

Projet Loto-Québec/Cirque du Soleil au bassin Peel

POSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU RESO

Adoptée à la réunion du 24 janvier 2006

Introduction

Dès l'annonce par Loto-Québec et son partenaire, le Cirque du Soleil, en juin 2005 de leur intention d'implanter dans le Sud-Ouest de Montréal, au bassin Peel, un centre de divertissement d'envergure internationale et d'y déménager le casino actuellement situé sur l'île Notre-Dame, le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) a décidé de mettre temps et énergies pour bien comprendre le projet, analyser ses impacts multiples sur la communauté du Sud-Ouest et évaluer la pertinence économique et sociale de celui-ci pour Montréal et pour le Sud-Ouest, dans une perspective de développement urbain durable.

C'est la mission même du RESO, qui travaille depuis près de vingt ans à la revitalisation des quartiers du Sud-Ouest, qui motive son intérêt et sa démarche par rapport à ce projet majeur. Le RESO est une corporation de développement économique communautaire qui regroupe des citoyens et des intervenants de tous les milieux du Sud-Ouest. Son conseil d'administration est composé de représentants élus par les différents acteurs de la communauté : entreprises, organismes communautaires, institutions (santé, culture, éducation), syndicats, participants/résidents, arrondissement.

La présente position s'appuie sur deux sources. Tout d'abord, le travail d'analyse fait par un comité du conseil qui a pris connaissance d'une documentation importante et a rencontré les promoteurs du projet (Loto-Québec et le Cirque du Soleil), la Direction de la Santé publique de Montréal, la direction de l'Aménagement de l'arrondissement Sud-Ouest, la Société du Havre et des représentants de la Table des organismes de Pointe Saint-Charles (Action-Gardien). D'autre part, le 8 décembre dernier, le RESO tenait un forum d'information et d'échange auquel ont participé quelque 250 personnes (citoyens et citoyennes du Sud-Ouest, représentants d'organismes, d'institutions et d'entreprises). Le conseil d'administration a pris en compte les inquiétudes, les questions et les attentes exprimées lors de ce forum.

Enfin, la présente position doit être considérée comme préliminaire, dans le sens que plusieurs questions sont encore sans réponse, que le concept du projet est en évolution constante et que deux pièces maîtresses, qui auront un poids important dans l'évaluation finale du projet, sont attendues, soit l'avis de la Direction de la santé publique de Montréal et le Rapport du comité interministériel du gouvernement du Québec, présidé par monsieur Guy Coulombe. La position qui suit a été adoptée par une forte majorité du conseil d'administration.

1. Quelques problématiques et questions de fond

a) *Impacts sociaux*

Les inquiétudes et les préoccupations les plus vives exprimées par les citoyens et plusieurs organismes portent sur les impacts sociaux appréhendés d'un tel projet. Elles sont ressorties avec force au Forum du 8 décembre. La campagne menée par les opposants au projet s'appuie d'ailleurs sur les impacts négatifs appréhendés, notamment l'aggravation des problèmes liés au jeu compulsif, l'accroissement de la criminalité et l'accélération de la «gentrification» des quartiers environnants.

Jeu pathologique

La principale objection au projet porte sur le rapprochement du casino de quartiers résidentiels. Même si les promoteurs insistent que le site est relativement enclavé, il n'en demeure pas moins que le projet de déménagement vise à rendre le casino plus accessible aux touristes séjournant dans le centre-ville et du même coup à la population montréalaise. Il est évident qu'une plus grande accessibilité entraînera une plus grande fréquentation de la part de la clientèle montréalaise et québécoise. De là, la conclusion tirée par plusieurs que cela aggravera le phénomène du jeu compulsif et que cela peut aussi accroître l'appauvrissement dans les quartiers limitrophes. Il existe peu de documentation sur le lien entre une proximité plus grande et l'aggravation du jeu pathologique; nous n'avons pas de données non plus sur l'ampleur du problème dans les quartiers du Sud-Ouest, notamment sur l'impact de la présence importante d'appareils de loterie vidéo (ALV). C'est particulièrement sur ces points que l'on attend un éclairage de la Direction de la santé publique de Montréal.

Selon nous, la question de fond est la suivante : ***La plus grande accessibilité du casino, par son rapprochement de quartiers habités, entraînera-t-elle une aggravation du problème du jeu compulsif? Autrement dit, quel sera l'effet de proximité du déménagement du casino sur les populations environnantes?***

D'autre part, le projet de Loto-Québec a amené un questionnement plus large sur la place du jeu dans notre société et sur la responsabilité de l'État dans sa promotion. Le RESO n'a pas voulu s'engager dans ce débat sociétal mais il prend note qu'il existe un malaise réel chez une partie importante de la population en regard de la promotion agressive du jeu de la part de Loto-Québec qui répond à une orientation gouvernementale d'augmenter les revenus générés par le jeu pour financer les services publics.

Criminalité

La criminalité (prostitution, drogue, vol, prêt usuraire) est déjà trop présente dans les quartiers du Sud-Ouest mais aucune étude ne prouve qu'il y aurait aggravation de ce phénomène à cause du projet de Loto-Québec. Il semble que la criminalité associée à la présence d'une maison de jeu se passe essentiellement à l'intérieur des installations du site et non dans les quartiers limitrophes. Évidemment, il y aurait lieu que des mesures soient prises pour endiguer cette criminalité.

«Gentrification»

La crainte exprimée par certains que la réalisation du projet entraîne une hausse des valeurs foncières dans les quartiers limitrophes et contribue à en chasser les populations les plus démunies n'a pas été démontrée. Il n'y a pas d'étude probante à cet égard et la réalisation d'un projet aussi imposant a même parfois pour effet de décourager le développement résidentiel aux alentours. Quoi qu'il en soit, les quartiers du Sud-Ouest vivent déjà l'amorce d'une «gentrification», notamment comme conséquence de la mise en valeur du canal de Lachine et de ses abords, et la meilleure façon de gérer les effets pervers de ce phénomène, c'est de renforcer l'offre en logements sociaux et communautaires pour permettre aux ménages plus démunis de continuer à résider dans leurs quartiers.

Création d'emplois et accès aux emplois

Loto-Québec évoque la création de 3150 emplois additionnels, directs et indirects, pour l'exploitation du complexe, incluant un centre de foires (qui créerait 250 emplois directs), et 3300 autres emplois attribuables aux retombées touristiques et commerciales. Plus précisément, on parle de 1137 nouveaux emplois directs sur le site même (hôtel, salle de spectacles, restauration,...). Même si les prévisions de Loto-Québec sont peut-être optimistes, il n'en demeure pas moins que la création d'emplois est la retombée sociale la plus intéressante, surtout si ces emplois sont rendus accessibles en priorité aux résidents du Sud-Ouest.

A cet égard, le RESO a pris bonne note de la grande ouverture des promoteurs pour favoriser la préparation et l'embauche de la main-d'oeuvre locale. Avec raison, les participants au Forum du 8 décembre ont insisté sur la nécessité que cette ouverture se traduise dans des mécanismes et programmes précis et qu'il y ait un suivi rigoureux à long terme.

b) Retombées économiques

Ce projet de 1,2 milliard \$, sans compter un éventuel centre de foires, est imposant et c'est Loto-Québec qui le financera en quasi totalité (les partenaires privés n'assumant qu'une part de 178 millions \$). Sans doute, Loto-Québec a une capacité d'emprunt suffisante pour soutenir la réalisation d'un projet de cette envergure.

Si le projet est faisable, est-il aussi rentable qu'on le dit? C'est la principale question à laquelle devra répondre le comité interministériel du gouvernement du Québec. En effet, tout le projet repose sur l'objectif d'accroître la fréquentation du casino par les touristes et joueurs étrangers (Loto-Québec prévoit porter cette fréquentation de 11% qu'elle est actuellement à 22% avec le nouveau complexe); pour les attirer, Loto-Québec mise sur le fait que le casino sera intégré à un complexe de divertissement d'envergure internationale portant la signature prestigieuse du Cirque du Soleil.

Le RESO n'a ni les informations ni les ressources pour porter un jugement final sur la solidité des projections de Loto-Québec. Mais, à ses yeux, une question de fond demeure entière et le gouvernement du Québec doit y répondre avant de donner le feu vert à un projet d'une telle ampleur. Cette question peut se formuler ainsi : ***Le concept mis de l'avant par Loto-Québec est-il suffisamment porteur, même avec la participation du Cirque du Soleil, pour assurer à Montréal une place durable dans***

le marché des casinos dans un contexte de vive concurrence qui ira en s'intensifiant en Amérique du Nord au cours des prochaines années?

Selon les données fournies par Loto-Québec, le nord-est du continent, qui ne comptait que 14 casinos en 1993, à l'ouverture des installations de l'île Notre-Dame, en compte maintenant 72, incluant les "racinos". Ce marché concurrentiel est en pleine expansion et vise à se doter d'équipements dont la fonction est d'attirer les «joueurs internationaux».

Évidemment, les études sur les retombées économiques possibles partent des prémisses émises par Loto-Québec, soit une hausse substantielle des visiteurs hors Québec et l'ajout de nouvelles activités qui ne se substitueront pas à des activités existantes. C'est sur la solidité de ces prémisses que nous attendons un avis documenté de la part du comité interministériel.

Des questions demeurent aussi quant aux retombées touristiques hors site; l'étude d'impact évoque la création de 3300 emplois directs et indirects liés à ces retombées. Mais on peut se demander ***si on peut à la fois concevoir un complexe touristique qui vise à offrir sur place aux touristes tous les services requis et prévoir en même temps d'aussi importantes retombées touristiques à l'extérieur du site.***

Centre de foires

Loto-Québec souhaite l'implantation d'un centre de foires international dans les anciens ateliers ferroviaires du CN à Pointe Saint-Charles, comme équipement complémentaire au complexe de divertissement; Loto-Québec est même prête à acheter le terrain et à payer sa décontamination. Ce projet est souhaité par Tourisme Montréal et par la communauté d'affaires montréalaise. C'est un projet très peu documenté et Loto-Québec ne le considère pas comme une condition essentielle à son projet. Le gouvernement du Québec a déjà annoncé qu'il n'a pas d'argent à investir dans un projet de centre de foires.

C'est un projet qui mériterait en soi une étude de faisabilité sérieuse et indépendante. Le RESO se demande si c'est le genre de développement souhaitable pour les anciens ateliers du CN. Il croit qu'il y aurait lieu d'explorer pour ces équipements uniques des vocations plus intéressantes au plan de la création d'emplois et qui pourraient étendre leurs activités sur toute l'année, avec une meilleure intégration au quartier.

Retombées fiscales

Au plan de la fiscalité municipale, selon les règles actuellement en vigueur pour le partage des revenus fiscaux, l'arrondissement Sud-Ouest retirerait environ 1,2 M \$ des 30 M\$ à 40 M\$ de taxes foncières qui seront générées par le complexe du Bassin Peel.

Un tel partage est totalement inéquitable et il ne permettrait même pas à l'arrondissement d'assumer les coûts supplémentaires générés par la présence d'un tel complexe (ces coûts sont estimés à 5 M\$). Si le projet va de l'avant, il y aura lieu dans les conditions de réalisation d'exiger un partage plus équitable des recettes fiscales pour

l'arrondissement Sud-Ouest afin de lui permettre non seulement d'assumer les coûts supplémentaires mais aussi d'offrir de meilleurs services à la population du Sud-Ouest.

c) Impacts culturels

Le volet culturel constitue la valeur ajoutée du projet mis de l'avant par Loto-Québec et le Cirque du Soleil mais c'est aussi le volet qui est le moins défini. Au Forum du 8 décembre, on a constaté que cela soulève à la fois des attentes et des craintes importantes. La représentante de Culture Montréal a fait état de la démarche d'analyse à peine amorcée par son organisme.

Il y a tout d'abord les impacts d'une grande concentration d'équipements et d'activités au même endroit et l'effet de substitution possible. La question se pose particulièrement en ce qui concerne la nouvelle salle de spectacles de 2500 places; les promoteurs soutiennent que cette salle accueillerait principalement des productions en tournée nord-américaine qui ne viennent pas présentement à Montréal. Il est sans doute souhaitable qu'une métropole culturelle dispose d'un équipement lui permettant d'accueillir ces grandes productions. Mais on doit aussi se questionner sur la possibilité d'un effet de substitution si l'on considère que la majorité des personnes qui fréquenteront cette salle seront de la région de Montréal; l'argent que ces dizaines de milliers de spectateurs locaux débourseront pour voir les spectacles présentés dans cette salle n'ira pas à d'autres productions culturelles montréalaises. Cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas de marché pour une telle salle mais on doit se demander jusqu'à quel point cela hypothéquera d'autres producteurs et diffuseurs montréalais.

Le Quai des artistes, aspect original du concept proposé, reste à définir. Nous avons obtenu très peu de précisions des promoteurs quant aux modalités d'occupation et de gestion de ces espaces et quant à la participation des artistes locaux et montréalais.

Le RESO ne peut que faire sienne la question soulevée par les participants au Forum du 8 décembre, notamment ceux qui provenaient du milieu culturel du Sud-Ouest : ***En quoi le projet du bassin Peel peut-il contribuer au développement culturel du Sud-Ouest et de Montréal? A quelles conditions?***

La même question se pose en regard de la mise en valeur du canal de Lachine. Le RESO et ses partenaires, notamment à travers la Société de promotion du canal de Lachine, misent sur un tourisme durable qui met en valeur les quartiers du Sud-Ouest, leur histoire, leur patrimoine et leur culture et qui respecte les populations locales. La question qui demeure entière est la suivante : ***Le concept de centre de divertissement, qui vise à offrir le maximum d'activités dans un même lieu et à garder les visiteurs sur place, est-il compatible avec une approche de découverte des quartiers, de leurs attraits et de leur population? Est-il possible de concilier les deux approches et comment?***

d) Intégration urbaine

Le plus grand mérite du projet de Loto-Québec est d'ouvrir la porte à la requalification d'une friche industrielle qui jouit d'un emplacement stratégique mais qui comporte des contraintes gigantesques de développement (contamination des sols, enclavement du site entre voies ferrées, autoroute, plan d'eau). Redévelopper un tel site avec les coûts

généérés par ces contraintes nécessite un projet porteur et surtout un promoteur aux reins très solides. Loto-Québec est sans doute capable de supporter une telle charge. C'est, entre autres, ce qui a motivé la Société du Havre à appuyer ce projet qui est vu comme un levier qui permettrait une mise en valeur de tout le secteur.

Si, à première vue, il apparaît emballant de pouvoir compter sur un tel projet pour redévelopper un site laissé en bonne partie à l'abandon, il demeure un nœud de taille quant à l'intégration de ce projet au tissu urbain montréalais et du Sud-Ouest. Après examen du projet et après discussion, il apparaît une contradiction qui est cœur même du projet : ***Le concept du projet de Loto-Québec est de type «resort» ou de type «parc thématique»; c'est un projet centré sur lui-même, qui vise à s'autosuffire, qui veut offrir aux visiteurs une expérience unique qui les retienne le plus longtemps sur place et qui, d'une certaine façon, «tourne le dos» à la ville et aux quartiers limitrophes. Un tel concept nous apparaît contradictoire avec une intégration harmonieuse à la ville et aux quartiers.***

Cette contradiction était d'ailleurs présente dans les discussions avec les promoteurs du projet. Ceux-ci font valoir l'accessibilité d'un tel site et ses liens avec le centre-ville et les autres secteurs de la ville, tout en soulignant que l'enclavement du site devrait limiter les impacts sociaux négatifs. Il y a sans doute lieu de distinguer l'accessibilité au site et celle aux aires de jeu; est-il possible de bien intégrer le projet à Montréal et au Sud-Ouest tout en limitant l'accès au casino même? On parle à la fois de connecter le site au réseau de transport public tout en prévoyant un système privé de transport collectif à l'intérieur du site. Cette contradiction saute encore plus aux yeux quand on considère l'esquisse de design architectural qui ressemble à un vaisseau intersidéral qui n'a rien à voir avec l'historicité du lieu et son environnement.

Une telle contradiction est-elle soluble? Il faudrait que les promoteurs acceptent de soumettre le concept même du projet et son design à un exercice de concertation avec les acteurs montréalais, notamment ceux du milieu culturel, et en tout premier lieu avec les acteurs de la communauté locale. Cette question doit faire l'objet d'une réflexion urbanistique en profondeur.

Transport et circulation

Un élément important touchant à l'intégration urbaine et à la qualité de vie est celui du transport et de la circulation automobile. Cet enjeu a aussi été soulevé par les participants au Forum du 8 décembre. Loto-Québec souhaite réduire l'utilisation de l'automobile pour se rendre au casino qui est de 82 % actuellement, à environ 60%. Malgré tout, le complexe comporterait 4000 places de stationnement, dont 3000 souterraines. Le secteur est déjà très congestionné, notamment les rues Bridge, Wellington et Mills, avec l'entrée du pont Victoria. Le projet de la Société du Havre de convertir l'autoroute Bonaventure en boulevard urbain ajoutera une pression supplémentaire sur le réseau routier local. La Ville de Montréal a demandé des études plus poussées au promoteur. Cette question mérite un examen rigoureux car il serait inacceptable d'aggraver un problème qui affecte déjà la qualité de vie des résidents du secteur. Le RESO fait sien aussi le vœu exprimé par les participants au Forum du 8 décembre de mettre l'accent sur le transport collectif dans tout le secteur.

Compte tenu de ce qui précède, le conseil d'administration du RESO a adopté la position suivante :

- Tout en reconnaissant que le projet de Loto-Québec et du Cirque du Soleil a le potentiel de requalifier un site urbain déstructuré, de créer des emplois et de générer des retombées économiques et fiscales pour le Sud-Ouest, **le RESO exprime, comme position préliminaire, des réserves sérieuses sur ce projet tel que présenté à ce jour par les promoteurs**; ces réserves sont motivées par les éléments suivants :
 - la question non encore résolue de l'effet de proximité du casino sur une possible aggravation du problème du jeu pathologique;
 - la possibilité non démontrée que le concept proposé soit suffisamment porteur pour assurer à long terme une place à Montréal dans le marché très concurrentiel des casinos dans le nord-est de l'Amérique;
 - la contradiction entre le concept d'un projet autosuffisant et replié sur lui-même et son intégration au tissu urbain de Montréal et du Sud-Ouest.

Si ces éléments ne trouvent pas de réponses satisfaisantes, que ce soit dans l'avis de la Direction de la santé publique, dans le Rapport du comité interministériel ou de la part des promoteurs, ces réserves sérieuses du RESO deviendront une opposition au projet.

- Le RESO demande que des études complémentaires soient réalisées pour répondre aux questions encore en suspens, notamment sur les impacts sociaux et économiques des casinos en milieu urbain.
- Le RESO demande que le projet de centre de foires soit traité comme un projet distinct du projet principal et qu'il fasse l'objet d'une étude de faisabilité indépendante et crédible.

2. Processus de développement

Après avoir maladroitement fait une promotion un peu agressive de leur projet, Loto-Québec et le Cirque du Soleil ont finalement adopté une approche plus transparente et plus ouverte au milieu. Plusieurs informations ne sont pas encore disponibles mais elles devront éventuellement le devenir dans un effort indispensable de transparence.

Le RESO a apprécié l'amorce de dialogue avec les représentants du Bureau de projet. Ceux-ci ont mis de l'avant certaines pistes pour que la communauté locale profite du projet et ont manifesté une ouverture à travailler éventuellement à les préciser avec la participation de la communauté. Ils ont évoqué la possibilité de créer un mécanisme permanent de concertation si le projet reçoit le feu vert gouvernemental.

Mais avant d'en arriver là, il faut d'abord franchir quelques étapes cruciales. Tout d'abord celle du comité interministériel. Le RESO communiquera à ce comité ses constatations, ses conclusions et ses interrogations. Lorsque ce comité soumettra son rapport, si celui-ci recommande d'aller de l'avant avec le projet, il serait primordial, selon nous, que le gouvernement tienne une consultation publique sur le contenu de celui-ci avant de prendre une décision quant à l'avenir du projet.

Enfin, dans l'hypothèse où un feu vert serait donné, il y a lieu que le concept même du projet soit soumis à un exercice rigoureux de concertation, avec la participation de la communauté locale.

En conséquence, le conseil d'administration a convenu des points suivants :

- Le RESO exprime son accueil positif de l'esprit de collaboration et de l'ouverture manifestés par les promoteurs du projet et le RESO réitère sa volonté de poursuivre le dialogue amorcé avec ceux-ci.
- Le RESO demande au gouvernement du Québec, suite au dépôt du rapport du comité interministériel, la tenue d'une consultation publique avant que le gouvernement ne prenne sa décision quant à l'avenir du projet.
- Le RESO annonce son intention, dans le cas où le projet va de l'avant, de participer à un mécanisme de concertation efficace et représentatif et il demande que le concept même du projet soit soumis à un exercice sérieux et crédible de concertation, avec la participation de la communauté locale.

3. Conditions de réalisation

Enfin, le RESO a commencé à identifier les conditions que la communauté du Sud-Ouest devrait négocier pour atténuer les impacts négatifs et pour maximiser les retombées positives d'un tel projet, dans l'hypothèse où il irait de l'avant. Bien entendu avant de négocier des conditions, il faut d'abord vider les questions portant sur la pertinence même de réaliser un tel projet. Tout au long du travail d'analyse, plusieurs conditions de réalisation sont ressorties; plusieurs d'entre elles ont d'ailleurs été évoquées par des participants au Forum du 8 décembre. Les promoteurs ont déjà annoncé certains engagements et une ouverture à se concerter avec la communauté pour la réalisation des conditions qui seront convenues.

A cet effet, le conseil d'administration a adopté les éléments suivants :

- Le RESO annonce son intention, dans le cas où le projet va de l'avant, de participer à la négociation de conditions pour atténuer les impacts négatifs du projet et pour maximiser les retombées positives pour la communauté du Sud-Ouest; ces conditions porteront notamment sur l'emploi, l'habitation, la mise en valeur du canal de Lachine, la culture, le transport, l'intégration urbaine,...
- Le RESO appuie l'arrondissement du Sud-Ouest dans ses efforts pour obtenir une part équitable des retombées fiscales (taxes foncières) générées par le projet.
- Le RESO offre sa collaboration pour faciliter une relocalisation dans le Sud-Ouest des entreprises obligées de déménager à cause du projet, si tel est leur désir.