



Consultation sur l'avenir du Parc olympique

Mémoire de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain,
de la Chambre de commerce de l'Est de Montréal
et de la Fédération des chambres de commerce du Québec

Décembre 2011

Préambule

La Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM), plus important organisme privé au Québec voué au développement économique, la Chambre de commerce de l'Est de Montréal (CCEM), qui a pour mission de défendre et de promouvoir les intérêts économiques et sociaux des 30 000 entreprises de son territoire, et la Fédération des chambres de commerce du Québec (FCCQ), porte-parole du plus important réseau de gens d'affaires et d'entreprises au Québec, tiennent à saluer la création du comité-conseil sur l'avenir du Parc olympique ainsi que la tenue d'une consultation publique à cet égard. Les installations olympiques de Montréal ont un effet structurant important pour l'est de Montréal et ont acquis un caractère identitaire fort pour Montréal et le Québec en entier. L'ensemble architectural formé par le Stade olympique, le Centre sportif et la Tour de Montréal constitue un véritable symbole de Montréal sur la scène internationale. Nous croyons, par conséquent, qu'il importe de prendre des décisions éclairées pour assurer l'avenir de ce joyau québécois.

Montréal est la seule ville canadienne à faire partie du groupe très restreint d'hôtes des Jeux olympiques d'été, lequel ne compte que 25 villes depuis 1896, année marquant le début de l'ère moderne de cette compétition internationale. La mise en valeur à long terme du Parc olympique revêt donc une importance singulière puisqu'il en va de la pérennité de ce lieu qui a été le théâtre d'un rassemblement historique à Montréal et qui a contribué au rayonnement international de notre métropole.

Malgré le développement récent d'une offre récréotouristique aux alentours du Parc olympique, il nous paraît évident que la « saga » du toit du Stade, qui se poursuit depuis près de 13 ans, a nui au développement de l'ensemble du secteur. D'une part, cet épisode n'a eu pour effet que d'exacerber la perception négative des Québécois face aux installations olympiques et, d'autre part, il a empêché le Stade de jouer pleinement son rôle de moteur pour le développement économique de l'est de Montréal, plus particulièrement pour le développement des zones limitrophes du site. Une solution pour le toit devra être développée pour faire du Stade un lieu qui puisse servir à long terme de façon sécuritaire. Par contre, le toit ne constitue pas le seul élément sur lequel il faut porter attention. Le futur toit devra être adapté aux usages prévus dans le projet de développement, en effectuant le choix du toit en fonction de la mission retenue pour le Stade et non le contraire.

Pour des organisations comme les nôtres, les projets pouvant atteindre un seuil de rentabilité devraient être privilégiés. La rentabilité permettrait non seulement de réduire le poids qu'imposent les installations au trésor public, mais également de stimuler l'intérêt des promoteurs. Pour faciliter le développement de projets rentables, les décideurs devront s'inspirer des meilleures pratiques et modèles existants pour la gestion d'installations du genre.

La mise en valeur du quartier du Parc olympique

Le Parc olympique de Montréal est déjà entouré de plusieurs installations qui attirent de nombreux visiteurs locaux et internationaux. Le Château Dufresne, le parc Maisonneuve, le Jardin botanique, l’Insectarium, le Biodôme, le Stade Saputo, le cinéma StarCité et le futur Planétarium Rio Tinto Alcan constituent des atouts précieux pour la mise en valeur des lieux.

Les orientations de mise en valeur du Parc olympique devraient s’inscrire comme la pierre angulaire d’une vision plus large, qui engloberait ce que nous appelons le pôle olympique, c’est-à-dire les zones limitrophes du site, qu’elles soient résidentielles, commerciales ou industrielles. C’est tout un secteur qui pourrait connaître une relance grâce au développement du Parc olympique.

D’ailleurs, depuis 2004, la construction résidentielle a explosé dans le secteur, où des bâtiments industriels ont été convertis en appartements en copropriété et où d’autres ont été érigés. Le portrait sociodémographique du quartier a donc été modifié au cours des dernières années, avec la venue de nombreux jeunes couples et jeunes célibataires de la classe moyenne.

Si la construction résidentielle a connu une croissance importante, l’offre en matière de restauration de qualité et d’hébergement hôtelier demeure toujours plutôt restreinte. Le périmètre ne compte qu’une vingtaine de restaurants, dont plusieurs chaînes de restauration rapide, et un seul hôtel jouxte les lieux. La présence de restaurants et d’hôtels est un élément essentiel pour attirer des visiteurs et des touristes. La relance du Parc olympique passe par la présence d’une offre commerciale bonifiée qui serait d’autant plus à propos considérant le développement résidentiel des dernières années.

Notre vision pour le pôle olympique

Au cours de la prochaine décennie, nous croyons qu'il est essentiel de déployer des actions qui feront en sorte que le pôle olympique devienne :

1. un symbole de fierté contribuant au renouvellement de l'identité montréalaise et québécoise;
2. un actif de qualité qui témoigne du caractère sportif et olympique de notre ville;
3. un pôle récréotouristique important permettant d'attirer plus de visiteurs vers l'est de la ville, les faisant découvrir des quartiers largement méconnus de Montréal;
4. un espace dynamique que s'approprient les citoyens, et particulièrement les résidents des quartiers avoisinants, en misant sur la programmation et sur l'accessibilité des lieux tels que l'esplanade.

Pour réussir ce virage important, il importe de miser sur les actifs actuels en renforçant et complétant l'offre de services. Ceci assurerait l'attractivité et la pérennité du site. Le Château Dufresne, le Jardin botanique, le Biodôme, l'Insectarium, le futur Planétarium, le Stade Saputo et le cinéma StarCité constituent des attractions exceptionnelles complétant l'offre du pôle olympique. Deux vocations distinctes, mais complémentaires se côtoient donc au sein d'un même pôle récréotouristique.

Condition préalable au développement et au succès futur de tout projet dans ce secteur, une passerelle d'accès sécuritaire, contrairement à celle qui existe déjà qui est empruntée par plusieurs véhicules lourds, doit être construite pour permettre aux deux zones de chaque côté de la rue Sherbrooke d'être facilement accessibles par les piétons. Les installations au parc Maisonneuve et au Jardin botanique seraient ainsi reliées avec celles du Parc olympique. Ceci permettrait aux visiteurs et aux touristes de profiter de l'ensemble du pôle Maisonneuve. La configuration actuelle de la rue ne permet pas un passage sécuritaire.

Quatre axes semblent particulièrement porteurs pour le développement d'une vision du pôle olympique :

1. Miser sur des installations sportives récréatives et de haut niveau;
2. Développer la vocation culturelle et récréotouristique;
3. Distinguer le pôle olympique par la créativité montréalaise;
4. Une intégration parfaite entre les activités de déploiement du Stade olympique et de l'Espace pour la vie.

1) Miser sur des installations sportives récréatives et de haut niveau

Les installations sportives et récréatives ont toujours été au cœur du pôle olympique et elles devront le rester. Pour connaître du succès, le secteur doit miser sur cet héritage. Pour bonifier cette offre, on doit viser trois objectifs :

- promouvoir l'activité physique et la santé auprès des populations des quartiers avoisinants;
- contribuer à la formation des jeunes sportifs amateurs de la région montréalaise et d'autres régions québécoises;
- permettre le développement d'athlètes d'élite du Québec et du Canada.

Plusieurs projets pourraient être considérés pour atteindre ces objectifs :

- dédier des installations à la recherche sur le sport;
- regrouper des organisations sportives dans un même lieu;
- développer les cliniques spécialisées dans le sport;
- créer un centre national d'entraînement pour les athlètes d'élite;
- développer les installations estivales et hivernales du parc Maisonneuve.

Le regroupement de plusieurs organisations vouées au sport dans un même pôle permettrait la création de synergies permettant d'assurer une relève au sport d'élite au Québec. Pour être crédibles comme centre d'élite, les installations du Parc olympique devront être mieux équipées et entretenues qu'elles ne le sont actuellement.

Mais avant d'être un centre sportif, le Parc olympique a servi de théâtre à d'importantes compétitions sportives. Le lieu devrait encore pouvoir accueillir des compétitions sportives de tout genre. Les promoteurs devraient collaborer avec la Ville de Montréal, qui a mis sur pied une équipe faisant du démarchage, pour développer un projet qui permettra d'attirer au Parc olympique des événements sportifs de calibre international.

2) Développer la vocation culturelle et récréotouristique

Le succès du pôle olympique passe également par l'attraction d'un plus grand nombre de touristes et de visiteurs. L'offre culturelle et récréotouristique déjà offerte dans le secteur devra donc être bonifiée. Ceci permettrait d'améliorer la qualité de vie des résidents des quartiers avoisinants, de favoriser leur rétention et d'y attirer de nouveaux résidents, tout en incitant les touristes à fréquenter le site plus longtemps.

D'emblée, le pôle olympique est un centre culturel et récréotouristique diversifié qui suscite l'intérêt des touristes tout comme celui des Montréalais. Pour renforcer l'offre existante, il faut travailler de concert avec les différents acteurs en périphérie du Parc olympique. Ceux-ci devraient être soutenus dans leurs propres efforts de développement et être étroitement engagés dans l'essor du pôle olympique.

Le développement du pôle olympique doit viser deux objectifs : attirer une clientèle extérieure dans l'est de Montréal, particulièrement pour des séjours prolongés, et développer une gamme de services attractive pour les résidents des quartiers avoisinants. Le secteur doit devenir un endroit de rencontres et un pôle d'emploi pour les gens qui habitent les quartiers adjacents.

L'ensemble du pôle olympique devrait être rendu plus attractif et convivial pour que tout projet de réaménagement réussisse. Le verdissement et l'embellissement de certains secteurs devraient être envisagés. Une transformation de l'espace urbain permettrait d'attirer des visiteurs pour visiter le lieu et non seulement les installations qu'il regroupe. Plusieurs autres projets contribueraient à rehausser l'attractivité du pôle. Par exemple :

- la création d'un centre de foire international pour bonifier l'offre déjà existante;
- le développement d'établissements hôteliers sur le site ou à proximité, en complémentarité avec les établissements déjà en place;
- l'utilisation des installations pour des spectacles en complémentarité avec les autres établissements montréalais;
- le développement d'une offre de restauration saine, en concordance avec la mission d'un pôle sportif;
- la création d'un service de navette pour se rendre d'un lieu du pôle à un autre de même qu'aux promenades Ontario et Sainte-Catherine;
- la construction de passerelles afin de joindre les différents sites du pôle de manière sécuritaire et rapide;
- l'ajout de nouveaux éclairages sur l'esplanade du Parc olympique et autour du cinéma StarCité afin de faire augmenter le sentiment de sécurité en soirée;
- la création d'une programmation de type festival pour favoriser l'attraction de touristes, mais aussi au bénéfice de tous les Montréalais;
- le verdissement de certaines sections du Parc olympique.

Le projet de centre de foire international pourrait avoir un effet structurant pour l'ensemble du secteur et attirerait des touristes d'affaires et des congressistes pour des séjours prolongés. Montréal est une destination congrès qui est limitée par sa capacité d'accueil compte tenu des besoins de superficie requise pour la tenue de multiples congrès d'envergure. Un promoteur pourrait miser sur la diversité des attraits du secteur pour tenter d'attirer les touristes et congressistes dans une formule familiale. Par contre, la bonification de l'offre de restaurants et d'hôtels serait préalable au succès d'un tel centre puisque l'évaluation d'un site pour les congrès d'envergure prend fortement en compte la proximité d'hébergement de luxe à distance de

marche du site d'exposition. Cette démarche devrait être développée en étroite collaboration, voire en partenariat, avec le Palais des congrès, qui détient l'expertise et les réseaux internationaux nécessaires pour faire de ce projet un succès.

3) Distinguer le pôle olympique par la créativité montréalaise

Montréal est une ville de créateurs dont plusieurs sont reconnus à l'échelle planétaire. Pourquoi ne pas tirer profit de cet élément qui fait notre renommée et de l'expertise locale dont nous avons la chance de bénéficier? Les projets développés pour revitaliser le secteur du Parc olympique devraient se distinguer en intégrant cette créativité qui fait la renommée de Montréal. Pour relancer ce secteur, les décideurs devront viser haut, car pour donner à cet espace à l'architecture si distinctive une facture du 21^e siècle, il faudra faire preuve de créativité. Le défi pour les entreprises et organisations dont la créativité constitue la marque de commerce serait énorme, mais la signature pour Montréal le serait tout autant.

4) Une intégration parfaite entre les activités de déploiement du Stade olympique et de l'Espace pour la vie

Cette intégration entre les deux organisations doit être fluide pour le participant. Déjà, la billetterie propose une offre de services intégrée entre les différentes activités sur les deux sites. Lors du déploiement, ce dynamisme et cette synergie entre les directions du pôle olympique et de l'Espace pour la vie doivent être institutionnalisés et intégrés à long terme.

L'expérience post-olympique ailleurs dans le monde

Un bref survol de l'utilisation des différents sites olympiques partout dans le monde nous permet de constater que, de façon générale, ce sont les usages sportifs qui sont les plus fréquents. À Munich, par exemple, le stade a été un haut lieu du soccer pendant plusieurs années, le Bayern Munich y ayant joué de 1972 à 2005. Aujourd'hui, plusieurs événements sportifs de différentes envergures s'y déroulent toujours, et ce, en toutes saisons. Par exemple, il est l'hôte d'une compétition annuelle de planche à neige depuis 2005 et, en 2006, il est devenu le premier stade à accueillir le Tour de ski, une compétition internationale de ski de fond.

Dans certains cas, les utilisations futures ont été prévues dès la construction des sites olympiques. Il en est ainsi pour Atlanta, où le Centennial Olympic Stadium est devenu le Turner Field, port d'attache des Braves d'Atlanta dont la conversion avait été organisée et financée avant la tenue des Jeux. L'Université Georgia Tech gère aujourd'hui plusieurs autres installations de ce parc olympique pour ses propres programmes sportifs et pour l'hébergement de ses étudiants.

Barcelone constitue sans doute un succès digne de mention. En parallèle des travaux requis pour mettre au point ses installations olympiques, la Ville a investi dans la rénovation et l'optimisation des environs du site, y attirant notamment de nombreux restaurants et hôtels. Ce secteur de la ville est devenu une destination touristique prisée et structurante pour l'économie locale. Le stade olympique, en plus de recevoir des événements sportifs, accueille de nombreux concerts, l'endroit étant conçu pour offrir une excellente acoustique.

À l'inverse, les sites où la reconversion s'articule autour du développement immobilier semblent avoir moins de succès. C'est le cas de Pékin, où certaines installations olympiques dont la reconversion était prévue dès le départ peinent à attirer les investisseurs privés. Il en est de même à Sydney, où la conversion de plusieurs installations du site en propriétés résidentielles et commerciales n'était toujours pas terminée 10 ans après la tenue des Jeux.

Conclusion

Le Parc olympique est un symbole fort de Montréal sur les scènes locale et internationale. Ces installations, qui ont souffert d'une mauvaise presse pour différentes raisons au cours des années, méritent d'être mises en valeur puisqu'elles recèlent un potentiel attractif indéniable. Certains éléments du site ont déjà été convertis avec succès, sans compter que des installations récréotouristiques achalandées se trouvent déjà dans les environs immédiats.

Il importe donc de miser sur l'offre existante pour mettre en valeur tout le secteur afin qu'il devienne un pôle de création d'emplois et un lieu de rencontres incontournable, à la fois pour les touristes, pour l'ensemble des Montréalais et pour les résidents du quartier. Il est également essentiel de doter le Stade d'un toit qui sera adapté aux vocations retenues afin qu'il puisse accueillir des événements tout au long de l'année. Le projet de création d'un centre de foire international, développé en partenariat avec le Palais des congrès, mérite certainement d'être exploré.

Les Montréalais peuvent être fiers du Parc olympique. C'est en optimisant l'achalandage de ce pôle récréotouristique ainsi que les retombées qu'il génère que nous ferons la preuve concrète de cette fierté. Que ce soit pour revaloriser sa vocation sportive ou pour renforcer sa vocation culturelle et récréotouristique, nous devons rehausser l'offre du quartier en matière d'hébergement, de restauration et de commerce de détail. Il s'agit d'une condition essentielle à la revitalisation de ce secteur de l'est de Montréal qui nous permettra d'en faire un attrait touristique populaire, multifonctionnel et ancré dans son milieu. Notre métropole dispose d'un important bassin de créateurs et de bâtisseurs, il faut maintenant avoir le courage et l'audace de passer à l'action!