



Montréal, 15 juin 2018

À l'intention des Commissaires de l'OCPM
Projet de requalification de la Maison mère des Sœurs Sainte-Anne

Veuillez prendre connaissance des réponses aux questions qui nous ont été adressées suite à la séance d'information publique du 29 mai 2018.

1- Concernant la salle multifonctionnelle, pourriez-vous préciser : la capacité maximale de celle-ci dans ses différentes configurations?

Réponse :

La capacité d'accueil maximale de la salle est de 400 personnes. Dépendamment des événements, ce nombre pourra être considérablement à la baisse.

- Le nombre, la capacité, et le débit du ou des ascenseurs devant la desservir?

Réponse de l'architecte (Thomas Schweitzer) :

Un ascenseur du genre traction sans salle de machine (MRL) ayant une capacité de 3000lb ou 3500 @ 300 ppm suffirait. Lors de périodes de pointe achalandées, l'intervalle serait entre environ 80 à 90 secondes et l'ascenseur pourrait transporter environ 45 et 60 personnes aux 5 minutes.

Dans le meilleur des mondes, un deuxième ascenseur pourrait être prévu si la viabilité financière de cette composante (conversion de la Chapelle) le permet.

Voici la réponse du consultant (Ian Mc Janet de la firme Kone) :

A little more than 10 minutes of review but I feel the explanation to support the validation that a 4000 lbs elevator operating at a Car Load factor of 35% will transport 400 people up to the chapel in 40 minutes. This allows people to come in gradually at the start of the event. Transportation down is another story as people will all be leaving at the same time and the stairs will be needed.

Nous vous joignons le rapport de la firme Kone, pour plus de détails

- Les créneaux horaires envisagés et attribués au regard des différentes catégories d'utilisateurs?

Réponse :

Nous n'en sommes pas là dans la planification des activités. Il y aura un mélange d'activités culturelles, artistiques, ludiques, privatives (de type réception) et événementielles qui devront toutes être compatibles avec l'usage résidentiel du reste du bâtiment. Les créneaux horaires devront également prendre en compte la composante résidentielle du bâtiment A.

2- Vous nous avez apporté en séance un premier aperçu des enjeux budgétaires. Veuillez nous communiquer dans une note synthétique ces éléments, ainsi que ceux relatifs aux grandes lignes du montage financier pour chacune des phases/aspects du projet (notamment le bâtiment D).

Réponse :

Le montant total pour la réalisation du bâtiment D sera autour de 34M\$ (ACQUISITION+TRAVAUX). Le principal enjeu de la viabilité du bâtiment D est la location/transformation des chambres/studios qui se libéreront au fur et mesure de l'attrition de la communauté des Sœurs Sainte-Anne.

Les Sœurs sont ouvertes à accueillir des laïques dans le bâtiment qui leur sera destiné au fur et à mesure que des places se libéreront dans le bâtiment.

Par ailleurs, le bâtiment a été conçu de manière à ce que les chambres et studios puissent être transformés en petits logements; à titre d'exemple la superficie totale de deux chambres équivaut à la superficie d'un 3 ½ aux normes du Guide construction Accès Logis.

Il est important de noter que le bâtiment pourrait garder la même vocation si les besoins populationnels et le financement sont au rendez-vous.

Quant aux bâtiments existants, on estime que le budget de réalisation pour l'Aile A tournera vraisemblablement autour de 23.5M\$ (ACQUISITION+TRAVAUX) pour environ 73 unités privatives abordables d'habitation et celui des bâtiments B, B+ et C autour de 51M\$ (ACQUISITION+TRAVAUX) pour environ 241 unités d'habitation en volet Accès Logis (logement communautaire abordable). On parle ainsi d'un budget global autour de 108,5M\$ pour l'ensemble du site. Le nombre d'unités requises pour viabiliser le Volet 2 Accès Logis (bâtiments B, B+ et C) est dû aux nouvelles mesures (de surveillance incendie) requises pour les bâtiments de type B3 dans le Code du bâtiment en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018. Par ailleurs, les unités supplémentaires prévues dans l'aile B+ ramènent le % d'espaces communautaires des bâtiments B et C au ratio acceptable du Guide de construction Accès Logis. En effet, les ailes B et C comptent une importante superficie d'Espaces non résidentiels qu'il convient de maintenir, notamment la cuisine, la salle à manger et des locaux au sous-sol.

3- Avez-vous identifié des enjeux relatifs à la décontamination des bâtiments? Dans l'affirmative, indiquez lesquels et les mesures envisagées pour y remédier ainsi que les coûts associés? Quelle est votre estimation budgétaire relative à la décontamination des sols?

Réponse :

Oui, les bâtiments existants ont été construits à des époques où différents matériaux, aujourd'hui considérés comme étant des contaminants, étaient utilisés.

Pour des questions de confidentialité liée à l'offre d'achat de la propriété, il nous est impossible de divulguer les montants estimés de décontamination. Ce que nous pouvons vous dire c'est que l'offre d'achat prévoit une provision liée à la décontamination des bâtiments. Cette provision risque de ne pas couvrir l'ensemble des coûts de décontamination, par conséquent il s'agit d'un enjeu pour la viabilité du projet. Ce type de défi nous attend, non seulement dans ce projet, mais également dans tout futur projet de reconversion du Patrimoine religieux. Une des stratégies envisagées pour limiter les coûts de décontamination est d'encapsuler un maximum de murs existants, limitants ainsi la superficie des murs à décontaminer.

Quant à la contamination au sol, l'offre d'achat prévoit que la réhabilitation des sols sera de la responsabilité du vendeur. Là encore le défi sera les mesures de réhabilitation acceptées par la Ville de Montréal compte tenu des contraintes du site (le patrimoine végétal en place et les bâtiments existants qui doivent être conservés.)

4- Concernant les hauteurs, l'augmentation du nombre d'étages dans l'aile A aura-t-elle une incidence sur l'alignement de la fenestration actuelle?

Réponse :

Il n'est pas prévu d'ajouter des étages au bâtiment A. Le comité mixte a émis la recommandation de ne pas toucher à l'enveloppe extérieure des bâtiments. Le dernier niveau du bâtiment A correspond au grenier où il existe une série de petites fenêtres intégrées dans la corniche. Ce niveau-ci sera ouvert sur le niveau inférieur dans chaque appartement pour créer des mezzanines qui seront éclairées par des lanterneaux. Il n'y aura pas d'incidence sur l'alignement de la fenestration actuelle.

Par ailleurs il est à noter qu'il existe déjà une disparité non perceptible entre les hauteurs des étages du bâtiment A et celles du bâtiment B. Si des étages devaient être ajoutés aux autres bâtiments à construire sur le site, ils seraient intégrés architecturalement de manière à passer aussi inaperçus que la disparité déjà existante entre le bâtiment A et B.

Carlos Martinez

Carlos Martinez

Agent de développement
Bâtir son quartier