

Eric Burns
Directeur développement
Le Groupe Maurice
2400, rue des Nations, Bureau 137
Saint-Laurent (Québec) H4R 3G4

Mémoire déposé dans le cadre des consultations de l'OCPM portant sur les modifications réglementaires au Faubourg Contrecoeur

Le 11 octobre 2017

Chef de file en matière de conception, de développement et de gestion de résidences pour retraités au Québec, Le Groupe Maurice a pour mission de créer des milieux de vie invitants et chaleureux. Nos complexes résidentiels constituent ainsi autant d'environnements qui permettent aux retraités de s'épanouir, de socialiser et d'avoir le style de vie qui leur appartient, tout en bénéficiant d'une expérience unique pour leur retraite. Avec ses 31 propriétés, le Groupe Maurice est présent partout au Québec, dont dans le Faubourg Contrecoeur avec notre immeuble Station Est. La très grande majorité des complexes du Groupe Maurice sont situés à très grande proximité d'une offre commerciale de qualité qui est un critère de sélection de site essentiel.

L'établissement Station Est, localisé sur la rue de Contrecoeur à l'angle de la rue Marie-Ange-Bouchard, a ouvert ses portes le 1^{er} octobre 2017. Il compte au total 361 unités de logement locatives dont 337 pour aînés autonomes et 24 pour non-autonomes. Le projet offre une grande variété de formats de logements ainsi que des services adaptés aux besoins des résidents. De plus, des commerces tels qu'un café-bistro, un comptoir bancaire, un dépanneur et un salon de coiffure sont prévus à même le bâtiment.

Comme l'immeuble accueille ses premiers résidents depuis le 1^{er} octobre, il importe de préciser que les enjeux soulevés dans le présent mémoire ne sont pas projetés à l'avenir, mais bien des réalités actuelles. Ces enjeux sont soulevés depuis maintenant 2 ans, soit au moment où notre bureau de location a ouvert.

Pourquoi Le Groupe Maurice est-il favorable à l'abrogation du règlement 07-017?

L'abrogation du règlement 07-017 permettra de prendre en compte les enjeux locaux et les besoins des résidents actuels et futurs du quartier, dont ceux qui habitent notre projet Station Est. L'allègement du processus réglementaire et l'intégration des normes d'aménagement à même le règlement d'urbanisme de l'arrondissement devraient permettre de prendre en compte l'évolution du marché et de corriger les limitations du règlement 07-017 soulevées au cours des dernières années. En ce qui concerne le projet commercial de Sobeys, nous comprenons que le règlement actuel ne permet pas la réalisation d'un développement viable et adapté aux besoins de la population. Pourtant, ce projet est essentiel à la réussite de Station Est.

Avant de faire l'acquisition du terrain, Le Groupe Maurice était au courant du projet commercial à venir. Ce projet a d'ailleurs fortement motivé notre choix d'emplacement. Les résidents eux aussi ont fait leur choix d'élire domicile dans Station Est dû en grande partie à la promesse de voir apparaître des commerces de proximité. Aujourd'hui, il s'avère qu'un grand nombre de résidents de Station Est et du reste du quartier expriment des doutes par rapport à la réalisation du projet commercial. Cette situation a un impact considérable sur

les ventes et les locations d'unités dans le projet Station Est. En fait, de tous les projets du Groupe Maurice, Station Est enregistre le plus faible taux d'occupation lors d'une ouverture.

Pourquoi les commerces de proximité sont-ils importants pour les résidents de nos établissements?

Tous les immeubles du Groupe Maurice sont localisés près de commerces de proximité, soit les épicerie, les pharmacies et les restaurants. Dans l'industrie des résidences pour personnes âgées, on parle même de commerces de « très grande proximité », soit des établissements accessibles à même la résidence (projets intégrés) ou bien à très courte distance de marche. De plus, le trajet vers ces établissements doit être sécuritaire et convivial. On parle généralement d'une seule rue à traverser et idéalement d'aucune.

Environ 95% de la clientèle de nos projets est autonome, c'est-à-dire une population qui est en mesure de vivre son quotidien sans dépendre d'un proche. Toutefois, ces personnes ont parfois des problèmes de vue ou d'autres problèmes de santé qui les rendent plus vulnérables. Pour permettre à ces gens de demeurer autonomes plus longtemps, l'aménagement du quartier doit favoriser la sécurité des déplacements à pied et la proximité des services essentiels. Autrement dit, il faut favoriser la création d'un milieu de vie complet.

En ce moment, une partie importante de l'est de Montréal est dépourvu de commerces et services de proximité. Les épicerie les plus proches sont à plusieurs kilomètres du Faubourg Contrecoeur et le pôle d'activité le plus proche est celui de la Place Versailles. Le manque à combler est tel que IGA offre une navette de Station Est vers son épicerie à l'intersection de la rue Bélanger et du boulevard Langelier. Il est primordial que notre clientèle puisse accéder plus facilement à des biens essentiels, d'où l'importance de favoriser la réalisation d'un projet commercial viable. Comme une bonne partie de la population âgée a des limitations physiques ou des problèmes de mobilité, cela signifie non seulement des commerces accessibles à pied, mais en automobile également.

Conclusion

Comme la réalisation du projet commercial proposé par Sobeys dépend directement de l'abrogation du règlement 07-017, Le Groupe Maurice n'a d'autre choix que d'être favorable à cette initiative. De plus, le fait de régir le développement du Faubourg Contrecoeur par le biais du règlement d'urbanisme local permettra de prendre en compte les besoins de la population dont celle de Station Est. Nous sommes persuadés que l'intérêt envers notre immeuble croîtra dès le lancement des travaux du projet commercial. Nous avons à cœur le bien-être de nos résidents et nous souhaitons qu'ils puissent profiter dans un avenir proche d'un quartier à leur image.