LE FUTUR RÉSEAU ÉLECTRIQUE MÉTROPOLITAIN DE TRANSPORT COLLECTIF**

---

Pour atteindre les objectifs du projet de REM, nous sommes d'avis que les autorités responsables du transport des personnes et des marchandises sur le territoire métropolitain devront valoriser les différentes alternatives de déplacement. Le projet REM passe nécessairement par un plan de gestion de la mobilité élaboré suivant les lieux d'origine et de destination et suivant les motifs de déplacement. Ce plan avantage le transport collectif et actif, principalement aux heures de pointe du matin et du soir. Il encourage la densification des pôles de convergence et des axes structurants de transport collectif.

Le projet de REM et le plan de gestion de la mobilité assurent l'accessibilité aux lieux de travail, d'études, de loisirs et aux places d'affaire et de commerce. Cela se produit dans un rapport espace-temps où le mouvement entre une origine et une destination correspond à une vitesse qui tend à la baisse. Ce gain se réalise grâce à des infrastructures opérationnelles et de services et une approche client haute en qualité.

Pour ce faire, nous comprenons qu'une des sources de financement du projet proviendra d'un mécanisme de captation de la plus-value foncière qui permettrait la contribution du secteur privé au coût de construction des nouvelles infrastructures prévues dans le cadre du projet de REM. Cette contribution prendrait la forme de redevances de développement et/ou de partage avec les villes des hausses de taxes foncières découlant des augmentations de la valeur foncière des propriétés situées dans le voisinage des infrastructures opérationnelles et de services pour le transport collectif.

Nous comprenons que l'accroissement de l'achalandage en transport collectif découle de l'amélioration de la mobilité, et que celle-ci suppose la présence d'un service de desserte efficace et performant nécessitant des infrastructures qui sont adéquates. Il est généralement admis que la présence de telles infrastructures produit, dans le milieu d'insertion, un effet sur la valeur foncière des propriétés.

Bien que nous supportions le partage des hausses de taxes, nous souhaitons que la captation foncière ne concerne que les développements liés à des projets immobiliers qui ne pourraient pas voir le jour en l'absence du projet de REM.

FPI-Cominar est propriétaire de la Gare Centrale de Montréal et d'un important parc immobilier dans le voisinage du TOD-Panama, propriétés pour lesquelles nous avons les droits nous autorisant à construire et à exploiter, avec ou sans projet de REM. Dès lors, il nous apparaît non équitable d'avoir à payer par exemple des redevances de développement, tant pour la gare que pour tout autre projet au centre-ville de Montréal, surtout que la Gare est là aujourd'hui et depuis toujours. Toutefois, dans le secteur du TOD-Panama, nous serions ouvert à payer ces redevances pour de la densité résidentielle conséquente du projet de REM, mais en désaccord pour la payer pour des projets impliquant l'ajout de pieds carrés additionnels que nous pourrions construire de plein droit.

## 6. CONCLUSION

---

FPI-Cominar est en mesure d'absorber une partie de la croissance urbaine générée par le projet de REM. Nos sites sont multifonctionnels et ils offrent une circonstance opportune de tirer profit d'un urbanisme orienté vers l'amélioration des milieux de vie.

Le projet de REM a une importance majeure pour affirmer le rôle des pôles de l'agglomération métropolitaine et de ses antennes de quartier. Il est un levier durable pour consolider, requalifier et densifier les ensembles urbains métropolitains suivant une optimisation dans l'utilisation des infrastructures de service.

Le projet de REM s'inscrit tout à fait dans cette approche urbanistique intégrée combinant aménagement du territoire et transport collectif. À cet égard, le projet est aligné sur les grandes orientations du schéma métropolitain.

Le projet de REM a une fonction de support dans la perspective du développement économique du territoire métropolitain. Il soutient les efforts dans la structuration et l'organisation des milieux destinés aux activités culturelles, sociales et économiques.

FPI-Cominar a toujours démontré son intérêt à mettre en valeur et développer ses places d'affaires et de commerce dans l'espace métropolitain. Pour nous, le projet de REM est un encouragement pour en faire encore plus et toujours mieux, à condition que ce projet soit accompagné de mesures législatives ouvrant la voie aux meilleures pratiques en matière de planification urbaine. Sur ce dernier point, nous croyons fermement que la démarche participative initiée dans ce projet par la CDPQ est une garantie d'efficacité du processus de planification et de mise en œuvre du projet. Dans cette foulée, nous espérons que la CDPQ-Infra Inc. :

- Considèrera nos préoccupations sur la captation de la plus-value foncière telles qu'énoncées précédemment;
- S'assurera, par des études, de la qualité des déplacements tous modes aux stations et dans les axes de transport collectif, en l'occurrence dans les pôles intermodaux, comme celui de la Gare Centrale de Montréal. À cet égard, nous pensons que des dispositions devront être prises pour améliorer la fluidité des mouvements piétons, à l'intérieur comme à l'extérieur de la gare.

Les représentants de FPI-Cominar sont disponibles pour répondre à vos interrogations dans la poursuite des consultations publiques.