

Identification		Numéro de dossier : 1073976002
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction planification et interventions stratégiques , Division du développement urbain	
Niveau décisionnel proposé	Comité exécutif	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Financement et gouvernance du projet de développement du campus Outremont de l'Université de Montréal.	

Contenu

Contexte

Le projet du campus Outremont comprend les composantes suivantes:

- le démantèlement des voies de triage et la relocalisation du corridor ferroviaire au nord du site;
- l'aménagement d'une large esplanade verte d'environ 23 000 m. c., avec viaduc sous la voie ferrée;
- la construction, en trois phases, de pavillons d'enseignement et de recherche totalisant environ 275 000 mètres carrés;
- la construction d'environ 1 100 places d'hébergement en résidences étudiantes;
- la construction par le privé d'environ 800 logements sur site et hors du site s'adressant à une variété de clientèles, dont 30% de logements sociaux et abordables;
- l'aménagement d'une nouvelle gare permettant l'accès au train de banlieue Montréal – Saint-Jérôme;
- l'aménagement d'une passerelle pour piétons et cyclistes permettant de franchir la voie ferrée située au nord du site et ainsi d'accéder facilement et en toute sécurité à la station de métro Acadie;
- la relocalisation de la cour de voirie de l'arrondissement d'Outremont à même le terrain acheté par l'Université;
- la création de nouveaux liens cyclables, en relation avec le réseau pan-montréalais;
- la relocalisation du terrain de baseball de l'arrondissement et la création de nouveaux parcs comptant pour environ 15% du site de l'UdeM;
- durée estimée du projet : **de 2007 à 2024**;
- valeur foncière estimée à terme : **950 M\$**.

La réalisation de ce projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal permettant de préciser des conditions particulières d'aménagement et d'intégration. Bien que le projet du campus Outremont déroge à la réglementation en vigueur, il pourra faire l'objet d'une autorisation par le conseil municipal en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, accompagné d'une autorisation de procéder à la signature d'une entente contractuelle permettant de préciser les conditions de réalisation du projet. Les modifications au Plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme seront soumises à la consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal sous peu et ont déjà fait l'objet d'un avis de motion par le conseil municipal (CM060860 et CM060859).

Il est à noter que le projet du campus Outremont qui sera présenté en consultation publique a fait l'objet d'une recommandation favorable avec commentaires de la part du Comité consultatif d'urbanisme

(C.C.U.) de l'arrondissement d'Outremont et du Comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal. De plus, les sommaires décisionnels visant la modification du Plan d'urbanisme et l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal en vue de la réalisation du projet ont aussi reçu des recommandations favorables avec commentaires de la part de la Direction de la planification et des interventions stratégiques (SMVTP), de la Direction du transport et de la planification des grands projets (SITE), de la Direction de l'ingénierie de voirie (SITE), de la Direction de l'épuration des eaux usées (SITE) et de la Direction du contentieux. Le leadership municipal du projet est assumé conjointement par le SMVTP et l'arrondissement d'Outremont.

Décision(s) antérieure(s)

- **CM060860** (11 décembre 2006) : Avis de motion et adoption d'un projet de Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur l'emplacement délimité par la limite nord de l'arrondissement d'Outremont, la rue Hutchison à l'est, l'avenue Ducharme au sud et à l'ouest par une portion de l'avenue McEachran, de l'avenue du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland / Consultation publique
- **CM060859** (11 décembre 2006) : Avis de motion et adoption d'un projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) / Consultation publique
- **CM060699** (30 octobre 2006) : Réserver, à des fins de réserve foncière, quatre immeubles dans le cadre du projet de développement de l'ancien triage Outremont par l'Université de Montréal.
- **CE05 1893** (21 septembre 2005) : résolution du comité exécutif donnant un accord de principe au développement de la gare de triage Outremont à des fins multifonctionnelles.

Description

1 - Financement du projet

Le 23 octobre 2006, lors d'une visite à l'Université de Montréal, le ministre de l'Éducation, du Loisir et du Sport et le ministre du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation ont annoncé que le gouvernement du Québec est favorable à la proposition de l'Université quant à la réalisation de son projet et participerait financièrement pour un maximum de 30M\$. Tel qu'annoncé, cette participation financière sera dédiée aux opérations suivantes :

- Décontamination du site CP;
- Déplacement des voies ferrées;
- Construction d'un viaduc ferroviaire;
- Construction d'une gare de train de banlieue le long de la ligne Montréal - Saint-Jérôme.

Au niveau du gouvernement canadien, aucune annonce officielle n'a encore été effectuée. Les discussions entre l'Université de Montréal et le gouvernement fédéral se poursuivent.

La participation de la Ville de Montréal, quant à elle, pourrait porter sur les éléments d'infrastructures et d'aménagement suivants:

- Infrastructures routières et leurs abords (trottoirs, éclairage, etc.);
- Infrastructures souterraines (aqueduc et égout);
- Mesures de mitigations sur le réseau supérieur d'égout (bassins de rétention);
- Parcs et espaces verts;
- Construction d'une nouvelle cour de voirie pour l'arrondissement d'Outremont;
- Démolition de l'ancienne cour de voirie d'Outremont et viabilisation du terrain.

En outre, la Ville pourrait devoir aussi contribuer à des ouvrages périphériques dont la mise aux normes sera appelée par le développement du triage Outremont (viaduc Rockland, mesures de gestion de la circulation, etc.). La réalisation des études et l'avancée du dossier permettront de préciser les coûts d'infrastructures associées au projet. De plus, divers éléments permettraient d'optimiser les coûts du projet, notamment:

- la participation financière des autres paliers gouvernementaux ou de partenaires externes;
- la réalisation des travaux d'infrastructures au rythme des travaux de construction du développeur;
- le phasage du développement;
- l'optimisation des travaux municipaux (éléments de coût).

L'ensemble de ces éléments sera précisé dans le cadre des mandats confiés par le biais du présent dossier décisionnel.

2 - Gouvernance et mode de réalisation des travaux pour l'ensemble du projet

L'administration municipale souhaite proposer à l'Université de Montréal, les éléments suivants pour le financement et la gouvernance des travaux portant sur l'ensemble du projet du campus Outremont :

Début des travaux financés par les paliers supérieurs de gouvernement

- Que l'Université de Montréal (que ce soit directement ou par l'entremise de son OBNL) entreprenne la réalisation des travaux que les paliers supérieurs de gouvernement financeraient (décontamination du site CP, déplacement des voies ferrées, construction d'un viaduc ferroviaire, construction d'ouvrages anti-bruit). Compte tenu que la Ville de Montréal se chargerait elle-même de la réalisation et du financement des infrastructures selon un calendrier de construction déterminé dans un protocole entente, le financement des investissements de l'Université de Montréal (ou de son OBNL) se ferait exclusivement par les paliers supérieurs de gouvernement et l'université ou ses autres partenaires;

Entente contractuelle

- Que la Ville de Montréal et l'Université de Montréal (ou son OBNL) procèdent à la signature d'une entente contractuelle qui porte sur:
 - la livraison, le financement et le calendrier de réalisation des infrastructures;
 - un mécanisme de coordination des travaux entrepris par l'Université de Montréal (ou son OBNL) afin de s'assurer de la planification et de la qualité des ouvrages et afin d'assurer la plus grande efficacité lors de la mise en place des infrastructures.

Financement des infrastructures municipales

- Que la Ville de Montréal complète d'ici la fin de l'année les études techniques nécessaires afin de préciser la totalité des coûts et la séquence de réalisation des travaux avant de signer une entente contractuelle;
- Que la Ville limite le montant total de ses investissements dans le projet à un certain seuil au-delà duquel les investissements seraient réévalués;
- Qu'une formule de partage des recettes de la vente des terrains sur le marché immobilier privé et qu'une formule de partage des coûts des infrastructures municipales mises en place soient établies en cas de non-développement (complet ou en partie) aux fins visées au départ;
- Que la Ville identifie le cadre juridique permettant à l'Université de Montréal ou à un donateur privé de contribuer directement à l'amélioration de la qualité du mobilier urbain et des parcs sur les terrains appartenant à la Ville de Montréal.

Organisation interne de l'administration

- Que la Ville de Montréal (SMVTP et SITE) mette sur pied un bureau de projet dédié exclusivement à la réalisation des travaux municipaux relatifs au développement du campus Outremont (aménagement, infrastructures, parcs) et que ce dernier soit mandaté afin de coordonner les

investissements de la Ville et les relations avec l'OBNL. Une telle structure représente les avantages suivants:

- souplesse administrative et opérationnelle (planification intégrée des travaux permettant une réalisation efficace dans un cadre municipal, facilité d'organisation, capacité d'adaptation aux circonstances du projet);
- le projet est la priorité (mise en oeuvre rapide, leadership clair et unique, orientation «livrer la marchandise»);
- facilité d'interaction avec les intervenants externes..

- Qu'un mécanisme administratif assure le financement récurrent des travaux d'infrastructures requis.

Gouvernance du projet

- Compte tenu que les travaux sont réalisés sur un site bien délimité nécessitant une excellente coordination des travaux, qu'un mécanisme soit mis sur pied pour coordonner les travaux de l'OBNL (décontamination du site CP, déplacement des voies ferrées, construction d'un viaduc ferroviaire, construction d'ouvrages anti-bruit) et de la Ville de Montréal (infrastructures routières et leurs abords, infrastructures souterraines, mesures de mitigations sur le réseau supérieur d'égout, parcs et espaces verts, construction d'une nouvelle cour de voirie pour l'arrondissement d'Outremont, démolition de l'ancienne cour de voirie et viabilisation du terrain);
- Qu'un mécanisme d'arbitrage des conflits qui couvre le contrôle des coûts, la qualité des travaux, la planification des travaux et tous les autres aspects pertinents du projet soit implanté par la Ville et son partenaire (Université de Montréal ou OBNL de cette dernière) de mise en oeuvre.

Compte tenu que le phasage du projet s'échelonne sur plusieurs années, une gestion interne structurée sous la forme d'un bureau de projet et une garantie que les crédits nécessaires seront disponibles en tout temps permettront à la Ville de respecter les échéanciers conjointement avec les responsables du projet de l'Université de Montréal.

Justification

Le présent sommaire décisionnel vise l'attribution par le comité exécutif de la Ville de Montréal de mandats en vue d'accélérer le développement et le délai de récupération associé au projet du campus Outremont de l'Université de Montréal. Les entités administratives appelées à répondre au mandat permettront de préciser divers paramètres de l'intervention municipale dans ce projet.

Aspect(s) financier(s)

Mettre sur un pied un bureau de projet chargé du dossier et doté d'un budget d'études et de fonctionnement de 500 000\$ pour 2007 (Fonds d'investissement – réserve #38500);

Impact(s) majeur(s)

Octroi de mandats à diverses directions de l'administration municipale portant sur la gouvernance et le financement en vue d'accélérer le développement et le délai de récupération associé au projet du campus Outremont de l'Université de Montréal.

Opération(s) de communication

Communiqué de presse.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

La réalisation des mandats devra être complétée d'ici la fin de l'année 2007 et ces derniers pourront faire l'objet de présentations ponctuelles devant le comité exécutif de la Ville de Montréal.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le développement du campus Outremont permettra de mettre en oeuvre certaines actions de la *Stratégie de développement économique 2005-2010 de la Ville de Montréal*, notamment :

- Action 2.1.1 : Soutenir les initiatives favorisant la croissance du taux de diplomation;

- Action 2.1.1 : Doter Montréal d'une cité universitaire internationale;
- Action 2.1.4 : Soutenir et accompagner les projets de développement immobilier des universités.

En ce qui a trait aux paramètres réglementaires du Plan d'urbanisme, le conseil municipal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal le 11 décembre 2006 afin de tenir une consultation publique sur l'ensemble du projet Campus Outremont. À la suite du dépôt du rapport de consultation publique, le conseil municipal aura l'opportunité de modifier le Plan d'urbanisme afin de permettre la réalisation de l'ensemble du projet de l'Université de Montréal. Normalement, l'OCPM devrait tenir la consultation publique au mois de février 2006 et déposer son rapport au maire de Montréal 2 ou 3 mois plus tard, ce qui ouvre la voie à la modification du Plan d'urbanisme et l'adoption finale d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal en avril-mai 2006.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction des grands projets (Sylvain DUCAS)

Avis favorable :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction générale adjointe (Sylvie DESJARDINS)

Avis favorable avec commentaires :

Infrastructures / transport et environnement , Direction de l'ingénierie de voirie (Gilles ROBILLARD)

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction planification stratégique et soutien (Denis LABERGE)

Avis favorable avec commentaires :

Finances , Direction du plan d'affaires / du budget et du suivi de la performance (Marc LACHANCE)

Avis favorable avec commentaires :

Outremont , Bureau du directeur d'arrondissement (Pierre A. CHAPUIS)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Mathieu BÉLANGER

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 872-8072

Télécop. : 514 872-1598

Endossé par:

Arnold BEAUDIN

Directeur

Luc GAGNON

Chef de division

Tél. : 514 872-0068

Télécop. : 514 872-0049

Date d'endossement : 2007-01-18

Numéro de dossier : 1073976002