

## Consultation sur la modification du règlement 16-082 Tour 6 – Square Children

### Réponses aux demandes des participants lors de la soirée de questions et de réponses du 9 mai 2022

---

#### 1) Samuel Vanzin

*Monsieur a posé une question concernant la propriété du site. Afin de répondre à sa question, les représentants de la Ville ont proposé de produire l'historique des propriétaires du site depuis la vente du terrain par le gouvernement du Québec.*

En 2016, à la suite d'un appel d'offres publiques, le Centre universitaire de Santé McGill a cédé l'entièreté du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants à 9333-8580 Québec inc..

La compagnie 9338-8580 Québec inc. est la prédécesseur de HRM Project Children inc., à qui elle a transféré ses propriétés sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants en 2018. Il s'agit de deux sociétés apparentées.

Le site a été développé par deux promoteurs qui ont des projets distincts. Ainsi, entre 2016 et 2018, le site a été morcelé à plusieurs reprises et de nombreuses transactions ont eu lieu entre les deux promoteurs, généralement par l'entremise de sociétés apparentées.

HRM est responsable du développement du Projet Ouest et est demeuré propriétaire notamment des parties suivantes :

- Tour 1 - résidentiel
- Tour 6 - Logement social
- Maison des infirmières

Pour sa part, Devimco est responsable notamment des parties suivantes :

- Tour 2 - résidentiel
- Tour 3 - résidentiel
- Tour 4 - résidentiel
- Tour 5 - résidentiel
- Centre Sanaaq (Centre Peter McGill)

HRM n'était pas présent à la consultation publique qui s'est tenue le 21 février 2017, puisque Devimco Immobilier avait le mandat de représenter l'ensemble du projet.

## 2) Jean-Yves Bourdages

*Monsieur souligne qu'en permettant de construire des tours d'une plus grande hauteur qu'autorisée au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, le site a pris de la valeur. Pour cette raison, il désire obtenir :*

- 1. une évaluation de l'augmentation de la valeur foncière de l'ensemble du site à la suite de l'adoption du Règlement autorisant la construction d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex (16-082) en 2017;*
- 2. une évaluation de l'augmentation de la valeur foncière pour le terrain de la tour 6 à la suite de l'adoption du Règlement autorisant la construction d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex (16-082) en 2017.*

Le chantier en cours pour la construction du complexe multifonctionnel sur le site du Children n'étant pas entièrement complété, certaines données ne sont pas disponibles pour que le Service de l'évaluation puisse procéder à l'évaluation foncière du site. Un certain délai est à prévoir pour l'obtention de ces informations puisque tant que les travaux ne sont pas terminés, les permis délivrés pour les travaux demeurent actifs. Au fur et à mesure que les permis de construction/transformation seront fermés, le Service de l'évaluation sera en mesure de procéder à l'évaluation des copropriétés.

Les données de l'évaluation foncière étant publiques, une fois que l'évaluation sera complétée, l'information sera accessible en ligne sur le site de la Ville de Montréal.

## 3) Sarah Lessard

*Madame aimerait obtenir une estimation de la perte en taxes foncières pour la Ville de Montréal qu'engendrerait la réduction de la hauteur de 20 à 4 étages pour la tour 6.*

La programmation n'étant pas encore définie, il n'est pas possible de fournir cette information. La superficie par étage, le nombre d'étages ainsi que les usages sont nécessaires dans l'évaluation d'une propriété. Également, il faut se rappeler que jusqu'à ce jour, aucune demande de permis n'a été déposée pour la construction d'une tour de logement social. À cet effet, il serait très hypothétique d'obtenir une estimation pour un projet qui ne s'est malheureusement pas concrétisé.

## 4) **Éric Michaud**

*Monsieur se demande pourquoi la Ville de Montréal n'a pas procédé dans le cadre du projet du réaménagement du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants comme c'était la norme pour tous les projets de logement in situ sur le territoire de la Ville de Montréal, à la signature d'un accord de développement ou d'une entente d'inclusion prévoyant, soit la livraison d'une tour de logement social clé en main, soit la cession d'un lot indépendant du nadir au zénith, pour un prix de 12 000\$ par logement de 90 m<sup>2</sup>?*

Il faut d'abord souligner qu'il s'agit du seul cas de défaut d'un promoteur pour la réalisation d'un projet selon la formule clés en main depuis l'adoption de la Stratégie d'inclusion, en 2005. La Stratégie a été appliquée dans 145 projets et elle a généré des engagements pour environ 7250 logements sociaux, dont plus de 4000 sont réalisés ou en construction.

En 2017, avant la signature par le promoteur de la lettre d'engagement pour le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, la Ville avait déjà obtenu, dans d'autres projets, des engagements de promoteurs où la seule option pour le volet social était la réalisation d'un bâtiment selon la formule clés en main. Les promoteurs avaient jusqu'à lors toujours tenu leur engagement en matière de logement social.

Dans le cas spécifique de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, les promoteurs avaient l'intention d'aménager un stationnement souterrain sous l'ensemble du site. Au centre-ville, il est commun que les grands projets immobiliers mixtes prévoient ce type d'équipement. Cependant, il n'est pas envisageable de construire un bâtiment au-dessus de l'ouvrage d'un tiers (ici, le stationnement souterrain), pour des questions techniques et de garantie de qualité de construction. Ainsi, il était préférable que le promoteur construise la tour de logement social selon la formule clés en main, et qu'il la vende par la suite à un organisme désigné par le Service de l'habitation de la Ville de Montréal.

La Ville a tiré des leçons de l'expérience vécue sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants. Depuis, tous les promoteurs qui veulent choisir l'option de la construction clés en main doivent aussi choisir un engagement alternatif, comme la vente d'un terrain du nadir au zénith à la Ville, c'est-à-dire un terrain qui ne compte aucun ouvrage souterrain. Si un promoteur renie son engagement de vendre un terrain, il est plus simple pour la Ville de forcer la vente par la voie des tribunaux.

La Ville a aussi adopté de nouvelles mesures comme son Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) (Règlement pour une métropole mixte), entré en vigueur le 1er avril 2021. La contribution des promoteurs pour la réalisation de logements sociaux, soit financièrement soit par la réalisation d'un bâtiment selon la formule clés en main ou la vente d'un terrain, est maintenant une

obligation réglementaire.

## 5) Maryse Chapdelaine

*Madame aimerait obtenir la lettre d'engagement entre le promoteur et la Ville de Montréal dans laquelle étaient détaillés les engagements concernant la production du logement social in situ pour la tour 6.*

*Est-ce que cette lettre peut être déposée au dossier de documentation?*

La lettre d'engagement sera remise à l'OCPM.

## 6) Robert Hajaly

*Monsieur a demandé si un projet équivalent à celui qui devait avoir lieu à l'emplacement de la tour 6 est prévu dans le secteur Peter-McGill. Afin de répondre à sa question, la représentante du Service de l'habitation de la Ville de Montréal a proposé de fournir la liste de tous les projets de logement social et communautaire potentiels ou en cours de réalisation dans le secteur Peter-McGill.*

Il est vrai qu'il est plus difficile de développer du logement social au centre-ville, en raison de la rareté et du prix élevé des terrains. De plus, le logement social doit se réaliser dans un bâtiment distinct et non sous la forme d'étages dans une tour de logements privés, ce qui est plus difficile au centre-ville vu que les terrains présentent peu d'espace au sol.

La Ville a un pouvoir limité sur ces facteurs. Toutefois, elle croit à la mixité résidentielle dans tous les quartiers de la ville, incluant au centre-ville. C'est pourquoi, afin de maximiser les chances de pouvoir y réaliser du logement social, des dispositions plus flexibles pour le centre-ville ont été prévues dans le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) (Règlement pour une métropole mixte). En effet, il s'agit du seul secteur où un promoteur peut prévoir du logement social à l'extérieur du site de son projet sans devoir contribuer un 2 % additionnel, à la condition que le terrain hors site soit aussi situé au centre-ville.

Dans le district Peter-McGill, 14 terrains sont assujettis au droit de préemption. Le droit de préemption permet à la Ville de Montréal d'acheter certains immeubles en priorité sur tout autre acheteur, notamment à des fins de logement social.

Enfin, il faut noter que, dans le district Peter-McGill, la Ville a acquis, le 17 avril 2018, un terrain situé au coin sud-ouest de l'intersection des rues Saint-Antoine Ouest et de la Montagne, dans le but d'y développer un projet d'environ 160 logements sociaux. L'OMHM développe sur ce site un projet résidentiel pour les familles avec ou sans

enfants et personnes seules.

Plus récemment, les locataires de la coopérative de la Montagne verte ont commencé à prendre possession de leurs nouveaux logements. Il s'agit d'un projet de 136 logements financé par le programme AccèsLogis Québec.

## 7) Jean-Yves Bourdages

*Monsieur a demandé si la catégorie d'usage (M.7C) autorisée sur le site de la tour 6 permettrait la construction d'un stationnement étagé.*

Selon l'article 232 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), l'usage «parc de stationnement public intérieur» est autorisé en vertu de la procédure des usages conditionnels.

Cet usage permet une aire de stationnement ouverte au public et peut être tarifée. Pour ce type de demande, les critères de l'article 321 du règlement s'appliquent.

*Art.321 Afin d'assurer son intégration harmonieuse dans son milieu, une demande d'autorisation d'un parc de stationnement public intérieur comme usage conditionnel associé à une catégorie de la famille mixte doit respecter les critères suivants :*

- 1° l'usage proposé doit être compatible avec le milieu environnant;*
- 2° la localisation de l'aire de stationnement et l'aménagement du terrain doivent faciliter l'intégration visuelle et fonctionnelle du projet avec le milieu environnant;*
- 3° le projet doit se justifier par une desserte inadéquate de l'emplacement par le réseau de transport en commun ou par le manque d'espaces de stationnement sur rue et hors rue dans le milieu environnant ou, le cas échéant, par les besoins particuliers de l'usage principal pour lequel l'aire de stationnement est aménagée;*
- 4° l'aménagement de l'aire de stationnement et le contrôle des accès doivent assurer la sécurité des utilisateurs, celle des piétons circulant sur les voies publiques adjacentes et être conçus de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur les voies publiques adjacentes.*