

Ville de Montréal
Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

Identification		Numéro de dossier : 1104175001
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction du développement économique et urbain , Division Gestion des grands projets	
Niveau décisionnel	Conseil d'agglomération	Au plus tard le 2010-03-31
Sommet	sectoriel - Aménagement du territoire sectoriel - Centre de Montréal sectoriel - Développement économique sectoriel - Environnement sectoriel - Habitation sectoriel - Transport	
Contrat de ville	Ch. 2 - Sect. 2.2.2 - Amélioration de la qualité de vie / L'aménagement urbain Ch. 4 - Sect. 4.1 - Les projets structurants	
Projet	-	
Objet	Approuver un accord entre la Ville et DEVIMCO inc. pour le développement du projet Griffintown II - phase 1, résilier l'accord précédent et modifier le PTI 2010-2012 afin d'y introduire ce projet.	

Contenu

Contexte

Au printemps et à l'été 2008, la Ville a adopté un ensemble de règlements afin de permettre la réalisation, par Devimco inc, d'un projet immobilier dans le secteur Griffintown. Mentionnons notamment l'introduction d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Peel-Wellington ainsi que la conclusion d'un accord de développement entre la Ville et le promoteur, lequel a été approuvé par le Conseil d'agglomération le 1er mai 2008.

Par la suite, le promoteur a informé la Ville de son intention de revoir sa stratégie de développement immobilier en raison du contexte économique et plus particulièrement des difficultés d'accès au crédit bancaire.

Devimco propose aujourd'hui de concentrer ses premiers investissements dans la partie sud du territoire. Cette première tranche d'investissements s'applique sur une superficie représentant environ 20 % du périmètre original. La nouvelle configuration de la partie sud du territoire propose une plus forte composante résidentielle et de services. Le commerce de détail, pour sa part, est davantage orienté vers une desserte locale. Et, contrairement à ce qui était prévu au projet initial, toutes les voies publiques demeureront ouvertes. Notons que le promoteur est détenteur d'options d'achat pour l'ensemble des propriétés visées. Devimco ne renonce pas pour autant à son intention de réaliser d'autres phases de développement dans le secteur du projet initial. Sa mise en œuvre est cependant reportée à une date indéterminée.

L'accord de développement qui encadrait le projet original a donc été revu. Ce sommaire décisionnel présente le contenu de ce nouvel accord.

Devimco inc. entend réaliser son projet en conformité avec le Programme particulier d'urbanisme et la réglementation en vigueur. Le maintien de ce cadre réglementaire aura pour effet de stimuler l'investissement immobilier dans l'ensemble du secteur Peel-Wellington du quartier Griffintown.

Décision(s) antérieure(s)

CE07 1860 - 29 novembre 2007 - Mandat de planification formelle du projet Griffintown

CA08 22 0083 - 12 février 2008 - Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) pour y introduire le Programme particulier d'urbanisme du secteur Peel-Wellington

CG08 0205 - 1er mai 2008 - Approbation du projet d'accord entre la Ville de Montréal et Devimco inc. pour le développement du projet Griffintown.

CM08 0281 - 1er mai 2008 - Décrets d'expropriation

CA08 220 195 - 12 mai 2008 - Règlement de concordance

CA08 220 207 - 3 juin 2008 - Modification du règlement sur les PIIA

CM09 0085 - 24 février 2009 - Abrogation des décrets d'expropriation

Description

La phase I de ce projet de développement immobilier sera d'affectation mixte avec une forte composante résidentielle, de forte densité. Le projet sera conforme au nouveau zonage et au PPU qui prévoit une affectation mixte avec une limite de hauteur de 60 à 70 mètres et une densité maximale de 10,5 fois la superficie des terrains. Cette phase ne prévoit plus, désormais, la construction d'un vaste centre commercial, ni la fermeture de rues ni d'expropriations comme il avait été prévu en 2008. Le projet totalisera maintenant environ 1 375 logements, comprendra un hôtel de 150 chambres, environ 200 000 pi² de bureaux et 130 000 p² de commerces. La valeur marchande du projet immobilier est d'environ 475 M\$.

Le projet requiert également des investissements municipaux pour la réalisation de travaux d'aménagement du domaine public, notamment un design particulier des rues et un traitement architectural des ponts ferroviaires, un éclairage distinctif, de même que l'aménagement de nouvelles places publiques.

Contenu sommaire de l'accord de développement

Devimco est le coordonnateur du projet et transférera aux futurs « tiers propriétaires » les obligations prévues dans l'accord.

Inclusion de logements sociaux et abordables. Le promoteur s'engage à construire ou faire en sorte que soient construits 206 propriétés abordables, engagement qu'il appuie avec une garantie bancaire de 10 000 \$ par logement au moment de l'émission des permis de construction. En outre, le promoteur s'engage à vendre à la Ville, pour un peu moins de 2,1 M\$, un immeuble situé au 204 rue Young que la Ville revendra par la suite au même prix et aux mêmes conditions, à un organisme à but non-lucratif ou à une coopérative d'habitation dans le but d'y construire des logements sociaux. Le terrain, une fois le bâtiment démolé, offre un potentiel de 275 logements. Toutefois, étant donné que seulement 206 logements sociaux sont requis par cette phase du projet Griffintown, conformément à la stratégie d'inclusion, la différence de 69 logements pourra être créditée en faveur du promoteur lors d'une prochaine phase de développement dans le secteur du PPU du Secteur Peel-Wellington.

Les conditions d'achat et de revente de l'immeuble prévoient que les coûts des travaux de démolition de celui-ci et de décontamination des sols seront assumés par l'organisme communautaire acheteur (hors entente). Notons par ailleurs que cet immeuble est loué actuellement par une entreprise, en vertu d'un bail qui prévoit une prolongation de 5 années à compter du 1er janvier 2011. Des efforts seront déployés afin que ce locataire puisse libérer le site avant l'échéance et ainsi permettre la construction des logements sociaux dès que possible avant l'échéance du bail.

Transactions immobilières. La Ville s'engage à vendre et DEVIMCO s'engage à acheter à la juste valeur marchande une parcelle de terrain, ainsi que les tréfonds sous les rues Shannon, Young et Murray. La Ville achète également le bâtiment du centre d'aiguillage du CN à un prix ne pouvant dépasser 85\$ le pi². Les parcs représentent environ 20% de la superficie du projet. Le promoteur entend céder gratuitement à la Ville, pour fins de parc, 10 % de la superficie du projet. La Ville accepte d'acquérir

le solde pour une somme de 1,75 M\$. Le promoteur accepte d'effectuer à ses frais les travaux de décontamination et d'archéologie pour ces parcelles, ainsi que la réhabilitation environnementale du bâtiment du centre d'aiguillage du CN.

Notons que les paragraphes 3.1.3 et 3.1.4 du projet d'accord requiert une résolution du Conseil d'arrondissement puisqu'il s'agit d'éléments relevant de sa juridiction, à savoir la création d'un parc et le fait que la cession de 10 % de la superficie du projet auquel le promoteur consent soit reconnu comme contribution pour fins de parc, en application du Règlement sur les opérations cadastrales, le cas échéant.

Développement durable. L'accord reconnaît que ce projet respecte d'emblée plusieurs critères de performance importants en matière de développement durable, notamment par sa localisation centrale dans une zone urbaine à revitaliser, la mixité des fonctions, la mixité sociale, la densification du territoire et la proximité du futur tramway. Par ailleurs, celui-ci contient plusieurs articles touchant différents aspects de développement durable: le promoteur s'engage notamment à construire des bâtiments ayant une performance énergétique supérieure d'au moins 10% aux normes en vigueur et à s'assurer que la consommation énergétique des bâtiments provienne d'énergie propre (hydroélectricité) et de sources renouvelables (géothermie, solaire, etc.) dans un pourcentage plus élevé que le gaz naturel. Le promoteur signera en outre une entente de collaboration avec l'ETS. Mentionnons que les terrains privés et publics du projet seront décontaminés.

Transport. Le promoteur s'engage à aménager et entretenir une aire d'attente intérieure pour les usagers du futur tramway, si une station est aménagée à proximité. Il s'engage aussi à conclure une entente avec un centre de gestion des déplacements et durant 6 mois, payer 50 % des cartes mensuelles de transport en commun pour tout nouveau travailleur et pour chaque nouveau logement sur le site. Enfin, le promoteur fournira à ses frais à la Ville, une étude de circulation couvrant tout le projet.

Sécurité incendie et sécurité civile. Le promoteur s'engage à collaborer avec le Service des incendies (SIM) afin de prévenir les risques. Avant de compléter les plans et devis de construction des rues, le SMVTP consultera le SITE et le SIM (hors entente). Enfin, le promoteur s'engage aussi à climatiser les espaces communs des bâtiments destinés aux personnes âgées, s'il y a lieu.

Patrimoine, histoire et archéologie. Le promoteur s'engage à effectuer les suivis archéologiques et réaliser les interventions en ce sens, si nécessaire. La Ville s'engage à restaurer l'enveloppe des bâtiments du Square Galery et du centre d'aiguillage du CN.

Aménagement du domaine public et infrastructures. Le promoteur aménage le talus de la voie ferrée du CN en bordure de la rue Smith. Le SMVTP réalise à ses frais les travaux d'aménagement des rues et des places publiques. Le SITE paie les travaux de réhabilitation des infrastructures vétustes (hors entente). Le promoteur paie les quelques bornes d'incendie et les modifications au réseau d'aqueduc qui seraient requis en raison de la vente des tréfonds.

Concertation, développement communautaire et emploi. Le promoteur s'engage à offrir au RÉSO de conclure une entente de collaboration, notamment pour l'emploi local et la relocalisation des entreprises, et apportera une contribution au montant de 50 000 \$ à ces fins. Il apportera également une contribution au montant de 25 000 \$ à un organisme communautaire du Sud-Ouest de son choix.

Phases subséquentes. Le promoteur s'engage à conclure avec la Ville un nouvel accord de développement pour chaque nouvelle phase de développement dans le secteur du PPU Peel-Wellington. Il s'engage également à y mettre en application la Stratégie d'inclusion de logements abordables. L'accord prévoit ainsi que 15 % du nombre total d'unités résidentielles de chaque nouvelle phase seront des logements sociaux et communautaires et que 15% seront des logements abordables.

L'adoption de ce nouvel accord de développement rend caduc l'accord précédent (résolution no CG08 0205).

Enfin, il est proposé que les investissements municipaux pour l'aménagement du domaine public, de l'ordre d'environ 30 M\$, soient inscrits au PTI 2010-2012 du fonds d'investissement municipal du SMVTP. Ces aménagements seront conçus et coordonnés par le SMVTP, en collaboration avec le SITE et l'arrondissement.

Justification

- Le site est aujourd'hui en friche et l'état du domaine public est tel qu'il compromet le développement de projets immobiliers (voir l'annexe 6 du projet d'accord de développement). Les investissements municipaux pour l'aménagement et l'embellissement du domaine public contribueront à développer le site à son plein potentiel et à constituer un axe de liaison physique de qualité entre le Vieux-Montréal et le canal de Lachine. Ce projet, ainsi que les aménagements qu'il prévoit, contribueront à générer des opportunités de développement dans tout le périmètre du PPU.
- Les investissements municipaux pour l'aménagement du domaine public, tels que prévus dans l'accord de développement, seront d'environ 30 M\$, avec un délai de récupération de 3 ans.
- Le projet respecte plusieurs critères de performance importants en matière de développement durable, notamment par sa localisation centrale dans une zone urbaine à revitaliser, la mixité des fonctions, la mixité sociale, la densification du territoire et la présence de moyens de transport alternatifs à l'auto.
- Contrairement au projet précédent, la phase I de ce nouveau projet ne prévoit pas la construction d'un vaste centre commercial, ni la fermeture de rues ni d'expropriations.
- Le projet sera conforme au nouveau zonage et au PPU qui prévoit une affectation mixte avec une limite de hauteur de 60 à 70 mètres et une densité de 10,5 fois la superficie des terrains.
- Les conditions convenues au projet d'accord de développement permettront, dans le cadre de la réalisation du projet, la livraison d'unités de logement répondant aux objectifs de la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Par ailleurs, le promoteur entend, sans s'y engager formellement, intégrer des logements familiaux : les étages inférieurs et ceux qui seront adjacents à des toits verts seraient des logements familiaux; chacun d'eux auraient un accès extérieur propre et un espace extérieur au sol ou sur un toit terrasse.

Aspect(s) financier(s)

La valeur marchande du projet immobilier est d'environ 475 M\$. L'estimation des investissements municipaux s'élève à environ 30,2 M\$, dont 29,7 M\$ provenant du fonds d'investissement pour l'aménagement du domaine public. Un projet de règlement d'emprunt de 30M\$ fait aussi l'objet d'une demande de décision (Sommaire décisionnel 1084175004). Notons également qu'une somme d'environ 1 M\$ sera priorisée au budget du SITE pour la réhabilitation des infrastructures désuètes, la capacité des réseaux actuels étant suffisante pour desservir le projet. Les investissements municipaux couvriront les coûts de transactions immobilières dont le solde est favorable à la Ville. Enfin, tel que mentionné dans l'intervention de la Direction des stratégies et transactions immobilières, les trois acquisitions effectuées par la Ville se feront à des prix inférieurs à ceux convenus par les évaluateurs pour le premier accord de développement.

Une simulation préliminaire des entrées de fonds pour la Ville permet d'observer, qu'une fois complété, le projet générera des revenus annuels bruts de 8,1 M\$, avec un délai de récupération maximum de 3 ans, tel que démontré dans l'intervention de la Direction de l'analyse financière et de l'administration du sommaire décisionnel 1084175004. Le projet respecte donc largement les critères du fonds d'investissement municipal.

<i>Description</i>	<i>Promoteur</i>	<i>Ville</i>							TOTAL
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
VILLE									
Fonds d'investissement									
Travaux d'embellissement du SMVTP		0,0	1,8	4,1	0,9	3,0	4,6	1,9	16,3
Infrastructures à la charge du SMVTP				0,7					0,7
Plans et devis, gestion, inflation et taxes		0,2	3,4	1,5	0,5	1,4	2,3	1,3	10,6
Achat de terrains pour fins de parcs		0,2	1,9						2,1
Sous-Total		0,4	7,1	6,3	1,4	4,4	6,9	3,2	29,7
Budget du SITE									
Infrastructures à la charge du SITE		0,2	0,9						1,0
Transactions immobilières (autres budgets)									
Achat-vente terrain logements sociaux			2,1		-2,1				0,0
Vente de terrains pour fins de développement			-0,5						-0,5
TOTAL									30,2

Le budget requis pour donner suite à ce dossier est prévu au PTI 2010-2012 du projet 40130 - Programme d'investissements nécessaires au développement immobilier, au sous-projet 1040158-000.

Si l'Administration juge à propos de donner suite au présent dossier, il y a lieu d'autoriser le virement budgétaire suivant afin de présenter distinctement le projet Griffintown au PTI 2010-2012 d'agglomération.

Provenance (en milliers de dollars)

Agglomération

Projet	Sous-Projet	2010	2011	2012
40130	1040158-000	400	7 100	6 300

Imputation

Agglomération

Projet	Sous-Projet
40134	0840134-100

Un montant de 15,9 M\$ est également prévu pour les années ultérieures du PTI, pour un total pour le projet de 29,7 M\$.

Impact(s) majeur(s)

Si le projet n'était pas réalisé, la Ville se priverait d'un levier majeur pour stimuler l'ensemble du développement immobilier de cette friche industrielle en bordure d'une voie ferrée. Comme le promoteur souhaite débiter la construction du premier bâtiment à l'automne 2010, il est nécessaire que l'accord de développement soit adopté dans les meilleurs délais.

Opération(s) de communication

Une stratégie d'affaires publiques doit être appliquée en continue.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Dépôt de la demande du permis de démolition - Avril 2010
Début des discussions pour la phase II du projet, au nord de la rue Wellington - Mai 2010
Dépôt de la demande de permis de construction pour l'îlot 10 - Juillet 2010
Début des travaux de construction pour l'îlot 10 - Novembre 2010

Échéancier initial de réalisation du projet

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet d'accord soumis est conforme aux politiques, règlements et encadrements administratifs de la Ville, particulièrement au programme particulier d'urbanisme du Secteur Peel-Wellington, à la Stratégie d'inclusion de logements abordables, au Plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise, aux orientations du Plan de transport.

Validation

Intervenant (Danielle MICHAUD) (Stéphane BROSSAULT) (Nancy GIGUERE) (Erick SANTANA) (Jean-Philippe DESMARAIS) (Normand LUSSIER_TPE) (Denis CHARETTE) (Liliane CARDINAL) (Philippe GAGNIER) (Lucie LANTHIER)	Sens de l'intervention Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires Document(s) juridique(s) visé(s) Avis favorable avec commentaires
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier Normand LUCAS Conseiller en aménagement François CADOTTE Conseiller en aménagement Approuvé par : Christian LALONDE Chef de projet Tél. : 514 872-6675 Télécop. : 514 872-7726	Endossé par: Arnold BEAUDIN Directeur Tél. : 872-0068 Télécop. : 872-0049 Date d'endossement : 2010-03-09
---	--

Numéro de dossier : 1104175001