

OCPM – Consultation Griffintown

Réponses à trois questions soumises par la Commission

1. *À quel montant évaluez-vous les revenus supplémentaires que le développement immobilier dans le secteur de planification détaillée de Griffintown générera pour la Ville de Montréal (basé sur la liste des projets indiqués à la carte 3.3.5 qu'on retrouve sur le site de l'OCPM)?*

Selon une estimation très préliminaire, les projets immobiliers illustrés à la carte 3.3.5 pourraient générer, au terme de leur pleine réalisation, deux types de revenus supplémentaires s'ajoutant aux revenus actuellement générés par les propriétés visées par ces projets.

D'une part, des revenus initiaux non récurrents seraient issus des frais de permis de construction perçus par l'arrondissement et des droits de mutation de la vente initiale des unités résidentielles. Ces revenus supplémentaires seraient de l'ordre de 23 M\$, soit 8 M\$ en recettes de frais de permis perçus par l'arrondissement et 15 M\$ en droits de mutation perçus par la Ville.

D'autre part, ces projets, au terme de leur réalisation, devraient générer des revenus récurrents, sur une base annuelle, issus des taxes municipales perçues et des droits de mutation perçus sur les reventes annuelle d'un pourcentage des unités résidentielles existantes. Ces revenus supplémentaires perçus par la Ville seraient de l'ordre de 26 M\$ par année, au terme de la réalisation complète des projets.

2. *La Charte de la Ville de Montréal prévoit que la Ville peut établir un fond de développement "par lequel la ville assure au conseil d'arrondissement, durant une période de 10 ans, 50 % des revenus supplémentaires générés à la suite de la réalisation de nouveaux projets de développement dans l'arrondissement". Étant donné que ce Fond existe, doit-on en comprendre que l'arrondissement du Sud-Ouest recevra, pour les 10 prochaines années, 50% du montant indiqué à la réponse à la question 1, somme qui pourrait être utilisée pour financer des investissements dans le secteur de planification détaillée de Griffintown et sinon, pourquoi?*

En vertu de l'article 85.4 de la Charte de la Ville de Montréal,

« Le conseil de la ville peut adopter une résolution qui prévoit notamment des règles relatives à l'établissement et à l'évolution de la dotation prévue à l'article 143 de même que des règles relatives à l'établissement d'un fonds de développement par lequel la ville assure au conseil d'arrondissement, durant une période de 10 ans, 50 % des revenus supplémentaires générés à la suite de la réalisation de nouveaux projets de développement dans l'arrondissement. »

La mise en place d'un fonds de développement au sens de cet article nécessiterait toutefois l'adoption d'un « contrat d'arrondissement » liant le conseil d'arrondissement et

le conseil municipal. De tels contrats d'arrondissements n'ont jamais encore été signés à la Ville de Montréal.

Il existe néanmoins à la Ville de Montréal un Fonds de développement prévoyant une remise annuelle aux arrondissements d'une portion des revenus générés par le développement pour supporter les dépenses de fonctionnement récurrentes engendrées par ces nouvelles clientèles.

Les règles d'attribution de cette remise étant établies annuellement par l'Administration au moment d'établir le budget, on ne peut donc pas conclure que l'arrondissement du Sud-Ouest recevra, au cours des 10 prochaines années, 50% des revenus supplémentaires générés par les projets auxquels fait référence la question 1. Les règles d'attribution en vertu desquelles sont actuellement calculées les remises ne sont pas établies dans le cadre d'un contrat d'arrondissement au sens de l'article 85.4 de la Charte de la Ville de Montréal.

3. Le décret gouvernemental 1229-2005 concernant l'agglomération de Montréal énonce une série d'équipements, infrastructures et activités d'intérêt collectif qui relèvent de l'agglomération. Parmi ceux-ci, il y a "l'aménagement et réaménagement du domaine public, y compris les travaux d'infrastructures, dans un secteur de l'agglomération désigné comme le centre-ville" et dont la description (qu'on retrouve aux pages 1 et 2 de l'annexe 3 du budget 2012 de la Ville de Montréal) semble inclure toute la partie de Griffintown située à l'est de la rue Guy. Est-ce que l'aménagement du domaine public dans la partie du secteur de planification détaillée de Griffintown située à l'est de la rue Guy est considéré comme un "équipement, infrastructure et activité d'intérêt collectif" relevant de l'ensemble de l'agglomération montréalaise et sinon, pourriez-vous nous indiquer ce qui est susceptible de relever de la compétence de l'agglomération dans le secteur?

Le financement des travaux d'aménagement ou de réaménagement du domaine public localisés dans le périmètre du secteur désigné comme le centre-ville au sens du Décret 1229-2005 relève effectivement de l'agglomération montréalaise. Les travaux de cette nature sont intégrés au Programme triennal d'immobilisation (PTI) d'agglomération et financés par un règlement d'emprunt adopté par le conseil d'agglomération.

La portion du secteur Griffintown située *grosso modo* à l'est de la rue Guy est effectivement comprise dans le périmètre du secteur désigné comme le centre-ville au sens du Décret 1229-2005.

Division de l'urbanisme et de l'aménagement urbain
Direction du développement économique et urbain
28 mars 2012