



Montréal 

**Bâtiments vacants et excédentaires (BVE)
Service de la gestion et de la planification des immeubles**

- A- Stratégie immobilière**
- B- Appel à projets pour le Centre Saint-Paul**

Présentation au CE du 7 décembre 2022



SOMMAIRE

A-STRATÉGIE DES BVE

Définitions

Positionnement et vision

Actions immobilières retenues

Portrait des BVE

Points saillants

B-APPEL À PROJETS CENTRE ST-PAUL

Localisation

Description du bâtiment et de son site

Clauses et exigences de la Ville

Usages permis

Grille d'évaluation des projets

ANNEXES

SOUS-GROUPES

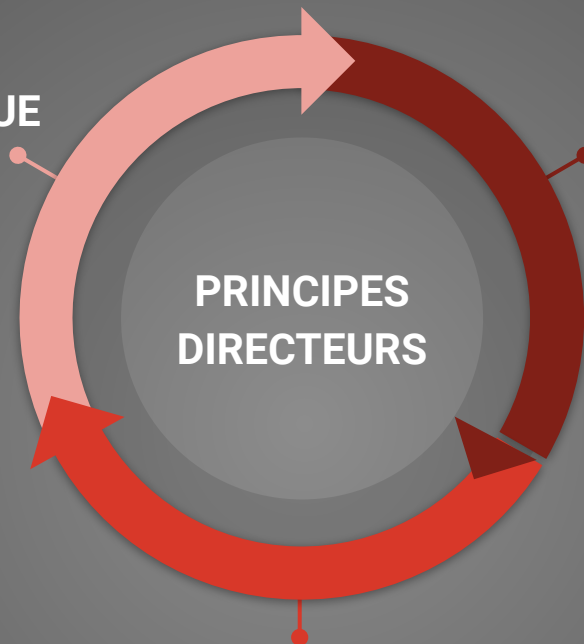
- S1-SGPI : Bâtiments localisés à divers endroits - Gestion, maintien d'actifs et entretien par le Service de la gestion et de la planification des immeubles (SGPI) - Vocation par le SGPI en concertation avec les parties prenantes concernées pour chacun des bâtiments.
- S2-PARCS URBAINS : Bâtiments localisés dans les parcs urbains - Ils peuvent très difficilement être vendus - Maintien d'actifs et entretien courant par SGPI (sauf exception) - Vocation et gestion par le Service des grands parcs, du Mont-Royal et des sports (SGPMS).
- S3-PARCS NATURE : Bâtiments situés dans les parcs nature - Ils peuvent très difficilement être vendus - Maintien d'actifs et entretien courant par SGPI (sauf exception) - Vocation et gestion par le SGPMS.

- Bâtiments vacants : bâtiments **non occupés depuis plusieurs années** mais en attente d'une vocation ou faisant l'objet d'un projet.
- Bâtiments excédentaires : bâtiments **non occupés depuis plusieurs années** devant être vendus ou déconstruits.

- Valeur actuelle de remplacement (janv. 2022) : coûts requis avec taxes (sauf coût d'acquisition du terrain) pour construire un actif de mêmes dimension et usage, possédant des caractéristiques techniques équivalentes, selon les techniques de construction, les codes et les matériaux en vigueur au moment de l'estimation, incluant les honoraires professionnels et les contingences, un facteur de localisation géographique tout en tenant compte du caractère patrimonial de l'actif existant.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- Redynamiser des secteurs
- Création de valeurs foncières

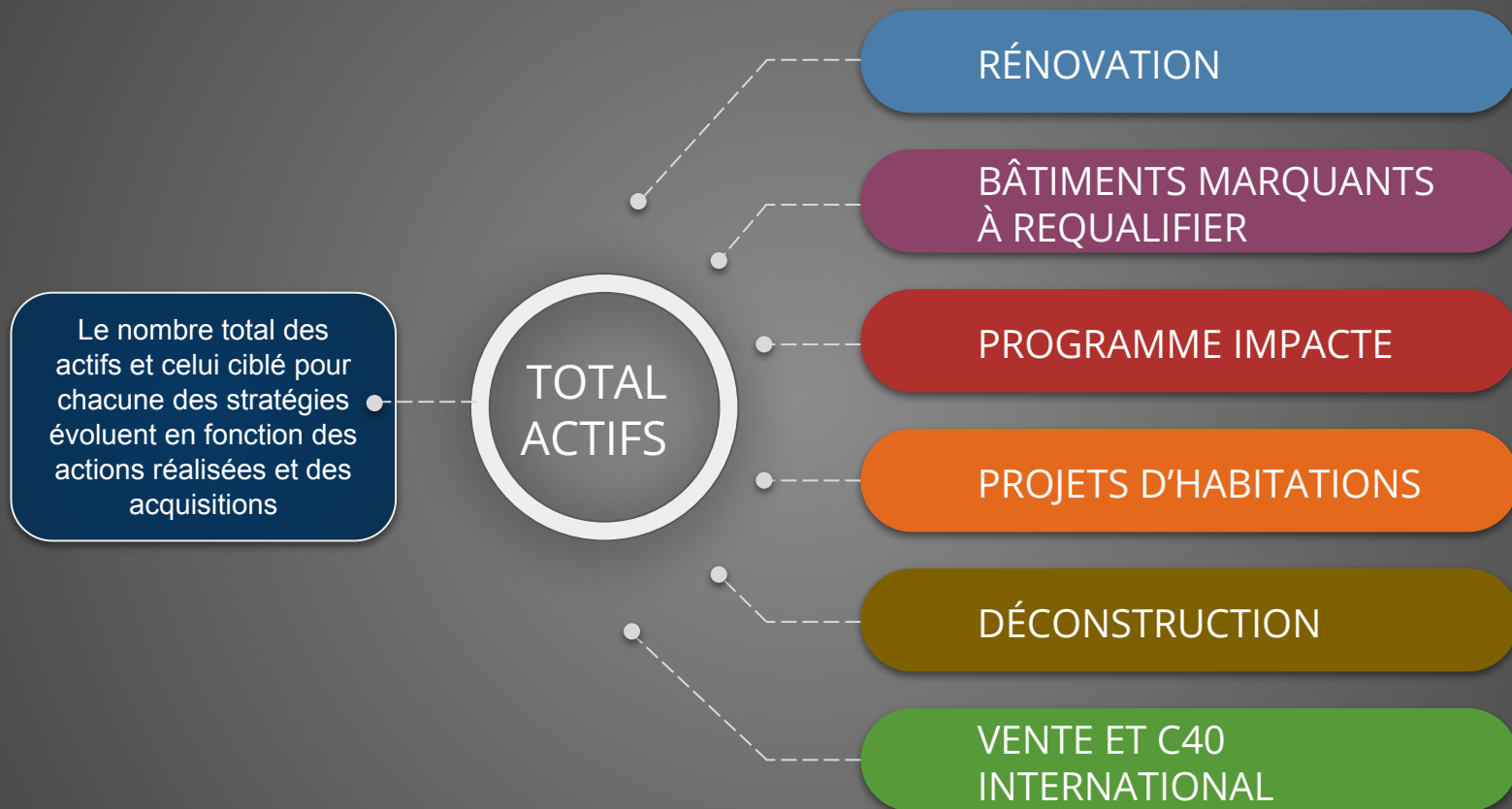


PROPRIÉTAIRE EXEMPLAIRE

- **Protection et mise en valeur du patrimoine**
- Gestion écoresponsable des actifs
- Gestion optimale des ressources financières
- Réduction du parc immobilier

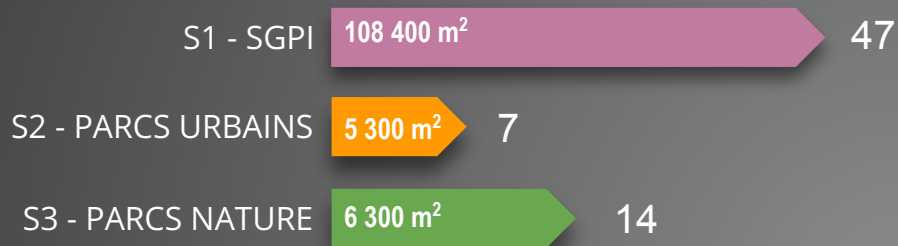
DÉVELOPPEMENT SOCIAL

- Logements sociaux
- Usages transitoires

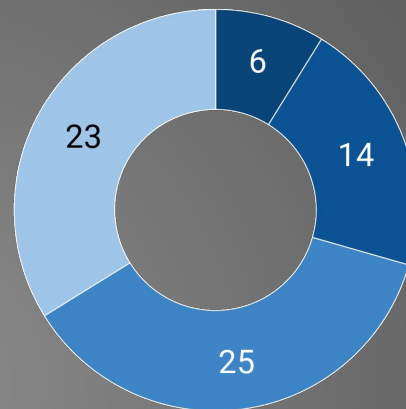


PORTRAIT DES BVE AU 30 MAI 2022

68 ACTIFS : RÉPARTITION



STATUT PATRIMONIAL - BÂTIMENT ET/OU SITE



- Déclaré, classé ou cité
- Exceptionnel
- Intérêt architectural
- Aucune valeur (ou valeur identitaire pour certains)

Près d'une vingtaine de bâtiments sont inoccupés depuis plus de 10 ans.

120 000 m²

Superficie totale

434 M\$

Valeur actuelle de remplacement

73%

Indice de vétusté

1,2 M\$

Moyenne Frais d'exploitation annuels

POINTS SAILLANTS AU 30 MAI 2022

| | 68 | Superficie | Patrimoine site et/ou bâtiment | Valeur de remplacement |
|-----------------------------------|----|-----------------------|--------------------------------|------------------------|
| RÉNOVATION | 23 | 20 300 m ² | 96 % | 131,5 M\$ |
| BÂTIMENTS MARQUANTS À REQUALIFIER | 4 | 34 600 m ² | 100 % | 79,5 M\$ |
| PROGRAMME IMPACTE | 3 | 3 400 m ² | 100 % | 26 M\$ |
| HABITATIONS | 21 | 30 900 m ² | 38 % | 115 M\$ |
| DÉCONSTRUCTION | 12 | 16 500 m ² | 42 % | 49,5 M\$ |
| VENTE ET C40 INTERNATIONAL | 5 | 12 300 m ² | 60 % | 32,5 M\$ |

B1

PROGRAMME IMPACTE

ANCIEN CENTRE SAINT-PAUL

Principaux paramètres
de l'appel à projets (AAP)
avec un prix de vente de 1\$

Date ciblée : mars 2023

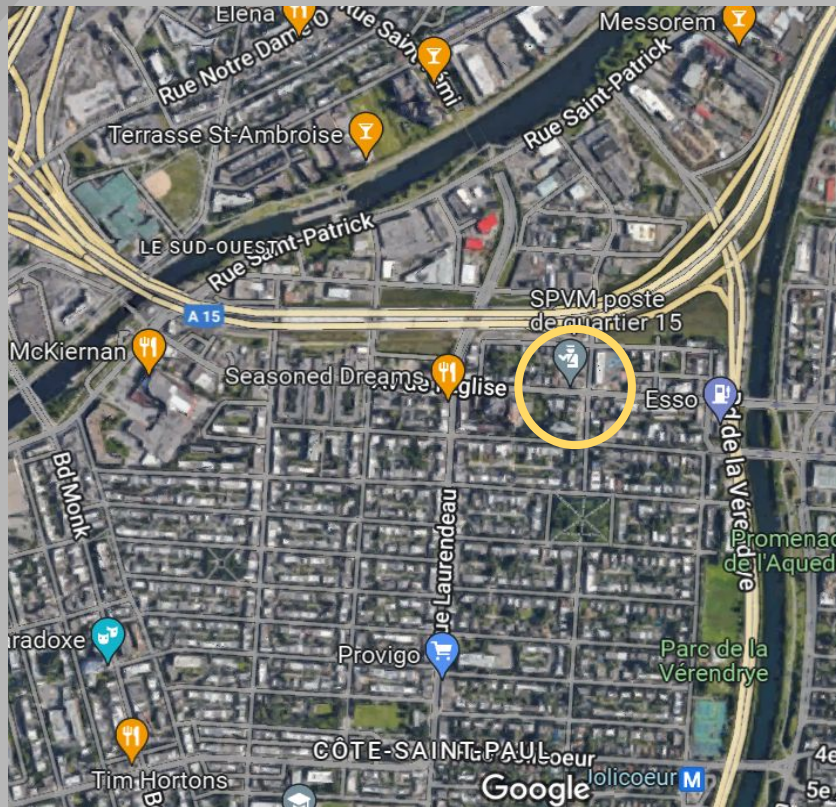
IMPACTE

Initiative **M**ontréalaise en vue de la **P**rotection, l'**A**mélioration et la **C**onversion des immeubles patrimoniaux excédentaires de la Ville de Montréal, dans un contexte d'excellence en **T**ransition **É**cologique



B2

LOCALISATION ET PLAN DE SITUATION DU BÂTIMENT



DESCRIPTION DU BÂTIMENT ET DE SON SITE

SITE

- Terrain d'une superficie de 1 242 m²
- Situé dans le site patrimonial de Côte Saint-Paul, cité en 1990, en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel
- Partie du noyau institutionnel cité du site patrimonial de Côte Saint-Paul
- Situé dans un secteur, de valeur exceptionnelle, désigné au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
- Facilement accessible en transport en commun (métro et autobus)

BÂTIMENT

- Bâtiment de 1 923 m² de plancher, constitué de deux parties construites en 1910-1912 :
 1. Hôtel de Ville : entrée avenue de l'Église
 2. Caserne de pompiers no.32 : entrée rue Angers
- La partie Hôtel de Ville est vacante depuis 2015 et la partie caserne depuis 2020 (Entreposage de camions de pompiers anciens)
- Témoin architectural significatif
- Restauration majeure à faire pour préserver son architecture extérieure (ex. : la tour à boyaux) et intérieure (ex. : la menuiserie de finition) et
- Travaux de maintien d'actif et de mise aux normes requis, estimés à environ 10 M\$ (minimum)

CLAUSES FINANCIÈRES ET JURIDIQUES

- Dépôt de garantie de 10 000 \$, lors de la soumission du projet et dépôt complémentaire de 90 000 \$ par le proposant retenu
- Dépôt d'un plan schématique dans les 90 jours suivant la signature de l'acte de vente
- Obtention du permis de construction dans les 24 mois de la signature de l'acte de vente
- Engagement d'investir, dans les 48 mois suivant la signature de l'acte de vente, une somme d'au moins 3 M\$
- Reprise de possession possible par la Ville en vertu d'une clause résolutoire

EXIGENCES DE LA VILLE

- Préserver, à l'extérieur, tous les volumes et composantes des façades
- Accorder une attention spéciale à plusieurs éléments et composantes à l'intérieur du bâtiment, qui témoignent de l'histoire de celui-ci
- Contribuer à la réalisation de plusieurs actions du plan climat de la Ville de Montréal
- Répondre aux priorités de l'arrondissement du Sud-Ouest en matière de vision et de développement économique
- Privilégier l'intégration d'espaces de socialisation communautaires

PRINCIPAUX USAGES PERMIS

CATÉGORIE D'USAGE C.2 : COMMERCE ET SERVICE EN SECTEUR DE FAIBLE INTENSITÉ COMMERCIALE

Usages spécifiques :

- Librairie, papeterie
- Restaurant, traiteur
- Meubles, accessoires et appareils domestiques
- Épicerie

Usages additionnels :

- Bureau
- Clinique médicale
- Atelier d'artiste et d'artisan
- Galerie d'art

Usages institutionnels complémentaires à ceux permis par l'usage E.2 (1) :

- Maison de la culture
- Musée
- Autres

CATÉGORIE D'USAGE E.2 (1) : ÉQUIPEMENTS DE SPORT ET DE LOISIR ET SERVICES D'INTÉRÊT COLLECTIF

- Activité communautaire ou socioculturelle

- École d'enseignement spécialisée

- Aréna, piscine
- Bibliothèque

USAGES COMPLÉMENTAIRES POUR UN BÂTIMENT COMMERCIAL EN COIN DE RUE

- Résidence d'artiste

- Production artisanale de bière

B6 GRILLE D'ÉVALUATION DES PROJETS

2 ÉTAPES D'ÉVALUATION

1. Analyse des dossiers de projets déposés par un comité technique et production d'un rapport pour le jury
2. Évaluation des projets par un jury, sur la base de la grille d'analyse, et désignation du proposant retenu

| CRITÈRES D'ÉVALUATION | PONDÉRATION |
|---|-------------|
| CRITÈRE 1 : DESCRIPTION DU PROJET | 10 % |
| CRITÈRE 2 : COMPOSITION ET QUALITÉ DE L'ÉQUIPE | 30 % |
| 2.1 Représentant de l'équipe | 5 % |
| 2.2 Concepteur et chargé-e de projet (expertise du domaine) | 5 % |
| 2.3 Promoteur/investisseur - Solidité financière et juridique de l'équipe | 10 % |
| 2.4 Opérateurs et futurs utilisateurs | 5 % |
| 2.5 Références de l'équipe du promoteur au regard du projet | 5 % |
| CRITÈRE 3 : PERTINENCE DE LA PROPOSITION | 60 % |
| 3.1 Restauration, préservation et mise en valeur du patrimoine (éliminatoire) | 20 % |
| 3.2 Acceptabilité sociale, développement économique, usages, vocation | 20 % |
| 3.3 Défis de transition écologique et développement durable | 10 % |
| 3.4 Qualité architecturale | 5 % |
| 3.5 Échéancier | 5 % |

ANNEXE : Actions immobilières réalisées en 2021

| ENLEVÉ DE LA LISTE DES BVE | TERMINÉ EN 2021 |
|----------------------------|-----------------|
| RÉNOVATION | 1 |
| BÂTIMENTS MARQUANTS | -- |
| PROGRAMME IMPACTE | -- |
| HABITATIONS (VENTE OBNL) | 1 |
| DÉCONSTRUCTION | 3 |
| C40 INTERNATIONAL | 1 |
| TOTAL | 6 |

| AJOUTÉ LA LISTE DES BVE | NOUVEAU EN 2021 |
|------------------------------------|-----------------|
| HABITATIONS (NOUVELLE ACQUISITION) | 1 |





ANNEXE : Quelques actions immobilières en cours

RÉNOVATION



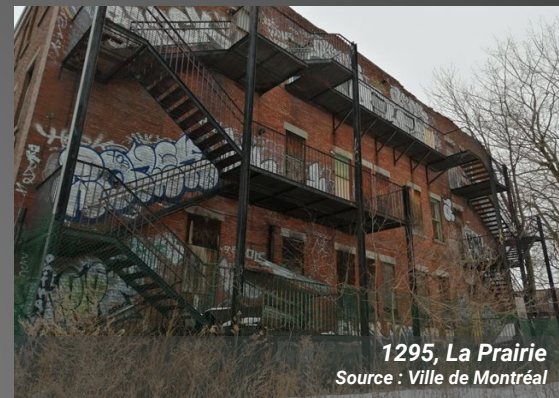
Maison Mary-Dorothy-Molson
Source : Ville de Montréal

BÂTIMENT MARQUANT À REQUALIFIER



Ancienne station de pompage Craig
Source : Ville de Montréal

DÉCONSTRUCTION



1295, La Prairie
Source : Ville de Montréal

C 40 INTERNATIONAL - VOLET 2



Site du 4000 Saint-Patrick (3 bâtiments)
Source : Google Street View, août 2019

VENTE



L'Antre-jeunes - 8615, Hochelaga
Source : Ville de Montréal