

# Réponses de l'arrondissement de Ville-Marie aux questions écrites de la commission

(mars 2017)

## Question 1

Les futurs logements sociaux et communautaires prévus dans la Tour 6 seraient financés grâce au programme Accès-Logis. En vertu de ce programme, jusqu'à 50% des ménages peuvent bénéficier d'une subvention de « Supplément au loyer » leur permettant de ne consacrer au loyer que 25% de leurs revenus.

Question : L'OMHM a-t-il déterminé la proportion des ménages qui seraient éligibles, le moment venu, au Supplément au loyer, et ce, pour les deux clientèles attendues, soit aînée et famille?

### Réponse :

L'OMHM utilisera le maximum de subventions permises par AccèsLogis soit 50% des 18 logements familiaux et 50% des 156 logements de la Résidence EnHarmonie.

## Question 2

La *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* préconise l'inclusion de 15% de logements abordables privés. Ces logements peuvent être en copropriété ou en location. Des programmes municipaux facilitent l'acquisition de logements en copropriété, notamment pour les premiers acheteurs.

Question : Existe-t-il également des incitatifs facilitant la réalisation de logements abordables locatifs dont les loyers correspondraient aux barèmes fixés par la Ville?

### Réponse :

Non il n'y a pas de programme d'aide ou d'incitatifs financier de la part de la Ville pour les logements abordables locatifs autre que d'inciter les promoteurs à réaliser 15% de logements abordables dans leur projet, qu'ils soient locatifs ou vendus en copropriété, et d'obtenir qu'ils fournissent les garanties financières à la Ville pour en assurer leur réalisation dans le cadre d'ententes conclues en vertu de la *Stratégie d'inclusion*.

### Question 3

La *Stratégie d'inclusion de logements abordables* comporte des paramètres permettant de considérer comme « abordable » un logement selon les critères de la Ville. Dans le cas de logements abordables en copropriété, leur prix d'acquisition ne doit pas excéder les prix plafonds du programme d'acquisition énoncé par la Ville. Dans le cas de logements abordables en location, des loyers maximums par typologie sont établis.

Question : Comment la Ville peut-elle s'assurer que les logements abordables privés prévus par un promoteur immobilier garderont ce caractère abordable pour une durée raisonnable? En vertu de la *Stratégie*, une garantie financière est prévue pour chaque logement abordable à réaliser; mais comment celle-ci pourrait-elle permettre une certaine stabilité des loyers dans le cas des logements abordables locatifs?

#### Réponse :

Afin de s'assurer que les loyers demeurent abordables, la Ville demande au propriétaire de fournir une copie du bail de location pour chaque logement abordable loué. Un taux d'indexation maximal de 2 % s'applique aux loyers abordables payables pour les 5 années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. À cet effet, le propriétaire doit fournir à la Ville de Montréal, avec la copie du bail de départ, un addenda au bail, signé par les deux parties, stipulant qu'en cas de renouvellement du bail, la hausse maximale annuelle pour cette période de 5 ans ne pourra excéder 2 %. À partir de la 6<sup>e</sup> année, la hausse de loyer est contrôlée par le Règlement sur les critères de fixation de loyer de la Régie du logement.

### Question 4

La densité autorisée en vertu du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement est de 9 sur la portion montréalaise du projet de redéveloppement de l'Hôpital. Or, celui-ci représente un développement total de 132 644 mètres carrés dans cette portion, sur un terrain dont la superficie montréalaise serait de 13 384 mètres carrés (document 3.1, page 72). Il s'agirait donc d'un COS de près de 10 (9.91).

Questions : Comment expliquer un tel écart? Dans le document du promoteur (document 3.1), le tableau de la page 72 fait référence à une exemption de 10% concernant le COS. En quoi consiste cette exemption?

#### Réponse :

L'écart s'explique par la méthode de calcul utilisé avant et après le dépôt de permis de transformation. Le calcul utilisé pour calculer la densité préliminairement ne tient pas compte des exclusions calculées lors de l'analyse plus détaillée pour émission de permis.

À cet effet, en moyenne on retranche environ 10% de la superficie brute afin d'inclure les exclusions. Selon l'article 47 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) les éléments suivants sont en effet exclus du calcul de la superficie de plancher d'un bâtiment :

- 1° une aire de stationnement des véhicules et une aire de chargement des marchandises, situées en sous-sol, de même que leurs voies d'accès;
- 2° un rez-de-chaussée ou une partie de rez-de-chaussée commercial directement accessible de la rue Sainte-Catherine et situé dans le secteur indiqué au plan intitulé «Densités et implantation»;
- 3° une aire destinée à l'équipement mécanique, à un escalier, à un ascenseur et à une canalisation verticale;
- 4° dans le cas d'un terrain servant comme emplacement de métro, les espaces en sous-sol utilisés pour l'accès au métro ou pour son animation;
- 5° l'étage de transfert des charges structurales d'une construction surplombant une autoroute en tranchée ou en tunnel et une structure de métro;
- 6° les espaces d'entreposage situés en sous-sol;
- 7° la superficie de plancher d'une serre utilisée à des fins de culture végétale industrielle ou commerciale et située sur le toit d'un bâtiment.

#### **Question 5**

En conclusion de l'étude d'impact sur la circulation (document 3.5.1, page 16), la firme Beaudoin Hurens suggère quelques mesures de mitigation, dont certaines s'adressent aux autorités municipales.

Question : Comment l'administration municipale entend-elle donner suite aux recommandations la concernant?

#### **Réponse :**

Les recommandations qui touchent la programmation des feux de circulation sont mineures et susceptibles de ne s'appliquer qu'à l'ultime, lorsque le développement sera complété à 100 %. La Ville ne prévoit pas effectuer d'ajustement à court terme, mais suivra l'évolution de la situation et interviendra au besoin.

#### **Question 6**

Le promoteur a déposé plusieurs études relatives à son projet : études d'impact, études techniques, etc. Ces études ont-elles été validées par les services municipaux concernés? Certaines ont-elles donné lieu à des avis spécifiques?

## Réponse :

Plusieurs études ont été déposées par le promoteur dans le cadre de la demande de l'article 89 soit :

- Étude d'enseillement (Menkes Shooner Dagenais Letourneux architectes, 19 octobre 2016)
- Évaluation structurale des blocs «D» et «F» (Beaudoin Hurens, 30 juin 2016)
- Étude des besoins dans le quartier Peter-McGill (Raymond Chabot Grant Thornton, 20 janvier 2014)
- Évaluation et caractérisation environnementales Phase I et II (Sanexen services environnementaux inc, 22 mars 2016)
- Étude d'impact sur la circulation (Beaudoin Hurens, 13 juillet 2016)
- Étude sur modèle numérique des impacts éoliens (Lasalle nhc, 14 novembre 2016)
- Inventaire descriptif des arbres et valeur de conservation (Nadeau Foresterie Urbaine, octobre 2016)
- Inventaire qualitatif des arbres (Nadeau Foresterie Urbaine, 13 octobre 2016)
- Rapport d'expertise final caractérisation des matériaux-amiante (Sanexen Services environnementaux inc, 15 mars 2016)

Toutes les études déposées par le promoteur ont été analysées et pris en compte dans l'analyse du dossier par les responsables à l'arrondissement de Ville-Marie. Certaines études ont fait l'objet de discussion avec des collègues de la Ville Centre afin d'en bonifier l'analyse.

## Question 7

À la suite de la soirée d'information du 21 février dernier, doit-on comprendre que le futur centre communautaire sera réalisé selon le mode partenariat public-privé, de telle sorte que la Ville serait locataire à long terme de cet équipement, lequel serait construit par le promoteur?

## Réponse :

La Ville et le promoteur sont présentement en négociation pour l'entente qui encadrera la réalisation et l'occupation du centre Peter-McGill. Le mode de tenure qui est présentement pressenti pour le centre Peter-McGill est une entente de location d'une durée de 40 ans. Selon cette entente, le promoteur serait responsable de la réalisation de l'enveloppe du bâtiment. De son côté, la Ville serait responsable des améliorations locatives (aménagement intérieurs).

### Question 8

Au cours de la soirée du 21 février, les responsables municipaux du dossier du centre communautaire ont présenté les divers volets d'activités prévus par le futur centre. Dans ce contexte, la Ville envisage-t-elle certaines ententes de service avec la Bibliothèque Atwater, située à proximité?

### Réponse

L'arrondissement fera appel aux représentants du milieu pour qu'ils contribuent au développement de la programmation et de l'animation des divers locaux du centre Peter-McGill et des espaces publics environnants. Cependant, aucune entente formelle n'a encore été conclue avec ces partenaires.

### Question 9

La réalisation du projet de redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants implique des investissements municipaux. Il faudra notamment déplacer les infrastructures souterraines sous la rue Lambert-Closse, élargir la rue du Sussex, aménager le futur parc Henri-Dunant. À combien évalue-t-on les sommes requises pour réaliser ces travaux, de même, le cas échéant, que les autres travaux municipaux jugés nécessaires ?

### Réponse :

Le projet du site de l'ancien hôpital de Montréal pour enfants implique effectivement plusieurs investissements municipaux. Dans un premier temps, la conduite d'égout située sous la rue Lambert-Closse sera déviée alors que la conduite d'aqueduc sera condamnée. Afin de maintenir le niveau de service existant, la conduite d'aqueduc de la rue du Sussex sera réhabilitée. La rue du Sussex sera élargie et aménagée de façon sommaire pendant la période des travaux du promoteur. L'ensemble de ces travaux sont estimés à 1,5 M\$.

Dans un deuxième temps, l'aménagement permanent de la rue du Sussex, du nouveau parc Henri-Dunant, du trottoir sud de la rue Tupper et du trottoir nord de René-Lévesque seront réalisés. Des bonifications de l'aménagement du parc Toe-Blake seront aussi prévues à cette étape. Ces travaux seront réalisés lorsque les travaux du promoteur auront suffisamment avancés pour ne pas endommager les aménagements du domaine public. Selon des estimés très préliminaires, ces travaux se chiffrent à 4,2 M\$.