

**Mme FRÉDÉRIKA BOISCLAIR-BASQUE :**

Merci.

4710

**Mme SANDRINE OUELLET :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

4715

Et nous revenons dans quelques instants.

---

**M. STÉPHANE FEBBRARI**

4720

Table de quartier Peter-McGill

---

**LA PRÉSIDENTE :**

4725

Alors, bonsoir et bienvenue. Je vous donne la parole dans quelques instants. En attendant, je vous demande de vous, au moment où je vous donnerai la parole, de vous identifier et de préciser le nom de votre organisation.

4730

Et vous disposez de dix minutes pour votre présentation. Période après laquelle nous disposerons, nous les commissaires, de quelques minutes pour vous poser des questions. Je vous précise que nous avons lu le document que vous avez soumis à la consultation et après huit minutes de présentation, je vous ferai un petit signe et vous comprendrez qu'il faut conclure.

4735                   Alors, la parole est à vous maintenant, et bienvenue.

**M. STÉPHANE FEBBRARI :**

4740                   Merci, merci de donner cet espace, là, pour parler un peu de ce qui se passe dans  
notre centre-ville de notre métropole. Donc, j'ai déjà eu la chance d'être là par le passé  
quand on a parlé, les groupes avaient été convoqués. Donc, très heureux d'avoir  
l'occasion d'être à nouveau parmi vous pour vous parler un peu là de la situation de notre  
centre-ville.

4745                   Et un plaisir aussi d'être là devant monsieur Giguère pour qui j'ai fait du bénévolat il  
y a 20 ans dans Rosemont au Centre de développement pour l'exercice de la citoyenneté.  
Il va avoir un petit bout de ma présentation qui touche justement cet aspect-là dans toute  
la démarche du PUM.

4750                   Alors, bon donc mon nom est Stéphane Febbrari, je suis directeur à la Table de  
quartier Peter-McGill. Notre mission c'est de rassembler les résidents, les groupes autour  
d'initiatives qui visent à améliorer la qualité de vie, les services offerts, le sentiment  
d'appartenance au centre-ville.

4755                   Et bien notre constat c'est qu'on a la chance d'avoir un centre-ville habité par des  
milliers de jeunes, des milliers de familles et d'aînés qui, comme partout ailleurs sur l'île,  
recherchent une qualité de vie.

4760                   Pour nous, l'image d'un centre-ville complet, convivial qui est proposé dans le PUM  
doit également s'appliquer au centre-ville. Toutefois, notre expérience des 20 dernières  
années démontre que le centre-ville ne répond pas à ces attentes-là et que les  
infrastructures sociales comme les écoles, comme les espaces verts, les parcs, les  
logements sociaux ne suivent pas le développement immobilier.

4765 Au cours des cinq dernières années, la population du district est passée de 35 à 45 000 personnes et auparavant, ça avait pris 30 ans pour avoir 10 000 personnes de plus. Donc, ça construit beaucoup au centre-ville.

4770 Et dans un même temps, on perd des infrastructures sociales, beaucoup de groupes quittent le centre-ville faute de pouvoir payer des loyers avec des coûts exorbitants. On a aucun terrain de sport intérieur ni extérieur à proximité au centre-ville pour nos jeunes et nos moins jeunes.

4775 Il n'y a pas d'école primaire publique non plus, très peu de parc de proximité et un seul projet de logements sociaux a vu le jour dans les 20 dernières années, ce qui constitue moins d'un pour cent des projets de construction dans Peter-McGill pour cette même période-là.

4780 Ça c'est notre réalité. Donc, l'expérience des dernières années démontre la grande difficulté de la Ville d'acquérir des terrains pour des vocations sociales. La Ville n'a tout simplement pas les moyens financiers de concurrencer le privé. C'est notre constat.

4785 Dans ce contexte, il nous apparait essentiel que le Ville se redonne un rapport de force envers les promoteurs privés avec des outils règlementaires forts. C'est pourquoi nous recommandons dans le prochain plan d'urbanisme et de mobilité, de réduire les hauteurs et densités le plus possible.

4790 Si l'on veut une mixité de population au centre-ville, si on veut des grandes unités abordables pour les familles, si on souhaite plus de parcs pour contrer les îlots de chaleur qu'il y a au centre-ville. Si on veut des terrains de sport pour nos jeunes et nos moins jeunes, et si on souhaite que les groupes communautaires puissent encore se loger au centre-ville pour les années à venir, la Ville doit se donner les pouvoirs réglementaires pour acquérir des espaces.

4795 Tant qu'elle n'aura pas une plus grande autonomie financière pour concurrencer le marché privé immobilier, elle a le devoir de réduire le potentiel de profit sur son sol.

Ce n'est pas qu'on soit contre la densification, mais celle-ci doit se faire d'une manière adéquate, selon nous. Donc ça, c'est un des points principaux du mémoire de la Table de quartier.

4800 Évidemment, il y a d'autres mesures qui sont importantes au niveau environnemental, alors on est pour les toits, les murs verts dans les nouveaux projets de construction. Des saillies végétalisées, plus d'agriculture urbaine, des ruelles vertes, des jardins communautaires, des pistes cyclables, des zones piétonnes. Et on encourage la Ville à aller dans ce sens-là.

4805 Un autre point important aussi qu'on tient à nommer c'est l'importance de la participation citoyenne dans toute cette démarche-là. Pour nous, le nouveau plan d'urbanisme, pour qu'il soit efficient, une participation citoyenne accrue est indispensable. Les citoyens et les citoyennes sont les véritables experts de leur quartier et de leur ville et il est crucial de les placer au cœur des décisions et des projets.

4815 Trop souvent les participants sentent que leur manque de connaissances techniques sur certains projets les empêche de contribuer pleinement. On recommande donc d'utiliser un langage simple et clair, de diversifier les modes de consultation, et ce, dans les deux langues officielles pour favoriser la participation de tous.

4820 La Table de quartier déplore que la Ville n'ait pas utilisé cette opportunité de la refonte du plan d'urbanisme pour aller dans les milieux de vie en amont pour sensibiliser les résidents sur l'importance de ce plan et l'impact qu'a le plan d'urbanisme sur le façonnement de leur environnement immédiat.

4825 Et en ce sens-là, on recommande de mettre en place un comité de suivi où il y aurait des acteurs de la société civile, des représentants de résidents et de la Ville pour assurer un suivi continu sur l'évolution du plan d'urbanisme et pour créer des conditions favorables pour la participation citoyenne et communautaire autour de ce plan-là.

4830 Enfin, on recommande que la Ville s'appuie sur sa population et la société civile dans sa lutte pour obtenir plus de financement des gouvernements, afin d'avoir une plus grande autonomie financière et de se donner les moyens d'acheter des terrains. C'est ensemble qu'on va y arriver. Les besoins sont locaux et l'argent n'est pas là.

4835 En conclusion, le district de Peter-McGill a beaucoup donné en matière de densification et notre témoignage vise surtout à vous sensibiliser sur les erreurs à ne pas répéter au centre-ville, mais aussi ailleurs sur l'île. Il est essentiel de trouver un équilibre entre densification et une qualité de vie, pour éviter toutes menaces du caractère vivant de nos quartiers.

4840 Cet équilibre n'est pas atteint présentement et le plan d'urbanisme représente une occasion unique de se donner une vision pour l'avenir de Montréal et de se donner des véritables moyens réglementaires pour avoir un équilibre entre tous. Donc voilà, ça conclut ma présentation.

**LA PRÉSIDENTE :**

4845 Donc, vous me facilitez la vie, je n'ai pas eu besoin de vous demander de conclure, alors merci beaucoup. Nous avons quelques petites questions. Dans un premier temps – et vous venez d'y revenir aussi et – vous estimez qu'il faut réduire les hauteurs et les densités le plus possible.

4850 Est-ce que le fait de réduire des hauteurs et des densités le plus possible peut  
venir contrecarrer l'atteinte des objectifs de création ou de construction de logements,  
puisqu'on parle d'autour de 225 000 logements à l'horizon de 2050?

**M. STÉPHANE FEBBRARI :**

4855 C'est sûr que c'est un énorme défi, puis je sais qu'avant le dernier plan  
d'urbanisme qui date de 2002, il n'y en avait pas de construction au centre-ville et c'était  
un problème. Et on a vu la courbe monter là de manière exponentielle à partir du moment  
où on a vraiment monté les hauteurs et les densités, on pourrait dire que c'est devenu un  
4860 buffet.

Il y a eu beaucoup de profits qui s'est fait sur le dos des citoyens du centre-ville et  
pour nous, c'est de retrouver une certaine forme d'équilibre, et je pense que c'est valable  
partout ailleurs sur l'île; c'est de trouver vraiment l'équilibre, pas être contre la  
4865 densification, parce qu'évidemment ça amène une densité suffisante pour un bon  
développement économique, ça amène un équilibre dans la société, c'est important. Mais  
si c'est trop élevé, là, le déséquilibre se produit puis c'est ce que nous on vit en tout cas.

Donc, alors on n'est pas contre, mais tant que la Ville n'a pas les moyens financiers  
4870 de pouvoir lutter, je pense qu'il faut y aller avec douceur et parcimonie. Il faut être sage.

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais est-ce que vous estimez que ça peut avoir des impacts sur l'atteinte des  
4875 objectifs de construction de logements?

**M. STÉPHANE FEBBRARI :**

4880

Je pense qu'il y a des façons d'y arriver autrement que sur le dos du développement urbain global de la Ville, c'est-à-dire il y a des façons d'aller chercher des fonds ailleurs pour des projets spécifiques, des projets d'envergure sans faire en sorte qu'à la base, quand arrive une opportunité, le marché privé saute sur les occasions puis  
4885 que la Ville n'ait pas les moyens de concurrencer.

Donc pour moi, oui, il faut atteindre des objectifs, mais en même temps, pas au prix de ce qui se passe actuellement.

4890

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais toujours en gardant à l'esprit l'idée de réduire les hauteurs et les densités le plus possible?

4895

**M. STÉPHANE FEBBRARI :**

Le plus possible, pour le moment. Tant que la Ville n'a pas les sous pour concurrencer.

4900

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Une autre question très, très rapide. On parle des différentes populations, vous dites ce serait important, c'est important de diversifier les modes de consultation. Avez-vous des idées de modes de consultation à privilégier ou des innovations à ce  
4905 chapitre?

**M. STÉPHANE FEBBRARI :**

4910 Bien d'aller, quand on parle dans les milieux de vie, aller dans un centre de jour pour aînés pour parler de ça. Aller dans un centre d'hébergement pour parler de ça ou dans les groupes jeunesse. Essayer de se rattacher à toutes les activités qui ont déjà lieu, mais de venir dire « hey, on peut-tu prendre 15 minutes ou une demi-heure pour en parler parce que c'est important? »

4915 Pour que les gens sachent qu'ils ont un mot à dire dans le développement de leur environnement immédiat. Entre un parc et une tour de 50 étages, ça va transformer votre environnement pour les années et les siècles à venir. Donc, de ne pas manquer ces opportunités-là.

4920

**LA PRÉSIDENTE :**

Bien, merci. Marie-Claude?

4925

**LA COMMISSAIRE :**

Oui, mais si on continue au niveau des comités de suivi que vous avez mentionnés, à ce moment-là, est-ce que j'entends qu'il y a comme une récurrence à avoir autant en termes de planification que même quand le, comment je pourrais dire, l'aménagement est déjà fait, d'avoir une récurrence avec ces comités-là pour voir le suivi après tant d'années et tout? Est-ce que c'est ça que je comprends?

4930

**M. STÉPHANE FEBBRARI :**

4935 C'est-à-dire que ça peut se faire au niveau local dans les arrondissements parce que je pense qu'ils vont avoir eux-mêmes une certaine latitude, là, dans

l'application là du plan. Et puis ça peut se faire à un niveau plus global montréalais, le plan qui sera accouché, là, prochainement, bien c'est de pouvoir en assurer un suivi continu, donc à tous les niveaux le plus possible d'impliquer les citoyens, oui.

4940

**LA COMMISSAIRE :**

Vous avez mentionné que dans les développements immobiliers, par contre, par moment, les espaces verts ne suivent pas et ça peut entraîner, c'est ça, certaines allégeances de personnes. Ce serait quoi, ce serait quoi qu'on pourrait mettre en place pour que tout se combine ensemble?

4945

**M. STÉPHANE FEBBRARI :**

Je vais vous donner un exemple, de l'Hôpital de Montréal pour enfants, communément appelé le Children's, où l'OCPM avait elle-même émis une recommandation de faire sauter une des tours en disant que le site était beaucoup trop densément développé et au profit d'un espace vert beaucoup plus grand qui aurait été le double de ce qu'il est actuellement.

4950

4955

Malheureusement, l'administration à l'époque a autorisé le permis, je pense 6 ou 11 jours après le rapport de l'OCPM, donc n'a pas utilisé son pouvoir de négociation. Et on s'est retrouvés avec un projet extrêmement dense, dans lequel on a en plus perdu le logement social, l'école et puis on a été pris pour payer un centre communautaire après, à haut prix.

4960

Donc, l'idée c'est d'être le plus possible en amont, que la Ville ait peut-être des moyens aussi d'acquérir des terrains. Je pense qu'elle aurait pu acquérir et ensuite diviser le terrain pour en laisser une partie au privé, mais pouvoir en garder une, plutôt que d'avoir à la racheter à haut prix par après pour ses développements à fins sociales.

4965

Donc, c'est à ça que je fais référence, c'est-à-dire l'équilibre, en tout cas, au centre-ville, l'expérience du centre-ville c'est qu'il n'y en a pas d'équilibre, là. C'est beaucoup de tours pour très peu d'espaces verts actuellement.

4970 **LA COMMISSAIRE :**

Merci.

4975 **LE COMMISSAIRE :**

Merci, Monsieur Febbrari pour votre présentation. Je reviens un peu à ce que disait notre présidente de commission tout à l'heure, c'est-à-dire que si on a besoin de fonds, de la participation des gouvernements, le fédéral, le provincial pour que la Ville acquiert notamment des terrains. Mais en l'absence de fonds publics, en l'absence de non, qu'est-ce qu'on, comment on fait, par où on commence, quel est le modèle à préconiser?

4980

**M. STÉPHANE FEBBRARI :**

Je reviens en fait sur l'idée de réduire les hauteurs et les densités. Ce que ça permet aussi c'est que ça donne un pouvoir de négociation à la Ville de pouvoir dire « O.K., tu n'auras pas tes 50 étages, il y en a 30, mais si tu en veux 50, tu dois nous donner un petit bout de ce terrain-là pour que nous on puisse faire un parc ou une école ou autre. »

4985

Donc, c'est-à-dire en réduisant ça, on se donne un pouvoir de négociation, ce qui n'est pas le cas actuellement. Puis ça n'empêchera pas le développement immobilier. Si on trouve le juste équilibre, c'est-à-dire ne pas être contre la densification, mais de tenir compte de ces impératifs-là aussi de qualité de vie et de développement social qui doivent aussi composer les quartiers, les différents quartiers de l'île.

4990

4995

**LE COMMISSAIRE :**

Et une stratégie comme celle-là, est-ce que vous ne craignez pas une impossibilité à court, moyen, long terme d'ici 2050 disons, d'atteindre des cibles essentielles en termes de construction de logement?

5000

**M. STÉPHANE FEBBRARI :**

5005

Je dirais, en tout cas, les promoteurs à date ne se sont pas gênés beaucoup. C'est-à-dire que c'est à ce point haut que c'est très profitable pour eux, parce que sinon ça n'aurait pas été aussi vite, là. Ça s'est fait vraiment avant, je pense que, en 99, 1999, il y avait eu genre 191 constructions dans une année complète dans le territoire du centre-ville et là, on est plus à hauteur de 2 000.

5010

Donc, t'sais, c'est-à-dire ce n'est pas un problème en ce moment, là, ce n'est pas ça qui freine les promoteurs. Donc, de réduire un peu, après ça c'est à la Ville de faire ces calculs-là de juste où on peut quand même assurer un développement à la fois social et immobilier, sans trop pénaliser, c'est ça, le développement global.

5015

Il y a des calculs à faire, mais ce qui est recommandé, c'est une extrême vigilance parce qu'en ce moment, en tout cas, ça fait le profit des promoteurs privés le développement de la Ville.

**LE COMMISSAIRE :**

5020

Merci, merci encore.

**M. STÉPHANE FEBBRARI :**

5025

Bienvenu, merci à vous.

**LA PRÉSIDENTE :**

5030

Je, une dernière petite question, il nous reste une minute et demie, alors je vais en profiter. Quand vous précisiez, bien en fait, c'est une manière de négocier avec les promoteurs, donc vous pensez au zonage incitatif. Donc, en échange de cobénéfices, peut-être qu'on pourrait accorder un ou deux étages, ou trois étages supplémentaires, c'est à ça que vous pensez?

5035

**M. STÉPHANE FEBBRARI :**

Oui, bien ça peut être même, ça peut être pas des sites pour des espaces verts, mais ça peut être de dire deux étages à vocation social pour un gymnase ou de l'hébergement de groupe ou autre, là.

5040

**LA PRÉSIDENTE :**

Très bien, merci d'avoir confirmé tout ça. Alors, je vous remercie donc d'avoir accepté de discuter avec nous et à distance, ça s'est bien passé finalement, sans aucun problème je crois.

5045

**M. STÉPHANE FEBBRARI :**

Bien très bien pour moi, en tout cas, j'espère pour vous que vous m'avez bien entendu?

5050