

Assemblée publique de consultation
Projet de développement de la maison de Radio Canada

Du difficile exercice d'une commission consultative
Du rêve à la réalité

Déposé par : Didier Buisine
Propriétaire résident
Depuis décembre 2006

Analyste financier, MBA
Conseiller en Optimisation de la Performance

Assemblée publique de consultation
Projet de développement de la maison de Radio Canada

Du difficile exercice d'une commission consultative
Du rêve à la réalité

De nombreux sujets ont été abordés durant ces 4 soirées d'informations auxquelles j'ai pu assister, mais j'aimerais centrer mes réflexions sur le fonctionnement même de la Commission tel que j'ai pu le voir, ce qui permettra aussi d'aborder des points d'importance.

Loin de moi l'idée de faire ici le procès de la Commission ce soir et encore moins des personnes présentes mais certains éclairages doivent être apportés.

D'un côté, les représentants de Radio Canada promoteurs du projet.

Comme on s'y attend, un grand professionnalisme, de belles présentations qui nous montre le projet sous son meilleur angle. Une grande maîtrise de l'art oratoire. Les réponses aux questions posées n'étaient certes pas très spontanées, mais on ne peut leur reprocher d'avoir des réponses réfléchies, concertées.

Faut-il pour autant parler de « langue de bois » ? A chacun son appréciation.

De l'autre côté, les représentants de la Mairie.

Une première erreur dans une réponse apportée au premier soir, c'est humain, cela peut arriver, même si pour un professionnel c'est toujours plus difficilement acceptable. Cela a été rectifié le lendemain grâce à l'intervention d'un autre citoyen : le bâtiment très immédiatement en face du futur projet, l'église St Pierre est bien un bâtiment classé. Malheureusement, les réponses sur les incidences que cela devrait avoir sur tout projet de construction dans le périmètre environnant sont restées très floues, évasives. D'autres bâtiments immédiats sont également classés, ils doivent être recensés. Ce n'est pas aux citoyens d'apporter les éléments de réponse, mais à la Mairie, à la Commission de s'assurer de l'intégrité de l'information.

Ce n'est pas tant l'erreur sur la réponse qui dérange mais c'est l'empressement avec lequel la réponse est apportée qui éclaire sur la partialité des choses. La crédibilité de tout travail, de toute institution ne se décrète pas, elle se gagne par le sérieux, la rigueur et la correcte validation de l'information apportée.

Autre information erronée donnée ce même premier soir : ce n'est pas parce que cette Commission donnera un avis ou que la Mairie prendra une décision que celle-ci ne pourra être contestée. De nombreux procès sont actuellement en cours de la part d'associations de citoyens, de commerçants, qui remettent en cause les décisions de la Commission à Montréal et bien au-delà. Un seul exemple d'une longue liste : la construction de condos sur pilotis au Plateau Mont Royal. Un projet qui traîne de procès en procès depuis 2001. La Mairie souhaite-t-elle s'embarquer dans un nouveau procès long et pénible ? A elle de décider.

De plus, de nombreux cas de jurisprudence existent où bien sûr des citoyens ont obtenu des dédommagements de la part de la ville, de la province,... de promoteurs parce qu'ils s'estimaient lésés par les décisions prises.

Là encore donc des réponses apportées hasardeuses, floues, imprécises voire fausses. C'est dommage. Du sérieux, de la rigueur c'est ce qui est attendu de la part de nos représentants municipaux.

Alors, peut-être naïvement, je m'attendais à ce que ce soit la Commission qui s'assure de cette rigueur et ainsi apporter tout l'impartialité nécessaire.

Deux éléments viennent alimenter cette réflexion.

Le premier, sur la nécessité de mesurer l'impact visuel du projet.

Mr Le Président, vous avez vous-même reconnu que « une image vaut mille mots », et vos commissaires ont souligné l'importance de les avoir.

Et qu'a-t-on ? 1- De jolies maquettes et autres visuels qui annihilent des pans entiers de construction, datant pourtant pour certains de + de 3 ans. Et quand on réside dans ces habitations, oui, cela est frustrant de voir que l'on n'existe pas.... Et je ne parle pas d'un logement isolé mais par exemple des 70 logements du Complexe des Terrasses Plessis Panet. Ce ne sont pas les seules. Comment alors croire que ces citoyens sont pris en compte ?

2- Des maquettes jugées « massives » par leur propre concepteur et pourtant réalisées dans un plexiglas des plus transparents ! Le béton lui ne sera pas transparent. Et quelque soit la qualité des matériaux utilisés et les décrochages de façade possibles, ce sont des murs de 11 étages, 44 mètres qu'il faut s'imaginer.

Ces impacts visuels doivent être apportés au dossier pour une décision juste et éclairée.

A qui de les réaliser ? Vous avouez ne pas avoir le pouvoir de l'imposer. Dommage...

Bien sûr que le promoteur ne va pas saborder son propre projet en montrant la réalité des choses.

La mairie ? La Commission ? C'est la même chose finalement. La Ville doit disposer d'un comparatif avant après.

Cet élément essentiel ne pourrait être réalisé dans les délais impartis ?

Les maquettes et autres visuels sont basés sur une réalité de + de 3 ans, on nous parle d'un projet sur 7-10 ans ... on n'en est plus à 6 mois près.

IL FAUT REPOUSSER LA DATE DE DELIBERATION DE LA COMMISSION

pour avoir en main tous les éléments nécessaires comme elle le juge pour une juste décision. Il en va de sa crédibilité.

7-10 ans de travaux, qui veut vivre dans un chantier permanent ? On ne peut pas ne pas prendre en compte l'impact sur les habitants du quartier. Là encore, l'impact a-t-il été mesuré ? Combien de familles, de résidents seront-ils lésés ?

Admettons, il faut se projeter dans l'avenir, avoir une vision...

Qui voudra vivre cependant face à un mur de béton de 44 mètres de haut ? 11 étages de hauteur en continu sur plus de 8 blocs de rue comme cela ne s'est jamais vu à Montréal.

Qui veut vivre face à des barres HLM (ces Habitations à Loyer Modéré) que l'on nomme joliment des cages à lapins ?

En tous cas pas les habitants actuellement présents qui ont choisi ce quartier pour ses habitations à taille humaine, son architecture harmonieuse et respectueuse de l'héritage historique et architectural de Montréal, en particulier ces maisons de ville, ou duplex-triplex avec ces escaliers extérieurs. Des habitants qui ont payé des impôts pour cela en achetant une propriété, un investissement de toute une vie pour certains, et qui se croyaient protégés par la loi.

Vous parlez « d'intégration par contraste ». Appelons les choses par leur nom, c'est une non intégration. Et c'est bien parce que ce projet ne s'intègre pas à la réalité des quartiers existants que nous sommes ici ce soir, pour déroger à la loi.

IL FAUT LE REFUSER pour ne pas voir le quartier se désertifier à court, moyen et long terme.

Cela m'amène au deuxième point.

On nous dit que les états financiers prévisionnels de ce projet ne sont pas accessibles. C'est dommage. Là encore pour avoir une vision juste, s'assurer du sérieux et de la viabilité financière du projet, au moins la Commission doit pouvoir y accéder. Tout du moins savoir avec quelles hypothèses l'équilibre financier d'un tel projet a-t-il été monté. En particulier, quels sont les taux d'occupation des futurs logements, bureaux ou commerces qui ont été retenus. Il faut aussi regarder les taux d'occupation existants des immeubles à Montréal. Il ne faut pas aller bien loin pour voir le nombre considérable de commerces vides depuis des années dans le quartier. Un projet d'une telle ampleur ne viendra que déséquilibrer encore un peu plus le marché montréalais. La Commission ou la Mairie ne doivent pas se contenter de reprendre les affirmations du promoteur mais avoir un regard critique et savoir s'entourer de véritables experts pour mener une contre expertise nécessaire à leur objectivité et crédibilité. Mot pour mot des représentants de la Mairie ont repris les termes du promoteur comme quoi un projet avec des immeubles de 4 étages n'assurerait pas l'équilibre financier du projet. La Mairie je l'espère a alors d'autres éléments entre ses mains pour reprendre de tels propos. Mais la question a été posée par d'autres. Pourquoi pas un projet à 8 étages plutôt ? Pourquoi pas 4 ?

D'autres pistes doivent être creusées sans avoir à déroger au plan d'urbanisme.

Et puis, au-delà des hypothèses retenues, des variables liées à l'environnement économique ont-elles bien été introduites comme dans tout projet sérieux ?

Que se passe-t-il en cas de retournement économique, de mauvaise appréciation du marché ? Ce ne sont pas des hypothèses d'école, mais la réalité d'aujourd'hui.

On parle d'un projet qui prétend lever 1,6 milliards de \$, apporter 2 200 nouveaux logements, plus de 3 000 nouveaux travailleurs sur le site, 1 million de m² de bureaux. Ce n'est pas rien. Un peu de sérieux, de la rigueur, et une vraie contre expertise doivent être apportés à l'analyse du projet.

Cela peut être très joli des dalles de béton végétalisées. Je le reconnais bien volontiers. Le Square Victoria en est un bel exemple. Le promoteur s'est hasardé à en faire la comparaison. J'y travaille tous les jours. Il faut comparer ce qui est comparable. Le Square Victoria n'est pas entouré de logements sociaux !

Quand l'argent n'est plus là pour en assurer l'entretien, cela devient très vite des zones hautement paupérisées et insécuritaires. D'autres ont évoqué à de nombreuses reprises les problèmes de sécurité, non seulement pas l'architecture même du projet, mais simplement par la très haute densité de population voulue : 10 contre 3 aujourd'hui. 3 fois plus ! Est-ce bien raisonnable ?

Montréal n'est pas exempte de ces problèmes de sécurité et d'intégration sociale, dans le quartier même ou plus au Nord de l'île, alors que la densité n'y est même pas à 3.

Beaucoup de travail donc pour la Commission, d'éléments à étudier avec sérieux et rigueur, apporter une véritable contre expertise pour pouvoir prendre une décision en toute connaissance de cause, juste et éclairée. Non, vous ne manquez pas de temps, **la décision doit être repoussée.**

Pour conclure, je ne reviendrais pas sur les nombreuses interrogations posées par le projet. Des experts de grande qualité invités par la Commission ont donné leur opinion, et leurs nombreuses questions n'attendaient pas de réponse, elles venaient d'elles mêmes. Vous devez les écouter. Pourquoi pas un projet à 8 étages ? Quelles sont les garanties apportées par le projet, sur le logement social, le respect de l'environnement, etc.. ? Pourquoi ces longs tunnels souterrains si insécuritaires et très mal adaptés à la réalité météorologique de Montréal ? etc, etc,... la liste est très longue.

Une dernière réflexion : Quand une institution gouvernementale vend son âme à des promoteurs immobiliers indéterminés, cela n'a rien de bon.

Une des intervenantes disait que l'on doit être confortable avec le projet. Qui peut l'être ? Vous l'aurez compris, ma réponse est clairement NON.

- trop d'inconnues, d'incertitudes, de manque de garanties
- aucun respect de l'environnement existant
- un impact majeur sur la circulation dans le quartier pourtant déjà engorgée
- aucune prise en compte de la population en place qui se trouvera lésée et aujourd'hui méprisée
- un projet titanesque à mener dans un environnement économique plus qu'incertain
-

Il ne faut pas signer un chèque en blanc.

IL FAUT REFUSER LA DEROGATION AU PLAN DE ZONAGE.