

Identification		Numéro de dossier : 1074312002
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction stratégies et transactions immobilières , Gestion du portefeuille et des transactions	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal cède à la SHDM (Société d'habitation et de développement de Montréal), un terrain vague connu comme étant le site Contrecoeur, situé dans l'arrondissement de Mercier - Hochelaga-Maisonneuve, à l'intérieur du quadrilatère délimité par la rue Sherbrooke au sud, la carrière Lafarge et les limites territoriales de Montréal-Est à l'est, les limites territoriales de l'arrondissement d'Anjou au nord et les rues Jacques-Porlier et Eugène-Achard à l'ouest. N/Réf. : 02-203-002.	

Contenu

Contexte

Au mois d'août 2004, le comité exécutif confiait à la SHDM (Société d'habitation et de développement de Montréal) le mandat d'analyser la mise en valeur éventuelle du site Contrecoeur. Par la suite, le 1^{er} mai 2006, le comité exécutif octroyait à la SHDM le mandat pour la gestion et la réalisation du projet de développement du site Contrecoeur, et confirmait, pour les besoins de développement, la cession éventuelle à la SHDM, de l'ensemble des terrains ainsi que tout autre actif composant le site Contrecoeur.

Par la suite, la résolution CM06 0714, reconfirmait le mandat de la SHDM à titre de maître d'oeuvre du projet de développement et l'autorisait à procéder à un appel de qualification public pour la sélection d'entrepreneurs-promoteurs susceptibles de se voir confier la charge et la mise en marché du projet. Or, la SHDM a trouvé et qualifié un promoteur qui désire débiter les travaux, le plus rapidement possible. Il est donc impératif que la SHDM devienne propriétaire du site Contrecoeur dans les meilleurs délais.

Conséquemment, la DSTI (Direction des stratégies et transactions immobilières) a reçu le mandat de la Direction générale de céder les actifs immobiliers du site Contrecoeur à la SHDM, et ce, dans les meilleurs délais possible. Dans ce cadre précis, la SHDM détient donc dorénavant toute la responsabilité eu égard au processus d'affaires et d'optimisation de cet actif immobilier. Cet actif est transféré par une cession *a priori* sans contrepartie immédiate, mais dont l'objectif est un partage des profits lors de la revente éventuelle de ce site par la SHDM.

Décision(s) antérieure(s)

CE04 0778 Adoption du plan d'intervention de la SHDM en matière de création des nouveaux logements abordables et approbation de la planification pour la mise en marché de nouvelles unités de logement en soutien aux actions de la Ville en matière d'habitation.

CE04 1644 Résolution mandatant la SHDM, en collaboration avec la SDM (Société de développement), pour l'élaboration d'une stratégie de développement du site Contrecoeur.

CM06 0714 Reconfirmation à la SHDM de son mandat de maîtrise d'oeuvre du projet de développement du site Contrecoeur. Autorisation de procéder à un appel de qualification public pour la sélection d'entrepreneurs-promoteurs susceptibles de se voir confier la charge de développement et de mise en marché du projet.

Description

Le site Contrecoeur est un vaste emplacement en friche couvrant environ 38 hectares, localisé dans l'arrondissement de Mercier - Hochelaga-Maisonneuve. Ce site est délimité par la rue Sherbrooke au sud, la carrière Lafarge et les limites territoriales de Montréal-Est à l'est, les limites de l'arrondissement d'Anjou au nord et les rues Jacques-Porlier et Eugène-Achard à l'ouest; le tout pour une superficie approximative de trois cent soixante-huit mille sept cent trente-neuf mètres carrés (368 739 m²) soit, l'équivalent de trois millions neuf cent soixante-neuf mille soixante-seize pieds carrés (3 969 076 pi²).

L'évaluation municipale de ce terrain est de 23 459 600 \$, ce qui représente un taux de 5,82 \$ le pied carré.

Cession par la Ville à la SHDM du site Contrecoeur

Le présent sommaire décisionnel a pour objectif de faire approuver la cession par la Ville à la SHDM du site Contrecoeur. Cette cession est réalisée *a priori* sans contrepartie financière immédiate, mais implique plutôt un partage du profit net que procurera la revente de ce terrain par la SHDM au promoteur retenu, et ce, dans les trois (3) années de la signature de cet acte de cession. La répartition qui nous a été suggérée est de 70 % à la Ville et de 30 % à la SHDM.

Cette cession comporte l'obligation pour la SHDM d'exiger de tout acheteur éventuel un engagement à réaliser 1 800 unités de logement sur ce site durant une période maximale de dix (10) ans, avec un minimum de 150 unités de logement par année. Cette obligation devra être garantie par une hypothèque de 1er rang en faveur de la SHDM au montant de 5M\$. De plus, la SHDM devra se faire consentir un droit de préemption par tout tel acheteur éventuel et l'exercice de ce droit sera garanti par l'hypothèque de 5M\$ ci-avant mentionnée. Les obligations de la SHDM d'exiger un engagement à réaliser le projet par tout acheteur éventuel et de se faire consentir un droit de préemption lors de la revente du site seront garanties par un droit de résolution en faveur de la Ville. La Ville donnera mainlevée de son droit de résolution sur publication au registre foncier d'un acte de vente par la SHDM en faveur d'un acheteur éventuel respectant les termes et conditions prévus à l'acte de vente par la Ville en faveur de la SHDM faisant l'objet du présent sommaire.

Notons qu'il est impossible de faire cession immédiate de certaines portions des rues Robitaille, Rousseau et Gros-Bois, identifiées par les lots 1 294 119, 1 293 414 et 1 293 350 en raison d'opérations cadastrales à être réalisées pour le permettre. Lorsque ces opérations cadastrales auront été réalisées, l'acte de cession de ces emplacements pourra être signé. Cette cession sera à titre gratuit, leur valeur étant incluse dans la compensation financière que la Ville recevra en vertu des présentes.

Revente par la SHDM au promoteur retenu

Bien que le but du présent sommaire ne concerne pas la revente éventuelle du site Contrecoeur par la SHDM à un promoteur, il est utile d'en présenter certains paramètres qui détermineront les rendements nets qui seront partagés éventuellement entre la SHDM et la Ville de Montréal, lesquels constituent l'objectif visé par la cession précédemment expliquée.

Selon les informations obtenues de la SHDM, le prix de vente global de cet immeuble a été déterminé par la rétention d'un soumissionnaire lors d'un appel de qualification lancé par la SHDM. Cette dernière prévoit revendre l'immeuble pour une somme de 19,1 millions de dollars, ce qui représente un taux 4,74 \$ le pied carré. De ce prix, la SHDM entend défalquer un montant maximum de 14,7 millions de dollars pour la décontamination de même que pour les problèmes d'architecture et de construction reliés à la vibration. De plus, la SHDM prétend avoir encouru, à ce jour, des frais d'étude du site d'un maximum de 2 150 400 \$ dollars.

Conséquemment, les profits générés, par la revente de ce site par la SHDM au promoteur, sont estimés, compte tenu du prix de vente ci-haut mentionné, à un minimum de 2 249 600 \$. Ce montant est le résultat du calcul suivant :

- prix de vente prévu au promoteur (19,1 M\$);
- moins les coûts de décontamination et de réhabilitation du site (maximum de 14,7 M\$);
- moins les frais encourus de la SHDM (maximum de 2 150 400 \$).

Donc, compte tenu du prix de vente envisagé de 19,1 millions, le partage des profits nets sera de 70 % d'un minimum de 2 249 600 \$, soit un montant n'étant pas inférieur à 1 574 720 \$.

Justification

La DSTI a reçu le mandat de présenter les principaux paramètres d'une cession à la SHDM afin d'obtenir l'autorisation des autorités compétentes de la réaliser dans le cadre d'un transfert de responsabilités.

À cet égard, et selon le mandat qui lui a été confié par le comité exécutif, la SHDM devient donc entièrement imputable et responsable de l'optimisation des profits qui pourront être autant par la revente du terrain que par les revenus générés par l'ensemble du projet. Implicitement, la SHDM a donc reçu le mandat de minimiser tous les montants qui seront, soient défalqués du prix de vente au promoteur, ou consacrés à la mise en marché du terrain, et ce en appliquant toutes les règles de l'art en semblable matière.

Aspect(s) financier(s)

IMPUTATION

2101.0010000.105511.06501.45502.000000.0000.000000.058044.00000.00000

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Mars à septembre 2007 : préparation de l'opération cadastrale des rues à céder.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec réserve :

Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Huguette BÉLAND)

Avis favorable avec commentaires :

Infrastructures / transport et environnement , Direction de la réalisation des travaux (Sylvie BLAIS)

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Affaires corporatives , Direction du contentieux (Robert COULOMBE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Michel A GAGNÉ

Conseiller en immobilier

Tél. : 514 872-1879

Télécop. : 514 872-8350

Endossé par:

Denis CHARETTE

Chef de section - Transactions immobilières

Tél. : 514 872-2815

Télécop. : 514 872-8350

Date d'endossement : 2007-03-14

Numéro de dossier : 1074312002

Numéro de dossier : 1074312002

Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction stratégies et transactions immobilières , Gestion du portefeuille et des transactions
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal
Sommet	-
Contrat de ville	-
Projet	-
Objet	Approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal cède à la SHDM (Société d'habitation et de développement de Montréal), un terrain vague connu comme étant le site Contrecoeur, situé dans l'arrondissement de Mercier - Hochelaga-Maisonneuve, à l'intérieur du quadrilatère délimité par la rue Sherbrooke au sud, la carrière Lafarge et les limites territoriales de Montréal-Est à l'est, les limites territoriales de l'arrondissement d'Anjou au nord et les rues Jacques-Porlier et Eugène-Achard à l'ouest. N/Réf. : 02-203-002.

- Approuver un projet d'acte joint au présent dossier par lequel la Ville de Montréal cède à la SHDM (Société d'habitation et de développement de Montréal), un terrain vague connu comme étant le site Contrecoeur, situé dans l'arrondissement de Mercier - Hochelaga-Maisonneuve, à l'intérieur du quadrilatère délimité par la rue Sherbrooke au sud, la carrière Lafarge et les limites territoriales de Montréal-Est à l'est, les limites territoriales de l'arrondissement d'Anjou au nord et les rues Jacques-Porlier et Eugène-Achard à l'ouest, d'une superficie approximative de trois millions neuf cent soixante-neuf mille soixante-seize pieds carrés (3 969 076 p²); pour un montant représentant 70 % des profits nets, le cas échéant, le tout selon les termes et conditions prévus à l'acte de cession.
- Fermer comme domaine public les rues et ruelles situées dans le périmètre du terrain vendu.
- Imputer cette recette, le cas échéant, conformément aux informations financières inscrites au sommaire décisionnel.
- Autoriser le greffier à signer un acte de cession des parties des lots 1 294 119, 1 294 414 1 293 350, mentionnées au titre "ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ A RACHETER ET RETROCÉDER" de l'acte de cession ci-dessus mentionné, qui de l'avis de la Direction du contentieux, est conforme aux termes et conditions des dispositions de ce titre.

-- Signé par Denis SAUVÉ/MONTREAL le 2007-03-14 11:26:38, en fonction de /MONTREAL.

Signataire:

Denis SAUVÉ

 Directeur par intérim
 Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction stratégies
 et transactions immobilières

Numéro de dossier :1074312002