

Mémoire PUM 2050

Bonjour, mon nom est Stéphane Febbrari et je travaille à titre de directeur de la Table de quartier Peter-McGill (centre-ville de Montréal) depuis maintenant 9 ans. Ces nombreuses années d'expérience m'ont fait réaliser qu'il y a de grands enjeux structureaux à Montréal qui empêchent un développement harmonieux de son territoire.

Dans un premier temps, **Montréal n'a pas les moyens financiers de ses propres ambitions.** Étant dépendante du revenu foncier à près de 70% de son budget, la Ville n'a pas une marge de manœuvre suffisante pour jouer adéquatement son rôle d'arbitre vis-à-vis les promoteurs et propriétaires de la Ville, en conjugaison avec les aspirations de sa population. À titre d'exemple, entre acheter au centre-ville un espace de stationnement coûtant 25 millions, et laisser un promoteur acheter ce même terrain pour y construire une tour de 40-50 étages, la Ville va trop souvent opter pour la 2^e avenue. D'une part, cela lui apportera plus de revenu foncier, dont elle dépend, et d'autre part, la Ville n'a pas les moyens de payer 20-30 millions pour un tel espace pouvant être transformé en parc. Les résidents du centre-ville sont bien au fait de cette situation qui perdure depuis des années de sorte qu'il n'existe **aucun parc public significatif, ni terrain de sport, au sud de Sherbrooke là où la densité de population est la plus grande au Québec** : 35 000 personnes dont des milliers d'enfants, familles, jeunes adultes et aînés qui ont besoin de bouger.

Lors de la dernière révision du plan d'urbanisme, les hauteurs et densité ont été revues à la hausse, rendant le jeu du développement hautement profitable aux promoteurs. La preuve, l'augmentation exponentielle des tours de 40-50 étages au centre-ville sans qu'aucun espace public significatif ne suive (parcs, terrains de sports, logement social, école primaire, centre communautaire). Avec des hauteurs très élevées, les promoteurs font des offres pharamineuses aux vendeurs et ces offres ne peuvent être égalées par la Ville dont les moyens financiers sont insuffisants. **Dans ce contexte, une des façons de redonner un pouvoir à la Ville, en attendant qu'elle ait les moyens financiers pour jouer adéquatement son rôle, est de lui redonner un pouvoir réglementaire. Comment ? En abaissant les hauteurs et densité dans le prochain Plan d'urbanisme.**

À cela s'ajoute d'autres défis réglementaires importants... En cours des dernières années de ma présence à la Table Peter-McGill, j'ai vu la Ville essayer à quelques reprises de mettre des réserves foncières sur des terrains pouvant être transformés en parc. Chaque fois, ces essais se sont soldés en échec alors que les propriétaires ont poursuivis la Ville devant les tribunaux. Il en est allé de même pour un site devant accueillir du logement social et qui est compromis aujourd'hui. **Des sites comme des stationnements au centre-ville doivent pouvoir servir à créer des espaces verts hautement nécessaires aux résidents du secteur, et les outils réglementaires doivent donner à la Ville la capacité de jouer son rôle d'architecte du territoire et ce, avec une attention particulière au centre-ville.**

À la lumière de ces expériences dont j'ai été témoin ces dernières années, il m'apparaît vital pour Montréal que celle-ci se donne les moyens règlementaires pour faire de son centre-ville un milieu de vie agréable pour tous.tes. La mixité sociale est garante de vitalité et de durabilité, et ces changements règlementaire s'imposent.

Merci de votre attention,

Stéphane Febrari