

Étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé n° 202, Loi concernant la Ville de Rimouski

COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE

Commission de l'aménagement du territoire

Lieu : Salle Pauline-Marois de l'hôtel du parlement

Heure : Vers 11h

Présidente : Lise Thériault (Anjou-Louis-Riel)

Déroulement et durée prévue : À venir

Aussi participants : Ville de Rimouski, Coop Paradis, Chambre de commerce et d'industrie de Reimouski-Neigette, citoyens

Déposé le : 2019-06-13

N° : CAT-049

Secrétaire : P. Garant

-
- (1) Merci madame la présidente. Monsieur le ministre, mesdames et messieurs les députés, bonjour,
 - (2) Je me présente, Mylène Dupéré, Vice-présidente, Affaires publiques et communications corporatives pour Groupe Sélection. Je suis accompagnée de mon collègue Patrick Lebire, Directeur principal, Développement. Merci de nous recevoir aujourd'hui
 - (3) Groupe Sélection est un leader canadien dans la création et la gestion de communautés où toutes les générations peuvent se rassembler et s'épanouir. L'entreprise innove par sa vision intergénérationnelle avant-gardiste et sa structure intégrée verticalement unique, véritables piliers de son expansion et par la diversification de ses produits immobiliers destinés aux jeunes, aux familles et aux retraités. Groupe Sélection compte aujourd'hui plus de 50 complexes d'habitation en opération, en construction et en développement au Canada et aux États-Unis. Il emploie plus de 5 000 personnes au Québec.
 - (4) Le terrain cité par l'acte de servitude modifié et décrit à l'article 1 du projet de loi concerne le Groupe Sélection dans la mesure où le projet de construction de résidence pour personnes âgées comprenant des espaces commerciaux désignés dans cet article a été conçu par l'entreprise afin de redévelopper la partie résiduelle vacante de l'ancien centre d'achat tout en maintenant le nombre de places de stationnement actuelles

- (5) D'entrée de jeu, je veux affirmer que le projet de loi privé 202 était absolument nécessaire afin de dénouer une impasse qui perdure depuis plusieurs années et que le Groupe Sélection est satisfait de la proposition formulée. Nous avons évalué toutes les options légales possibles et nous sommes d'avis que l'option du projet de loi proposé en collaboration avec la Ville de Rimouski était la dernière en lice pour s'assurer que le projet se réalise.
- (6) De multiples étapes de consultation auprès du public ont été franchies au cours des derniers mois afin de mener à terme ce projet dont la genèse remonte à 2008. Il est également important de noter qu'une très forte majorité de la population locale concernée par la servitude du terrain où le projet s'érigerait appuie le développement de celui-ci.
- (7) Permettez-moi de tracer une chronologie des étapes qui ont été franchies dans le remplacement de la partie vacante de la Grande Place. On parle ici d'une consultation sans précédent pour un projet développé conjointement avec la Ville de Rimouski et qui témoigne du souci de l'entreprise de s'assurer de l'acceptabilité sociale de ses projets et de leurs démarches:
- 1- En 2008, Groupe Sélection (alors Réseau Sélection) souhaite développer un projet de complexe pour retraités sur un terrain acquis alors qu'affecté d'une servitude de stationnement pour les propriétaires riverains et de non-construction inscrite en 1975. Pour réaliser son projet, Groupe Sélection doit obtenir la signature de 100% des propriétaires riverains afin de modifier la servitude. Cet exercice s'avère impossible.

- 2- En mai 2010, le projet de loi privé 216 a été adopté à l'Assemblée nationale afin de modifier unilatéralement la servitude et la nécessité d'adopter à l'unanimité des changements. Ce projet comprenait trois éléments : la construction du projet Havre de l'Estuaire, le redéveloppement de la partie résiduelle vacante de l'ancien centre d'achat, comprenant le stationnement, ainsi que la construction d'une esplanade.
- 3- On avance rapidement dans le temps. Le projet Havre de l'Estuaire a vu le jour, mais deux éléments du plan initial restent à terminer, soit le redéveloppement de la partie résiduelle vacante de l'ancien centre d'achat et la construction de l'esplanade. Un nouveau projet est considéré, mais sa réalisation nécessite une modification de la servitude, donc l'unanimité des 97 propriétaires riverains, dont 81 proviennent de la Place Saint-Laurent.
- 4- En janvier 2018, Groupe Sélection, en étroite collaboration avec la Ville de Rimouski, a mandaté Sid Lee Architecture pour développer une vision de développement urbain pour le secteur de la Grande Place.
- 5- Les démarches prises par la Ville et Groupe Sélection ont toujours été empreintes de transparence. En plus de présenter la démarche sur le site Web de la Ville, et d'y accueillir les commentaires des citoyens, de nombreuses entrevues ont été données aux médias régionaux qui portaient un grand intérêt au dossier.
- 6- Le 9 mai 2018, une première consultation est faite pour bien comprendre les besoins des propriétaires riverains et ceux du secteur. Le 26 septembre 2018, Sid Lee Architecture a présenté trois options faisant état des commentaires recueillis quelques mois plus tôt. Des questions ont pu être posées à l'architecte Martin Leblanc ainsi qu'au maire de Rimouski Marc Parent, présent pour l'occasion.

- 7- La Ville a ensuite mis en ligne les trois plans sur son site web pour recueillir les commentaires de la population. La réponse était principalement favorable.
- 8- Le 22 janvier 2019, l'équipe composée des membres de la Ville de Rimouski, de Groupe Sélection ainsi que de Sid Lee Architecture a d'abord présenté l'option retenue aux parties prenantes, soit le groupe de propriétaires riverains et les propriétaires de la Place Saint-Laurent. Nous avons rassuré les parties prenantes sur le fait que les servitudes de stationnement seraient respectées.
- 9- Le 20 février, deux rencontres supplémentaires ont eu lieu. La première a servi à rencontrer les propriétaires riverains et ceux de la Place Saint-Laurent pour leur exposer de façon détaillée le projet à l'aide d'un outil de présentation 3D. Le message principal qui ressortait était des inquiétudes quant aux vues sur le fleuve. Des options ont été discutées pour trouver des compromis. L'enjeu des stationnements n'a été que très peu abordé pendant la rencontre de 2h30.
- 10- La seconde rencontre, tenue plus largement avec les citoyens, a été très bien accueillie. Des préoccupations de la part des citoyens qui se questionnaient sur l'obligation d'obtenir l'unanimité des propriétaires riverains pour la réalisation du projet ont été abordées à maintes reprises durant la période de questions.
- 11- Quelques jours plus tard, un nouveau groupe est mandaté par les résidents de la Place Saint-Laurent pour poursuivre la discussion. Ils nous font part de points à considérer dans la préparation d'un nouveau plan.

- 12- Le 13 mars, deux nouvelles rencontres se tiennent à Rimouski, la première avec les mandataires de la Place Saint-Laurent et une autre avec les propriétaires riverains. Un nouveau plan réduisant le nombre d'étages est proposé. D'ailleurs, une partie du nouveau bâtiment proposé est à la même hauteur que l'ancienne partie résiduelle du centre d'achat dans un souci de maintenir les vues vers le fleuve pour les résidents.
- 13- L'accueil est très positif de la part des deux groupes. Nous convenons que la prochaine étape est celle de produire un document de promesse de modification de servitude qui devra être signée par tous les propriétaires riverains. Le comité de Place Saint-Laurent présentera le plan modifié à l'ensemble des résidents le 23 mars. Un échéancier pour obtenir l'ensemble des signatures est communiqué, la date butoir est le 29 mars.
- 14- Le 1er avril, ayant obtenu une grande partie des signatures des propriétaires riverains, Groupe Sélection a offert un délai additionnel de 48h aux propriétaires riverains.
- 15- Puis le 4 avril, une fois le dernier délai dépassé, 7 signatures manquaient pour atteindre l'unanimité. Il y a, à ce moment, tout lieu de croire qu'aucun projet ne saurait satisfaire ces citoyens, mais le Groupe Sélection et la Ville de Rimouski s'engagent à trouver des solutions pour réaliser ce projet qui obtient l'appui fortement majoritaire de la population.

CONCLUSION

- (8) Le projet de loi privé 202 permet de dénouer l'impasse qui perdure depuis plusieurs années.
- (9) Nous comprenons que les propriétaires riverains aient pu avoir des inquiétudes légitimes depuis le lancement du projet quant à leurs acquis issus de leur servitude sur le terrain.
- (10) Il est toutefois important de réaliser que l'approche de Groupe Sélection et de la Ville de Rimouski a été ouverte et transparente, à la lumière des nombreuses étapes de consultations que je viens de vous énumérer. L'entreprise s'est positionnée comme un excellent citoyen corporatif en se montrant à l'écoute et en démontrant de l'ouverture d'esprit pour adapter son projet aux commentaires des parties prenantes.
- (11) Il y a une forte majorité de la population concernée qui voit davantage de bénéfices dans ce projet que de conséquences négatives. Il est important d'en tenir compte.
- (12) Je vous remercie pour votre attention et nous sommes disponibles pour répondre à vos questions.