



Mémoire de Projet Montréal relatif à l'implantation d'un centre commercial à la carrière Saint-Michel



Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Le 5 juin 2008

Préambule

Lors de la séance du conseil municipal du 25 février dernier, le conseiller Richard Bergeron a inscrit sa dissidence relativement à la vente d'une partie de la carrière Saint-Michel à Développement Cité Saint-Michel inc., compagnie liée au groupe américain Smart Centres, qui compte y construire un nouveau centre commercial. Le présent mémoire expose succinctement les raisons de l'opposition de Projet Montréal à ce projet.

Dilapidation d'un bien public précieux

C'est en 1984 que la Ville a acquis la carrière Francon, qui sera ensuite dénommée carrière Saint-Michel. Elle devenait propriétaire de l'un des sites les plus vastes (120 h) et les plus spectaculaires (excavation en plateaux, dont le plus profond se situe à 70 mètres sous le niveau des rues avoisinantes) de toute l'île de Montréal.

Ce site comporte à première vue de fortes contraintes de développement, notamment parce qu'il ne semble accessible que par le Sud (rue Jarry). Le seul usage qu'en fit la Ville, depuis 20 ans, fut de l'utiliser comme dépôt à neige. Un promoteur privé a proposé d'en faire un vaste camping, mais ni lui ni la Ville n'ont donné suite. Peut-on conclure que la carrière Saint-Michel a un potentiel de développement très limité, voire inexistant ? Aucunement.

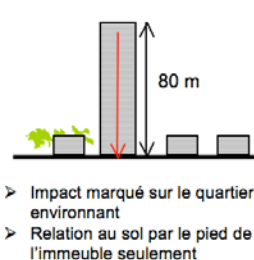


Concept du gratte-ciel inversé

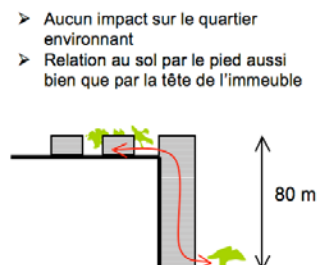
Auquel on pourrait recourir pour transformer la carrière Saint-Michel en quartier d'habitation



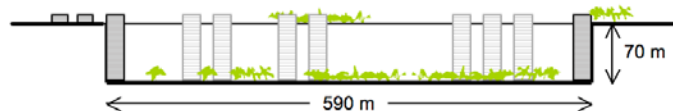
Gratte-ciel classique



Gratte-ciel inversé



Coupe à l'échelle de la carrière Saint-Michel



Le concept qui vient d'être présenté n'est en aucune façon une proposition. Il se limite à montrer combien un effort de réflexion tourné vers l'innovation et la créativité produit rapidement des résultats à la fois surprenants et potentiellement porteurs d'avenir pour Montréal.

Au vu de la taille de la Carrière Saint-Michel, du caractère spectaculaire des lieux, ainsi que du fort potentiel de développement que comporte ce site, pour peu que l'on soit disposé à faire montre d'innovation et de créativité, Projet Montréal considère que sa vente à un promoteur de centres commerciaux est ni plus ni moins que la dilapidation d'un bien public parmi les plus précieux et stratégiques pour Montréal.

Une Ville qui ne sait plus faire

Au tournant des années 1980, la Ville de Montréal **achetait un terrain de 35 ha**, au coût de 10 millions (M) \$, pour construire 8 000 logements. Nous référons ici à Angus 1 (à l'Est du boulevard Saint-Michel, entre la rue Rachel et le boulevard Saint-Joseph), une opération publique exemplaire s'il en fut une.

Aujourd'hui, la même Ville de Montréal **vend un terrain de 37 ha**, au prix de 10 M\$, pour permettre à une entreprise américaine de développer un centre d'achats !

Pourtant, année après année, Montréal enregistre une perte moyenne de 23 000 habitants au profit des banlieues qui l'entourent. De 2002 à 2007, la perte nette a totalisé 136 628 habitants. Comme elle le fit avec succès il y a vingt-cinq ans, Montréal ne pourrait-elle utiliser les grands terrains dont elle est propriétaire pour tenter de freiner cet exode ?

Qu'a-t-on besoin d'un centre d'achats de plus ?

Il suffit de jeter un coup d'œil sur la carte ci-dessous pour comprendre que l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension n'a pas besoin d'un nouveau centre commercial construit au fond de la carrière Saint-Michel, puisque l'offre commerciale accessible par auto est déjà abondante dans le secteur.



La population de St-Michel a besoin de commerces qui répondent à ses besoins. Mais, selon Projet Montréal, des rues commerciales au cœur des quartiers sont une meilleure solution qu'un centre d'achat difficilement accessible autrement qu'en voiture.

Qu'a-t-on besoin d'un Wal-Mart de plus ?

First Pro, le promoteur américain en cause, construit des Wal-Mart. De fait :

- sur les 111 centres commerciaux référencés sur le site Internet de First Pro, 93 ont un magasin Wal-Mart ;
- au Québec, les 20 centres commerciaux First Pro construits à ce jour comportent tous un Wal-Mart.

Même si l'administration Tremblay-Zampino refuse de l'avouer, les faits sont là : il y aura bientôt un sixième Wal-Mart sur l'île de Montréal.

Wal-Mart, non pas un créateur, mais un destructeur d'emplois

La « walmartisation » en cours de l'économie montréalaise fait apparaître dérisoire les 1 600 emplois permanents prétendument créés par le projet : pour chaque emploi à bas salaire « créé » par Wal-Mart, deux autres mieux payés disparaissent des commerces situés dans le quartier périphérique. N'affaiblissons pas les rues commerciales !

L'attitude extrêmement anti-syndicale de Wal-Mart doit également être soulignée. Rappelons que la population de Jonquière en a fait l'amère expérience quand, en avril 2005, Wal-Mart a purement et simplement fermé ce premier magasin entièrement syndiqué d'Amérique du Nord.

Que de poudre aux yeux... verte !

Les documents de présentation évoquent les critères LEED, des pistes cyclables, des voies pédestres, une navette entre le réseau du métro et le site, un ascenseur panoramique, et quoi d'autre ? Pour Projet Montréal, tout cela n'est que de la poudre aux yeux, du *greenwashing*.

La vérité crue est qu'il s'agit d'un projet de centre commercial bas de gamme centré sur l'utilisation de l'auto. De fait, pas moins de 3 200 espaces de stationnement sont prévus sur le site : l'esquisse produite par le promoteur montre essentiellement d'immenses stationnements, au milieu

desquels sont construits quelques immeubles. Dans les faits, il sera pratiquement impossible d'accéder au site à pied. Quant à le faire à vélo, cela signifierait, au retour, de gravir quatre fois la



côte Berri ou la moitié du Mont-Royal ! Bref, tout tend à confirmer qu'il s'agira d'une destination à toute fin pratique exclusivement accessible par auto, l'exact contraire donc d'un projet de développement durable.

**Conclusion : Montréal mérite mieux !
Saint-Michel mérite mieux !**

La carrière Saint-Michel est un site potentiellement somptueux, pouvant faire l'objet de projets récréo-touristiques et/ou d'habitation parmi les plus novateurs au monde.

Si on ne l'a pas encore compris, que l'on ait au minimum l'intelligence de ce pas dilapider ce potentiel en faisant une chose toute simple : laisser le site en l'état, jusqu'à ce qu'une administration municipale plus éclairée arrive au pouvoir.