_____

M. SYLVAIN OUELLET
ÉLU – CONSEILLER – VSP

.

M. SYLVAIN OUELLET :

Donc, oui, c'est ça. Donc, moi, Sylvain Ouellet, je suis conseiller municipal, district François-Perrault. Donc, la partie Saint-Michel, de centre d'achat Le Boulevard.

D'ailleurs, en tout cas, c'est une nouvelle règle, hein, parce que moi, j'ai souvent, par le passé, présenté devant l'OCPM. Moi, je ne suis pas le promoteur du dossier. Ce n'est pas l'arrondissement qui fait ça. En plus, je suis dans l'opposition, puis je pense avoir quand même, comme ça fait 13 ans que je suis là, avoir quand même certains éléments intéressants du dossier.

Évidemment, tout le secteur Pie-IX–Vertières, c'est une opportunité unique à saisir. On s'entend, prolongement de la ligne bleue a été annoncé en 79; le SRB Pie-IX est enfin en opération, cet immense secteur à redévelopper. Terrain de centre commercial Le Boulevard a été exproprié aussi, puis ce n'était pas leur intention, mais il a quand même été exproprié au complet. Donc, c'est quand même une immense opportunité.

Ce qui est vraiment particulier, c'est, par exemple, ici, on est dans Saint-Léonard. Si on irait au bout du corridor puis dans toute la zone de chantier, vous seriez chez nous, dans François-Perrault.

Voici la carte. Donc, vous voyez vraiment la ligne. La zone dans le chantier, sauf exception, est toute dans François-Perrault, puis tout le centre commercial est dans Saint-Léonard. Puis, on voit aussi, en bas, Rosemont–La Petite-Patrie.

Dans la présentation, en fait, il faudrait analyser le projet selon trois niveaux : échelle métropolitaine, échelle régionale, échelle locale. Puis, l'échelle métropolitaine n'est malheureusement pas du… est complètement exclue, à mon point de vue, de ça.

Ici, au niveau du site Pie-IX–Vertières, c'est, à mon point de vue, le site idéal pour faire un pôle institutionnel d'études, notamment pour les études postsecondaires. Ce qu'il faut comprendre, c'est que sur les cinq stations de métro, c'est le seul… c'est la station qui est la mieux connectée, et c'est la seule station où le gouvernement du Québec a déjà des terrains, ce qui n'est pas du tout le cas ailleurs.

Et pour toutes sortes de raisons, on a parlé beaucoup d'écoles, mais ce qu'il faut comprendre, c'est qu'on n'est pas dans la même commission scolaire. Donc, s'il y a des élèves qui sont juste ici au bout du corridor, ils ne pourront pas être avec leurs amis qui habitent ici parce que ce n'est pas la même commission scolaire.

Donc, pour éviter ce mélodrame-là puis aussi pour profiter de la station la plus accessible qui est appartient déjà au gouvernement du Québec, la frange François-Perrault devrait avoir une vocation institutionnelle et, bon, pas nécessairement hôpital, postsecondaire, soit un site satellite au niveau des universités ou encore les CCTT, donc les centres de transfert technologique des cégeps qui cherchent la place, notamment pour libérer les cégeps qui sont débordés.

Ça pourrait être aussi, donc ça, j'explique ça rapidement, je veux aller vite parce que le temps file. En gros, c'est le meilleur endroit en termes de connectivité. Le SRB Pie-IX, c'est le principal axe, c'est l'axe le plus structurant à l'est de Montréal d'un point de vue transport en commun. Ça se rend jusqu'à Laval, il y a une branche qui s'en va jusqu'au cégep Marie-Victorin, le prolongement jusqu'à Notre-Dame ouvre en 2027.

En termes d'achalandage, au niveau de la 439, 7,6 millions de montées. Juste pour vous donner un ordre de grandeur, c'est pratiquement l'équivalent des cinq lignes de train de banlieue qui restent en termes d'achalandage.

Donc, on a un site exceptionnel, et donc, si on prend juste la partie ici entourée en bleu, on pourrait faire un nouveau campus. Donner un ordre de grandeur, c'est l'équivalent, par exemple, de la section initiale du campus de l'UQAM. Mais évidemment, on n'est pas obligés de tout prendre ça. Si on prend, par exemple, le campus MIL, c'est beaucoup plus petit, c'est 7 000. Ce qu'il y a autour de l'Université de Sherbrooke aussi, métro Longueuil, c'est aussi plus petit.

Puis, on peut aussi faire, au-dessus de ça, du logement étudiant. Donc, ça éviterait le problème des commissions scolaires, parce que là, on parle d'étudiants postsecondaires, et il y a énormément de demande. Et le site est extrêmement bien situé pour rejoindre en moins de 45 minutes à peu près l'ensemble des cégeps et des universités à Montréal. Vous pourrez le regarder, mais en gros, il y en a à moins de 30 minutes, il y en a un peu plus loin. Mais pour l'essentiel, c'est vraiment intéressant.

Puis, étant donné que le coût ici appartient déjà au gouvernement, il pourrait possiblement avoir un coût moins cher par porte, ce qui est intéressant. Et ça libérerait des logements dans le marché privé, notamment des grands logements pour les familles. Parce que présentement, cette pénurie-là de logements étudiants fait énormément de pression sur le marché et nuit aussi aux études postsecondaires.

Petit aparté. Toujours d'un point de vue métropolitain, ça serait vraiment pertinent de garder le tunnelier, en fait de le faire prolonger pour boucler la ligne verte et bleue, parce que ça a pris deux ans à tout vider le terrain ici, à creuser, à l'installer. Il y a deux immenses bâtiments temporaires qui ont été faits. Donc, le coût d'opportunité est vraiment plus faible si on pouvait relier, boucler la ligne verte et bleue. Et ça démultiplierait aussi la mobilité, puis ça augmenterait encore plus l'accessibilité ici de ce site. Donc, ça, c'est au niveau métropolitain.

Au niveau régional, il y en a d'autres qui en ont parlé, mais il faut absolument regarder au niveau du logement hors marché, logement abordable, logement social sur site, mais aussi hors site. Parce qu'on le sait, ça va faire, il va y avoir des pressions à l'extérieur, et avant, justement, que tout soit redéveloppé, il faut le plus possible acheter, par exemple, des conciergeries qui ont encore des logements abordables pour les retirer du marché.

Même chose au niveau des écoles, il faut le prévoir. Dans mon scénario, ça serait des écoles qui seraient uniquement dans Saint-Léonard, donc la commission scolaire de Pointe-de-l'Île.

Le REV Jean-Talon, ça a été abordé par un autre citoyen. Il y aura énormément d'inconnus par rapport à ce projet-là. Il y a peut-être un bout qui va se faire, l'autre bout ne va pas se faire. Écoutez, là, ça prend un axe structurant, parce que, justement, dès le départ, ça a été conçu comme un axe de portée régionale.

En termes de nouveaux équipements collectifs aussi, il faut le voir aussi d'un point de vue régional, puis il faut aussi les mettre en commun, parce qu'on est à la frontière de trois arrondissements.

En termes de bibliothèque, oui, il y a une bibliothèque à Saint-Michel qui n'est pas trop loin, mais elle n'aura pas la capacité d'accueillir tout ça. Puis sinon, dans Rosemont, il n'y a rien. Il n'y a rien non plus dans le sud de Saint-Léonard. C'est indiqué que c'est couvert, mais il y a la Métropolitaine entre les deux. Donc, dans les faits, ce n'est pas vraiment super accessible.

En termes de piscine intérieure, il n'y en a aucune. Les deux en rouge, elles ont fermé, en fait, les dernières années, donc il n'y en a vraiment pas. Maison de la culture, même chose, il n'y en a pas.

Donc, ça, c'est vraiment des choses à faire. Et si on n'est pas capables de s'entendre dès le départ, un peu comme la bibliothèque Cœur-Nomade, qui est la première bibliothèque

interquartier, juste donner un exemple, Saint-Léonard, les bains libres, c'est payant, alors que nous, dans Saint-Michel, c'est gratuit. Puis des fois, les listes de priorités…

LE PRÉSIDENT :

Les quoi sont payants?

M. SYLVAIN OUELLET :

Les bains libres.

LE PRÉSIDENT :

Les bains libres.

M. SYLVAIN OUELLET :

Pour les citoyens. Donc, ça fait en sorte que si on fait un équipement, mettons, qui est situé dans Saint-Léonard, puis qui est juste à Saint-Léonard, ça veut dire que tous les autres alentours n'auront pas accès. Regardez, je pense que la Ville de Montréal doit se mettre ensemble pour faire des priorités.

À l'échelle locale, la rue Jean-Talon, dans le Petit Maghreb, donc entre Saint-Michel et Pie-IX, c'est juste à côté. Présentement, on ne peut pas vraiment la réaménager parce que le prolongement de la ligne bleue n'est pas terminé, mais dès que la ligne bleue va être terminée, il y aura plein de possibilités. Il y aura beaucoup moins de bus, on va pouvoir faire des choses, mais ce n'est pas inclus. Donc, il faut absolument y penser, c'est juste à côté.

Le désenclavement du site, ça peut être bien, mais encore faut-il éviter la circulation de transit dans les rues locales, mais aussi dans le site même pour la qualité du site.

Maintien de l'offre commerciale : je pense que ça a été dit, il y a eu un combat pour maintenir ici, puis notamment, par exemple, au niveau des épiceries, pour éviter qu'il y ait un désert alimentaire pendant quelques années, le temps qu'on réaménage le site.

Le terminus d'autobus, ça fait des années, même en tant qu'élu, j'étais même au CA de la STM, je pose des années : on a zéro information. On ne sait pas quelle ligne va arriver. J'ai plein de détails dans mon rapport.

LE PRÉSIDENT :

Il vous reste deux minutes, monsieur.

M. SYLVAIN OUELLET :

Oui. Donc, c'est vraiment des choses qu'il faut voir, puis voir aussi comment les lignes vont arriver. Est-ce qu'elles vont rester sur le réseau supérieur? Parce que c'est toutes des choses qu'il faut prévoir dès le départ.

Vous allez voir dans mon mémoire, j'ai beaucoup de choses sur des choses qu'on pourrait faire au niveau de la conception des immeubles, boucle énergétique au niveau du site, mais je veux m'attarder sur l'interface avec les riverains existants.

Les deux grands projets, ils ont été faits, dans le fond, pour maximiser les avantages pour les futurs résidents. On met des gros parcs dans le centre, puis en plus, même en termes de tours, les trois gros spots, on les met à l'extérieur. Pour essayer de convaincre les résidents, les riverains, je ne suis pas sûr que c'est la meilleure solution.

On pourrait, par exemple, mettre un parc collé sur, par exemple, des édifices plus bas, on pourrait moduler aussi. Le site est tellement immense, c'est facile de moduler certaines densités sans nécessairement être collé sur les pourtours.

En conclusion, je sais que c'est une étude préliminaire, puis je pense que c'est bien d'avoir une étude en amont, mais il y a vraiment deux problématiques, selon moi. Premièrement, il n'y a pas de porteurs politiques clairs dans ce dossier-là. Parce qu'on le voit : on est… oui, c'est le sud [phon.], mais vous allez voir demain Transgesco, c'est le terrain du gouvernement du Québec, les trois arrondissements, il n'y a aucune ligne directrice, c'est extrêmement flou. Même les commissions scolaires ne se parlent pas. Il y a vraiment une problématique.

Et l'autre chose, puis ça a été dit à plein de reprises, on ne peut pas regarder uniquement le site. Que ça soit Rosemont–La Petite-Patrie ou alentours, il faut absolument faire ça, puis, ça existe, c'est de faire un plan de développement urbain, économique et social, un PDUES, comme ça s'est fait pour le campus MIL. Oui, on a regardé la zone du campus, mais si vous regardez voir la carte qui a été faite pour le PDUES du campus MIL, écoutez, ça couvre très large et notamment les arrondissements riverains. Voilà.

LE PRÉSIDENT :

OK, merci. J'ai un éclaircissement à vous demander. Quand vous parlez que le terrain appartient au gouvernement du centre Boulevard, vous voulez dire Transgesco? Transgesco, qui est une filiale de la STM?

M. SYLVAIN OUELLET :

Bien, Transgesco pourra… oui. Ce qu'il faut comprendre, c'est que tout le projet du prolongement de la ligne bleue est un projet payé par le gouvernement du Québec. Et donc, la STM a été un mandataire du gouvernement pour faire le projet. Et quand ils ont fait l'expropriation, donc ce n'est pas la STM en tant que telle, c'est le projet ligne bleue qui a une direction pentapartite, parce qu'ils sont cinq.

LE PRÉSIDENT :

Oui, c'est ça. OK, je comprends.

M. SYLVAIN OUELLET :

Et eux, en fait, ont dû exproprier. Donc, oui, temporairement, c'est Transgesco qui a lui-même sous-légué pour la gestion ici, entre autres pour éviter d'avoir à payer les expropriations des locataires, parce que déjà que les expropriations du propriétaire, ça coûtait une fortune, mais ultimement, le site appartient au gouvernement du Québec. Et normalement, dans ces règles-là, c'est, quand on exproprie, à la fin, on redonne juste... on garde juste ce qu'on a de besoin juste pour nous, pour le métro, puis tout le reste, il faut le vendre.

Mais, je veux dire, ça n'a pas de bon sens. C'est un site trop stratégique pour… qui appartient déjà ultimement à l'État pour ne pas avoir une planification d'un point de vue métropolitain également sur ce site.

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie beaucoup, monsieur.

M. SYLVAIN OUELLET :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup de vous être déplacé, puis on a votre document.

M. SYLVAIN OUELLET :

Merci. Parfait.

LE PRÉSIDENT :

Merci, bonne soirée. Maintenant, est-ce que Gosia Kaufman est arrivée? Oui, c'est madame.

Mme GOSIA COFFMAN-WARRENDER
CoALA RP – PROJET MONTRÉAL

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir, merci.

Mme GOSIA COFFMAN-WARRENDER :

Donc, oui, je m'appelle Gosia Coffman-Warrender. Je représente le CoALA, de Projet Montréal, dans La Petite-Patrie, dans Rosemont, Petite-Patrie. Puis ça, « CoALA », pour ceux qui ne savent pas, c'est donc…

LE PRÉSIDENT :

C'est un animal?