

M. OLIVIER SOLEIMANI :

D'accord. Merci bien.

1240

LE PRÉSIDENT :

Merci. J'appelle maintenant monsieur Éric Burns pour le Groupe Sobeys.

1245

LA COMMISSAIRE :

Le Groupe Maurice.

LE PRÉSIDENT :

1250

Excusez-moi. J'ai lu votre nom et j'ai sauté à autre chose. Je pense qu'on va pas vous confondre avec eux.

**M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

1255

Non, exactement. Donc, c'est bel et bien le Groupe Maurice.

LE PRÉSIDENT :

1260

D'accord. Alors, merci Monsieur Burns. Vous nous avez envoyé un mémoire dont on a pris connaissance. Je vous invite à nous en donner l'essentiel.

**M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

1265

Bien bonsoir. Je suis Éric Burns du Groupe Maurice. Je suis responsable du développement pour le Groupe.

Ce soir, je prends la parole pour les résidents de notre résidence pour retraités, nommée Station Est, qui est située au coin des rues Contrecoeur et Marie-Ange Bouchard qu'on a inaugurée le 1^{er} octobre 2017.

1270

1275 Le 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.

1280 Nos complexes résidentiels constituent autant d'environnement 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 Faubourg Contrecoeur avec notre village nommé Station Est.

1285 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 essentiel pour nos sites.

1290 Le complexe Station Est localisé sur la rue Contrecoeur à l'angle de Marie-Ange Bouchard, comme je l'ai mentionné a ouvert ses portes le 1^{er} octobre 2017. Il compte au total 360 unités de logement locatif dont 337 pour personnes autonomes et 24 non-autonomes.

1295 Le projet offre une variété de logements ainsi que des services adaptés aux besoins des résidents.

Comme la résidence a accueilli ses premiers résidents depuis le 1^{er} octobre, il est important de préciser que les enjeux soulevés dans le présent mémoire ne sont pas projetés à l'avenir mais bien des réalités actuelles.

1300 Ces mêmes enjeux sont soulevés depuis maintenant deux ans soit au moment où notre bureau de location a ouvert sur le site.

1305 Pourquoi le Groupe Maurice est-il favorable à l'abrogation du Règlement 07-017? Cette abrogation permettra de prendre en compte les enjeux locaux et les besoins des résidents actuels et futurs du quartier dont ceux qui habitent notre résidence Station Est.

1310 L'allègement du processus réglementaire et l'intégration des normes d'aménagement à même le règlement d'urbanisme de l'arrondissement devrait permettre de prendre en compte l'évolution du marché et de corriger les limitations du Règlement 07-017 soulevé 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

1315 population. Pourtant ce projet est essentiel à la réussite de notre projet et est attendu depuis
longuement par la population.

1320 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 de vivre 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.

1325 Cette situation a un impact considérable sur les locations d'unités dans notre résidence. En
fait, de tous les projets du Groupe Maurice, qui sont au nombre de 31, Station Est enregistre le
plus faible taux d'occupation lors d'une ouverture.

1330 Pourquoi les commerces de proximité sont-ils importants pour les résidents de nos
établissements? Tous les immeubles du Groupe Maurice, tel que mentionné, sont localisés près
des commerces de proximité, soit principalement les épiceries, les pharmacies et les restaurants.

1335 Dans l'industrie des résidences pour personnes âgées, on parle même de commerce de très
grande proximité, soit des établissements accessibles à même la résidence donc des projets
intégrés. Je vais vous donner des exemples comme on a un projet dans l'arrondissement
Ahuntsic-Cartierville, nommé Les Jardins Millen où la résidence est par-dessus un basilaire
commercial donc nos résidents peuvent avoir accès aux commerces directement de l'intérieur.

1340 De plus, le trajet versus l'établissement doit être sécuritaire et convivial. On parle
généralement d'une seule rue à traverser, idéalement d'aucune.

1345 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 Faubourg Contrecoeur 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 dans
le but de favoriser l'autonomie de nos résidents.

1350 En ce moment, une partie importante de l'est de Montréal est dépourvue de commerces et
de services de proximité. Les épiceries les plus proches sont à plusieurs kilomètres du Faubourg
Contrecoeur et le pôle d'activités le plus proche est celui de la Place Versailles. Le manque à

1355 combler est tel que IGA offre aux résidents de notre projet un service de navette 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.

1360 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 également en automobile.

1365 En 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'autres choix que d'être favorable à cette initiative.

1370 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 de Station Est et du Faubourg Contrecoeur.

Nous sommes persuadés que l'intérêt envers notre immeuble croîtra dès le lancement des travaux du projet commercial.

1375 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.

Merci.

1380 **LE PRÉSIDENT :**

1385 Merci beaucoup Monsieur Burns. J'aimerais vous amener à l'affirmation que vous faites dans votre document quand vous dites que : « De tous les projets du Groupe Maurice, Station Est enregistre le plus faible taux d'occupation lors de l'ouverture ». Bon on s'entend elle est très récente votre ouverture mais est-ce que vous avez vraiment analysé ou vous semblez rattacher cette situation-là aux attentes que vous avez vis-à-vis du futur centre commercial. Pouvez-vous élaborer là-dessus?

1390 Bien autrement dit est-ce qu'on vous fait valoir, bien je ne suis pas pour m'installer ici parce que c'est trop loin des commerces.

1395 **M. ÉRIC BURNS,**
1400 **LE GROUPE MAURICE :**

Oui, c'est ce que je dis que c'est un défi qu'on a depuis l'ouverture de notre bureau des ventes, ça fait deux ans. De façon peut-être être plus clair, si le projet commercial, on savait qui qui était pour développer ce projet-là. Si ça n'aurait pas été question qu'il y est un projet commercial situé à cet endroit-là, le Groupe Maurice ne se serait pas installé au Faubourg Contrecoeur.

1405 Encore une fois, pour nous, il est primordial que nos résidents puissent continuer à être autonomes le plus longtemps possible et surtout ne pas devoir dépendre d'un proche pour voir à ses besoins au quotidien. De là que tous les nouveaux, la grande majorité de nos 31 résidences et tous nos nouveaux projets, on est toujours, toujours, à grande proximité d'une offre commerciale telle comme je dis, épicerie, pharmacie et restaurants.

1410 Puis il faut bien définir la grande proximité. Pour vous donner un exemple, si on serait directement sur la rue Sherbrooke, il y aurait cette offre-là de l'autre côté de la rue malgré qu'on aurait eu un beau terrain, mais du fait qu'on est du mauvais côté de la rue Sherbrooke, qui nécessite de traverser six voies de circulation pour notre clientèle, c'est trop une barrière physique importante.

1415 Alors la notion de proximité pour quelqu'un de 30 ans versus la notion de proximité pour quelqu'un de 75 ans qui est l'âge moyen de nos clients à l'ouverture de nos résidences, c'est vraiment très différent, là.

1420 Et oui, on s'est fait dire à maintes et maintes reprises que, on va venir s'installer dans votre résidence Station Est le jour où on verra des pelles mécaniques commencer à travailler sur le projet commercial parce que les gens du secteur, en tout cas, ceux qui sont venus, beaucoup de gens qui sont venus dans notre bureau des ventes ne croient plus dans ce développement commercial-là.

1425 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Madame Casara.

1430 **LA COMMISSAIRE :**

Deux questions. Ils n'y croient plus, je continue sur votre dernière phrase, ils n'y croient plus parce que ça fait longtemps qu'il est sensé être là et construit. Il faisait partie du design du projet Contrecoeur dès le départ à cause du temps qui est passé?

1435 **M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

Exactement.

1440 **LA COMMISSAIRE :**

O.K. D'accord.

1445 **M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

Oui.

1450 **LA COMMISSAIRE :**

Moi, je voudrais vous amener sur un sujet qui est connexe en fait vous parliez de la grande proximité d'avec les services et aussi d'une façon sécuritaire.

1455 **M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

Oui.

1460 **LA COMMISSAIRE :**

1465 J'aimerais ça vous nous partagiez un petit peu dans un environnement similaire un peu à celui de Faubourg Contrecoeur où il y a comme une rue, mais naturellement pas un boulevard comme Sherbrooke mais une rue qui somme toute est assez passante. C'est quand même la voie d'accès privilégiée pour le Faubourg, quelles sont les mesures en quelque part qui aident votre population à ce que ça ne devienne pas quelque chose, un obstacle à aller vers les services, qu'est-ce qui peut aider?

1470 **M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

Bien, donc ici on parle principalement de franchir le boulevard Contrecoeur là.

1475 **LA COMMISSAIRE :**

Hum, hum.

1480 **M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

1485 Alors nous autres qu'est-ce qu'on pourrait proposer entre autres, c'est vraiment de, bon, de venir, sûrement au coin de Marie-Ange et Contrecoeur donc à une traverse piétonne. Nous autres on travaille avec des villes que souvent qu'est-ce qu'on va procéder c'est qu'on va procéder à un surélévement de la chaussée donc peut-être sur une distance d'à peu près deux mètres qui peut même être un revêtement différent pour vraiment le piéton quand il traverse, il est encore plus haut que, surtout c'est très pratique pour des enfants là. Donc pour traverser Contrecoeur, on pourrait, pas profiter, mais de proposer justement de faire une traverse surélevée là pour vraiment que les piétons soient en sécurité.

1490 Ceci étant dit, notre clientèle oui va aller à pied aussi mais dépendamment des courses qu'ils vont faire, ils vont également utiliser la voiture là.

1495 **LA COMMISSAIRE :**

D'accord. Merci.

LE PRÉSIDENT :

1500 Donc, l'accès aux éventuels commerces qui se développeraient, vous privilégiez tout de même un accès piétonnier sécurisé.

1505 **M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

Un accès piétonnier.

LE PRÉSIDENT :

1510 Pour pas que vos résidents soient obligés de prendre leur auto pour traverser la rue.

1515 **M. ÉRIC BURNS,**
LE GROUPE MAURICE :

1520 Non, tout à fait. Non, tout à fait. Un accès privilégié, pas privilégié mais sécurisé piétonnier -
tout à fait. Mais on est bien conscient aussi que évidemment ce projet-là va tirer de plus loin que
juste le Faubourg Contrecoeur là considérant le manque, entre autres, d'épicerie là qu'on retrouve
dans le secteur, là. Donc il va amener une circulation, une certaine circulation. Donc, de là, juste
s'assurer de faire des traverses piétonnes bien sécurisées puis évidemment on en retrouve aussi
déjà dans l'arrondissement là dans certaines rues.

1525 **LE PRÉSIDENT :**

1530 J'ai vu dans votre document que Station Est offert à l'intérieur même de l'édifice, non
seulement bien sûr des résidences, mais aussi un certain nombre déjà de services et je pense
c'est assez visible de la rue, les espaces où vous avez des services de type, quelques petits
commerces, comptoir bancaire, et ainsi de suite. Idéalement, qu'est-ce qu'on doit retrouver à
proximité d'une résidence pour personnes retraitées?

M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :

1535 Idéalement, les trois services qui sont essentiels pour nous, un marché d'alimentation, un
marché d'alimentation pleine grandeur donc les grandes marques reconnues. Il faut comprendre
que 95% de nos gens sont autonomes. Ils ont des cuisines tout à fait comme vous et moi.

1540 C'est des appartements complets, ça va du, une chambre jusqu'au trois chambres à
coucher, deux salles de bain. C'est des cuisines pleine grandeur, frigidaire, poêle, laveuse
sécheuse. Donc absolument une épicerie, également une pharmacie et avoir de la restauration,
café pour permettre... Puis tous ces commerces-là comme... ça vient combler deux choses pour
nous. Évidemment ça vient permettre que nos gens puissent demeurer autonomes mais une autre
1545 chose qui est super intéressante, c'est que ça permet également à notre clientèle de pouvoir si par
exemple le projet a un café, ça va permettre à notre clientèle de pouvoir traverser la rue, aller
prendre un café puis aller interagir avec entre guillemets monsieur et madame tout le monde.

1550 Nous autres on croit beaucoup que nos personnes âgées ont beaucoup à, peuvent partager
leur expérience puis ils ont beaucoup aussi à acquérir des personnes plus jeunes. Fait qu'on aime
beaucoup ça quand il y a beaucoup d'interactions intergénérationnelles.

1555 Alors ce genre de lieu-là, restaurant, puis on veut aussi donner beaucoup de choix à notre clientèle même si à même tous nos projets, on a une salle à manger bien on n'hésite pas du tout à offrir à même nos complexes des restaurants, des bannières qui sont disponibles à tout le monde et qui sont disponibles à notre clientèle pour leur donner du choix.

On croit beaucoup à la diversité puis à donner du choix à nos résidents.

1560 **LE PRÉSIDENT :**

1565 D'accord, est-ce qu'il y a d'autres types de services ou d'activités que vous trouvez intéressants d'avoir à proximité? Je reviens toujours au fait que Contrecoeur est un quartier qui s'est développé grosso modo à partir d'une dizaine d'années qu'on a évidemment à peu près mis en valeur complètement le potentiel résidentiel. On est en train d'y ajouter un certain nombre d'autres équipements ou aménagements complémentaires. Est-ce qu'il y a d'autres choses qu'il serait souhaitable de retrouver?

1570 **M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

Je vous dirais que le, de loin, le principal manque, là, c'est vraiment l'offre commerciale dont je vous ai parlé les trois types de commerces là tout à fait.

1575 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Madame Casara.

1580 **LA COMMISSAIRE :**

C'est beau merci.

LE PRÉSIDENT :

1585 Très bien, merci beaucoup Monsieur Burns.

**M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

1590 Merci.