Réflexion sur le redéveloppement du secteur Pie-IX Vertières

Dans le cadre des consultations publiques de l'OCPM

Par Sylvain Ouellet

4 novembre 2026

Pourquoi un élu devant l'OCPM?

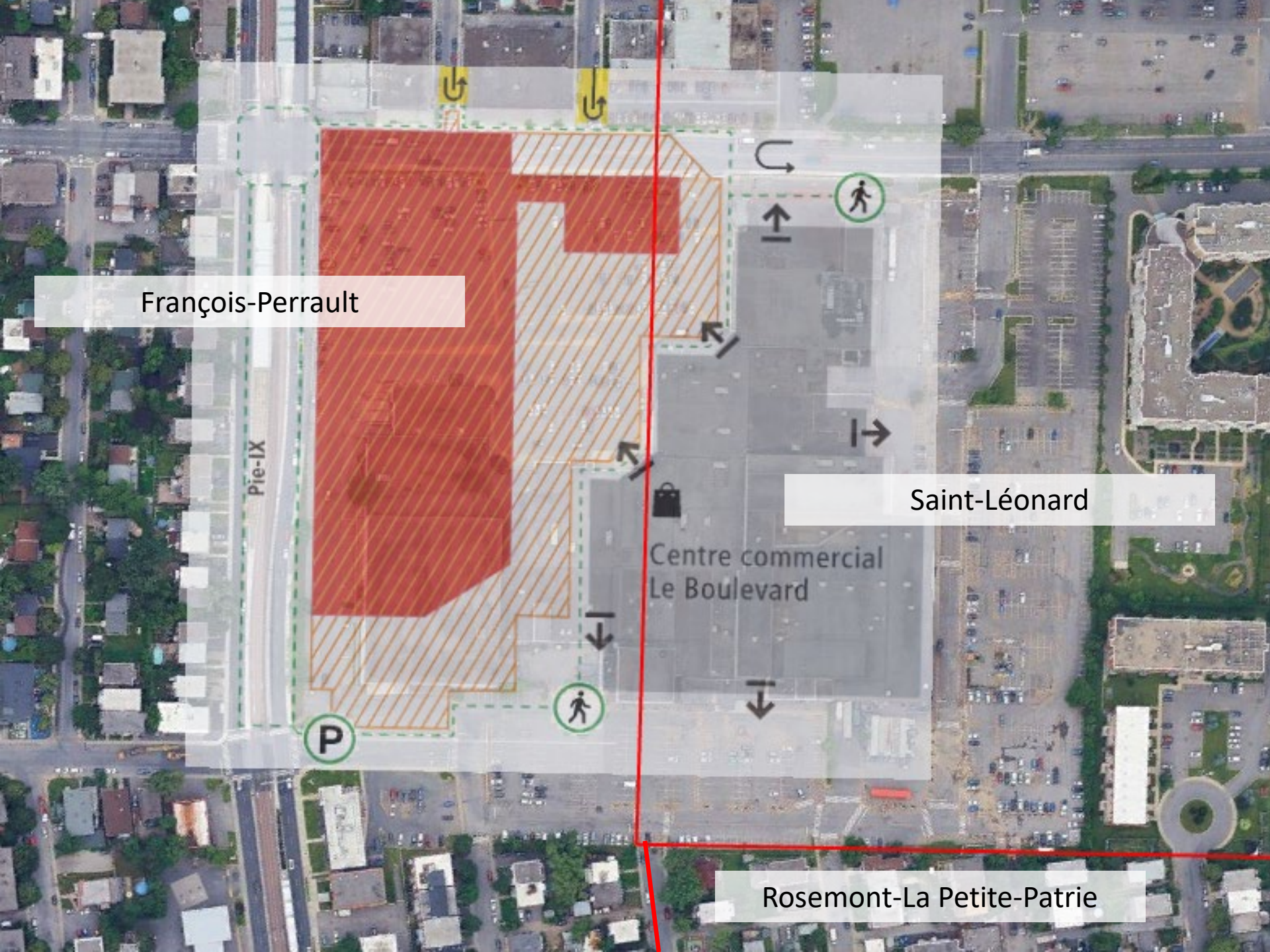
- Une petite partie du territoire Pie-IX-Vertières en planification est directement située dans mon district et une autre la borde.
- Je représente fièrement mon district depuis les 13 dernières années et je pense avoir une connaissance fine des enjeux et des opportunités du secteur.
- Je suis élu dans l'équipe de Projet Montréal qui est l'opposition officielle à la Ville de Montréal et non l'administration.
- Il ne s'agit pas d'un projet où c'est mon arrondissement qui est le porteur politique du projet et encore moins propriétaire du site.
- J'ai souvent présenté des mémoires devant l'OCPM

Une opportunité unique à saisir

- Le prolongement de la ligne a été annoncée en 1979!
- Le SRB Pie-IX est enfin en opération
- Immense secteur à redévelopper autour de la future station de métro Vertières
- Le terrain du centre commercial Le Boulevard a été exproprié au complet par le gouvernement du Québec

Centre commercial Le Boulevard : un secteur particulier

- Terrain situé à cheval entre les arrondissements de VSP (1/3) et Saint-Léonard (2/3) et longeant Rosemont-La Petite-Patrie
- Entièrement exproprié pour le PLB et appartient au gouvernement du Québec même si les commerces non démolis sont opérés par la STM via Transgesco
- L'immense zone de travaux en lien avec le PLB et la future station Vertières et qui occupe presque entièrement la zone dans François-Perrault


François-Perrault
Saint-Léonard
Rosemont-La Petite-Patrie
Pie-IX
Centre commercial
Le Boulevard
P

3 niveaux de réflexion

- ***Échelle métropolitaine***
- ***Échelle régionale***
- ***Échelle locale***

Échelle métropolitaine

Échelle oubliée dans le processus actuel

- Site idéal pour un pôle institutionnel d'études postsecondaires
- Site idéal pour du logement étudiant
- Opportunité de boucler les lignes verte et bleue

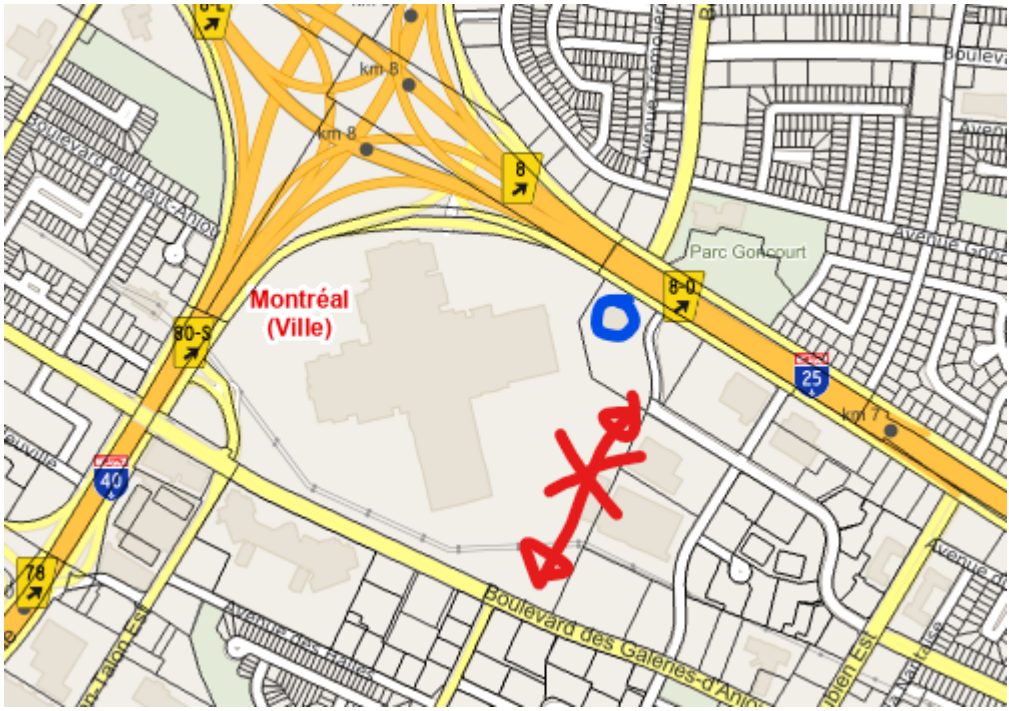
Le Boulevard : site idéal pour un pôle institutionnel

- Seul endroit où on a accès à un vaste terrain de propriété publique du gouvernement le long du PLB
- Station la plus accessible du prolongement de la ligne Bleue (station intermodale + terminus autobus)
- Densité et hauteur permise à cet endroit
- Terrain pouvant être développé d'un coup dès la fin du chantier du PLB sans la complexité de devoir relocaliser/exproprier les grands commerces existants
- Éviterait de couper en deux un quartier résidentiel à cause des frontières des centres de service scolaire, Saint-Léonard n'étant pas avec la CSSDM

Pourquoi la station Vertières est la plus accessible des 5 nouvelles du PLB?

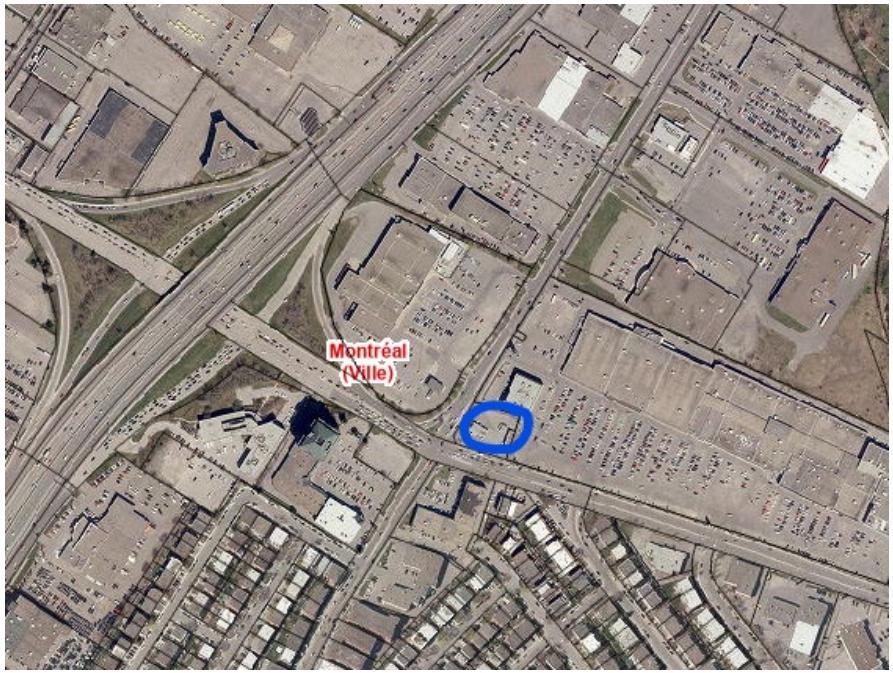
Station Anjou

Beaucoup de potentiel du côté ouest, mais aucun terrain public et il a déjà fallu changer la position de la station par craintes de poursuites de la part des Galerie d'Anjou qui ne veulent pas qu'on empiète sur leur terrain.



Il n'y aussi aucune rue publique par l'ouest. Enfin, même si collé sur l'échangeur Anjou, ça ne rend pas pour autant l'accès facile, notamment par le nord et par l'est.

Station Madeleine-Parent (Langelier)



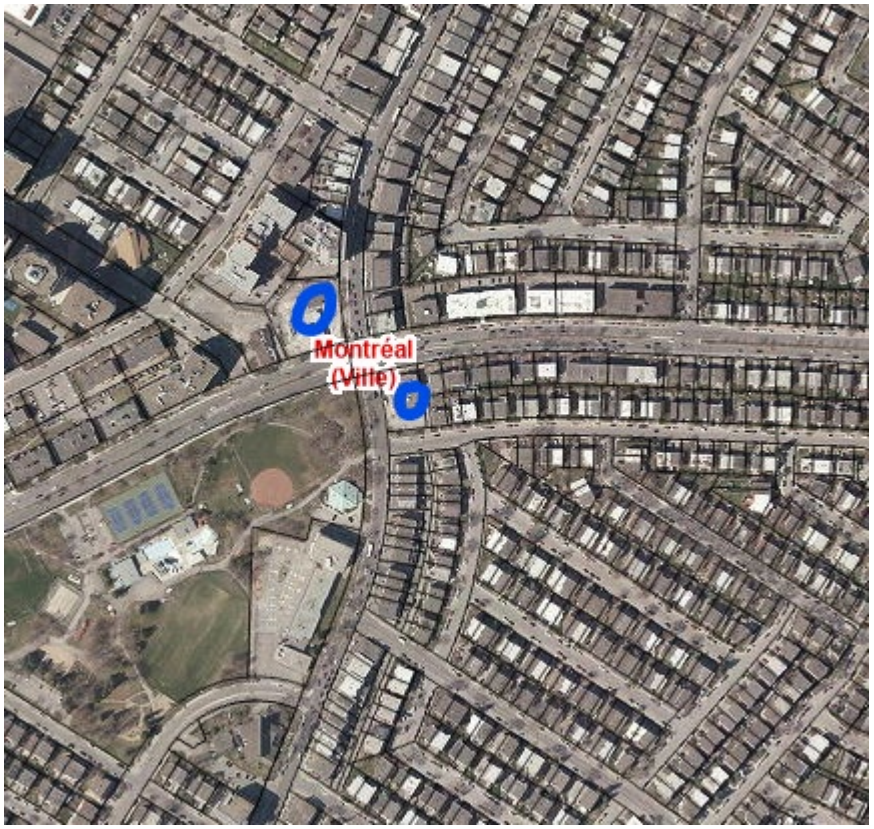
Immense potentiel de redéveloppement du côté est de la station, mais aucun terrain public et projets immobiliers déjà dans les cartons.

De plus, l'axe Langelier n'est pas idéal car ne débouche par à Montréal-Nord.

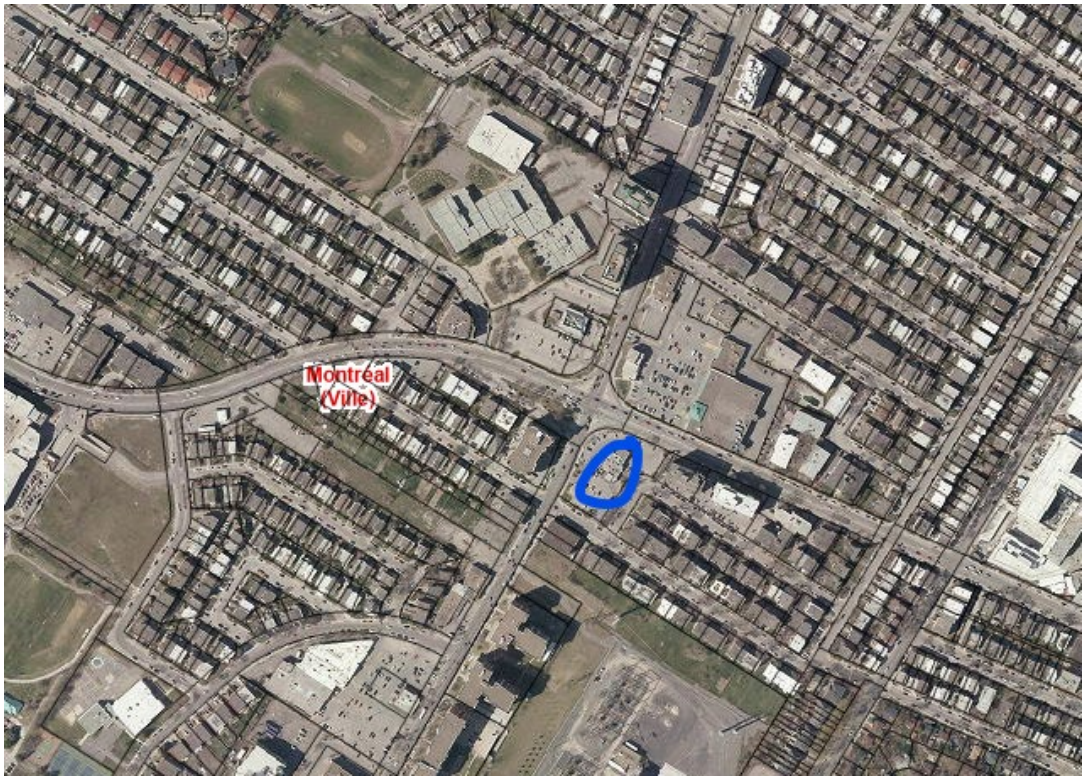
Station Cérisa-Parisotto (Lacordaire)

Possible station de correspondance avec le tramway de l'est ou un éventuel retour du REM de l'Est, mais ne semble plus un projet à court terme.

L'autre enjeu, et qu'il n'y a aucun gros terrain pouvant être redéveloppé dans le secteur et ils sont tous privés.



Station Mary-Two-Axe-Earley (Viau)



Potentiel de développement, mais les gros terrains disponibles ne sont pas adjacents à la station.

De plus, l'axe Viau est peu structurant côté desserte nord-sud.

Station Vertières

Station directement située sur un immense terrain appartenant déjà au gouvernement du Québec



Seule ligne de bus nord-sud métropolitaine et la plus fréquente de l'est de l'île

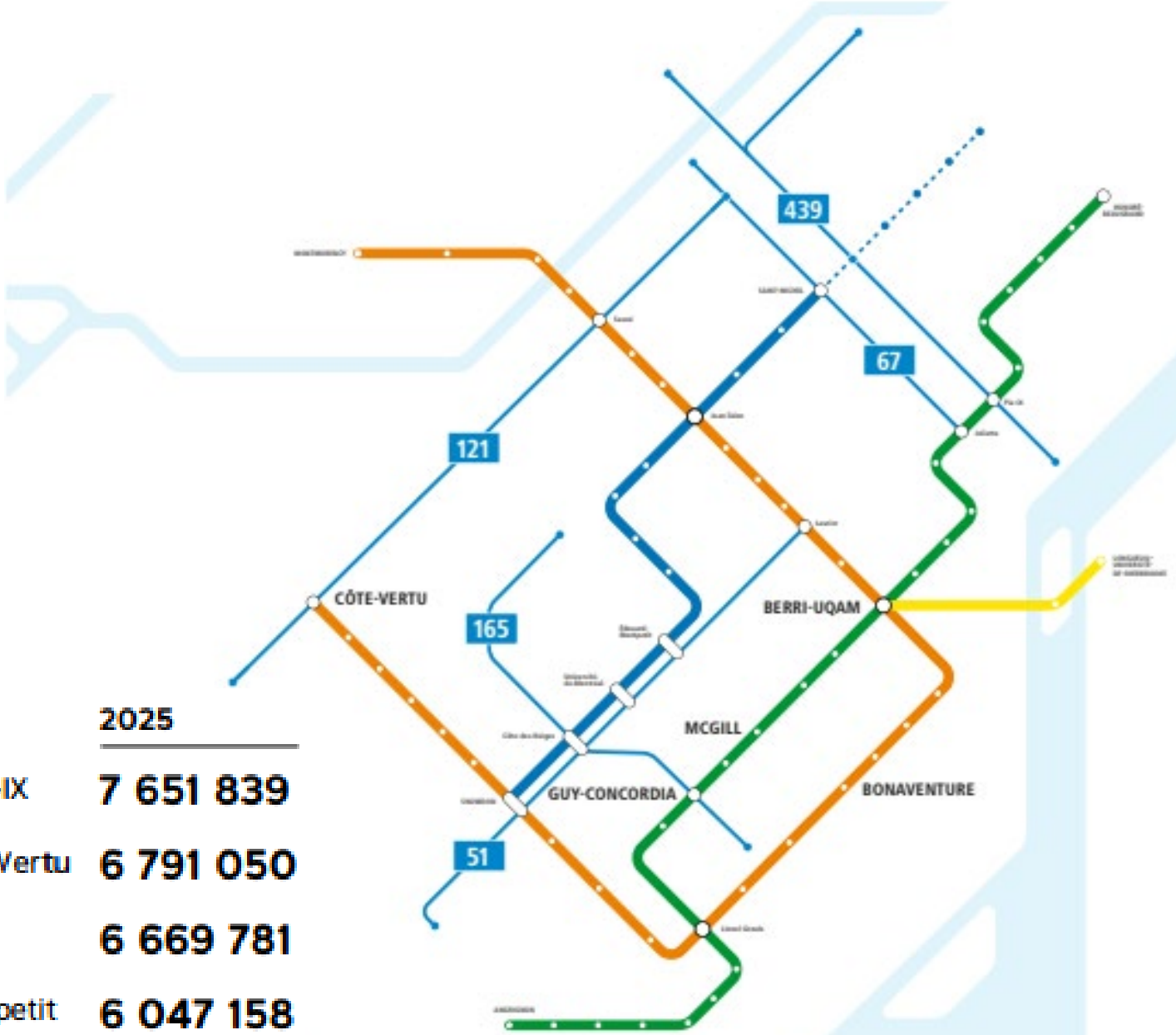


Seule station du PLB branchée sur un service rapide par bus (Pie-IX).

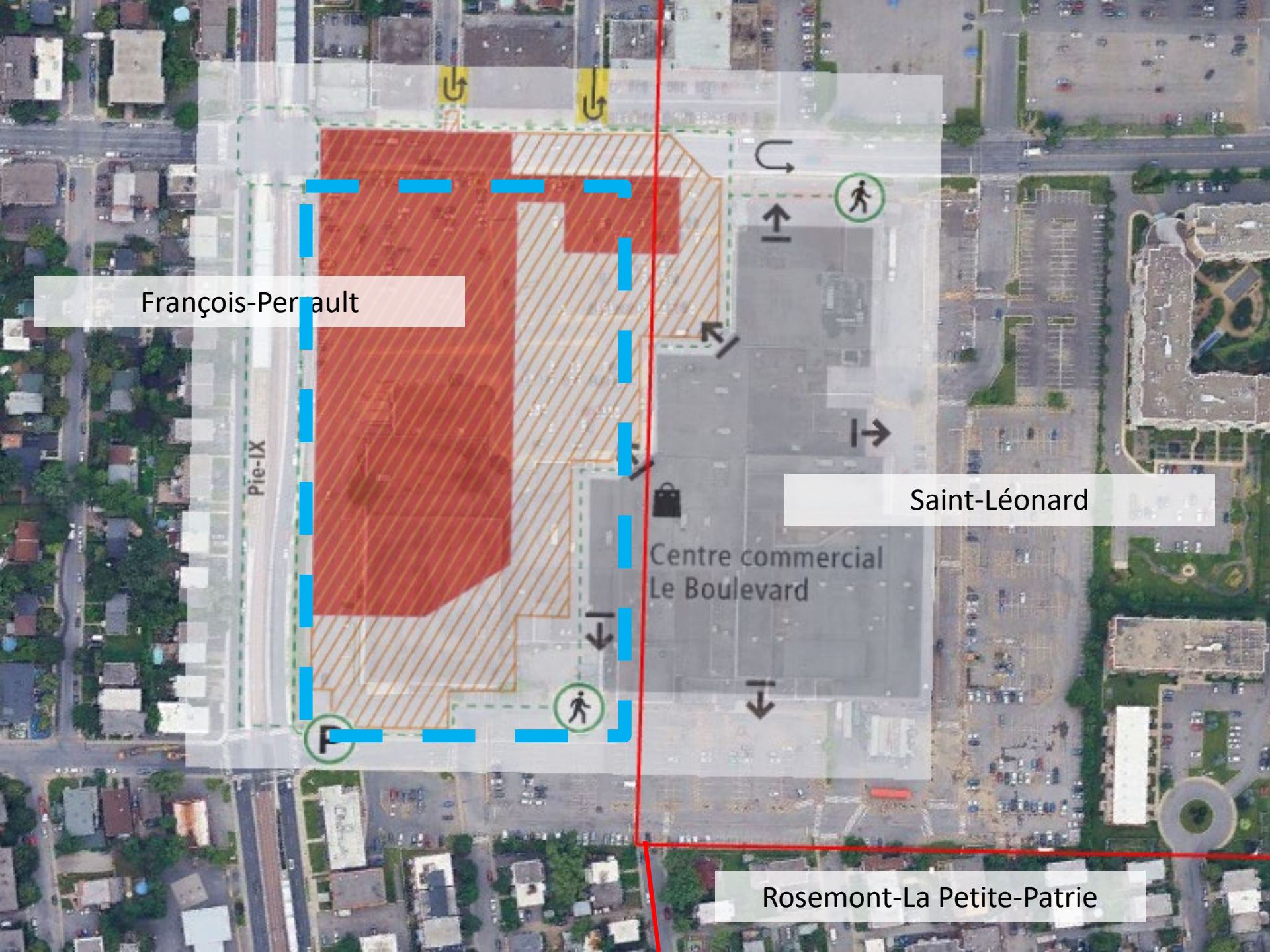
Va de Laval jusqu'à la rue Notre-Dame (2027)

+ branche dans Montréal-Nord vers cégep Marie-Victorin

stations de métro et lignes de bus les + achalandées



	2025
439 – Express Pie-IX	**7 651 839**
121 – Sauvé / Côte-Vertu	**6 791 050**
67 – Saint-Michel	**6 669 781**
51 – Édouard-Montpetit	**6 047 158**
165 – Côte-des-Neiges	**5 875 418**


François-Perrault
Pie-IX
Centre commercial
Le Boulevard
Saint-Léonard
Rosemont-La Petite-Patrie

Comparaisons avec d’autres campus universitaires

Campus principal de l’UQAM dans le quadrilatère des rues Berri, René-Lévesque, Saint-Denis et De Maisonneuve.

(environ 26 000 mètres carrés)



Comparaisons avec d’autres campus universitaires

L’équivalent, à terme, des deux premières phases du campus MIL de l’UdeM.

Par comparaison le campus Laval de l’UdeM n’a que 7000 mètres carrés, soit près de 4 fois plus petit. Celui de Longueuil de l’Université de Sherbrooke n’a que 6300 mètres carrés.



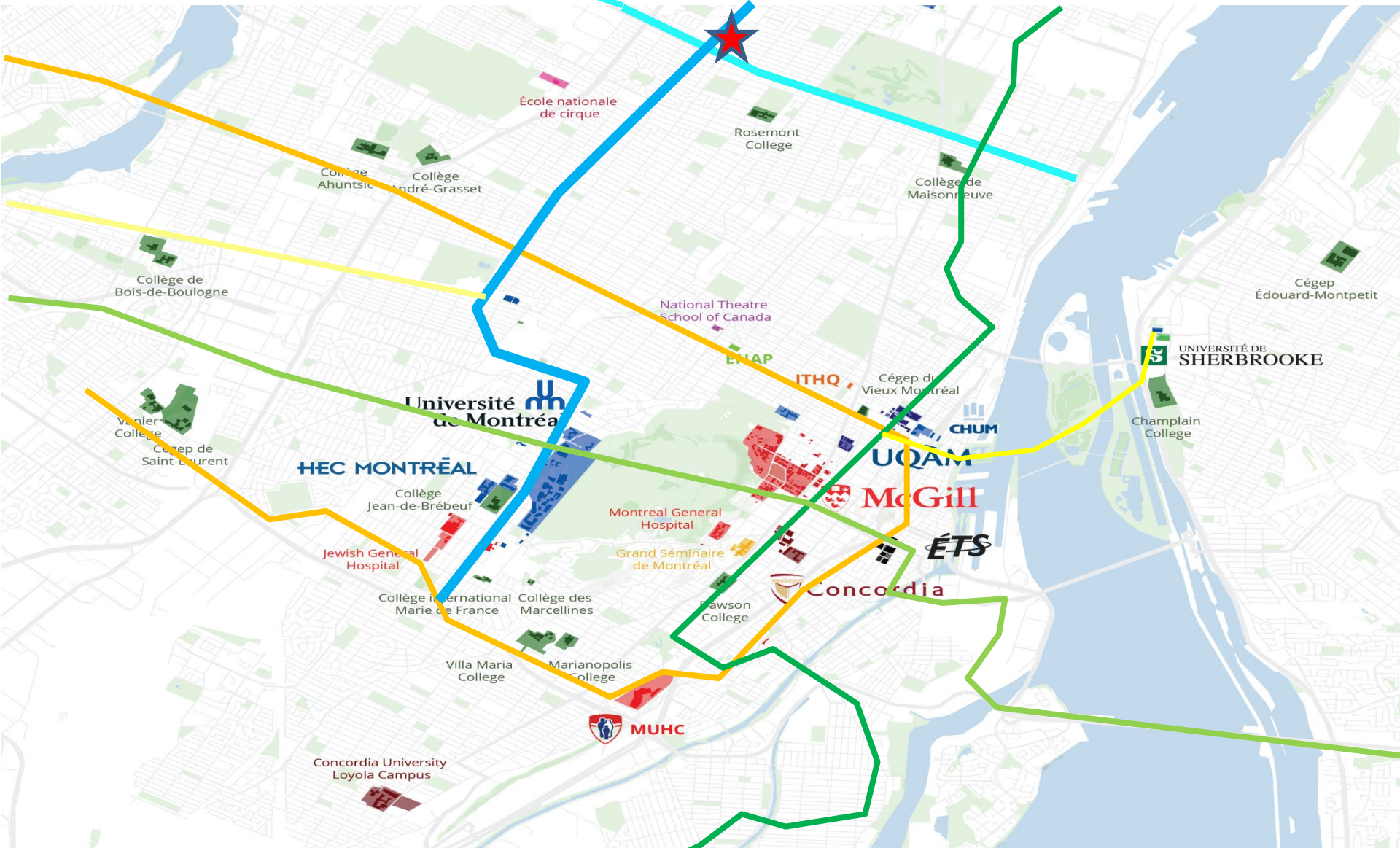
Une densification en hauteur idéale pour du logement étudiant

Avantages que ça soit du logement étudiant :

- Usagers du campus « Le Boulevard ».
- Accessible en moins de 45 minutes par la majorité des établissements post-secondaires sur l'île.
- Terrain plus excentré et forte densité permise pouvant revenir à moins cher par porte
- Les étudiants sont des grands utilisateurs du transport en commun ce qui est un argument pour Transgesco

Vers cégep
Marie-Victorin

Plusieurs institutions post-secondaires facilement accessibles en transport en commun



Temps d'accès en transport en commun (PLB complété)

CÉGEPS

- Rosemont 15 min
  24 min à pieds
- Maisonneuve 20 min
- Du Vieux-MTL 35 min
- Bois-de-Boulogne 35 min
  via ligne de train de Saint-Jérôme
- Ahuntsic 40 min
- Marie-Victorin 45 min
- Saint-Laurent/Vanier 45 min

Universités

- UdeM, campus MIL 25 min
- UdeM 30 min
- UQAM 30 min
- McGill 40 min
- ÉTS 40 min
- Concordia 40 min

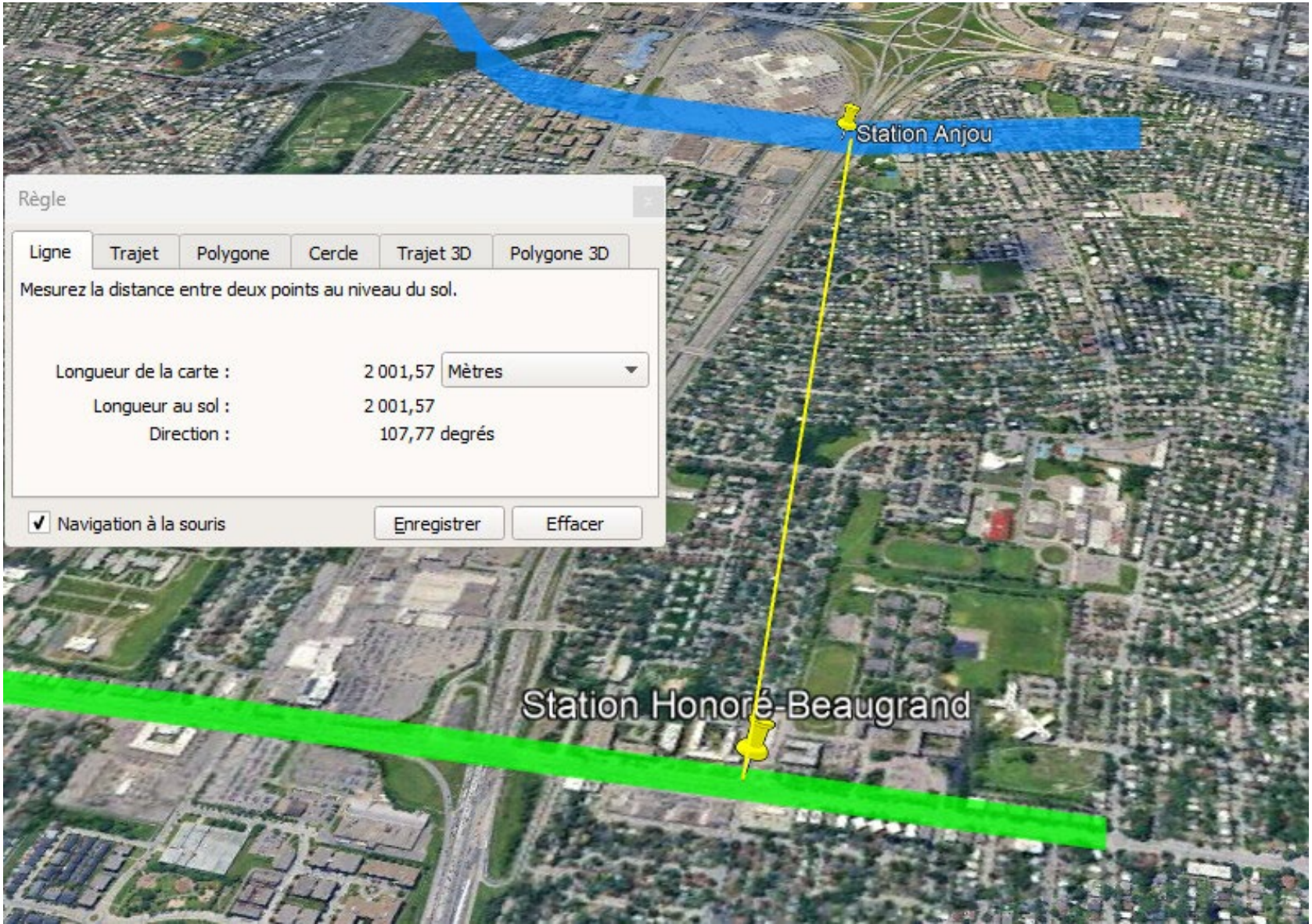
Situation du logement étudiant à Montréal

Quelques chiffres de 2003 publiés par l'ÉCLAIR (Étude sur les conditions de logement axée sur l'information régionale) :

- on compte environ 171 200 locataires étudiants à Montréal (26 000 locataires étudiant·es au niveau collégial et 145 200 au niveau universitaire);
- Loyer médian au bail pour les étudiant·es de 1 175 $/mois
- 10 % des étudiant·es locataires qui indiquent être au moins trois à partager un logement d'une chambre fermée
  (ce qui fait beaucoup de pression sur les logements familiaux!)

À l'Université de Montréal, il y a 2500 personnes inscrites sur la liste d'attente pour accéder à l'une des 1123 chambres en résidence
https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1991799/montreal-logements-etudiants-immeuble-habitation

Bouclage des lignes verte et bleue



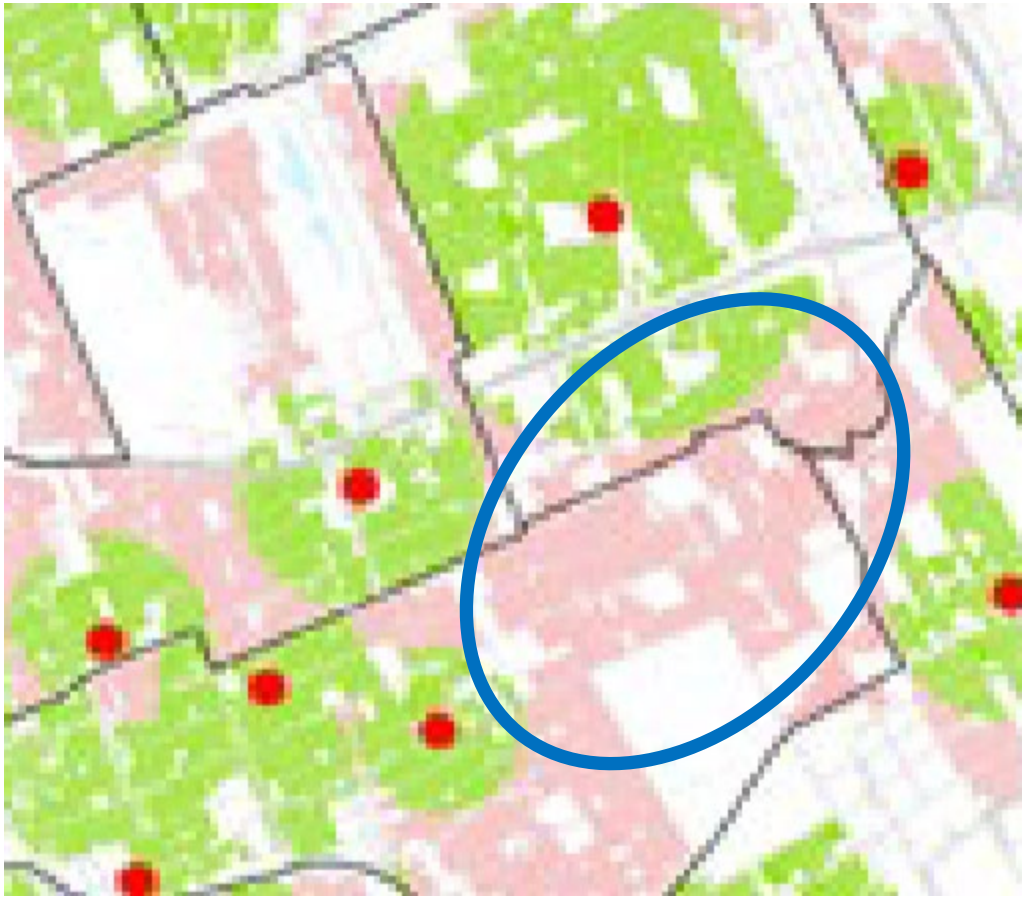



À LOUER

Échelle régionale

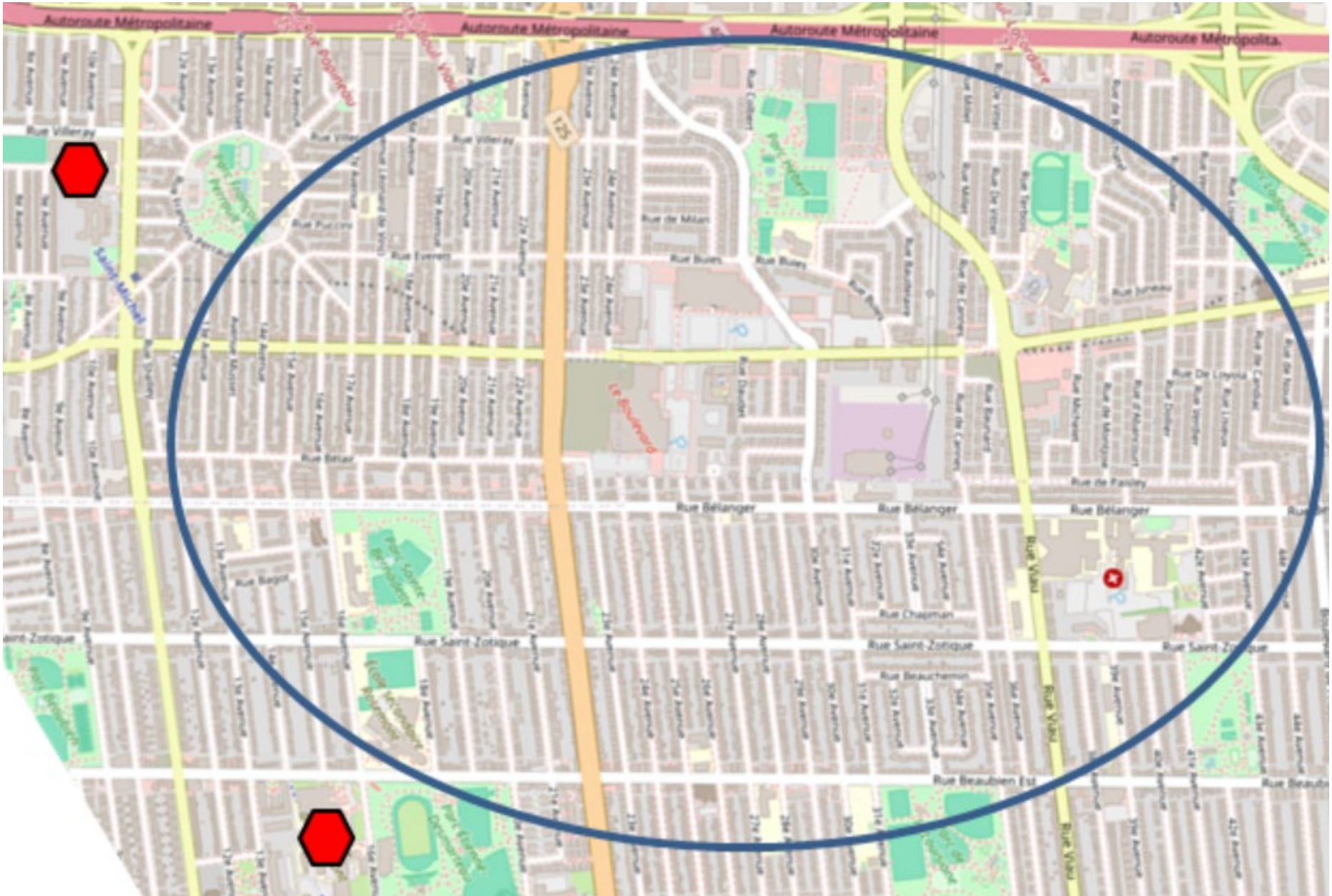
- Logements hors marché
- Les écoles
- REV Jean-Talon
- Les besoins en nouveaux équipements collectifs
- La mise en commun de futurs équipements collectifs

Bibliothèques

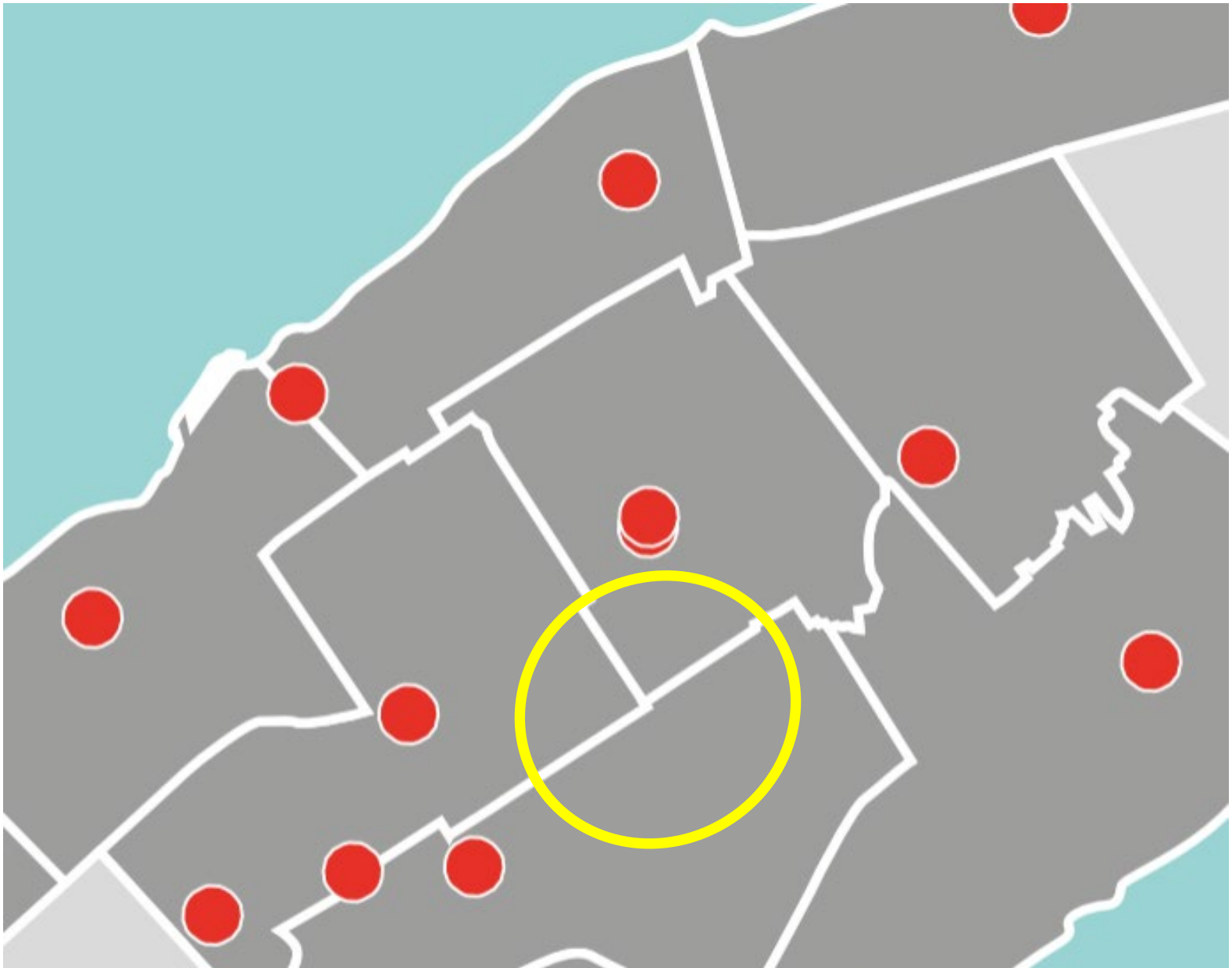


- Bibliothèques
- Zones résidentielles non desservies selon nos normes
- Zones résidentielles desservies selon nos normes

Piscines intérieures



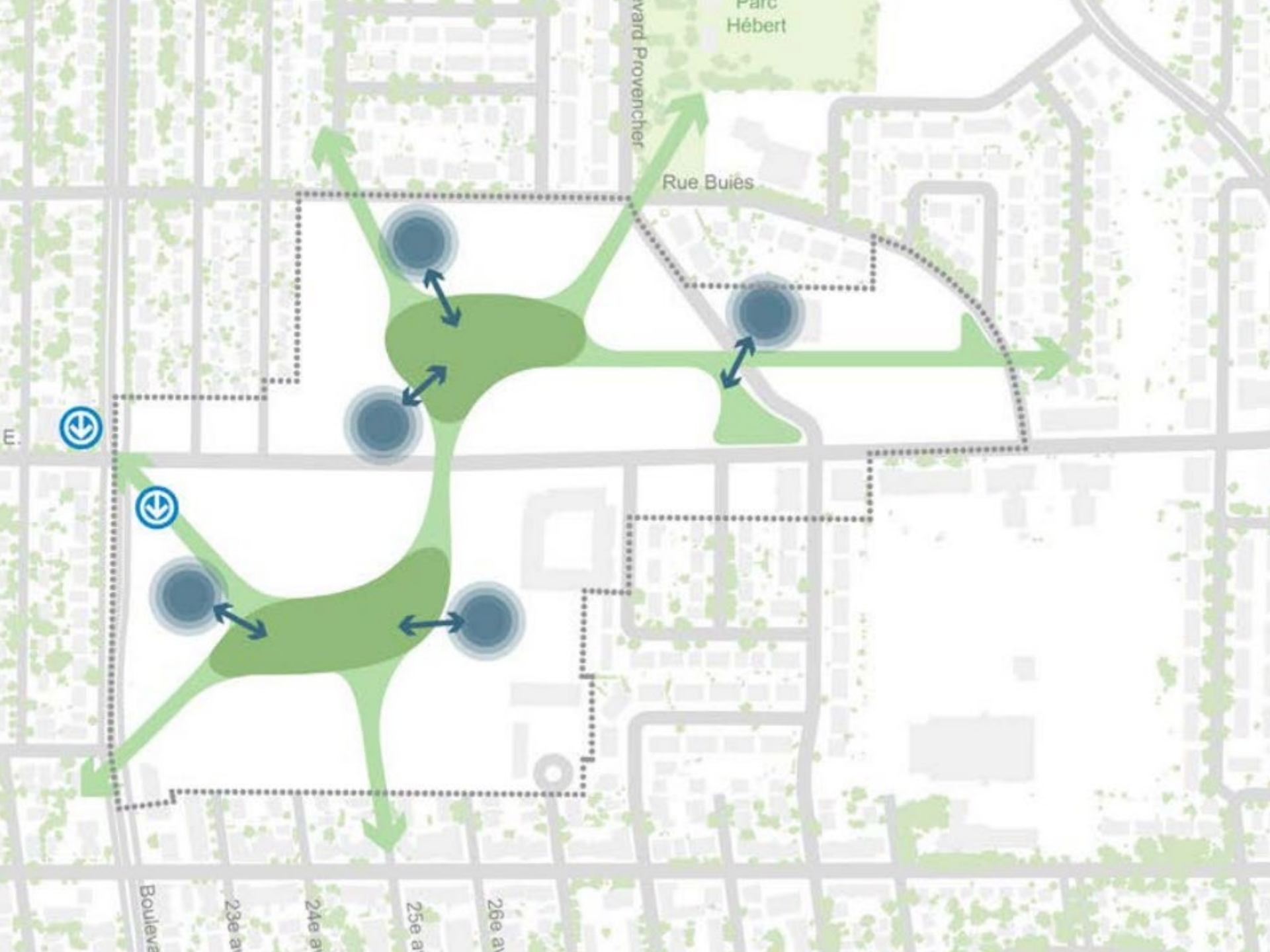
Maisons de la culture

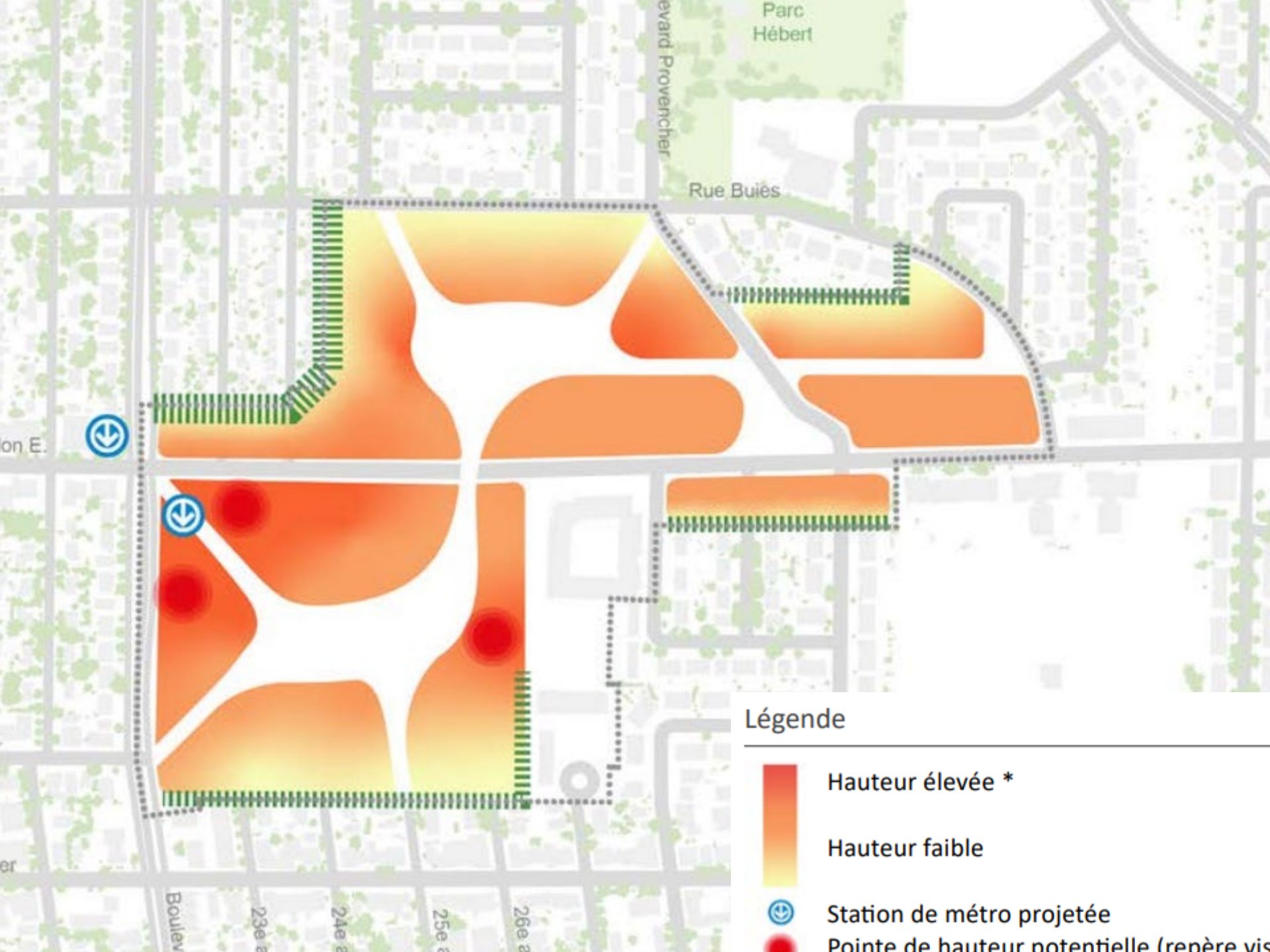


Échelle locale

- La rue Jean-Talon dans le Petit Maghreb
- Désenclavement du site et circulation de transit
- Maintien de l’offre commerciale
- Le terminus d’autobus
- Autres éléments de conception et boucle énergétique
- Interfaces avec les riverains existants


Rue Everett
Rue Buiès
Rue Jean-Talon E
Rue Bélair
Rue Bélanger
Boulevard Pie-IX
19 avenue
23e avenue
24e avenue
25e avenue
26e avenue


Parc
Hébert
Rue Buiès


Parc
Hébert
Rue Buiès
Légende
Hauteur élevée *
Hauteur faible
Station de métro projetée

Projet trop préliminaire et sans chef d'orchestre

Il manque un porteur politique clair dans ce dossier.

La Ville devra élaborer un Plan de développement urbain, économique et social pour le secteur Pie-IX-Vertières, comme ce fut le cas pour le campus MIL.

Merci