

V.7. Projets de développement au Quartier des spectacles

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION.....	275
2.	PORTÉE DE LA MISSION.....	276
3.	CONSTATATIONS, RECOMMANDATIONS ET PLANS D'ACTION	277
3.1.	Planification d'ensemble des projets de développement et de revitalisation	277
3.2.	Étude de rentabilité financière.....	283
3.3.	Expropriation et cession des immeubles.....	287
3.4.	Consultation publique en vue de la réalisation des projets	297
3.5.	Paramètres réglementaires et dérogations	299
3.6.	Subventions.....	306
3.7.	Reddition de comptes.....	309

V.7. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT AU QUARTIER DES SPECTACLES

1. INTRODUCTION

Le projet de développement du Quartier des spectacles permettra à la ville de Montréal d'ajouter un volet de culture et de design à son centre-ville. Le territoire visé par ce projet s'étend sur plus d'un kilomètre carré et est borné par la rue Saint-Alexandre, le boulevard René-Lévesque, le boulevard De Maisonneuve et la rue Saint-Dominique.

La mise en valeur du Quartier des spectacles est un chantier prioritaire de la Ville (la Ville). La nécessité d'ancrer les grands festivals au cœur du centre-ville et de faire un véritable projet de réaménagement urbain apte à soutenir le rayonnement culturel et touristique de Montréal et à revitaliser le Quartier est le principal objectif poursuivi.

Ce projet, soutenu par le milieu des arts de la scène, a été formulé en 2001 par l'Association québécoise de l'industrie du disque, du spectacle et de la vidéo (ADISQ).

Pour sa mise en œuvre, la Ville a procédé à des études, à des réserves foncières et à des expropriations. À cet effet, le 24 mars 2004, le comité exécutif mandatait la Société de développement de Montréal (SDM) pour définir et faire approuver une stratégie immobilière à court et à moyen terme dans le secteur délimité par les rues Saint-Urbain, Ontario, Sanguinet et le boulevard René-Lévesque, en complément des actions municipales menées dans le secteur.

En mai 2006, l'arrondissement de Ville-Marie mandatait un organisme à but non lucratif (OBNL) pour proposer une stratégie de revitalisation du Quartier. En 2008 et 2009, cet organisme a présenté à la Ville trois projets de revitalisation visant à contribuer au plan de développement du secteur du Quartier des spectacles. Ces trois projets sont le 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est, le Quadrilatère Saint-Laurent et l'Édicule Saint-Laurent.

Pour l'immeuble du 2-22 Sainte-Catherine Est, la Ville a procédé à son expropriation à l'été 2006 et a démoli l'édifice en février 2008 pour des raisons de sécurité. Le conseil municipal a approuvé, le 16 juin 2008, un projet de promesse de conclure une convention d'emphytéose aux termes duquel la Ville s'engage à céder le terrain à l'OBNL, pour une durée de 75 ans, dans le but d'y développer un lieu consacré aux arts et à la culture, le tout sans considération monétaire,

pour autant qu'au moins 75 % de la superficie locative totale du bâtiment soit réservée à des fins culturelles. Toutefois, le 19 avril 2010, le conseil municipal a résilié la convention d'emphytéose et a approuvé un projet d'acte par lequel la Ville cède l'immeuble, sans compensation monétaire, puisque le promoteur a l'intention d'assujettir celui-ci au régime de la copropriété divise. Le promoteur (OBNL) s'engage à construire un immeuble comportant au moins six étages et ayant une valeur d'environ 12 M\$ représentant les coûts de construction du bâtiment et des aménagements locatifs. Les travaux de construction devront être terminés dans un délai de 30 mois suivant la signature de l'acte. Les travaux ont débuté en mai 2010. Toutefois, en juin 2010, le chantier a été arrêté par le promoteur dans l'attente des confirmations des subventions des gouvernements fédéral et provincial que doivent obtenir les futurs occupants (propriétaires) de l'immeuble en copropriété.

En ce qui concerne le Quadrilatère Saint-Laurent, l'OBNL a acquis jusqu'à présent de gré à gré huit des dix commerces qui avaient pignon sur le boulevard Saint-Laurent pour développer un grand projet mixte de bureaux et de commerces dont Hydro-Québec pourrait être le principal locataire. Pour les deux terrains restants, la Ville a entrepris une procédure d'expropriation aux fins d'aliénation à un tiers pour la réalisation d'un complexe immobilier. Un accord de développement entre la Ville et le fonds immobilier du promoteur a été approuvé le 21 septembre 2009 par le conseil municipal pour procéder, dans les meilleurs délais, à l'acquisition des immeubles visés par ce projet. Cependant, à la suite de la contestation d'un propriétaire, le processus d'expropriation est en attente d'une audition de la Cour supérieure pour que les parties puissent se faire entendre. En conséquence, au 30 avril 2010, les travaux de construction n'étaient pas commencés.

Pour le terrain de l'Édicule Saint-Laurent, le 21 septembre 2009, le conseil a approuvé le projet d'acte de promesse d'achat d'immeuble fait à la Ville par l'OBNL. Cet organisme prévoit développer un projet immobilier à vocation culturelle, dont le coût est estimé à 35 M\$. Toutefois, depuis le 31 mai 2010, cette promesse est devenue caduque.

2. PORTÉE DE LA MISSION

Cette vérification a pour objectif de s'assurer que les démarches effectuées en vue du développement des projets à la Ville sont clairement définies et conformes aux lois et aux règlements. De plus, nous avons examiné si des contrôles appropriés sont en place et si une documentation adéquate accompagne toutes les démarches.

Plus particulièrement, nos travaux de vérification ont été orientés sur les démarches effectuées en vue du développement et de la revitalisation des trois projets suivants du Quartier des spectacles :

- Projet du 2-22, rue Sainte-Catherine Est;
- Projet du Quadrilatère Saint-Laurent;
- Projet de l'Édicule Saint-Laurent.

À cet effet, nous avons examiné la documentation remise aux instances pour l'approbation des différentes démarches liées à la réalisation de ces trois projets et l'existence des mécanismes de contrôle concernant, entre autres :

- la planification des trois projets;
- les responsabilités des intervenants permettant une saine gestion de ces trois projets;
- les aspects légaux liés à une réserve foncière et aux expropriations;
- l'établissement de la juste valeur marchande pour l'achat des terrains et des bâtiments par expropriation (projet du 2-22, rue Sainte-Catherine Est et projet du Quadrilatère Saint-Laurent);
- les consultations publiques et les modifications apportées aux règlements d'urbanisme relativement à la réalisation de ces projets;
- les subventions et l'autorisation du ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF);
- la reddition de comptes.

Nos travaux de vérification ont principalement porté sur les années de 2005 à ce jour (juin 2010). Ils ont été réalisés dans l'arrondissement de Ville-Marie, au Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP), au Service du développement culturel, de la qualité du milieu de vie et de la diversité ethnoculturelle (SDCQMVDE) et au Service des affaires corporatives.

3. CONSTATATIONS, RECOMMANDATIONS ET PLANS D'ACTION

3.1. PLANIFICATION D'ENSEMBLE DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET DE REVITALISATION

Le 24 mars 2004, le comité exécutif mandatait la Société de développement de Montréal (SDM) pour définir et faire approuver une stratégie immobilière à court et à moyen terme dans le

secteur délimité par les rues Saint-Urbain, Ontario, Sanguinet et le boulevard René-Lévesque, en complément des actions municipales menées dans le secteur.

Déjà, en septembre 2004, une documentation portant sur le secteur de planification détaillée du Plan d'urbanisme pour le Quartier des spectacles indiquait des orientations générales telles que :

- mettre en valeur et soutenir les lieux de production, de création et de diffusion culturelle;
- stimuler le développement immobilier ou l'aménagement des terrains vacants;
- consolider une fonction résidentielle diversifiée dans le Faubourg Saint-Laurent;
- assurer la continuité des activités le long de la rue Sainte-Catherine.

3.1.1. OCTROI DU CONTRAT POUR LA PLANIFICATION DU PROJET

3.1.1.A. Contexte et constatations

En mai 2006, le maire de l'arrondissement de Ville-Marie mandatait un OBNL pour proposer une stratégie de revitalisation urbaine de l'îlot Saint-Laurent, entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque, en conformité avec la vision du Quartier des spectacles de l'époque (avant l'élaboration du Programme particulier d'urbanisme [PPU] du Quartier des spectacles, juin 2008). Ce mandat de trois mois, d'une valeur de 20 000 \$, devait, dans un premier temps, fournir à l'administration municipale un diagnostic du lieu et, finalement, culminer par le dépôt d'un rapport incluant notamment des recommandations quant à l'utilisation et à la mise en valeur des terrains et des bâtiments à convertir ou à acquérir. Dans le cadre de ce mandat, l'OBNL devait travailler en étroite collaboration avec le SMVTP et la SDM. Le SMVTP avait procédé à une réserve foncière en fin d'année 2005 pour les immeubles situés à l'intersection sud-est du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine. En août 2006, cet OBNL a produit un plan de revitalisation qui s'échelonne sur une période de trois à cinq ans.

CONSTATATION

Notre examen des documents nous indique que le mandat pour le développement d'un projet de revitalisation urbaine de l'îlot Saint-Laurent a été octroyé à cet OBNL à partir d'une correspondance datée du 16 mai 2006 et signée par le maire de l'arrondissement de Ville-Marie.

Selon l'article 52 de la *Loi sur les cités et villes* (LCV), le maire de l'arrondissement exerce le droit de surveillance, d'investigation et de contrôle sur tous les départements et les fonctionnaires ou employés de la municipalité ou de l'arrondissement, et voit spécialement à ce

que les revenus de la municipalité ou de l'arrondissement soient perçus et dépensés suivant la Loi, et à ce que les dispositions de la Loi, les règlements et les ordonnances du conseil soient fidèlement et impartialement mis à exécution. Il soumet au conseil d'arrondissement tout projet qu'il croit nécessaire ou utile, et lui communique toutes informations et suggestions relatives à l'amélioration des finances, de la propreté, au bien-être et au progrès de la municipalité ou de l'arrondissement. Il n'est aucunement fait mention, dans cet article, d'un pouvoir permettant à un maire d'octroyer des contrats. Toutefois, le maire de l'arrondissement peut, dans un cas de force majeure de nature à mettre en danger la vie ou la santé de la population, en vertu de l'article 573.2 de la LCV, décréter toute dépense qu'il juge nécessaire et octroyer tout contrat nécessaire pour remédier à la situation. Le maire doit faire un rapport au conseil dès la première assemblée qui suit. Dans le cas présent, nous ne croyons pas que le mandat à un OBNL pour proposer une stratégie de revitalisation puisse s'apparenter à une situation d'urgence.

3.1.1.B. Recommandations

Nous recommandons à l'arrondissement de Ville-Marie de s'assurer que les contrats octroyés respectent les règles d'adjudication prévues afin de se conformer aux dispositions de la *Loi sur les cités et villes*.

3.1.1.C. Plan d'action de l'unité d'affaires concernée

« Dans le cadre du comité de contrôle interne mis en place en 2009, l'arrondissement a renforcé les mécanismes de contrôle dans les activités d'approvisionnement, de réception et de paiement aux fournisseurs en respectant plus particulièrement le principe de la séparation des tâches et la Loi sur les cités et villes. » (*Échéancier prévu : mai 2009*)

3.1.2. OCTROI D'UNE PROPOSITION POUR LE DÉVELOPPEMENT DU PROJET

3.1.2.A. Contexte et constatations

L'intersection de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent constitue sans contredit l'un des points les plus névralgiques de la ville de Montréal. Cette intersection est considérée comme la porte d'entrée du Quartier des spectacles et il s'agit d'un emplacement stratégique qui commande à lui seul une intervention architecturale majeure.

L'élaboration d'un PPU du Quartier des spectacles, en 2007, et son adoption par le conseil municipal le 16 juin 2008, pour couvrir la « place du Quartier des spectacles », fait en sorte que ce document devient la référence municipale en matière d'aménagement et de développement du secteur Place des Arts du Quartier des spectacles. Il établit un cadre général qui oriente les

interventions des divers acteurs du développement de même que les paramètres réglementaires de l'affectation du sol et de sa densité d'occupation.

Cette bonification du Plan d'urbanisme de la Ville marque également le coup d'envoi de la mise en œuvre de divers aménagements en appui à la revitalisation du secteur, au maintien et au développement de sa vocation culturelle.

Mentionnons que le projet du 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est est issu d'une vaste consultation menée auprès de l'ensemble des partenaires concernés par la revitalisation du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine. Une étroite collaboration a également été établie avec les acteurs locaux du secteur, notamment la Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent, la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent et les membres du Partenariat du Quartier des spectacles.

Une demande d'autorisation réglementaire a été déposée par le promoteur à l'arrondissement de Ville-Marie le 10 mars 2009 afin de permettre la réalisation de ce projet. À la même période, le promoteur a aussi proposé deux autres projets de construction dans le même secteur de l'arrondissement, c'est-à-dire le projet du Quadrilatère Saint-Laurent et le projet de l'Édicule Saint-Laurent.

Les dossiers des projets du 2-22, rue Sainte-Catherine Est et du Quadrilatère Saint-Laurent ont été soumis en avril 2009 par le conseil municipal à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour qu'il tienne l'assemblée de consultation publique conformément à la LCV. La consultation publique sur ces deux projets a donné l'occasion à plusieurs représentants de la société civile de commenter, entre autres, la planification d'ensemble et l'approbation des lieux pour ces projets de revitalisation.

Le 27 juillet 2009, au terme de ces consultations publiques, l'OCPM remettait au maire et au président du comité exécutif de la Ville deux rapports, l'un portant sur le projet du 2-22, rue Sainte-Catherine Est et l'autre sur le projet du Quadrilatère Saint-Laurent. L'OCPM présente son analyse des deux projets et tient compte des renseignements fournis au cours des audiences ainsi que des commentaires et des suggestions formulés par les participants. Certaines réserves accompagnées de recommandations ont été émises par l'OCPM portant sur la planification de ces deux projets.

Nous avons revu les deux rapports de consultation publique, et la nécessité de revitaliser le secteur de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent ne fait l'objet de doute ni

auprès du public consulté, ni auprès de la Ville, ni auprès de l'OCPM. Toutefois, l'OCPM conclut ainsi : « *Une certaine flexibilité devra être apportée au calendrier de réalisation pour permettre le mûrissement du projet du Quadrilatère Saint-Laurent qui aura des effets structurants majeurs dans un des endroits des plus significatifs de la vie montréalaise.* »

Les projets proposés se veulent une contribution à la revitalisation du secteur, en lien avec la vision du PPU du Quartier des spectacles et ces projets s'insèrent dans un milieu social complexe.

CONSTATATION

Nous avons constaté que pour le projet du Quadrilatère Saint-Laurent, plusieurs modifications au PPU (hauteur maximale des édifices et densité de construction) doivent être apportées afin de satisfaire aux conditions de réalisation de ce projet. De plus, pour les projets 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est et du Quadrilatère Saint-Laurent, qui sont situés à l'intérieur de l'aire de protection du Monument-National, le traitement architectural et historique de ces projets doit s'intégrer à ce secteur patrimonial. Conséquemment, une planification plus détaillée de ce secteur en conformité avec des principes directeurs spécifiques à l'évaluation des projets devrait être effectuée afin d'éviter les dérogations aux paramètres en vigueur.

Des orientations municipales spécifiques au secteur guideraient plus précisément les promoteurs qui souhaiteraient y investir. Le paysage culturel et le patrimoine historique sont des valeurs que l'on doit prendre en compte dans le processus de revitalisation du secteur, considérant l'importance de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent en tant qu'artères historiques.

CONSTATATION

Également, nous avons noté que la Ville (SMVTP) n'a pas lancé d'appel de propositions à des promoteurs pour le développement des terrains publics du 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est et du métro Saint-Laurent, choisissant plutôt d'accorder de gré à gré un mandat au même OBNL pour lancer la revitalisation du secteur.

L'administration municipale souligne son droit d'agir ainsi avec un OBNL et cela est en conformité avec la LCV. Toutefois, un appel de propositions à des promoteurs aurait eu l'avantage de comparer d'autres projets de revitalisation pour le développement de ce secteur et

de fournir aux gestionnaires de la Ville et de l'arrondissement de Ville-Marie d'autres orientations et initiatives à évaluer.

3.1.2.B. Recommandations

Nous recommandons à la Direction du développement économique et urbain du Service du développement et des opérations de s'assurer que le projet du Quadrilatère Saint-Laurent respecte le Programme particulier d'urbanisme afin de se conformer aux exigences réglementaires auxquelles un promoteur est soumis.

Nous recommandons à la Direction stratégies et transactions immobilières du Service des immeubles et des systèmes d'information de privilégier l'appel de propositions pour développer les terrains publics afin de favoriser les projets qui répondent le plus favorablement aux attentes des décideurs. Advenant que cette façon de procéder ne puisse être utilisée, des justifications devraient être indiquées au sommaire décisionnel.

3.1.2.C. Plan d'action de l'unité d'affaires concernée

*« Un sous-comité de travail ayant le mandat de traduire ces exigences et leur mode de mise en œuvre sera mis en place dans le cadre d'un mécanisme et de coordination conjointe pour les grands projets entre la DDEU (Direction du développement économique et urbain) et l'arrondissement de Ville-Marie. Lancé à l'automne 2010, ce mécanisme de concertation entre le central et l'arrondissement a pour mandat, entre autres, de faciliter la gestion de projets majeurs en faisant appel à la transparence, la communication et la régularité des rencontres. Ce comité a aussi pour but de se pencher sur des dossiers d'intérêt commun pour les grands projets. »
(Échéancier prévu : septembre 2011)*

« D'une manière générale, la DSTI (Direction stratégies et transactions immobilières) privilégie l'appel public de propositions pour la vente des terrains de la Ville. Cependant, l'atteinte d'objectifs de développement particuliers exige le recours occasionnel à la procédure de vente de gré à gré. Ce fut le cas pour la transaction liée au 2-22 Sainte-Catherine, par exemple, où les objectifs de développement culturel ne pouvaient être pris en compte dans un appel public de propositions.

Cependant, nous comptons continuer à bien documenter de telles situations, lorsqu'elles se présentent, dans les dossiers décisionnels qui s'y réfèrent.

*Par ailleurs, pour la majorité des transactions, le recours à la procédure d'appel public de propositions continuera à être utilisé. » **(Échéancier prévu : juin 2010)***

3.1.2.D. Commentaires du vérificateur général

Nous considérons que le projet du 2-22, rue Sainte-Catherine Est est un projet prioritaire dans le cadre des projets de développement du Quartier des spectacles. Conséquemment, un appel public de propositions à des promoteurs, comportant des exigences en matière de développement culturel telles des considérations architecturales et historiques, aurait pu être lancé afin de choisir le projet qui s'intègre le plus harmonieusement à ce secteur patrimonial. À cet effet, soulignons que plusieurs modifications ont dû être apportées au PPU afin de satisfaire aux conditions de réalisation du projet.

3.2. ÉTUDE DE RENTABILITÉ FINANCIÈRE

3.2.A. Contexte et constatations

En 2006, en vue d'assurer la réalisation de grands projets dont, entre autres, le projet Quartier des spectacles, la Ville a mis en place un fonds d'investissement et prévoyait y investir annuellement une somme de 60 M\$ au cours d'une période de trois ans. Par l'introduction de cette nouvelle approche d'investissement, la Ville entendait contribuer activement, au moyen de cet outil financier, à l'accroissement de la richesse foncière du territoire tout en rejoignant les préoccupations économiques de la Ville, et ce, dans l'esprit du plan de match « Imaginer – Réaliser Montréal 2025 » et de la stratégie de développement économique « Réussir@Montréal ».

La mise en place de ce fonds devait permettre à la Ville d'investir dans la réalisation de projets procurant un rendement important sur le plan financier, tout en tenant compte des répercussions socioéconomiques et organisationnelles des projets choisis.

Trois principes régissent la création d'une enveloppe distincte du Programme triennal d'immobilisations (PTI) traditionnel :

- La Ville veut permettre des investissements dans des projets à haute valeur escomptée de revenus fonciers;
- La Ville veut se doter d'un outil de financement qui permet graduellement d'autofinancer ses investissements dans la réalisation des grands projets;
- La Ville entend investir dans la volonté d'assurer une continuité (sur trois ans) pour les investissements engagés pour les grands projets de développement.

Afin d'établir les priorités d'investissements, un processus d'analyse et d'évaluation des projets a été mis en place. Sommairement, le processus comprend deux étapes d'analyse :

- L'évaluation des rendements financiers;
- L'évaluation des effets sur l'environnement.

Dans le cadre de la planification budgétaire (PTI 2007-2009), une analyse financière préliminaire a été réalisée au 30 octobre 2006 afin d'avoir un aperçu des retombées fiscales à plus ou moins long terme du projet appelé le Quadrilatère Saint-Laurent du Quartier des spectacles. À ce moment, aucun critère spécifique officiel n'était requis pour déterminer la rentabilité et les priorités. Toutefois, au budget 2007, le Service des finances et le SMVTP ont établi des critères financiers pour l'utilisation du fonds d'investissement.

Pour être retenus, les projets d'investissements analysés devront faire la démonstration de leur rentabilité financière pour la Ville en matière de revenus excédentaires nets de taxation. Parmi les indicateurs de cette performance anticipée, mentionnons le délai de récupération des investissements requis, qui ne doit pas être supérieur à 10 ans, et l'exigence d'une valeur actuelle nette (VAN) positive, fondée sur un taux de rendement interne prédéterminé (TRI). Il est également essentiel d'évaluer les répercussions de chacun des projets sur l'environnement externe et interne de la Ville afin d'assurer leur insertion harmonieuse dans l'environnement de la Ville.

Dans le cadre de notre vérification, nous avons obtenu, de la Direction de l'analyse financière et de l'administration du SMVTP, l'étude produite le 30 octobre 2006 portant sur l'analyse financière du projet global du Quartier des spectacles. Cette étude des flux monétaires découlant du développement de ce projet présente les résultats suivants :

- VAN : 235,8 M\$;
- Délai de récupération : six ans (correspond au nombre d'années avant que le cumulatif des flux monétaires actualisés ne soit positif).

Une seconde étude a par la suite été réalisée en 2010. Toutefois, des comparaisons entre les deux études de rentabilité (2006 et 2010) deviennent complexes, car le projet a été redéfini en fonction de différentes considérations tant au chapitre de son contenu que du territoire couvert. Le secteur ciblé par le PPU 2007 (secteur Place des Arts uniquement) est différent de l'envergure ciblée à l'étude financière de 2006. De plus, notons que la conjoncture économique s'est passablement modifiée au cours des dernières années.

Bien qu'il ne soit pas possible de faire le lien avec l'analyse ayant servi à la préparation budgétaire du PTI 2007-2009, la nouvelle analyse pour le secteur Place des Arts présente une VAN positive avec un délai maximal de récupération de cinq ans.

Quant aux trois projets de développement sélectionnés dans le cadre de notre vérification, des études de rentabilité financière ont été effectuées pour deux de ces trois projets, soit le 2-22, rue Sainte-Catherine Est et le Quadrilatère Saint-Laurent, mais aucune étude n'a été réalisée pour l'Édicule Saint-Laurent étant donné qu'aucun projet de développement n'a été élaboré. Toutefois, une analyse financière de tous les projets composant le Quartier des spectacles doit servir de base pour évaluer l'effet global sur le fonds d'investissement.

À la suite des résultats obtenus, nous avons constaté que le projet du 2-22, rue Sainte-Catherine Est pris isolément ne répond pas aux critères établis pour être inclus au fonds d'investissement, contrairement au projet du Quadrilatère Saint-Laurent.

CONSTATATION

Nous avons également constaté que des décisions importantes ont été prises par les instances pour ces projets avant même qu'elles connaissent les résultats des études de rentabilité effectuées ou à être réalisées, par exemple :

- **Le 16 juin 2008, le conseil municipal a approuvé une promesse de conclure une convention d'emphytéose aux termes duquel la Ville s'engage à céder à un OBNL, pour 75 ans, un terrain situé au 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est alors que l'étude de rentabilité financière n'a été réalisée que le 17 avril 2009.**
- **Le 21 septembre 2009, le conseil municipal a approuvé un projet d'accord de développement à intervenir entre la Ville et un OBNL pour la réalisation du projet Quadrilatère Saint-Laurent sans que l'étude de rentabilité financière réalisée le 15 septembre 2009 ne lui soit remise.**

Il est également à noter que l'étude de rentabilité financière effectuée en octobre 2006 pour le projet du Quartier des spectacles, qui inclut les trois projets examinés, permettait de conclure à ce moment que le projet global respectait les critères établis en vue de son inclusion au fonds d'investissement.

CONSTATATION

Cependant, depuis les quatre dernières années, le projet du Quartier des spectacles a évolué et cette étude de rentabilité n'a été mise à jour qu'une fois pour tenir compte des décisions prises ayant un effet important sur le projet. Une telle mise à jour permettrait de mesurer si la rentabilité du projet global est toujours respectée par rapport aux objectifs fixés et de renseigner les instances au sujet des effets des projets particuliers sur l'ensemble du projet du Quartier des spectacles.

3.2.B. Recommandations

Afin de suivre l'évolution des flux monétaires découlant du développement des projets et d'informer les instances des effets des décisions prises, nous recommandons à la Direction de l'analyse financière et de l'administration du Service du développement et des opérations de :

- communiquer les analyses de rentabilité financière des projets sélectionnés avant leurs approbations par les instances;
- produire et de communiquer périodiquement l'analyse de rentabilité financière du projet global du Quartier des spectacles lorsque des événements d'envergure surviennent.

3.2.C. Plan d'action de l'unité d'affaires concernée

- « En avril 2010, le conseil d'agglomération adoptait le Cadre de gouvernance des projets et des programmes de gestion d'actifs municipaux, applicable à l'ensemble de la Ville (GDD 1104544002, CG10 0158). Ce cadre de gouvernance couvre les projets d'envergure et les programmes de gestion d'actifs municipaux.

Dans les règles de fonctionnement du Cadre de gouvernance, ces dernières comportent sept composantes principales. De ces composantes, on stipule notamment, en vue des points de passage, que les unités responsables des projets et des programmes doivent préparer ou mettre à jour un dossier d'affaires. Cette mise à jour comprend particulièrement :

- une analyse des risques et des opportunités;
- les prévisions de revenus et de bénéfices du projet;
- une analyse de rentabilité financière;
- les sources de financement potentielles;
- l'analyse des écarts par rapport au dossier d'affaires de base.

Le processus est donc déjà approuvé officiellement. Aucune décision en lien avec les points de passage d'un projet ne devrait être prise par l'administration sans que cette dernière n'ait pris connaissance du dossier d'affaires, tel que stipulé dans le Cadre de gouvernance.

- *Un rapport sera produit périodiquement (aux évolutions budgétaires du PTI) afin de faire refléter les changements touchant le portrait financier d'un projet. Par ailleurs, notons que pour chaque projet, une analyse financière à jour devra être incluse au GDD si un événement financier important est signalé en cours de projet et exige, par la même occasion, une prise de décision par l'administration. » (Échéancier prévu : avril 2010)*

3.3. EXPROPRIATION ET CESSION DES IMMEUBLES

En octobre 2005, la Direction de la planification stratégique et du soutien du SMVTP entreprend une réflexion quant à la mise en valeur et au développement du Quartier des spectacles. Cette opération a pour but de dégager tant les orientations à poursuivre que les interventions à réaliser afin de redynamiser ce secteur. Au moment où s'amorce cette planification, des gestes sont requis afin de préserver et de sécuriser des sites stratégiques dont le potentiel pourrait être remis en cause par une exploitation non cohérente avec les objectifs de la démarche. C'est dans cette perspective que la Ville vise à imposer une réserve foncière sur deux emplacements situés à l'angle sud-est de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent. Il convient en outre de souligner que la SDM a reçu, le 24 mars 2004, le mandat d'intervenir sur le développement immobilier du secteur. Toutefois, les tentatives d'acquisition de gré à gré effectuées par la SDM se sont révélées infructueuses.

3.3.1. PROJET DU 2-22 DE LA RUE SAINTE-CATHERINE EST (EXPROPRIATION)

3.3.1.A. Contexte et conclusion

Dans cette perspective, la Division expertise et évaluation immobilières du SMVTP estime que le coût potentiel d'acquisition des immeubles visés par la réserve est de l'ordre de 1,7 M\$ au 24 octobre 2005. Au cours de l'assemblée du conseil municipal du 29 novembre 2005, il est recommandé de mandater la Direction du contentieux de la Ville pour entreprendre toutes les procédures requises à cette fin.

Toutefois, la condition des propriétés visées par la réserve foncière participe à la dégradation du secteur tant sur le plan du cadre bâti que de ses occupations. En avril 2006, la Direction stratégies et transactions immobilières du SMVTP estime que le coût potentiel d'acquisition

estimé à des fins budgétaires est de l'ordre de 1,9 M\$. Le 19 juin 2006, le conseil municipal autorise le SMVTP à garder en disponibilité la somme de 1,9 M\$ afin de pourvoir aux indemnités à être versées aux expropriés et à déposer à la Cour supérieure, sur demande de la Direction du contentieux, le montant de l'indemnité provisionnelle prévu par la *Loi sur l'expropriation*. Outre un lot vacant, cette expropriation vise un immeuble sur lequel sont enregistrés cinq baux commerciaux.

En février 2008, le bâtiment est démolé, car jugé insalubre et non sécuritaire par le SSIM.

Finalement, le 6 mai 2008, une entente à l'amiable avec le propriétaire reconnaît l'indemnité finale d'expropriation des lots du 2-22, rue Sainte-Catherine Est s'élevant à 2 150 000 \$. Les deux parties ont signé cette entente et, le 25 août 2008, le conseil municipal a approuvé l'accord intervenu.

À cet effet, nous avons obtenu le rapport de l'évaluateur agréé, daté du 19 juin 2008, et nous avons constaté un avis favorable dans le cadre de l'offre de règlement faite dans le présent dossier. Il a pris en considération la rareté de terrains vagues de grande superficie, leur situation au carrefour des grandes artères du centre-ville et le changement de vocation du secteur. En ce qui concerne le règlement de zonage, les principales caractéristiques du règlement sont :

- Hauteur permise : de trois à cinq étages;
- Hauteur maximale : 16 mètres (52,5 pieds);
- Densité autorisée : six fois la superficie du terrain (superficie potentielle : 9 869,7 pieds carrés).

Au cours de l'estimation de la valeur marchande, l'évaluateur agréé a considéré le terrain vacant et disponible pour un développement futur, en conformité avec le règlement de zonage en vigueur à la date d'évaluation et de son usage le meilleur et le plus profitable. À la lumière de ce qui précède, il a estimé la valeur marchande à 150 \$ le pied carré pour les terrains à l'étude. Le règlement obtenu, selon un taux unitaire de 165 \$ le pied carré, représente un écart de 10 % par rapport à la conclusion de l'analyse terminée. Toutefois, le taux de 165 \$ le pied carré représente une réduction de plus de 30 % par rapport au taux unitaire de 250 \$ demandé par la partie expropriée initialement (environ 2 465 400 \$).

Conclusion

L'examen des documents liés à l'expropriation des terrains situés au 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est nous a permis de constater que le processus d'expropriation a été

respecté et que les ententes intervenues entre la Ville et les parties expropriées ont été approuvées par le conseil municipal et que toute l'information pertinente lui a été transmise.

3.3.2. PROJET DU 2-22 DE LA RUE SAINTE-CATHERINE EST (CESSION)

3.3.2.A. Contexte et constatations

En cohérence avec son approche du développement cité dans son rapport d'août 2006 portant sur la stratégie de revitalisation du Quartier, le même organisme (OBNL) est maintenant devenu le promoteur (OBNL) d'un projet à vocation culturelle visant à créer un repère symbolique et visuel pour les arts, les spectacles et le divertissement à Montréal sur le site du 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est.

La Direction stratégies et transactions immobilières du SMVTP déclarait dans un communiqué interne, le 10 novembre 2006, que la Ville anticipe de céder gratuitement cet immeuble du 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est à un OBNL à des fins culturelles.

Le 16 juin 2008, le conseil municipal approuve un projet de promesse de conclure une convention d'emphytéose aux termes duquel la Ville s'engage à céder à un promoteur (OBNL), pour une durée de 75 ans, un terrain situé à l'intersection de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent mesurant quelque 900 mètres carrés (9 869 pieds carrés), pour la construction d'un immeuble de bureaux consacré principalement aux arts et aux entreprises culturelles, le tout sans considération monétaire, pour autant qu'au moins 75 % de la superficie totale du bâtiment soit réservée à des fins culturelles. Parmi les conditions prévues, le promoteur s'engage à réaliser le projet dans un délai de 24 mois à partir de la date de signature de l'emphytéose et à construire un édifice destiné à des fins culturelles qui soit conforme aux normes Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), comportant au moins cinq étages et ayant une valeur d'environ 15 M\$. Le budget de réalisation du 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est, préparé par le promoteur, a été évalué en tenant compte des coûts de construction de projets récemment construits.

Le montage financier élaboré s'appuie sur la participation financière de l'OBNL à hauteur d'environ 55 % et des partenaires publics à hauteur d'environ 45 %. Le financement du développement de ce projet se détaille comme suit :

Tableau 1 – Montage financier

Participants	Montant
Mise de fonds initiale de l'OBNL	4 500 000 \$
Financement intérimaire en période de construction	3 909 000 \$
Contribution de la Ville (terrain)	2 000 000 \$
Contribution du gouvernement du Québec	2 500 000 \$
Contribution du gouvernement du Canada	2 500 000 \$
Total	15 409 000 \$

Les principes qui ont guidé la conception formelle du 2-22, rue Sainte-Catherine Est reposent principalement sur la vocation culturelle de l'édifice, l'idée étant de créer une vitrine pour le Quartier des spectacles.

Nous avons obtenu le contrat d'emphytéose et nous avons vérifié l'approbation de la Direction du contentieux du Service des affaires corporatives stipulant que le contrat est conforme au projet de conclure une convention d'emphytéose. Nous avons également revu les sommaires décisionnels accompagnant la résolution du conseil municipal du 16 juin 2008 visant l'approbation du projet de promesse de conclure une convention d'emphytéose avec un OBNL. Finalement, nous avons validé avec la Direction du contentieux l'authenticité du contrat d'emphytéose, daté du 16 décembre 2008, ainsi que les différentes clauses indiquées dans le contrat et la signature officielle des personnes morales dûment autorisées.

CONSTATATION

Une étude de faisabilité sommaire a été réalisée par le promoteur du projet relativement à la construction éventuelle de l'édifice et a été annexée au contrat d'emphytéose. Toutefois, nous avons constaté l'absence d'études et d'évaluations précisant les moyens nécessaires pour arriver aux résultats escomptés (p. ex. analyses de marché, étude de ce qui est techniquement et économiquement faisable, viabilité du projet et attentes des futurs utilisateurs de l'édifice).

Notons que l'étude de faisabilité mentionne que pour réaliser son projet, le promoteur prévoit obtenir un financement provenant de contributions publiques totalisant 7 M\$ (2 M\$ de la Ville, 2,5 M\$ du gouvernement du Québec et 2,5 M\$ du gouvernement du Canada) et combler la différence (8,4 M\$) entre le coût total de développement de l'immeuble et sa valeur réelle par le moyen d'une structure de loyers avantageuse pour les artistes et les entreprises culturelles.

CONSTATATION

Toutefois, la participation des investisseurs pour ces 8,4 M\$ n'est pas validée suffisamment dans cette étude.

Le 15 octobre 2009, une lettre du promoteur est adressée au directeur général adjoint du SMVTP en vue de discuter des modifications à la convention d'emphytéose pour permettre la vente de fractions divisées de l'immeuble à des fins culturelles entre les différents propriétaires. Le promoteur effectue des représentations à la Ville pour modifier la structure financière et juridique du projet et indique que l'emphytéose n'est pas un véhicule suffisamment bien adapté au projet tel qu'il est précisé ainsi qu'au financement qu'il requiert. Par conséquent, la convention d'emphytéose a dû être résiliée le 19 avril 2010 par le conseil municipal à cause des contraintes liées au financement et des préoccupations des partenaires concernés par la réalisation du projet.

3.3.2.B. Recommandations

Afin de s'assurer de l'intérêt des partenaires à participer au montage financier, nous recommandons à la Direction stratégies et transactions immobilières du Service des immeubles et des systèmes d'information d'exiger des promoteurs :

- **une étude de faisabilité détaillée et complète pour soutenir les investissements requis pour développer leurs projets tels qu'ils sont décrits dans les ententes;**
- **une confirmation de la participation au financement des partenaires des secteurs public et privé pour la réalisation du projet.**

3.3.2.C. Plan d'action de l'unité d'affaires concernée

« En règle générale, une étude de faisabilité sous-tend les investissements prévus aux projets liés à une cession d'immeuble. Cependant, la Ville s'assure de la réalisation des projets par l'inclusion d'une clause résolutoire par laquelle, advenant un défaut quant à diverses obligations du promoteur, entre autres au chapitre de l'investissement immobilier, elle redevient propriétaire du terrain cédé.

Nous n'avons pas à l'interne les ressources permettant d'obtenir l'ensemble des confirmations liées au financement des partenaires publics et privés. L'assurance de pouvoir reprendre le terrain dans un cas de non-réalisation du projet est à notre avis une garantie suffisante.

De cette façon, la DSTI n'a pas à suivre l'évolution fréquente de l'actionnariat de nos acheteurs et des changements continuels des partenaires financiers. » (Échéancier prévu : juin 2010)

3.3.2.D. Commentaires du vérificateur général

Tel que nous l'avons indiqué dans notre recommandation, nous insistons auprès de la DSTI pour qu'en plus de la clause résolutoire, une étude de faisabilité détaillée et complète soit obtenue du promoteur afin de soutenir les investissements requis.

Le promoteur devrait également fournir une confirmation de la participation au financement des divers partenaires afin de démontrer leur engagement ainsi que la conviction que le projet se concrétisera. Le recours à la clause résolutoire n'intervient qu'en bout de piste lorsqu'il n'y a plus aucun terrain d'entente.

3.3.3. PROJET DU 2-22 DE LA RUE SAINTE-CATHERINE EST (CONFORMITÉ DE LA CONSTRUCTION PROJETÉE)

3.3.3.A. Contexte et constatations

La résiliation du contrat d'emphytéose nécessite que le terrain du 2-22, rue Sainte-Catherine Est soit cédé en pleine et absolue propriété à une société en commandite dont le seul commandité est le même promoteur (OBNL) afin de permettre de poursuivre le projet. Le promoteur s'engage, dans un acte de cession notarié et approuvé par le conseil municipal le 19 avril 2010, à construire un immeuble respectant les normes LEED, comportant au moins six étages et ayant une valeur d'environ 12 M\$ représentant les coûts de construction du bâtiment et des aménagements locatifs.

Par ailleurs, un sommaire décisionnel rédigé à l'intention des élus de l'arrondissement de Ville-Marie, pour l'adoption d'une résolution le 12 avril 2010, visant la construction d'un immeuble commercial situé au 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est a été préparé par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie.

CONSTATATION

Une information portant sur l'aspect financier du projet indique toutefois que les coûts de construction de l'immeuble s'élèveront à environ 9 M\$ alors que l'acte de cession, en date du 19 avril 2010, indique une obligation pour le promoteur de construire un bâtiment ayant une valeur représentant le coût de construction du bâtiment et le coût des aménagements locatifs d'environ 12 M\$.

Une ventilation des coûts de construction de l'immeuble n'était toutefois pas à notre disposition au moment de la vérification et ne permettait pas de concilier l'écart de 3 M\$ entre l'information

divulguée au sommaire décisionnel préparé pour les élus de l'arrondissement de Ville-Marie et l'acte de cession.

En ce qui concerne les contrats de copropriété, ils devront être préalablement soumis à la Direction du contentieux afin de s'assurer que le contenu est satisfaisant pour la Ville et qu'il n'a pas pour effet de diluer les obligations relatives au respect de la vocation culturelle de l'immeuble. Le promoteur s'engage à vendre ou à louer au moins 75 % de la superficie locative du bâtiment à des entreprises œuvrant dans le domaine culturel, et ce, pour une durée minimale de 30 ans suivant la signature du contrat de cession entre la Ville et le promoteur. Le contrat contient une clause résolutoire pour garantir le respect de ces obligations par le promoteur.

Nous avons revu, avec l'assistance d'un notaire de la Direction du contentieux, le contrat de résiliation de l'emphytéose et le projet d'acte aux termes duquel la Ville cède au promoteur l'immeuble, les conditions préalables à l'approbation par la Ville d'un acquéreur à titre « d'acquéreur désigné » et les modalités de la garantie hypothécaire constituée par l'acquéreur désigné en faveur de la Ville. La Direction du contentieux a reçu une confirmation écrite du conseiller juridique du promoteur stipulant que les administrateurs étaient d'accord avec ces projets d'actes ainsi que les annexes et que le promoteur s'engageait à les signer sans y apporter de modifications.

De plus, nous avons révisé les interventions favorables à ces transactions émises par les unités d'affaires suivantes :

- Direction de l'analyse financière et de l'administration du SMVTP;
- Direction stratégies et transactions immobilières du SMVTP;
- Direction générale adjointe du SDCQMVDE;
- Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) du SMVTP.

L'examen des divers documents à l'appui des ententes nous a permis de constater qu'elles ont été endossées par les instances et les parties concernées.

CONSTATATION

La réalisation de ce projet a débuté en mai 2010. Toutefois, nous avons constaté que plusieurs éléments doivent être pris en considération pour assurer son achèvement.

Ces éléments sont, entre autres, les suivants :

- La réalisation du nouveau projet, conformément aux orientations mentionnées dans le contrat de cession, et ce, dans les 30 mois suivant la signature du contrat;
- Les modifications architecturales du projet doivent être autorisées par la Ville compte tenu du statut patrimonial du secteur et des plans de ces modifications doivent être certifiés par des architectes professionnels et être conformes aux lois et aux règlements en vigueur;
- Le coût de réalisation de l'édifice en tenant compte de la capacité financière des futurs locataires ou propriétaires dont 75 % aura une vocation culturelle;
- L'exigence de maintenir cette vocation culturelle pour les 30 prochaines années;
- Le respect des orientations du PPU du Quartier des spectacles;
- Les normes en développement durable de l'industrie du bâtiment (certification LEED);
- L'autorisation du MCCCCF concernant les subventions.

3.3.3.B. Recommandations

Nous recommandons à la Direction du développement économique et urbain du Service du développement et des opérations, de concert avec l'arrondissement de Ville-Marie, de s'assurer que les renseignements indiqués au sommaire décisionnel visant la construction d'un immeuble (situé au 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est) est en conformité avec les obligations citées à l'acte de cession approuvé par le conseil municipal le 19 avril 2010.

3.3.3.C. Plan d'action de l'unité d'affaires concernée

« Le chef de projets est responsable du processus de gestion d'un projet et voit à ce que les obligations de l'acte de cession soient respectées (ou qu'un plan de contingence soit proposé et accepté par les instances concernées). La gestion du dossier, en collaboration avec l'arrondissement de Ville-Marie, est d'autant plus facilitée que le comité de coordination entre la DDEU et l'arrondissement est maintenant en place.

Actions :

- *Faire un rapport de suivi périodique de l'avancement des travaux et traiter spécifiquement des exigences de l'acte de cession;*

- *Présenter un plan de contingence en ce qui a trait au délai de réalisation de 30 mois. »
(Échéancier prévu : mars 2011)*

3.3.4. PROJET DU QUADRILATÈRE SAINT-LAURENT (EXPROPRIATION)

3.3.4.A. Contexte et constatations

Un accord de développement entre la Ville et le promoteur a été approuvé le 21 septembre 2009 par le conseil municipal de la Ville pour procéder dans les meilleurs délais à l'acquisition des immeubles visés par le projet du Quadrilatère Saint-Laurent. Selon cette entente, les acquisitions qui seront faites par la Ville, soit de gré à gré, soit par voie d'expropriation, seront par la suite cédées au promoteur. Les transactions immobilières entre la Ville et le promoteur sont prévues sans aucun coût pour la Ville, car au moment de la prise de possession, le promoteur achètera les propriétés à la Ville en déboursant le coût total de l'expropriation, incluant les coûts des dommages qui pourraient en découler et tous les frais assumés par la Ville; le promoteur assume aussi les coûts de démolition des bâtiments et tous les risques liés à la contamination des terrains. Également, le promoteur s'engage à remettre à la Ville une lettre de garantie bancaire afin de garantir le paiement total du prix pour les immeubles visés.

Nous avons validé avec la Division du droit fiscal, évaluation et transactions foncières les étapes suivantes de l'expropriation :

- Un avis d'expropriation a été livré par huissier le 9 octobre 2009 aux propriétaires des immeubles;
- Un avis d'expropriation a été publié au Bureau de publicité le 16 octobre 2009;
- Une notification aux locataires a été acheminée le 27 octobre 2009;
- Une procédure d'action en annulation et en contestation du droit d'exproprier a été reçue à la Ville le 9 novembre 2009 pour contester l'expropriation d'un immeuble;
- Une défense est déposée et signifiée pour le dossier de contestation à la Cour supérieure par la Direction du contentieux le 21 décembre 2009.

Au 15 avril 2010, nous avons obtenu de cette même division du droit fiscal la valeur marchande du terrain établie par une firme d'évaluateurs agréés et la preuve d'une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle émise par une institution bancaire pour couvrir la totalité des coûts d'acquisition par le promoteur.

Au 22 avril 2010, le processus d'expropriation est en attente de la Cour supérieure pour que les parties puissent se faire entendre.

Pour ce projet, il était prévu que le principal locataire pourrait être Hydro-Québec. En effet, selon une lettre d'intention de mai 2008, cette société a démontré son intérêt pour occuper 300 000 pieds carrés locatifs.

CONSTATATION

Toutefois, en décembre 2009, compte tenu de divers facteurs, dont les délais occasionnés par les procédures d'expropriation, cette société a revu ses besoins d'espaces locatifs à 100 000 pieds carrés. Selon les personnes rencontrées, il est possible que les retards occasionnés par ces procédures compromettent le scénario de location initialement prévu et que le promoteur puisse être confronté à la perspective d'intéresser de nouveaux locataires pour ce projet.

3.3.4.B. Recommandations

Nous recommandons à la Direction du développement économique et urbain de s'enquérir auprès du promoteur de l'état d'avancement de ce projet et de l'importance d'élaborer des solutions de rechange advenant que le scénario initialement prévu ne puisse se réaliser.

3.3.4.C. Plan d'action de l'unité d'affaires concernée

« Divers scénarios sont analysés afin de dénouer l'impasse relativement à l'expropriation. Dans cette perspective, la Direction du développement économique et urbain, de concert avec la Direction des services juridiques du SDO et l'arrondissement de Ville-Marie, a amorcé des études techniques, en octobre 2010, afin d'explorer les diverses avenues réglementaires permettant de modifier le règlement spécifique de manière à pouvoir autoriser la réalisation du projet par phases. » (**Échéancier prévu : à ce jour [21 février 2011], la Ville continue d'explorer les scénarios de développement du site. Un suivi sur ce projet sera fait trimestriellement.**)

3.3.5. PROJET DE L'ÉDICULE SAINT-LAURENT (PROMESSE D'ACHAT CADUQUE)

3.3.5.A. Contexte et conclusion

Depuis plusieurs années, la Ville souhaite faire développer sur ce terrain un projet culturel en accord avec les prémisses du Quartier des spectacles. En septembre 2007, la Division du développement urbain du SMVTP a produit un document intitulé *Balises de développement pour le terrain du métro Saint-Laurent* et indiquait, entre autres, que la densité du projet doit se

rapprocher du maximum permis par le Plan d'urbanisme en considérant que le coefficient d'occupation du sol (COS) sera porté à 9 avec la révision en cours.

En 2009, l'OBNL a présenté une promesse d'achat pour ce terrain en vue de développer un projet immobilier culturel.

Le 21 septembre 2009, le conseil municipal a approuvé le projet d'acte de promesse d'achat d'immeuble fait par le promoteur pour un terrain vacant situé à l'angle des boulevards Saint-Laurent et De Maisonneuve, dans l'arrondissement de Ville-Marie, pour la somme de 2 872 275 \$, fondée sur un taux unitaire de 25 \$ le pied carré, et ce, pour chaque unité de COS, le tout fondé sur un COS minimal de 6 (COS de base).

Selon les données du rôle d'évaluation 2007-2009, le terrain a une valeur de 1 726 900 \$. Nous avons revu le rapport d'évaluation externe daté du 22 janvier 2008 qui fixait la valeur du terrain à 2 730 000 \$. Cette valeur a été établie sur la base d'un COS de 6. Toutefois, dans le cadre de l'adoption du PPU du Quartier des spectacles, le Plan d'urbanisme et la réglementation de zonage ont été modifiés afin de densifier ce terrain à un COS de 9.

Conclusion

Le promoteur n'a pas soumis à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie une demande d'autorisation réglementaire afin de développer un projet immobilier en date du 31 mai 2010, date à laquelle le projet d'acte de promesse d'achat d'immeuble fait par le promoteur est devenu caduc.

3.4. CONSULTATION PUBLIQUE EN VUE DE LA RÉALISATION DES PROJETS

3.4.A. Contexte et conclusion

L'OCPM a été créé par l'article 75 de la Charte de la Ville de Montréal. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la Ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire ou sur tout projet désigné par le conseil ou le comité exécutif. L'organisme est indépendant et les membres ne sont ni des élus ni des employés municipaux.

La Charte de la Ville de Montréal prévoit que l'OCPM doit tenir des audiences publiques sur tout règlement adopté par le conseil municipal concernant la réalisation d'un projet relatif à un bien culturel reconnu ou classé ou à un monument historique cité conformément à la *Loi sur les biens*

culturels ou dont le site envisagé est situé dans un arrondissement historique ou dans un site du patrimoine au sens de cette loi.

Le 28 avril 2009, le conseil municipal de la Ville a mandaté l'OCPM pour tenir une consultation publique sur les projets du 2-22, rue Sainte-Catherine Est et du Quadrilatère Saint-Laurent. Quant au projet de l'Édicule Saint-Laurent, il n'a pas été soumis à l'OCPM, car les étapes administratives pour la réalisation de ce projet ne sont pas suffisamment avancées.

La mise en œuvre de ces projets nécessite d'apporter des modifications au document complémentaire du Plan d'urbanisme de la Ville et d'adopter un projet particulier en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Ville-Marie.

De plus, en vertu de la réglementation en vigueur, les projets ont été soumis au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (CCU), au comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme de la Ville (CAU), ainsi qu'au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM).

L'annonce publique de la tenue de consultations a été faite le 6 mai 2009 et des annonces ont été publiées dans les quotidiens le jour même et le lendemain.

La consultation s'effectue en deux parties distinctes. La première prend la forme d'une séance d'information générale du projet proposé et de son cadre réglementaire. Pour ce projet, des séances d'information thématiques ont eu lieu et portaient sur les répercussions sociales du projet, le concept architectural et l'insertion urbaine. La seconde partie est consacrée à l'audition des opinions et des mémoires des citoyens.

Après les séances de consultation publique, l'OCPM a procédé à l'analyse de l'information et des opinions recueillies. Deux rapports ont été produits le 27 juillet 2009 : l'un pour le projet du 2-22 Sainte-Catherine et l'autre pour le Quadrilatère Saint-Laurent.

Le rapport sur le projet du 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est indique que ce dernier a reçu un accueil favorable de la part d'une grande majorité d'intervenants ainsi qu'un appui enthousiaste du milieu culturel. Certaines réserves ont été formulées concernant la proposition architecturale (concept), la hauteur de l'édifice ainsi que la composition et le traitement de ses façades (en résonance avec l'histoire). L'OCPM recommande la réalisation du projet et elle considère que l'édifice proposé est en conformité avec sa vocation et que la demande de dérogation à la

hauteur prescrite dans le secteur est justifiée. Elle recommande toutefois que la conception architecturale de la façade de l'édifice soit plus expressive et développée davantage en résonance avec l'histoire du carrefour Saint-Laurent et Sainte-Catherine.

Le rapport sur le projet du Quadrilatère Saint-Laurent fait état que ce projet a reçu, de la grande majorité des participants aux séances de consultation publique, des différences d'opinion portant sur le concept architectural du projet et non sur sa pertinence. Ce concept a été le plus souvent abordé soit à partir d'une perspective purement patrimoniale, soit à partir du souci d'une intégration urbaine plus harmonieuse du projet.

Le rapport de l'OCPM présente neuf recommandations portant sur divers aspects de la proposition du promoteur.

En conclusion, l'OCPM indique que le projet est trop important pour être assujéti à des délais aussi serrés et qu'une certaine flexibilité doit être apportée au calendrier de réalisation pour permettre le mûrissement d'un projet qui aura des effets structurants considérables dans un des endroits des plus significatifs de la vie montréalaise.

L'OCPM insiste sur le fait que le projet a besoin de mûrir et qu'il gagnerait à être travaillé davantage et notamment au chapitre de son intégration à un secteur patrimonial complexe et mythique.

Conclusion

Les rapports de consultation publique sur les projets du 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est et du Quadrilatère Saint-Laurent ont été transmis au maire de Montréal et au président du comité exécutif le 27 juillet 2009 et ont été rendus publics le 10 août 2009. Ces rapports font état de diverses recommandations.

3.5. PARAMÈTRES RÉGLEMENTAIRES ET DÉROGATIONS

Le Plan d'urbanisme de la Ville adopté le 22 novembre 2004 par le conseil municipal détermine 26 secteurs de planification détaillée à l'échelle de Montréal, dont le Quartier des spectacles. Ces secteurs correspondent à des portions du territoire représentant des enjeux importants et complexes pour lesquels il s'avère pertinent de pousser la réflexion et les études de planification urbaine au-delà de la date d'adoption du Plan. En conséquence, l'arrondissement de Ville-Marie a entrepris la planification détaillée du Quartier des spectacles par l'octroi d'un mandat, en mars

2007, à une firme externe, en vue d'élaborer un PPU pour le secteur Place des Arts du Quartier des spectacles. La réalisation du PPU constitue un appui concret aux efforts de développement économique du secteur par la Ville et l'arrondissement de Ville-Marie. Le 16 juin 2008, le conseil municipal a adopté le règlement intitulé Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin d'y intégrer le PPU du secteur Place des Arts du Quartier des spectacles. L'arrondissement de Ville-Marie a adopté la réglementation de concordance au Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie au cours de l'assemblée de son conseil le 2 décembre 2008.

L'un des principaux objectifs de ce PPU est de maintenir et de développer les fonctions culturelles sur le territoire du Quartier des spectacles. Les trois projets de revitalisation examinés comportent toutefois des dérogations aux dispositions du Plan d'urbanisme (compétence du conseil municipal) et au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie.

3.5.1. PROJET DU 2-22 DE LA RUE SAINTE-CATHERINE EST

3.5.1.A. Contexte et conclusion

Une demande d'autorisation réglementaire a été déposée à l'arrondissement de Ville-Marie le 10 mars 2009 par le promoteur afin de permettre la réalisation de ce projet. Le projet proposé du 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est est l'une des composantes du PPU du Quartier des spectacles de Montréal. Toutefois, il comporte des dérogations au Plan d'urbanisme (compétence du conseil municipal) eu égard à :

- la hauteur : le projet est de 33,5 mètres alors que le Plan d'urbanisme de la Ville prévoit une hauteur maximale de 25 mètres. Pour permettre la réalisation du projet, le Plan d'urbanisme doit être modifié pour ajouter une nouvelle zone de hauteur maximale de 44 mètres qui correspond au plafond de la catégorie supérieure;
- la densité maximale de construction : le projet est de 6,3 alors que le Plan d'urbanisme prévoit une densité de construction maximale de 6,0.

Le projet déroge également au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie sur les points suivants :

- La hauteur maximale en nombre d'étages et en mètres : le projet prévoit huit étages et 33,5 mètres alors que des maximums de cinq étages et de 16 mètres sont autorisés;
- La densité maximale de construction : le projet prévoit 6,3 alors que le maximum autorisé est de 6,0;

- Le nombre d'unités de stationnement pour autos : le projet n'en prévoit aucune alors qu'un minimum de 11 est exigé;
- Le nombre d'unités de stationnement pour vélos : le projet n'en prévoit aucune alors qu'un minimum de 12 est exigé, etc.

En raison de la nature des dérogations demandées (projet particulier de construction et modification au document complémentaire du Plan d'urbanisme), les instances consultatives suivantes ont produit un avis :

- Le CPM, séance du 30 mars 2009;
- Le CCU, séance du 2 avril 2009;
- Le CAU, séance du 3 avril 2009.

Ce conseil et ces comités ont émis des avis favorables à la dérogation quant à la hauteur, considérant que le gabarit du bâtiment proposé s'intègre bien au contexte environnant. Toutefois, ils sont tous d'avis que le traitement architectural doit être revu afin de prendre en considération la prédominance commerciale du secteur, les caractéristiques architecturales des environs et l'importance du boulevard Saint-Laurent en tant qu'artère historique.

Le 28 avril 2009, le conseil municipal a adopté le projet de règlement intitulé Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et soumettra le dossier à l'OCPM pour qu'il tienne l'assemblée de consultation publique conformément à la Charte de la Ville de Montréal afin de modifier la carte des hauteurs de l'arrondissement de Ville-Marie.

Des assemblées de consultation publique sur ce projet de règlement ont été tenues par l'OCPM en mai et en juin 2009, tel qu'il appert dans son rapport daté du 27 juillet 2009.

Le 25 août 2009, le conseil municipal a adopté le règlement intitulé Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal visant à introduire dans son document complémentaire la modification de la carte des hauteurs de l'arrondissement de Ville-Marie.

Le 1^{er} septembre 2009, le conseil d'arrondissement de Ville-Marie indiquait qu'aucune demande de participation à un référendum n'a été reçue. Conformément aux plans préparés et déposés le 18 août 2009 par l'architecte professionnel pour la réalisation de ce projet, le conseil d'arrondissement accorde donc l'autorisation de déroger au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie.

Le 23 octobre 2009, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a délivré le permis de construction pour le nouveau bâtiment.

Conclusion

Nous avons revu les demandes de dérogation au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie requises pour permettre la réalisation du projet 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est et nous nous sommes assurés que les processus prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ainsi que par la Charte de la Ville de Montréal (p. ex. avis du CCU et de la consultation menée par l'OCPM et l'arrondissement, approbation référendaire, compétences du conseil municipal et du conseil d'arrondissement) ont été respectés.

Une requête a été déposée par le promoteur le 22 février 2010 à l'arrondissement de Ville-Marie afin de faire autoriser des modifications au projet particulier d'urbanisme déjà autorisé par une résolution du conseil d'arrondissement le 1^{er} septembre 2009. La demande déroge à cette dernière résolution, car de nouveaux plans proposent la construction d'un bâtiment comportant moins d'étages et une facture architecturale différente. Les modifications demandées peuvent être accordées par le biais du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, et ce, en respect des critères et des orientations de ce règlement.

Le conseil d'arrondissement a autorisé, le 12 avril 2010, en premier projet de résolution, de modifier la résolution du 1^{er} septembre 2009 en changeant la hauteur maximale du bâtiment de 34 mètres à 28 mètres, incluant les dépassements au toit. L'adoption finale de cette modification est prévue pour le 15 juin 2010.

Le dépôt de la demande de permis de construction est prévu au calendrier de planification de l'arrondissement de Ville-Marie pour le 16 juin 2010.

3.5.2. PROJET DU QUADRILATÈRE SAINT-LAURENT

3.5.2.A. Contexte et constatations

Le site du projet Quadrilatère Saint-Laurent est identifié au Plan d'urbanisme comme un secteur établi et de valeur patrimoniale exceptionnelle. Le promoteur a déposé une demande en mars 2009 à la Division de l'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie afin d'autoriser la construction d'un édifice commercial sur la partie nord-ouest de l'îlot délimité par les boulevards

Saint-Laurent et René-Lévesque et les rues Clark et Sainte-Catherine. Toutefois, la réalisation du projet implique de déroger au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie et peut être autorisée par le biais de la procédure visée à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Une modification au Plan d'urbanisme est aussi requise afin d'adapter les plafonds selon la hauteur et la densité autorisées sur l'emplacement. Elle entraîne également l'introduction d'un programme d'acquisition d'immeubles dans le PPU du Quartier des spectacles afin d'assurer le remembrement des propriétés nécessaires à la poursuite du projet, c'est-à-dire que la Ville pourra procéder à l'expropriation des propriétés que le promoteur n'aura pas réussi à acquérir.

L'article 89 (alinéa 1, paragraphe 3) de la Charte permet au conseil municipal d'adopter un règlement en vue de la réalisation de certains projets malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement. Ainsi, le conseil municipal peut adopter un règlement qui permet de déroger à certains articles du règlement d'urbanisme de l'arrondissement et de soustraire l'application d'autres articles de ce règlement sur ce territoire. De plus, l'adoption d'un tel règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire. C'est pourquoi des dispositions sont prévues pour que des audiences soient tenues par l'OCPM lorsque le conseil municipal utilise cet article (article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal).

La réalisation du projet du Quadrilatère Saint-Laurent nécessite les dérogations suivantes :

- Coefficient d'occupation du sol de 7,7 au lieu de 6,0 au Plan d'urbanisme;
- Hauteur maximale de 48 mètres/12 étages au lieu de 16 mètres/5 étages;
- Pourcentage de maçonnerie inférieur à 80 %;
- Pourcentage d'ouverture supérieur à 40 %, etc.

La justification des dérogations demandées s'appuie à la fois sur le contexte très particulier de l'emplacement, les mesures d'intégration urbaine proposées et les objectifs du PPU du Quartier des spectacles (p. ex. quartier urbain convivial, équilibré et attrayant).

Le projet a été présenté à trois instances consultatives, soit :

- Le CPM, séance du 30 mars 2009;
- Le CCU, séance du 2 avril 2009;
- Le CAU, séance du 3 avril 2009.

À la suite des commentaires reçus de ces organismes, le promoteur a modifié le concept de son projet en réduisant la superficie commerciale, en diminuant la hauteur de 66 mètres à 48 mètres

et en transférant le volume en surhauteur vers la rue Sainte-Catherine et en proposant des solutions aux autres réserves identifiées.

Des assemblées de consultation publique ont été tenues par l'OCPM, tel qu'il appert dans son rapport daté du 27 juillet 2009. Le conseil municipal a pris acte du rapport de l'OCPM au cours de son assemblée du 24 août 2009. À la suite de ces consultations publiques, des modifications ont été apportées aux projets de règlement.

Depuis la publication du rapport de l'OCPM, le 10 août dernier, les parties concernées ont travaillé à bonifier le projet et certaines améliorations ont été proposées, notamment en ce qui concerne la volumétrie, la conservation d'éléments patrimoniaux ainsi que l'occupation et le traitement architectural des trois premiers étages.

Le 22 septembre 2009, le conseil municipal a pris connaissance du rapport de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie afin d'aborder les modifications réglementaires proposées et il a adopté, avec des changements par rapport au projet adopté en première lecture le 28 avril 2009, le règlement intitulé Règlement autorisant la démolition et la construction d'un bâtiment sur les lots situés au sud-ouest de l'intersection de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent. Le projet de règlement assure maintenant la préservation et la restauration des façades des bâtiments d'intérêt patrimonial bordant le boulevard Saint-Laurent à leur emplacement d'origine de même que la préservation du niveau de leurs planchers d'origine par rapport au démantèlement et à l'obligation de reproduire ces façades. La prédominance du bâtiment du Monument-National est assurée par des retraits qui établissent un bon dégagement entre celui-ci et la partie la plus élevée du volume du bâtiment projeté.

CONSTATATION

Les précisions quant au traitement architectural du bâtiment restent à venir. Ces aspects devront, tel que le prévoit la réglementation, faire l'objet d'une révision architecturale par le conseil d'arrondissement de Ville-Marie avant la délivrance d'un permis de construction.

CONSTATATION

Les orientations quant aux enjeux patrimoniaux ne sont pas clairement établies et nécessitent des analyses permettant la conservation et l'intégration de façades historiques. Une cohérence en matière d'occupation de ce secteur en matière d'architecture, de design, d'aménagement et d'art public viendrait assurer le respect d'une vision de développement durable à haute teneur artistique pour les projets futurs.

Également le 22 septembre 2009, le conseil municipal a adopté, sans changement, le règlement intitulé Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal visant à introduire dans son document complémentaire la modification de la carte des hauteurs de l'arrondissement de Ville-Marie.

Nous avons revu les demandes de dérogations demandées par le promoteur pour la réalisation du projet du Quadrilatère Saint-Laurent et nous avons constaté qu'elles sont conformes aux dispositions de :

- la Charte de la Ville de Montréal;
- la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en regard de l'approbation d'un projet dérogeant à la réglementation d'urbanisme;
- la modification du Plan d'urbanisme et du PPU du Quartier des spectacles, secteur Place des Arts.

3.5.2.B. Recommandations

Nous recommandons à la direction de l'arrondissement de Ville-Marie, de concert avec la Direction culture et patrimoine du Service du développement et des opérations, d'élaborer un plan de développement pour ce secteur architectural, plan qui assurera une certaine cohérence en matière d'occupation du territoire, d'architecture, de design, d'aménagement et d'art public, et qui viendra assurer le respect d'une vision de développement durable à haute teneur artistique pour les projets futurs. Ce plan devra être conséquent avec le Plan d'urbanisme de la Ville et le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie.

3.5.2.C. Plan d'action de l'unité d'affaires concernée

« En vue d'assurer une certaine cohérence en matière d'aménagement urbain et du respect d'une vision de développement durable pour le secteur visé, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie a engagé une

démarche de participation innovatrice et ouverte à tous, en organisant l'événement "Saint-Laurent'dez-vous" au mois de mai dernier. Ce rendez-vous a remporté un fort succès et a suscité l'engouement du milieu et des 600 participants présents. Un document qui reflète les discussions sera lancé en octobre 2010 et sera accompagné d'un plan d'action en partenariat avec la Direction de la culture et du patrimoine du Service du développement et des opérations. Ce plan d'action comprendra une planification particulière du secteur et constituera une base de discussion dans le cadre des travaux de révision du Plan d'urbanisme entamés par le Bureau du plan. » (**Échéancier prévu : mai 2010 à mai 2011**)

3.5.3. PROJET DE L'ÉDICULE SAINT-LAURENT

3.5.3.A. Contexte

Ce projet s'inscrit dans la stratégie de développement du Quartier des spectacles favorisant l'implantation des fonctions culturelles sur le territoire. Le PPU, entrepris et adopté par l'arrondissement de Ville-Marie, introduit de nouveaux paramètres en matière de densité de construction pour le terrain visé et reflète la volonté de moduler l'intensité de l'occupation au sol de 6 à 9. Toutefois, depuis le 31 mai 2010, cette promesse est devenue caduque.

3.6. SUBVENTIONS

Le gouvernement du Québec a rendu publique la *Stratégie pour le développement de toutes les régions* le 20 février 2007. Un montant de 140 M\$ a été annoncé dans le budget 2007-2008 du gouvernement du Québec, couvrant une période de cinq ans, afin de soutenir le développement de la Ville.

Le 31 mars 2008, le comité exécutif de la Ville a approuvé le projet de protocole d'entente entre le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) et la Ville. Ce protocole d'entente a pour objet d'établir les modalités de l'octroi par le ministère à la Ville d'une aide financière en vue de lui permettre de réaliser, selon son choix, des projets qui s'inscrivent dans la stratégie de développement « Imaginer – Réaliser Montréal 2025 ». De plus, le comité exécutif a, à cette même date, mandaté le SMVTP pour gérer la mise en œuvre de ce programme. Selon ce protocole d'entente qui se terminera le 31 décembre 2012, la Ville investit les montants qui lui sont versés par le ministère dans la réalisation de projets menés par l'administration montréalaise ou par des OBNL. Des critères d'admissibilité (p. ex. projet supérieur au seuil minimal de 1 M\$, investissement de la totalité des montants versés par le ministère dans des projets ne bénéficiant d'aucune aide financière d'un autre ministère, à moins d'une autorisation préalable du ministère, etc.), des conditions de reddition de comptes au

MAMROT (p. ex. dépôt d'une programmation établissant les projets qui bénéficieront d'une contribution financière provenant du protocole) ainsi qu'un protocole de visibilité s'appliquent également.

Nous avons examiné un guide créé par le SMVTP le 5 novembre 2009 (révisé le 3 février 2010) qui vise à optimiser le processus de collaboration requis en vue de faciliter le suivi du protocole de 140 M\$. Il s'adresse également aux gestionnaires de la Ville susceptibles d'accompagner les responsables de projets dans leurs démarches pour obtenir une contribution financière à même cette enveloppe budgétaire.

Nous avons également obtenu le rapport indiquant les prévisions et l'utilisation de la subvention de 140 M\$ en date du 12 février 2010. Ce rapport indique, entre autres, que le projet du 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est bénéficie d'un engagement financier provenant du protocole de 140 M\$ pour soutenir la réalisation d'un immeuble à des fins culturelles.

3.6.1. PROJET DU 2-22 DE LA RUE SAINTE-CATHERINE EST

3.6.1.A. Contexte et constatations

Le projet du 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est a été ajouté à la programmation des projets inclus dans la stratégie « Imaginer – Réaliser Montréal 2025 » par une résolution du conseil d'agglomération le 28 août 2008. De plus, le comité exécutif a approuvé, le 22 octobre 2008, la réservation d'une contribution maximale de 5 M\$ à même l'enveloppe de 140 M\$ de l'entente avec le gouvernement du Québec pour la réalisation du projet d'immeuble à des fins culturelles.

Dans le montage financier du projet, il est prévu, par le promoteur, qu'un montant de 5 M\$ de fonds publics, en plus du terrain cédé par la Ville, soit obtenu afin de compléter le financement du projet de construction qui s'élève à près de 15 M\$.

Cette réserve d'un montant de 5 M\$ a été élaborée par le promoteur au cours du montage financier annexé à la convention d'emphytéose et signé par les deux parties le 16 décembre 2008. Le montant de la subvention est justifié pour combler la différence entre le coût total de développement de l'immeuble et sa valeur réelle compte tenu d'une structure de loyer avantageuse pour les artistes et les entreprises culturelles.

Toutefois, le 19 avril 2010, le conseil municipal a résilié la convention d'emphytéose intervenue entre la Ville et le promoteur et il a approuvé un projet d'acte aux termes duquel la Ville cède au promoteur le terrain situé au 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est.

CONSTATATION

Nous avons revu le projet d'acte approuvé par le conseil municipal et il n'est nullement mentionné qu'une subvention sera accordée. La direction du SMVTP mentionne toutefois que des démarches seront bientôt entreprises pour reconnaître une subvention de 5 M\$ permettant la réalisation de ce projet. Un nombre important de dispositions devront être changées dans la convention portant sur la contribution financière de 5 M\$ étant donné que le projet du 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est ne sera plus un immeuble locatif tel qu'il était prévu à l'origine, mais un immeuble en copropriété divise. La plupart des futurs occupants, des organismes culturels, recevront une subvention du gouvernement du Québec pour l'achat de leur unité de copropriété et il y aura lieu de vérifier l'admissibilité au MAMROT pour le projet du 2-22 de la rue Sainte-Catherine Est, compte tenu des critères d'admissibilité qui régissent le protocole d'entente entre le MAMROT et la Ville.

Les délais de construction et de versement des sommes initialement prévus devront aussi être revus. Il importe de noter qu'aucun versement ne pourrait être effectué et aucun montant réclamé par le promoteur après le 31 décembre 2012, date où prend fin le protocole de 140 M\$ entre la Ville et le MAMROT. À cet effet, l'acte de vente indique un délai de 30 mois au promoteur pour la réalisation de son projet, c'est-à-dire jusqu'en novembre 2012.

Nous sommes d'avis que la reconnaissance d'une subvention de 5 M\$ pour la réalisation de ce projet aurait dû être traitée concurremment avec l'acte de vente si telle est l'intention des instances.

Toutefois, en juin 2010, le chantier a été arrêté par le promoteur dans l'attente des confirmations des subventions des gouvernements fédéral et provincial que doivent obtenir les futurs occupants (propriétaires) de l'immeuble en copropriété.

3.6.1.B. Recommandations

Nous recommandons à la Direction du développement économique et urbain du Service du développement et des opérations, avec le soutien du Service des affaires juridiques et de l'évaluation foncière, de s'assurer de l'admissibilité et des modalités de versement de la subvention afin de permettre le versement de la contribution financière à hauteur de 5 M\$ (à même l'enveloppe de 140 M\$ du MAMROT).

3.6.1.C. Plan d'action de l'unité d'affaires concernée

« À la demande de la Ville, le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire a confirmé le 21 juillet 2010, par courriel, que le versement de la subvention de 5 M\$ à même l'enveloppe de 140 M\$ du MAMROT était conforme aux dispositions de la convention relative à la gestion de cette enveloppe et qu'aucune dérogation n'était requise pour permettre l'octroi de la subvention de 5 M\$. » (**Échéancier prévu : juillet 2010**)

3.6.2. PROJET DU QUADRILATÈRE SAINT-LAURENT

3.6.2.A. Contexte

Ce projet n'a reçu aucune subvention de la Ville à ce jour.

3.6.3. PROJET DE L'ÉDICULE SAINT-LAURENT

3.6.3.A. Contexte

La Ville serait disposée à verser une contribution financière au promoteur dans la mesure où ce dernier réserve une certaine partie du bâtiment pour un usage culturel. À cet effet, la Ville versera au promoteur une contribution financière équivalente à la somme de 269,10 \$ le mètre carré de superficie locative de la bâtisse, établie selon la norme Building Owners and Manager Association (BOMA, 1996), qu'occupera un organisme culturel, et ce, jusqu'à concurrence d'une somme maximale de 1 198 000 \$ si l'acheteur vend ou loue des espaces totalisant une superficie maximale de 4 452 mètres carrés à des organismes culturels professionnels durant une période totale d'au moins 20 ans.

Le promoteur s'engage aussi à ne demander aucune autre forme de subvention que celles déjà existantes dans les différents programmes normés de la Ville.

Toutefois, depuis le 31 mai 2010, la promesse d'achat d'immeuble approuvée par le conseil municipal le 21 septembre 2009 est devenue caduque.

3.7. REDDITION DE COMPTES

3.7.A. Contexte et constatations

En vue d'évaluer dans quelle mesure les projets de développement et de revitalisation se réalisent selon les prévisions établies entre la Ville et le promoteur, des mécanismes de reddition de comptes systématiques et permanents doivent exister. Pour ce faire, des rapports de gestion

doivent être produits périodiquement et inclure les renseignements pertinents sur l'évaluation des résultats atteints au cours de la période couverte.

Un modèle de gouvernance du programme du Quartier des spectacles, de la planification à la réalisation complète, a été développé par le directeur général de la Ville et une proposition de ce modèle a été présentée au comité exécutif le 12 septembre 2007. L'ampleur des fonds publics en jeu commande que les instances élues de la Ville soient celles qui soient appelées à conserver les leviers décisionnels du projet. Pour assurer le leadership des trois projets retenus dans le cadre de cette vérification, un répondant politique (le maire de Montréal), un répondant administratif (le directeur général de la Ville) et un chef de projet (chef de division – Portefeuille de projets) ont été nommés.

Des mécanismes de reddition de comptes ont également été prévus au niveau de la Direction générale et des élus par l'intermédiaire du Comité corporatif de gestion des projets d'envergure et le comité Réaliser les grands projets de Montréal 2025. Au cours des réunions du Comité corporatif de gestion des projets d'envergure, les gestionnaires du comité font état de la situation concernant les grands projets. Un tableau du suivi des grands projets est préparé et fait état, par projet, des faits nouveaux survenus depuis la dernière rencontre, des prochaines étapes à réaliser et des pictogrammes indiquent si le projet se réalise tel qu'il était prévu, si des difficultés sont survenues ou si des difficultés compromettent ou non la réalisation du projet. Les membres de ce comité corporatif sont le directeur général de la Ville, les directeurs généraux adjoints, les directeurs principaux, le trésorier et la directrice principale de la Direction du contentieux et, finalement, les chefs de projet. Le calendrier des rencontres de ce comité est fixé les jeudis, toutes les deux semaines.

Concernant les trois projets retenus dans le cadre notre vérification, les procès-verbaux des rencontres du Comité corporatif de gestion des projets d'envergure relatent les récents événements marquant l'évolution de ces projets, les enjeux liés aux différents concepts architecturaux produits à ce jour, l'état d'avancement et les difficultés rencontrées.

Une reddition de comptes sur ces projets est donc effectuée aux divers comités, dont le comité Réaliser les grands projets de Montréal 2025. Finalement, ce comité fait rapport au comité exécutif.

CONSTATATION

Nous avons examiné les comptes rendus des rencontres du Comité corporatif de gestion des projets d'envergure pour la période du 13 janvier 2009 au 23 février 2010 et nous avons noté qu'ils font état d'observations concernant l'état d'avancement des trois projets et leurs échéanciers prévus.

CONSTATATION

La revue de l'état de l'avancement des travaux de réalisation de ces trois projets par rapport au calendrier de réalisation prévu indique un risque important de retard. Par conséquent, les retards dans la réalisation de ces trois projets occasionnent des pertes de revenus considérables en taxes pour la Ville, découlant directement d'une richesse foncière moindre des futurs immeubles.

Ils exigent également des employés des services concernés de la Ville un investissement considérable en temps et en énergie pour assurer une saine gestion des dossiers, principalement pour le traitement des dérogations réglementaires afin de maintenir la réalisation de ces trois projets. Nous avons constaté que des mécanismes ont été instaurés en vue de faciliter le suivi et de rendre compte de l'état d'avancement des projets.

3.7.B. Recommandations

Nous recommandons à la Direction du développement économique et urbain du Service du développement et des opérations de poursuivre le suivi de ces trois projets en spécifiant les informations pertinentes sur l'évolution du dossier et de communiquer ces renseignements aux instances afin de les sensibiliser aux difficultés éprouvées dans la réalisation de ces projets, aux risques liés et aux conséquences découlant des retards.

3.7.C. Plan d'action de l'unité d'affaires concernée

« Le Cadre de gouvernance des projets et des programmes de gestion d'actifs municipaux, adopté par le conseil municipal en avril 2010, établit les paramètres de gestion des projets, les mécanismes de reddition de comptes auprès des instances administratives et politiques, de même que les points de passage auprès de ces mécanismes.*

Tout au long du processus de réalisation d'un projet, de la conception à la réalisation, jusqu'à la clôture et la reddition de comptes, l'évolution des projets est soumise aux instances de manière

continue. Cette procédure est appliquée systématiquement pour chacun des projets visés par le Cadre de gouvernance. » (Échéancier prévu : en continu, 31 décembre 2010)

* Ces mécanismes sont :

- *Le Comité corporatif de gestion des projets d'envergure (formé de représentants administratifs de la haute direction);*
- *Le Comité de monitoring des projets d'envergure (formé de membres du comité exécutif nommés par le maire et représentants de la haute direction);*
- *Le comité exécutif et les autres instances municipales.*