

PRESENTATION À L'OCPM

PPU – POINTE NORD

Samuel Gewurz, président

Nuntip Inc.

Le 23 octobre 2019

Je suis Samuel Gewurz, fils de J.L. Gewurz, l'un des propriétaires de la compagnie Quebec Home & Mortgage Corporation (QHMC), l'entreprise qui a acquis L'Île-des-Sœurs des Sœurs de la Congrégation de Notre-Dame, en 1955. Je suis ici à titre de président de la compagnie Nuntip Inc., entreprise qui a succédé à QHMC et qui possède des terrains sur la pointe nord, Je suis également le président de la Corporation Proment.

Ce mémoire vise un triple but :

1. Vous faire part de mon implication à l'Île-des-Sœurs ainsi que de quelques réflexions sur le marché immobilier résidentiel;
2. Vous parler de l'histoire du développement de Pointe Nord et de nos relations avec la ville qui ont permis d'en faire une réalité;
3. Commenter le processus d'imposition de ce PPU par la Ville de Montréal;
4. Livrer mes réflexions sur les conséquences possibles de l'application de certaines dispositions contenue dans ce PPU.

Mon implication à L'Île-des-Sœurs remonte à il y a environ 65 ans, avant même l'avènement du premier pont Champlain. Je n'étais qu'un adolescent, en 1955, quand j'ai traversé le fleuve par bateau depuis l'aréna de Verdun jusqu'à L'Île-des-Sœurs. J'ai marché à travers l'île et cueilli des pommes dans le verger des religieuses.

Entre 1956 et 1965, à titre de représentant de QHMC, j'ai été témoin de l'élaboration de divers plans d'ensemble dans le but de commercialiser ou de vendre L'Île-des-Sœurs, sans succès.

En 1965, QHMC a signé avec l'entreprise *Les Structures Métropolitaines*, de Chicago, un bail emphytéotique qui couvrait toute l'île, soit 18 millions de pieds carrés nets. Monsieur Joseph Remer et moi étions alors responsables d'administrer ce bail emphytéotique. J'étais bien au courant du plan d'ensemble et de tous les développements qui le composaient. En 1975, la population de Montréal était en décroissance à cause d'une migration de ses habitants, des taux d'intérêts et des coûts de construction élevés et *Les Structures Métropolitaines* en sont venues à la conclusion que la construction de nouveaux immeubles locatifs n'était plus rentable. Par conséquent, nous avons conclu une nouvelle entente avec *Les Structures Métropolitaines* et quelque 12 millions de pieds carrés de terrain non développés ont été exclus du bail

emphytéotique pour être mis en vente. Le bail emphytéotique ne faisait dorénavant plus l'objet que de quelque six millions de pieds carrés.

En 1978, mon implication à l'île s'est accrue compte tenu de la disponibilité de ces 12 millions de pieds carrés de terrain pour la vente ou le développement. À titre de représentant du propriétaire du terrain, mon rôle consistait à en superviser le processus de développement. Depuis ce temps, j'ai supervisé environ 65 % du développement des terrains à vendre où près de 4 500 unités d'habitation ont été construites. À chaque étape, j'ai tenté d'innover et d'être avant-gardiste, sans toutefois exagérer. Nous avons créé le premier concept de communautés de type « resort » en bordure du fleuve de même que les communautés diversifiées de type de mi-hauteur, autour de la forêt, tout en exerçant un contrôle strict sur le design de chacune des rues. Nous avons bâti la première tour résidentielle *LEED Or* au Québec, bien avant que ce type de construction ne soit à mon avis essentiel, et avons érigé quatre autres tours *LEED* depuis. Par-dessus tout, nous avons travaillé très fort à tirer le maximum des vues sur la ville et le fleuve dans l'élaboration des unités. Nous avons toujours cru que nos unités devaient offrir quelque chose de spécial pour pouvoir les vendre et être économiquement viables.

Nous avons eu le privilège de connaître du succès avec ces projets. Ce ne fut malheureusement pas le cas pour tous les promoteurs qui ont tenté de développer l'Île-des-Sœurs. Ce territoire constitue un petit marché. Le produit offert doit être le bon, sinon c'est l'échec. Les Jardins de l'Archipel en sont un bon exemple. Ce long immeuble de mi-hauteur présentait de trop grandes dimensions pour le site sur lequel il a été érigé. Le Biarritz, une tour haut de gamme, de même que la tour du Square de Lanoue, qui visait un marché plus modeste, en sont deux autres exemples. Chacun de ces projets a été repris par le prêteur hypothécaire, tout comme le projet de maisons à l'entrée de l'île, pourtant construit par un promoteur expérimenté. C'est pourquoi la ville ne devrait pas encourager la construction de longs immeubles dont les unités font face au pont. Ce type d'unités sera très difficile à vendre à l'Île-des-Sœurs compte tenu du grand choix qui s'offre aux personnes à la recherche d'unités de qualité.

C'est pour cette même raison que le développement de Pointe Nord, qui affichait plusieurs carences comme site résidentiel, n'était pas évident. Qui voudrait vivre dans ce qui ressemblait à un champ de foin, entouré de deux ponts et voisin du campus Bell? Faire de ce site un

magnifique endroit où vivre, fut mon plus grand défi. Les difficultés s'ajoutaient à de gros risques. En effet, on ne peut jamais être certain d'attirer des acheteurs dans une section plus bruyante de l'île alors qu'ils peuvent choisir de s'établir dans l'environnement plus calme de la pointe sud, près de la forêt et du golf.

Pour y arriver, nous devons offrir quelque chose de différent. Un projet qui soit à la fois « urbain et champêtre ». Nous avons travaillé de concert avec la ville pour aménager des sentiers riverains, ainsi qu'un grand parc central doté d'une plaza faisant partie du domaine public. D'ailleurs, nous avons signé avec la ville deux protocoles relatifs au développement de Pointe Nord. Chacun de ces protocoles a été signé par Nuntip Inc. et approuvé par une résolution du conseil municipal de la Ville de Montréal. Le premier porte sur l'aménagement des berges et des sentiers riverains, alors que le second touche l'aménagement de parcs et de la plaza. Nous étions également convenus de respecter un Guide d'aménagement établissant les principes de design devant guider le développement du projet Pointe Nord; un élément essentiel pour assurer la conformité de Pointe Nord aux principes de base établis à ce moment. Le Guide, signé après le début du développement, permet à la ville de faire respecter les lignes directrices du développement alors que nous sommes assurés que les administrations futures respecteront ces mêmes principes.

Travailler en coopération et de manière ouverte avec la Ville se révèle à l'avantage des parties, tant pour le promoteur que pour la ville. Nous avons bénéficié de ce type de collaboration pour nos projets dans le passé. Nous avons pu concevoir un plan directeur pour la Pointe Nord qui était basé sur des principes communs et qui donneraient à tous — la Ville, les futurs acheteurs et nous — un sentiment de confiance quant à l'avenir du site.

La ville en a aussi bénéficié de multiples façons. Notre implication a été déterminante afin de sauver une partie de la forêt de l'Île-des-sœurs. N'eût été de notre initiative et de notre intervention, il n'y aurait plus de forêt à l'Île-des-Sœurs. Nous avons appuyé la Ville dans son désir d'acquérir les berges autour de l'île et en avons facilité l'acquisition. Nous avons accepté d'intervenir, gracieusement, pour permettre la construction d'une seconde école; une initiative fort appréciée par la mairesse de Verdun à l'époque.



Cabinet du maire et des conseillers
4555, rue de Verdun, bureau 202
Verdun (Québec)
H4G 1M4

Le 1^{er} octobre 2013

Monsieur Samuel Gewurz
Corporation Proment
14, place du Commerce
Verdun (Québec) H3E 1T5

Cher monsieur Gewurz,

Suite à l'adoption par le conseil municipal de la Ville de Montréal de notre demande d'article 89, reliée à la construction de l'école dans le quartier l'Île-des-Sœurs, je tiens à vous remercier pour votre grande collaboration dans ce dossier.

Votre acceptation de céder vos droits sur le terrain dédié à l'école primaire, a démontré encore une fois votre attachement aux Verdunois et aux Verdunoises ainsi qu'au développement du quartier l'Île-des-Sœurs.

Comme vous le savez déjà, je quitterai mes fonctions de Maire à la suite des prochaines élections et je désire également souligner le professionnalisme que vous avez toujours démontré dans vos relations avec la Ville et maintenant l'Arrondissement de Verdun.

Ce fut un privilège pour moi de vous côtoyer et j'ai grandement apprécié l'effort constant que vous avez fourni afin de doter l'Île-des-Sœurs de projets à la hauteur des attentes de vos concitoyens.

Veillez accepter, cher monsieur Gewurz, mes salutations les plus distinguées.

Le Maire de l'Arrondissement de Verdun,


Ginette Marotte

La ville a pour sa part fait preuve de vision en prolongeant les services municipaux sur la Pointe Nord et en signant un protocole pour y construire un parc public. Sans cette clairvoyance, le développement n'aurait jamais pu débuter sur la pointe nord de l'île et Bell ne s'y serait jamais

établi. Si la ville n'avait pas travaillé avec nous de façon ouverte, transparente, collaborative et avec confiance, l'Île-des-Sœurs n'aurait jamais pu devenir ce qu'elle est aujourd'hui.

Malheureusement, les responsables de la Ville de Montréal de 2019 ne travaillent pas ainsi avec nous. En fait, nous n'avons même pas pu obtenir un rendez-vous pour rencontrer les urbanistes de la ville-centre pour discuter de nos plans. Et sans nous avoir même rencontrés, la ville a maintenant imposé un moratoire sur notre projet Pointe Nord qui modifie la réglementation et fait en sorte qu'il sera impossible de le compléter conformément aux principes acceptés par la ville en 2007, principes selon lesquels nous avons développé le projet Pointe Nord depuis maintenant plus de 10 ans. La ville n'a pas tenu compte de nos efforts passés. Elle n'a pas respecté ses propres principes et ententes relativement au plan d'ensemble et agi comme si nous n'existions pas. Cette situation est non seulement inacceptable d'un point de vue légal, elle l'est aussi d'un point de vue moral. Comment l'administration actuelle peut-elle se permettre d'agir à l'encontre des principes qu'elle avait elle-même promis de mettre en valeur? Est-ce que la ville aurait aimé que nous lui fassions part de nos intentions en cas de changement aux ententes régissant le plan d'ensemble de Pointe Nord? Bien sûr que oui! En modifiant les règlements tel que proposé, la Ville force le promoteur à construire sur Pointe Nord des immeubles au potentiel commercial incertain et qui, à notre avis, dévalueront le projet.

Pourquoi la Ville a-t-elle ressenti le besoin d'adopter ces nouvelles règles?

Je comprends que la Ville se soit inspirée de la planification urbaine utilisée dans les régions scandinaves ainsi que des principes de « Nouvel urbanisme ». Je connais ces concepts qui font la promotion d'un développement densifié avec des immeubles de mi-hauteur, à échelle humaine, dotés de cours intérieures et dont la façade borde la rue. J'ai personnellement visité la ville de Hammarby Sjöstad près de Stockholm, un modèle en matière de préservation environnementale, et j'ai étudié la proposition d'Andrès Duany sur le Nouvel urbanisme.

Mais ce concept est-il applicable et profitable à tous les types de sites? Ne serait-il pas plutôt contreproductif d'imposer des immeubles de mi-hauteur sur ce site? Et ne serait-il pas préférable de proposer un autre type d'habitation, telles des tours? Sur quels critères se base-t-

on pour exiger une distance minimale de 80 mètres entre les tours? Ce n'est pas la distance entre les immeubles qui est importante, mais plutôt l'emplacement stratégique de ceux-ci.

Sur la pointe sud de l'île, qui est plus banlieusarde, la distance entre les tours est de 40 mètres. Celles-ci sont pourtant très dégagées les unes par rapport aux autres. Sans compter que chaque unité d'habitation jouit d'une magnifique vue. Une planification adéquate d'un site TOD à L'Île-des-Sœurs prônerait une approche autorisant une densité maximale tout en préservant un maximum d'espaces verts, des unités très attrayantes pour les résidents et le respect des vues et des intérêts des propriétés environnantes. Bien que la ville ait de bonnes intentions en imposant une distance de 80 mètres entre les immeubles, les conséquences pourraient se révéler très négatives à la fois pour l'environnement, la communauté et pour un développement de type TOD.

Le plan d'ensemble de Pointe Nord repose sur deux concepts de design urbain. Il est basé, d'une part, sur les principes du Nouvel urbanisme. Il comprend des immeubles de mi-hauteur sur le boulevard qui longe la rue. Ces immeubles bénéficient de cours intérieures, de même que de la présence de commerces au rez-de-chaussée, au cœur du projet, d'une place centrale et d'un vaste parc en bordure du fleuve. D'autre part, nous utilisons un concept de design urbain différent pour les tours riveraines en les combinant afin d'assurer une densité. Des espaces verts et des maisons de ville gardent le tout à une échelle humaine. La combinaison de ces deux concepts apporte à Pointe Nord une densité plus urbaine, permet des unités plus attrayantes, tout en préservant le sentiment champêtre devenu la signature de l'Île des Sœurs.

Exiger la construction d'immeubles de mi-hauteur le long du fleuve irait à l'encontre de l'esprit même du plan de développement de Pointe Nord. Cela serait contraire à ce que les résidents actuels de Pointe Nord ont acheté. Cette exigence viendrait de plus déprécier la qualité d'une communauté bien définie et intégrée d'immeubles de mi-hauteur, de maisons de ville et de tours de condominiums. Protéger l'intégrité du plan directeur n'affecterait en rien les plans de la Ville pour la station du REM. Des ajustements peuvent être nécessaires pour créer la place publique la plus fonctionnelle et la plus attrayante près de la station, mais une reconfiguration profonde des îlots et des volumes n'est pas nécessaire et se ferait au détriment de tous. Cette

reconfiguration contredit le plan directeur sur lequel tout le monde s'est entendu et qui a produit de si bons résultats pour toutes les parties prenantes.

Il y a quelque chose de positif dans une communauté verte, bien intégrée et bien définie grâce à la présence d'une variété de types d'habitations. Le projet Pointe Nord est une entité distincte. Il serait dommage d'introduire dans sa phase finale de nouveaux éléments qui seraient davantage appropriés pour une nouvelle Place du Commerce. Si la Ville s'en tient à ses nouveaux règlements, elle risque de déprécier une communauté dont elle pourrait pourtant être très fière. Si le projet Pointe Nord peut être complété selon les principes qui ont prévalu à son développement depuis le début, il pourra devenir une communauté de classe mondiale, combinant les statuts « urbain et champêtre » qui caractérisent l'Île-des-Sœurs.

Comme on dit en anglais: *"if it ain't broken, why fix it?"*

En conclusion, je souhaite que la Ville adopte des règlements qui permettront de construire deux tours en bordure du fleuve, dont l'emplacement sera stratégique, avec une hauteur qui permettra la densité requise pour en faire un développement TOD.

Je souhaite surtout de tout cœur que le projet Pointe Nord puisse être complété conformément aux principes élaborés dans son plan d'ensemble et ce, au bénéfice de toutes les parties prenantes.