

# Îlot Natrel: Un promoteur immobilier fait main basse sur le centre-ville de Saint-Bruno

## Imaginer le Saint-Bruno de demain...

Le nouveau plan d'urbanisme (PU) de la ville de Saint-Bruno a été développé de façon exemplaire . Tout d'abord avec le rapport de l'organisme Vivre en ville, et par la suite par l'impressionnante consultation populaire encadrée par l'Institut du Nouveau-Monde, «Imaginons Saint-Bruno». Le parti montarvillois et le maire Murray démontraient ainsi la pertinence de leur élection... Enfin Saint-Bruno avait un gouvernement municipal capable de vision.

Le premier plan d'urbanisme de la nouvelle administration était donc attendu avec impatience par de nombreux Montarvillois.

L'achat de l'îlot Natrel par Cogir et son projet d'y construire une immense résidence pour aînés issus du baby-boom (*retraités actifs (1)*) de 300, 350 unités a rapidement jeté une zone d'ombre sur l'avenir de ce terrain stratégique et le PU centre-ville.

## Îlot Natrel : Un consensus? Lequel?

Le mois dernier, le titre d'un article du journal régional Les Versants consacré au comité mis sur pied par la ville pour se pencher sur le projet de Cogir à l'îlot Natrel: «Le projet semble faire consensus», a fait froncer les sourcils des citoyens critiques du projet.

En fait, le problème est là... Actuellement, le projet ne fait aucunement consensus et celui-ci n'a pas un degré d'acceptabilité sociale qui justifierait sa mise en œuvre.

## Personne n'est contre la vertu...



### **Immeuble de COGIR « Le Renoir » à Laval**

Le problème n'est pas la présence d'une autre résidence pour aînés à Saint-Bruno. Tout le monde, ou presque, convient que c'est un réel besoin, mais c'est sa localisation qui pose problème (*le centre-ville de Saint-Bruno*).

Le projet, financé en majeure partie par une filiale de Desjardins (*Sécurité financière*) et dont COGIR est le maître d'œuvre, est séduisant. À la suite de l'annonce de ce projet et des reportages (*lire: publireportages*) que Les Versants lui ont consacrés, j'étais plutôt favorable à sa mise en œuvre... Mais vite, les interventions et critiques de mon conseiller de district Martin Guèvremont dans notre groupe Saint-Bruno de Montarville d'hier à aujourd'hui, ont refroidi mon enthousiasme. Entre autres, il trouvait que cela n'avait pas de bon sens de construire une résidence dans le centre-ville et de surcroît si près d'une autre résidence pour aînés du même type. Des membres du Parti montarvillois m'ont mentionné que ce projet ne cadrerait pas avec ce que souhaitait la ville pour ce secteur et qui allait être contenu dans le nouveau

plan d'urbanisme... Plusieurs étaient aussi choqués que le promoteur ait procédé à l'achat du terrain (*zoné industriel*) et mis de l'avant son projet sans discussion préalable avec la ville (*la stratégie du fait accompli*). Bien que depuis mon conseiller de district semble avoir changé son fusil d'épaule et soit rentré dans le rang, ses critiques ainsi que celles de membres de son parti demeurent pertinentes.



**Mathieu Duguay, PDG de COGIR**

## **Le projet de COGIR, le contraire d'un projet structurant pour le centre-ville de Saint-Bruno.**

Une 2e résidence pour aînés dans le centre-ville de Saint-Bruno serait aussi désastreuse d'un point de vue urbanistique que si Saint-Bruno avait choisi à l'instar d'autres villes de développer son centre-ville autour d'un grand axe routier (*route 116, boulevard Taschereau*). À ma connaissance, il n'y a pas d'autres municipalités comparables au Québec qui abritent dans leur centre-ville deux résidences pour personnes âgées à quelques centaines de pieds l'une de l'autre. Outre l'effet ghetto d'un centre-ville dominé par d'imposants immeubles résidentiels pour aînés, ce type d'habitation n'insufflera pas aux commerçants le dynamisme économique escompté, puisque, un peu à la manière des casinos, celles-ci

offrent une foule de services (*repas, divertissement, activités, commerces, etc.*) qui ont pour effet de capter une bonne partie des dépenses des locataires.

Mathieu Duguay, le PDG de COGIR, semble assez à l'aise avec ce type de projet «ghetto» puisqu'il est aussi un des promoteurs d'une autre aberration urbanistique, Saint-Bruno sur le Lac, un développement immobilier complètement replié sur lui-même, une ville dans une ville que l'on peut comparer aux «gated city» des États-Unis, et qui de surcroît prive les Montarvillois d'un intéressant accès à l'eau.

## **Un comité pas très représentatif**

Le comité (2) qui se penche actuellement sur l'îlot Natrel est composé de **trois** (!!!) représentants de l'équipe de vente de COGIR, dont son PDG Mathieu Duguay. Du côté de la ville on y retrouve le DG, le directeur à l'urbanisme ainsi que celui de la planification et développement, et trois élus dont le maire Murray. On y retrouve aussi un représentant des citoyens et six représentants des comités consultatifs, qui sont eux-mêmes choisis par le maire... Dans ce contexte de surreprésentation d'élus, de directeurs de la ville et de représentants de COGIR, l'absence d'élus de l'opposition et le petit échantillon de citoyens consultés (3), les chances d'y entendre des notes discordantes sont donc quasiment nulles. Le rapport qui sera présenté aux Montarvillois risque donc d'être chanté à l'unisson par ses 17 membres.

Or c'est le type de projet qui concerne l'ensemble des Montarvillois, et à ce titre, les rapports et les consultations passés, dont celle menée lors de «Imaginons Saint-Bruno» sont suffisamment complets pour que la ville se passe de ce type d'exercice.



Esquisse du projet de résidence pour aînés de COGIR

## **La question qui tue est «Pourquoi ce comité?»**

J'ai beau chercher, je n'ai pas trouvé de réelle utilité à un comité dont les membres sont issus aussi majoritairement de la structure de la ville et de l'organisation d'un promoteur immobilier. En fait, la seule chose qui semble motiver la création de celui-ci est de donner une certaine acceptabilité sociale à l'implantation en plein coeur de notre ville d'une seconde résidence pour aînés, et de facto, justifier des dérogations au zonage. Pour Cogir, il a toujours été clair que malgré une certaine ouverture à accueillir des bureaux et quelques commerces au rez-de-chaussée (*dont certains sont souvent associés à ce type d'habitation*), elle avait besoin d'un nombre d'unités entre +/-280 et 340 pour obtenir un rendement annuel d'au moins 5% . Or pour ce faire, COGIR a besoin d'immeubles de 5 à 6 étages (*moins en façade?*). Par conséquent, l'actuel zonage ne permettrait pas à l'entreprise d'atteindre cet objectif... Ce type de dérogation serait difficile sans l'aval d'une instance qui viendrait légitimer ce changement, et c'est peut-être ici la «surprise» que nous réservera le rapport du comité?

## **Le 19 avril une rencontre citoyenne... pour quoi faire?**

Dans ce contexte où les dés semblent pipés en faveur de COGIR, à quoi bon tenir une «consultation» le 19 avril? Surtout que celle-ci ressemble bien plus à une séance d'information qu'à une véritable consultation publique, puisque comme dans le cas du projet de Station thermale, il s'agit d'une formule portes ouvertes où les citoyens sont invités à échanger et prendre le thé (sic) avec les «experts» et les décideurs de la ville. Donc pas de plénière ou de moment où les citoyens peuvent, au bénéfice de tous, poser directement des questions aux élus et «experts». Comme l'indique la ville, «Cette démarche de consultation a pour but de communiquer aux citoyens la vision de la municipalité en ce qui a trait au développement du centre-ville» rien de plus...

En fait, cette «rencontre citoyenne» permettra à la ville de prétendre qu'elle a fait ses devoirs... Advenant le cas où l'administration municipale du maire Murray aille de l'avant avec le projet de COGIR, elle devra probablement composer avec la meilleure des consultations populaires, la tenue d'un référendum, où l'ensemble des citoyens de Saint-Bruno pourront ultimement se prononcer sur la pertinence du projet de COGIR?

## **Que vient faire le Centre d'écologie urbaine de Montréal dans ce bateau?**



**Véronique  
Fournier,  
directrice du  
CEUM**

Comme l'a annoncé le maire Murray, le Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM) accompagne la ville dans cette

«démarche de consultation». Je trouve étonnant que cet organisme ait donné son aval à un pareil processus qui est tout le contraire d'une sincère et véritable démarche citoyenne. Leur présence donne une caution «morale» à un processus qui est dès le départ vicié...

À part les initiatives de budget participatif que le CEUM met en place dans certaines municipalités du Québec et la liste de leurs réalisations que l'on retrouve sur leur site web (*dont plusieurs partenariats avec des entreprises privées*), je ne connais pas beaucoup cet OSBL. Par contre, je trouve toujours intéressant de regarder le choix du directeur-trice, qui est souvent révélateur de la philosophie qui anime ce type d'organisation.

Véronique Fournier, l'actuelle directrice du CEUM est une politicienne, ex-conseillère municipale de Vision Montréal, ex-candidate de Coalition Montréal et ex-candidate du PQ dans Sainte-Anne. En 2011, sans consultation citoyenne préalable, elle avait voté en faveur de la fermeture de la piscine intérieure historique et patrimoniale «Bain Emard». Il s'ensuivit une vaste mobilisation populaire, où «plus de 6000 citoyens signèrent une pétition afin de sauver le bâtiment.» Ils obtinrent gain de cause et forcèrent l'administration municipale dont faisait partie Mme Fournier à renoncer définitivement à sa fermeture.

*« Aujourd'hui comme hier à Saint-Bruno, un promoteur impose sa vision de l'urbanisme à nos élus et aux citoyens Saint-Bruno. »*

## **Que feront les membres et les élus les plus progressistes du Parti montarvillois?**

Le Parti montarvillois se définit comme un parti progressiste, environnementaliste et à l'écoute des citoyens. C'est aussi

un parti composé de nombreux citoyens engagés et de militants qui ont à coeur le bien commun.

Les membres et élus progressistes de ce parti accepteront-ils de laisser, encore une fois, un promoteur immobilier porteur d'un projet déstructurant et incompatible avec le caractère villageois de notre centre-ville, dessiner/défigurer celui-ci? Le Parti montarvillois bénéficie d'une opportunité rare, celle de laisser sa marque dans l'urbanisme et l'histoire de la ville... Va-t-il laisser passer cette occasion et faire de ce projet de blocs appartements de 300, 350 unités, leur principal legs ? S'il n'y a pas de ligne de parti et que les élus du Parti montarvillois sont libres de leur vote, pouvons-nous espérer que certains de ses élu-es s'opposeront au projet de COGIR? Si oui, ils auront l'occasion de démontrer leur dissidence en ne votant pas en faveur d'un changement de zonage qui aurait pour conséquence d'augmenter le nombre d'étages et/ou de favoriser ce mauvais projet pour notre ville.

Alain Dubois (opinion)

**(1)** Si vous regardez attentivement les prospectus publicitaires des nouveaux projets de résidences pour personnes âgées, vous constaterez que la majorité de ceux-ci utilisent aussi le vocable de résidences pour retraités actifs. Pourquoi? En fait comme toute entreprise, les résidences pour aînés doivent s'adapter au marché et celui-ci change dans leur secteur d'activité. Les retraités issus du baby-boom arrivent en grand nombre, ils sont plus jeunes, plus actifs et en santé. Par conséquent, ces entreprises tentent de s'accaparer cette clientèle en leur offrant un produit plus adapté. Mais ce changement de vocable ne change pas grand-chose; il ne s'agit que de résidences pour aînés mises au goût



du jour...

**Rapport sur le marché des résidences de personnes âgées:**  
[https://solutions.jlr.ca/hubfs/Etudes\\_et\\_rapports/2017-05-ResidencesPersonnesAgees.pdf](https://solutions.jlr.ca/hubfs/Etudes_et_rapports/2017-05-ResidencesPersonnesAgees.pdf)

**LE LOGEMENT DES AÎNÉS AU CANADA : Le guide du marché des plus de 55 ans** <https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/67661.pdf>

## (2) MEMBRES DU COMITÉ

1. • M. Gilles Ste-Croix, citoyen;
2. • Mme Anne Jalbert, représentant le comité consultatif d'urbanisme;
3. • M. Alexandre Lamarre, représentant le comité consultatif sur le milieu de vie;
4. • M. Maxence Vandevivere, représentant le comité consultatif de développement économique;
5. • M. Yves Dubuc, représentant le comité consultatif en environnement;
6. • Mme Katerine Fortin-Lacasse, représentant le comité consultatif sur la mobilité;
7. • M. Louis McDuff, représentant le comité pour l'intégration des personnes handicapées;
8. • M. Mathieu Duguay, propriétaire, représentant le Groupe immobilier Cogir;
9. • M. Frédéric Soucy, représentant le Groupe immobilier Cogir;
10. • M. Hugo Leblanc, représentant le Groupe immobilier Cogir;
11. • M. Guy Hébert, directeur général (remplacé par le Directeur des finances)
12. • M. Denis Laplante, directeur, Urbanisme, environnement et développement durable;
13. • M. Denis Marchand, chef de division planification et développement;
14. • M. Martin Murray, maire;
15. • M. Martin Guevremont, conseiller municipal – élu

siégeant au comité consultatif d'urbanisme;

16. • M. Jacques Bédard, conseiller municipal du district 7 (centre-ville);

17. M. Louis McDuff, représentant le comité pour l'intégration des personnes handicapées.

(3) Propriétaires et commerçants avoisinant l'îlot.

**Sur le même sujet: [Le dézonage du terrain Agropur: Le cheval de troie de Cogir?; COMMENT FAIRE ACCEPTER UN PROJET IMMOBILIER;](#) Sondage sur: [LE NOMBRE D'ÉTAGES SOUHAITÉ POUR UN PROJET IMMOBILIER SUR L'ÎLOT NATREL?](#)**