

Résumé de l'Accord entre la Ville et Devimco inc. pour le développement du projet Griffintown

23 avril 2008

Depuis le dépôt par Devimco inc. d'un projet de développement immobilier dans le secteur En complément aux outils réglementaires nécessaires pour encadrer le projet, le projet d'accord de développement ci-joint propose des principes et modalités d'exécution sur le développement résidentiel, les opérations immobilières entre la Ville et le promoteur, le partage des coûts et les modalités de réalisation des infrastructures et des parcs, des modalités relatives au commerce de détail, au développement durable, au transport, à la concertation et au développement communautaire, à la sécurité publique, au patrimoine, à l'archéologie et à la culture.

Section I Développement résidentiel et inclusion de logements sociaux et abordables

Le promoteur s'engage à réaliser, ou faire en sorte que soit réalisé, 3 860 logements dans un délai de 15 ans à compter de l'acquisition par lui d'un terrain appartenant à la Ville, nécessaire à son développement, qui sera grevé d'une hypothèque immobilière de premier rang de 4,5 M\$ afin de garantir la réalisation de ces 3860 logements. Cette garantie pourra être substituée par une lettre de garantie bancaire équivalente. En réponse aux demandes exprimées lors de l'assemblée de consultation publique, le promoteur a accepté de réviser à la hausse le nombre de logements sociaux et abordables de manière à ce qu'ils représentent, dans chacun des cas, 15 % du total des unités, sans exception. Il s'engage donc à construire 579 logements sociaux et 579 logements abordables au lieu des 450 prévus dans chacun des cas. La construction des logements abordables est assurée par une lettre de garantie bancaire de 1,45 M\$.

L'engagement en matière de logement social du promoteur se concrétise sous la forme d'une promesse de vente d'un terrain de 4810 mètres carrés (potentiel de 387 logements sociaux) et d'une propriété superficière (droit aérien pour la construction d'un minimum de 192 logements sociaux pour personnes âgées en légère perte d'autonomie). Les prix de vente négociés et conclus avec le promoteur pour ces droits tiennent compte de la capacité de payer des organismes communautaires en fonction des paramètres financiers des programmes de subvention à la construction de logements sociaux, tel le programme Accès Logis. La Ville s'engage à déployer les meilleurs efforts pour que le promoteur soit le responsable de la construction pour la livraison d'un projet selon la méthode clé en main de ces logements sociaux.

Dans le cas du premier terrain, la Ville s'engage à l'acquérir du promoteur, celui-ci s'engageant à le lui vendre, conditionnellement à la disponibilité des fonds nécessaires, simultanément à la première vente par la Ville de terrains au promoteur, pour le prix de 4 710 000 \$. La Ville pourra détenir cet emplacement le temps d'obtenir des unités de subvention dans le cadre de prochaines programmations de la Société d'habitation du Québec. Cet emplacement sera revendu à un organisme communautaire d'habitation lorsque des unités auront été attribuées, et ce au même prix qu'elle l'aura acquis du promoteur. La Ville s'engage à déployer ses meilleurs efforts pour y construire 387 logements sociaux dans les meilleurs délais en tenant compte de la capacité du marché d'absorber ces nouvelles unités de logements sociaux.

En ce qui a trait à la propriété superficière, le promoteur s'engage à vendre à la Ville, ou à une personne désignée par le directeur de la Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville, une propriété superficière permettant de construire un minimum de 192 logements sociaux pour personnes âgées en légère perte d'autonomie au-dessus d'un bâtiment abritant des espaces commerciaux pour le prix de 12 000 \$ par unité de logement, majoré du coût des plans et devis selon les tarifs autorisés conformément aux programmes de subvention à la construction de logements sociaux.

La Ville devra avoir débuté, ou voir à ce que la personne désignée par elle ait débuté, les travaux de construction de ces 192 logements sociaux au plus tard 6 mois après la date où le promoteur aura terminé la construction du toit du bâtiment sous la propriété superficielle, soit vers la fin de l'année 2010 ou au début de 2011, de telle manière qu'il soit prêt pour y ériger les logements sociaux. La réalisation de ce projet ayant été priorisée dans l'actuelle programmation 2006-2009 de l'Opération 15 000 logements, le scénario préconisé prévoit l'acquisition de ces droits de construire directement par l'organisme communautaire qui réalisera ce projet.

Un comité technique sera créé pour favoriser la meilleure intégration architecturale et fonctionnelle possible entre la réalisation des logements sociaux et le reste du secteur.

Transactions immobilières et cessions pour fins de parcs

La Ville et le promoteur s'engagent à procéder à différentes transactions immobilières. Le promoteur cédera à la Ville les lisières des terrains nécessaires à l'élargissement des rues existantes et à la création de nouvelles rues. La Ville s'engage à céder les rues et le parc qui seront fermés, certains tréfonds et certaines parcelles de terrain. L'ensemble de ces immeubles seront transigés en fonction de leur juste valeur marchande.

En réponse aux préoccupations exprimées lors de la consultation publique, la rue Smith est conservée de même que le dégagement des rues Murray et Shannon, entre les rues Wellington et Smith; aussi, 10% de la superficie des terrains compris dans le secteur est réservé pour l'aménagement de nouveaux parcs et places publiques et ce, sans compter le parc Sainte-Anne et le parc du canal de Lachine.

L'accord prévoit la cession par la Ville d'une propriété superficielle (droits aériens) pour la construction d'un passage au-dessus de la rue Peel et d'un lien vertical permettant l'intégration éventuelle d'une gare de tramway. Cette disposition est nécessaire pour faciliter une traversée sécuritaire des piétons entre les deux parties du centre commercial et en raison de la présence d'une ligne électrique souterraine à haute tension qui empêche la construction d'un passage sous la rue. Dans l'éventualité où une gare de tramway serait requise à cet endroit, le lien vertical devra permettre l'intégration de cette gare. L'architecture, l'intégration urbaine et la nature de l'utilisation des espaces intérieurs devront auparavant être évalués par la Ville.

Section III Entente sur les infrastructures et les parcs

Le Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux (02-193), qui oblige le paiement par les promoteurs des nouvelles infrastructures sur site, ne s'applique pas dans un territoire desservi, tel que le secteur Griffintown. Bref, actuellement, la réglementation n'oblige pas le promoteur à payer les travaux de réfection des infrastructures actuelles. Néanmoins, dans l'esprit des objectifs sous-jacents à cette réglementation et afin d'adapter les infrastructures actuelles aux caractéristiques du projet, le promoteur accepte d'assumer une part importante des coûts des travaux. Ceci répond à une inquiétude exprimée en consultation publique au sujet des dépenses que la Ville pourrait avoir à supporter.

Cette section de l'accord prévoit une zone délimitée à l'intérieur de laquelle le promoteur réalise les travaux d'infrastructures. La zone entièrement à la charge du promoteur dessert le secteur commercial du projet délimité par le canal de Lachine, la rue Wellington, la rue Murray, la rue Ottawa et les voies du CN. Pour le reste du territoire du PPU et des secteurs connexes, les travaux sont à la charge de la Ville, conditionnellement à la disponibilité des fonds.

Le promoteur prend aussi en charge les travaux d'aménagement des nouveaux parcs et des nouvelles places publiques du projet et en assume les coûts pour un montant de 15 M\$. Normalement, cette charge incombe à la Ville. La nécessité d'augmenter le nombre de parcs et la présence de verdure pour les familles ont fait l'objet de plusieurs interventions lors de l'assemblée de consultation.

Les travaux de percée de l'emprise du CN dans l'axe de la rue de la Montagne, afin de créer une ouverture sur le canal de Lachine, sont pour un montant de 15 M\$, partagés par la Ville (1/3 des coûts), conditionnellement à la disponibilité des fonds, et le promoteur (2/3 des coûts). Pour un montant de 5 M\$, le promoteur s'engage à réaliser un plan lumière, un monument ou une fontaine, il réalisera aussi les études et les fouilles archéologiques.

Un comité conjoint sur les travaux sera mis en place et il conseillera la Ville et le promoteur tout au long du projet, entre autres, sur les modalités d'application de l'entente sur les infrastructures et les parcs, ainsi que sur les mesures de mitigation en matières de circulation et d'environnement à prévoir durant le chantier de construction des bâtiments et des infrastructures. Cette nécessaire planification des travaux a été évoquée à l'assemblée publique de consultation.

De plus, le promoteur s'engage à verser 18 M\$ supplémentaires pour des investissements à convenir avec la Ville afin d'apporter une valeur ajoutée au projet; cette contribution n'est pas limitée aux seuls travaux de construction des infrastructures et des parcs.

Section IV *Autres engagements*

Restriction au commerce de détail

Le promoteur s'engage à limiter la superficie des commerces de détail à un total de 100 000 m² et à limiter à deux le nombre de commerces à grande surface de plus de 10 000 m², laquelle obligation sera protégée par une servitude de restriction d'usage valide pour une période de 15 années.

Développement durable

Le promoteur s'engage à réaliser l'offre qu'il a faite à l'École de technologie supérieure (ÉTS) visant à supporter financièrement une Chaire de recherche en développement durable pour une somme de 1 M\$. Les meilleures pratiques en développement durable émanant des recherches pourraient être intégrées dans la réalisation du projet.

De plus, il s'engage à :

- une consommation énergétique des bâtiments provenant d'un minimum de 90 % de sources renouvelables;
- déployer les meilleurs efforts afin d'obtenir une certification LEED Or pour les bâtiments non résidentiels et une certification LEED-ND (Neighbourhood Development) pour l'ensemble du projet, lorsqu'elle sera disponible;
- construire des bâtiments ayant une isolation supérieure et prévoir des systèmes d'économie d'énergie pour une performance énergétique supérieure à 10 % aux normes en vigueur et tendre à atteindre un ratio de 20 %;
- évaluer la possibilité de construire un système central de climatisation à haute performance énergétique permettant d'éviter la construction de tours de refroidissement et l'installation de ventilateurs sur chacun des bâtiments et contribuant à une partie du chauffage;
- lorsque des appareils électroménagers sont fournis, s'assurer que ceux-ci sont certifiés "Energy Star";
- privilégier l'utilisation de l'éclairage naturel et à haute performance;

- privilégier l'utilisation de systèmes économisant l'eau de l'aqueduc;
- gérer les eaux de pluie afin de diminuer l'impact sur les réseaux municipaux et pour l'irrigation des surfaces végétalisées;
- végétaliser les toits des constructions basilaires, concevoir les terrasses sur les toits adjacentes à un espace habitable de manière à ce que les occupants puissent les végétaliser, végétaliser les surfaces des sols;
- prévoir des espèces n'exigeant pas d'herbicides;
- participer à l'animation des parcs et des places publiques;
- déployer les meilleurs efforts afin de prévenir et d'atténuer le bruit;
- prendre certaines mesures pour assurer la qualité de l'air à moins de 200m de l'autoroute Bonaventure;
- proscrire l'utilisation du bois de chauffage;
- gérer les sols contaminés selon les normes en vigueur;
- favoriser la réutilisation des matériaux de démolition;
- intégrer dans la gestion des bâtiments un programme de recyclage et de récupération des matières résiduelles;
- favoriser l'utilisation de matériaux de fabrication locale et autant que possible, des matériaux de certification environnementale.

Le développement durable a fait l'objet de nombreuses interventions lors de l'assemblée de consultation publique.

Transport

Le promoteur offre une contribution de 15 M\$ pour encourager la Ville à réaliser le projet d'implantation d'une ligne de tramway centre-ville - Vieux-Montréal passant par la rue Peel. Cet engagement sera assuré par une lettre de garantie bancaire d'une valeur équivalente et qui sera émise préalablement au lancement par la Ville des premiers appels d'offre de construction. Le promoteur déploiera les meilleurs efforts pour concevoir une approche novatrice en design, notamment pour l'intégration de la ligne de tramway. Cette offre d'une contribution financière est conditionnelle au lancement des appels d'offres de construction au plus tard le 15 juin 2011 et à la mise en service du tramway avant le 15 juin 2014. C'est 5 M\$ de plus que ce qui avait été annoncé avant l'assemblée publique de consultation.

Conformément aux orientations du projet de Plan de transport de la Ville, le promoteur s'engage à favoriser le transport en commun et les transports actifs en fournissant de l'information sur la mobilité aux nouveaux résidents, en offrant un abonnement de six mois au transport en commun pour chaque logement ne bénéficiant pas d'unité de stationnement et en subventionnant 50 % des cartes mensuelles de transport en commun aux nouveaux travailleurs pour une période de six mois. Un montant de 1,5 M\$ est prévu à ces fins. Un partenariat Ville - Promoteur sera mis sur pied pour financer un centre de gestion des déplacements pour favoriser l'usage du transport en commun et des transports actifs.

Afin de ne pas offrir un avantage concurrentiel à ce futur centre commercial par rapport à la rue Sainte-Catherine, le stationnement pour les usages non résidentiels devra être payant selon une grille tarifaire comparable aux prix moyens des stationnements intérieurs du centre-ville. Il faut noter également que le nombre de ces unités de stationnement sera limité à 4 000 en vertu du règlement de concordance qui devra être adopté par l'arrondissement en conformité au PPU. Des espaces de stationnement seront réservés au covoiturage, à l'autopartage, aux microvoitures et aux véhicules écoénergétiques. Des démarches seront faites auprès d'organismes afin de les encourager à offrir un service d'autopartage. Le nombre d'unités de stationnement résidentiels est limité à un ratio moyen de 0,7 espace de stationnement par logement, soit 2 720 unités pour 3 860 logements, ce qui est inférieur aux normes prévues dans le projet de règlement de concordance. Le prix du stationnement devra être séparé du coût de vente ou de location des logements.

Pour le vélo, le promoteur construira et exploitera une cyclo-station, aménagera des stationnements vélos et prévoira un emplacement pour un libre-service spécifique au site. La Ville déploiera les meilleurs efforts afin d'aménager de nouveaux liens cyclables, elle implantera des supports à vélos, Elle veillera aussi à l'aménagement et à l'éclairage des parcs et des places publiques, des trottoirs et des intersections d'une manière sécuritaire et confortable pour les piétons.

L'ensemble de ces dispositions contractuelles répond à plusieurs préoccupations exprimées lors de l'assemblée de la consultation publique.

Concertation, développement communautaire et de l'emploi

Le promoteur et la Ville s'engagent à maintenir un comité conjoint de concertation et de communication durant toute les phases de planification et de réalisation du projet.

Le promoteur favorisera l'embauche locale et le maintien en emploi pour le tiers des nouveaux emplois, il participera aux efforts de formation de la main-d'œuvre et de relocalisation des entreprises conformément à son entente avec le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RÉSO) qui prévoit une contribution de 200 000 \$ à ces fins.

Conformément aux demandes exprimées lors de la consultation publique :

- le promoteur déploiera des meilleurs efforts afin d'accueillir un centre de la petite enfance pour répondre aux besoins des résidents et des travailleurs;
- après la définition des besoins par le CSSS local, il collaborera avec cet organisme afin de favoriser l'implantation d'une clinique médicale dans le projet.

Sécurité incendie et sécurité civile

Le promoteur s'engage à prévenir les situations à risque pour le public par des rencontres avec la Ville, à construire les bâtiments selon des exigences sismiques supérieures à celle du Code du bâtiment en vigueur et à climatiser les espaces communs des bâtiments conçus pour loger les personnes âgées.

Patrimoine et culture

Le promoteur conservera et mettra en valeur deux bâtiments, restaurera et mettra en valeur quatre autres, conformément au projet de PPU original et aux ajouts inscrits dans le projet final de PPU. Il s'engage à relocaliser la salle de répétition et l'atelier de construction des décors du théâtre du Centaur à la satisfaction des administrateurs et à déployer les meilleurs efforts afin de d'accueillir des ateliers d'artistes et des galeries d'art. Afin de mieux définir la vocation culturelle et patrimoniale de l'îlot délimité par les rues Brennan, de la Commune et l'autoroute Bonaventure, il s'engage aussi à solliciter la participation de deux représentants de la Ville et d'un représentant du Partenariat du Quartier des spectacles au sein de son "Équipe de rêve" (Dream Team).