

**Projet de développement d'un centre commercial et d'espaces verts  
thématiques sur le site de l'ancienne carrière Saint-Michel**

Mémoire présenté à  
L'Office de consultation publique de Montréal

Par  
M. Livio Parolin

Le 10 juin 2008

## **UNE DÉMOCRATIE EXERCÉE À ARMES INÉGALES**

Depuis plus de deux ans, les résidents de Saint-Michel entendent parler sporadiquement d'un projet dans l'ancienne carrière exploitée par la compagnie Francon.

Voilà maintenant que ces mêmes résidents apprennent que le projet ira de l'avant. Quelque peu estomaqués, ces résidents se posent un certain nombre de questions. Sans prétendre les représenter, je m'en fais leur porte-parole en adressant aux distingués membres de l'Office les questions suivantes.

- Ce projet a-t-il été choisi par l'arrondissement ?
- Combien de projets ont été présentés à l'arrondissement ?
- Ce projet répond-il aux besoins des Michelois et Micheloises ? (En corollaire, l'arrondissement a-t-il identifié les besoins des résidents ?)
- Comment ce projet a-t-il évolué ?
- L'arrondissement et la ville centre peuvent-ils prétendre avoir tout fait en leur possible pour tenir sa population informée ?
- Est-il normal que les Michelois et les Micheloises, qui subiront les impacts directs de ce projet, soient placées en position d'affrontement avec un promoteur et son armée de consultants, et un arrondissement, avec ses cohortes de spécialistes ?
- Pourquoi avoir choisi de soustraire ce projet à l'approbation des Michelois et des Micheloises ?

### **Ce projet a-t-il été choisi par l'arrondissement ?**

Je ne crois pas me tromper en affirmant que les Michelois et les Micheloises ont, à un moment donné, appris que la carrière Francon accueillerait un projet commercial. Pourquoi un projet commercial ? Qui a décidé que ce site devrait accueillir un projet commercial et pour quelles raisons ? À ma connaissance, personne, dans le quartier, peut prétendre avoir obtenu réponses à ces questions. Alors la question se pose : ce projet a-t-il été choisi par l'arrondissement ? Permettez-moi de proposer que la réponse est non.

Partons donc du principe que l'arrondissement n'a pas choisi ce projet, et que c'est le promoteur qui en a fait la proposition. Ce projet est-il dans l'intérêt des résidents du quartier ? Ce projet, puisqu'il a été proposé par le promoteur sert les intérêts du promoteur d'abord et avant tout. Le contraire serait étonnant tout comme il serait invraisemblable d'accorder des valeurs altruistes à un promoteur, quel qu'il soit. Suivant cette logique, l'arrondissement sauterait-il sur le premier projet, quel qu'il soit ? Si tel est le cas, je vous sou mets que l'arrondissement ne travaille pas pour le bien de ses commettants, mais sert plutôt les intérêts des promoteurs.

En l'absence de réponses claires de l'arrondissement, je sou mets à l'Office que l'arrondissement n'a pas choisi ce projet, que l'arrondissement a accepté d'emblée ce

projet et que les résidents du quartier – LES PREMIERS CONCERNÉS – n’ont pas eu un seul mot à dire. Ce n’est pas de la démocratie, c’est une imposition pure et simple.

## **Combien de projets ont été présentés à l’arrondissement ?**

Selon l’information dont je dispose, une information glanée ici et là en l’absence d’une information transparente en provenance de l’arrondissement, deux projets auraient été présentés à l’arrondissement. Est-ce assez pour permettre à l’arrondissement – qui représente les résidents – de faire un choix éclairé ? Je ne crois pas.

Il faut aussi examiner le processus au terme duquel l’arrondissement a reçu seulement deux projets. Selon l’information que je possède, la Ville de Montréal aurait lancé un appel d’offres juste avant la période de Noël et aurait donnée aux organisations intéressées 10 jours pour y répondre. **Dans ce cas, il faut dénoncer avec toute la vigueur possible le caractère injuste et inéquitable de ce procédé hautement condamnable utilisé par la Ville de Montréal et ce, pour quelques raisons.**

L’appel d’offres a été lancé assez longtemps après que le promoteur ait déposé son projet initial à la Ville Centre. Cette période de temps a permis au promoteur de bonifier son projet (car il était déjà en pourparlers avec la Ville Centre. Le promoteur a donc joui d’un avantage par rapport à d’éventuels concurrents.

Élaborer un projet dans le site de la carrière Francon est une entreprise qui nécessite des mois de préparation. Aucun promoteur ne peut se présenter devant une ville sans des plans préliminaires d’architectes, une description détaillée du projet, et un assez grand nombre d’études de faisabilité. Le promoteur actuel a bénéficié de longs mois de préparation, ce qui l’a placé en situation avantageuse. Les autres promoteurs n’ont tout simplement pas eu le temps nécessaire pour élaborer une proposition complète et sérieuse.

Un seul autre projet a été déposé. Il était infiniment moins détaillé que celui du promoteur actuel et dépourvu des études de faisabilité requises. Dans ces conditions, il a été très facile pour la Ville de le rejeter.

Dans de telles conditions, je soumetts à l’Office que le processus d’appel d’offre était injuste et qu’il favorisait Smart Centres au détriment de tout autre promoteur.

## **Ce projet répond-il aux besoins des Michelois et Micheloises ? (En corollaire, l’arrondissement a-t-il identifié les besoins des résidents ?)**

Pour pouvoir répondre à cette question, il faut au préalable connaître les besoins des Michelois et des Micheloises, ce qui fait l’objet de la question en corollaire. Depuis deux ans, je ne crois pas que l’arrondissement ait pris le temps d’exposer publiquement les besoins des Michelois et des Micheloises. Je ne crois pas non plus que l’arrondissement

ait pris la peine de faire la démonstration que ce projet répond aux besoins des résidents du quartier. Cela aurait dû être fait et exposé publiquement afin que les résidents aient la possibilité de faire un choix éclairé (choix qui leur est nié).

Le commissaire, M<sup>m</sup>e Judy Gold, a posé une question fort pertinente aux représentants de l'arrondissement, le premier soir des audiences, le 20 mai. Elle a demandé (le libellé qui suit est de moi) si l'arrondissement avait pris la peine de faire une étude sur les impacts d'un méga centre commercial sur la population locale, tenant compte du fait que le revenu moyen des résidents de Saint-Michel est de 28 % inférieur au revenu moyen des Montréalais. Les représentants de l'arrondissement ont d'abord semblés étonnés par la question et ont répondu qu'ils n'avaient fait aucune étude. Pire encore, ils n'ont pas fait de recherches afin de découvrir l'existence de telles études. Cela aussi aurait dû être fait ; nous aurions ainsi pu évaluer en toute connaissance de cause si le projet proposé par Smart Centres répond aux besoins des Michelois et des Micheloises.

L'arrondissement et le promoteur se plaisent à affirmer que, durant la construction, plus d'un millier d'emplois seront créés. Je soumetts à l'Office que ces emplois seront temporaires, ce qui ne répond pas aux attentes de qui que ce soit qui n'a pas d'emploi. Je soumetts aussi qu'il est douteux et improbable que les entrepreneurs, qui proviendront sans doute d'en dehors de l'arrondissement pour la plupart ont déjà leurs employés. Enfin advenant que ces mêmes employeurs aient besoin d'embaucher, ils ne manqueront de recruter dans toute l'agglomération de Montréal, pas uniquement dans Saint-Michel. Enfin, rien ne nous dit que les Michelois et Micheloises qui sont en recherche d'emplois possèdent les qualifications recherchées par ces employeurs. Cette promesse, aussi belle et prometteuse soit-elle, risque de ne jamais être tenue.

L'arrondissement et les promoteurs se plaisent aussi à faire miroiter aux Michelois et aux Micheloises que les occupants du futur centre commercial offriront leurs emplois aux résidents du quartier avant de les offrir à toute autre personne. Le processus, ici est gros, car il laisse entendre qu'au moins 50 % des emplois dans le futur centre commercial seront occupés par des résidents du quartier. Or, au-delà de cette belle promesse, nous n'avons absolument aucune garantie que ce sera le cas. M. John Gardonio, représentant de Smart Centres, a même affirmé, le deuxième soir des audiences, le 21 mai, qu'il n'avait pas le pouvoir d'imposer à ses locataires de recruter dans le quartier. Selon ses propres paroles, il ne pourrait que « leur suggérer de le faire ; que smart Centres, dans ce processus, ne serait qu'une courroie de transmission. » Nous ne savons pas non plus si les résidents du quartier qui sont en recherche d'emploi possèdent les compétences qui seront recherchées par ces employeurs.

Je soumetts à cet Office que l'arrondissement a failli à ses responsabilités et que le promoteur, tout comme l'arrondissement, font des promesses qu'ils seront incapables de tenir. En bout de ligne, ce seront les résidents du quartier qui auront été bernés et qui écoperont.

## **Comment ce projet a-t-il évolué ?**

### **L'arrondissement et la Ville Centre peuvent-ils prétendre avoir tout fait en leur possible pour tenir sa population informée ?**

Voilà une question fort pertinente. En réalité, je crois qu'il est juste de dire que les résidents du quartier n'en ont qu'une idée très vague. Depuis deux ans, le promoteur a travaillé en étroite collaboration avec les représentants de la ville centre et de l'arrondissement. Il était particulièrement instructif d'observer le comportement des représentants de Smart Centres et de leurs consultants auprès des membres de la ville centre et de l'arrondissement. Le ton, les échanges sont cordiaux et les comportements démontrent une complicité évidente.

Lors des auditions, tant les représentants de la ville centre, de l'arrondissement que du promoteur n'ont pas manqué d'affirmer combien ce projet avait été bonifié, amélioré; combien il avait évolué depuis deux ans, pour le strict bénéfice de la population locale. Fort bien, sauf que la population locale n'a pas eu son mot à dire. Je conviens qu'il est dans les responsabilités de l'arrondissement et de la ville centre de demander au promoteur des modifications au projet. Je déplore que ce processus se déroule en maintenant la population dans l'ignorance et sans lui demander son avis. Je déplore également qu'il n'y ait pas eu un processus régulier et constant mis en œuvre pour donner de l'information à la population. L'arrondissement a certes, à plusieurs reprises, publié de l'information, mais le ton était résolument vendeur et non information, selon plusieurs citoyens consultés.

Je soumets à cet Office que, bien que le projet ait évolué depuis deux ans, il a subi les modifications exigées par l'arrondissement, sans aucune consultation de la population. Je soumets également que l'arrondissement n'a pas déployé les efforts durant ces deux années pour mettre en place un véritable processus d'information et d'échanges avec la population, autre que des « épisodes » irréguliers d'information.

### **Est-il normal que les Michelois et les Micheloises, qui subiront les impacts directs de ce projet, soient placées en position d'affrontement avec un promoteur et son armée de consultants, et un arrondissement, avec ses cohortes de spécialistes ?**

Les audiences publiques de l'Office, tenues les 20 et 21 mai dernier, ont permis de voir à l'œuvre un processus d'une inégalité flagrante. En avant, il y avait les représentants du promoteur et sa cohorte d'experts. Des gens instruits, experts dans leur domaine respectif, détenteurs d'un savoir que seuls leurs pairs détiennent. En avant toujours, il y avait les représentants de l'arrondissement et de la ville centre, également des gens instruits et experts dans leur domaine. Cette équipe de « savants » avait derrière elle des mois de travail, lui conférant une connaissance poussée et très pointue du projet.

Dans la salle, se trouvaient une poignée de citoyens ordinaires, certes instruits, mais d'un niveau d'instruction, pour la majorité, inférieur à leurs vis-à-vis. Aucun des résidents présents les deux soir, sauf peut-être une exception ou deux, ne détenait l'expertise et le savoir des personnes devant eux.

Je passerai rapidement sur l'usage de la langue de bois utilisée par les représentants de l'arrondissement et de la ville centre. Une citoyenne l'a d'ailleurs bien illustré en demandant, sur un ton quelque peu frustré, la signification de l'acronyme PIIA.

Je soulignerai cependant le caractère inégal des discussions entre des résidents, dépourvus du savoir des experts devant eux. Cette inégalité était frappante lorsque des échanges avaient lieu entre les personnes posant des questions. En effet, personne de la salle n'était en mesure d'argumenter avec les experts. Les résidents étaient, dans une large mesure, incapables de mettre en doute les affirmations des experts, à la solde du promoteur. Sans mettre en doute la compétence et l'intégrité de ces experts, les résidents sont en droit de se demander comment, alors qu'ils sont embauchés et payés par le promoteur, ils pourraient exprimer des avis contre le projet.

Je soumetts à cet Office que les audiences qui se sont déroulées ont mis en présence un promoteur, une ville centre et un arrondissement tous en faveur d'un projet et une poignée de résidents, certes nullement représentative du quartier, tentant de comprendre ce projet, hésitants face à ce qui leur est présenté. Cet exercice n'a pas visé comme objectif d'informer, mais plutôt de « vendre » un projet majeur dont les impacts sur la population seront ressentis pendant des dizaines et des dizaines d'années. Cet exercice a été déséquilibré et mené à force inégales, en l'absence d'experts **indépendants** qui pourraient apporter un éclairage différent sur le projet de Smart Centres. Je soumetts à cet Office que ce processus est à revoir dans son ensemble.

## **Pourquoi avoir choisi de soustraire ce projet à l'approbation des Michelois et Micheloises ?**

Un centre commercial de 805 000 pieds carrés aura des impacts importants sur le quartier et sur la population locale. Quiconque prétendrait le contraire ferait preuve d'aveuglement.

Un projet de cette ampleur, dans un site posant autant de défis aux plans de l'architecture, de la sécurité et de l'urbanisme mérite d'être considéré avec la plus grande attention.

Les Michelois et Micheloises, depuis plusieurs dizaines d'années, vivent avec deux carrières, dont l'une est utilisée pour l'enfouissement des déchets domestiques et l'autre sert en partie comme dépôt des neiges usées. Les Michelois et Micheloises ont enfin l'opportunité de voir se transformer une cicatrice qui afflige leur quartier. Or, alors qu'on se serait attendu que la population locale puisse être partie prenante dans la décision,

on lui refuse ce droit, pourtant bien inscrit dans la législation. Les Michelois et les Micheloises sont en droit de se demander pourquoi. En effet, pourquoi la majorité des projets de développement qui nécessitent une modification à la réglementation de zonage sont soumis aux étapes du registre et de l'approbation référendaire ? Et pourquoi une minorité de projets, tels Griffintown et la carrière Francon ne le sont pas ? Sur quels critères se base la ville pour en décider ainsi ? Pourquoi refuse-t-elle à ses citoyens payeurs de taxes, qui, demain, auront à vivre avec le projet de Smart Centres, le droit de se prononcer en toute démocratie, comme l'a prévu le législateur ? Tant la ville centre que l'arrondissement n'ont daigné répondre à ces questions et justifier leur décision.

L'occupation de l'espace urbain touche tous les citoyens dans leur vie quotidienne. Il est inacceptable de leur refuser le droit fondamental et démocratique d'exprimer leur choix. Je soumets à cet Office que la décision de soustraire ce projet au vote des résidents est moralement inacceptable de la part de la Ville de Montréal.

## **Demande à l'Office**

Considérant ce qui précède, je demande à cet Office de recommander à la ville centre :

- De retenir les services d'experts indépendants qui offriront à la population locale un éclairage libre de toute contrainte et impartial.
- De soumettre le projet de Smart Centres à l'approbation des résidents du quartier Saint-Michel
- De réaliser toutes les études nécessaires afin de connaître les besoins des Michelois et des Micheloises en terme d'emplois et d'amélioration de leurs conditions générales de vie.
- De réaliser les études nécessaires visant à déterminer avec précision le ou les type(s) de projet qui devrait voir le jour sur le site de la carrière Francon.
- De ralentir le projet Smart Centres et de tenir de nouvelles audiences publiques lorsque les études précédemment citées auront été complétées.
- De retenir les services d'experts indépendants qui proposeront un autre éclairage sur ce projet.