

Une des questions que nous devons nous poser dans le cadre de tout projet, et de savoir si le projet apporte de la valeur à court (2 ans), moyen (4 ans) et long terme (plus de 5 ans).

Dans le cas présent, selon mon analyse, la réponse est oui à court terme, peut-être à moyen terme, mais non à long terme et voilà pourquoi:

1- court terme: création de valeur dans la mesure où cela apporte la possibilité de remettre en service des terrains vagues qui sont en vachères et qui actuellement n'apporte rien à la société. En permettant de construire des condos et des bureaux il est indéniable que cela permet au quartier de pouvoir se développer, d'apporter une dynamique économique. Mais il y a au moins 2 conditions à cela : la densité, ne pas créer de ghetto.

C'est le gros problème avec ce projet. La densité est trop grosse autant au niveau du nombre de personnes qui vivront, mais également dans la quantité de déplacement de voitures que cela apportera et c'est exactement pour cela que le projet n'apportera pas de valeur à moyen et long terme.

En fait le projet tel quel sans ajustement à la baisse du nombre de condo résidentiel et de tour à bureaux. Actuellement le projet parle de 400 unités avec une moyenne de 4 personnes on parle de 1 600 nouveaux citoyens et sans compter le nombre de bureaux qui fera en sorte que cela apportera un nombre semblable de travailleurs. Cette densité de personnes est de 3 à 4 fois plus grande que tout le reste du secteur Angus. À cela il faut apporter la vague de voitures associés à ces gens qui viendront augmenter de façon drastique la pollution de l'air et par le bruit). On se comprend à court la densité ne sera pas un problème car cela prendra 2-3 ans à construire le tout. C'est après que les problèmes arriveront. La densité apporte des problèmes sociaux, tension et intolérance entre les gens, bruit, pollution de l'air, déchets sur la rue etc...faisant en sorte que la qualité de la vie que nous espérons disparaîtra au fur et à mesure que les condos et les commerces se construiront. Pourquoi ne pas prendre en considération également que nous aurons une masse de personnes qui viendront s'ajouter avec la construction de condos sur l'ancien terrain de Solothec. Il faut prendre le tout dans son ensemble et non morceaux par morceaux. Car dans ce cas-ci le tout est plus grand que ses parties pris individuellement (LA DENSITÉ sera horrible et néfaste)

Le 2ième problème avec ce projet, est que de la façon qu'il a été pensé, cela crée un enclave qui est excellent pour créer un effet de ghetto. En se faisant, on exclut les gens qui ne seront pas de cet îlot et cela apporte des problèmes sociaux encore une fois, notamment une augmentation des possibilités de criminalité, car l'effet d'isolement, de cachette est propice à cacher ce que nous ne voulons pas voir. Il est donc

extrêmement important à ce que le projet puisse être repensé afin d'éviter cet effet de ghetto qui permettra par la même occasion de donner de la valeur au projet mais également au reste du quartier. Pourquoi ne pas l'ouvrir sur le parc Jean-Duceppe ?

Il ne faut pas se cacher, actuellement le secteur Angus est reconnu pour sa qualité de vie, faisant en sorte que les citoyens s'y plaisent, il serait dommage que pour des raisons purement économiques que la SDA décide de détruire cette qualité de vie, qu'elle a elle-même créée voilà près de 20 ans. En début de texte j'expliquais que tous les projets doivent produire de la valeur à court, moyen et long terme. Le développement du secteur Angus en est une preuve. Par contre, si la SDA décide d'aller avec cette nouvelle phase sans ajustement important au niveau de la question de la densité et de l'effet de ghetto, elle viendra malheureusement détruire ce qu'elle a pris 20 ans à construire.

Luc Larose