

Le 4000 Saint-Patrick, le « Site » proposé se trouve en plein cœur du secteur industriel Cabot de l'arrondissement Le Sud-Ouest.

Cette position stratégique de porte d'entrée permet d'envisager un projet phare et ambitieux sur les quelque **28 000 m²** de terrain proposés, afin de contribuer à requalifier et à dynamiser ce secteur.

Sur le Site se trouvent 3 bâtiments et 2 dépendances, dont un bâtiment patrimonial ayant servi pour la construction de navires lors de la 2^e Guerre Mondiale. Deux bâtiments secondaires et 2 dépendances seront à déconstruire. Le bâtiment principal pourrait être réhabilité en partie, afin de donner une nouvelle occupation à ce lieu au riche héritage patrimonial.

Le Site présente une valeur paysagère et touristique par sa localisation le long du canal de Lachine.

Dans un secteur marqué par des activités industrielles et commerciales, et comportant plusieurs immeubles patrimoniaux, le Site présente des enjeux spécifiques en termes de réhabilitation du sol et protection patrimoniale, qui devront être particulièrement pris en compte dans la stratégie environnementale des Proposants.

Le Site présente une opportunité intéressante pour développer un projet mixte (usages commerciaux, industriel léger, et usages de type équipement de transport, de communication et infrastructure).



Programme attendu :

Programmation libre, soit la possibilité de développer un projet mixte respectant la réglementation en vigueur et les modifications permises (zonage permettant les usages commerciaux, certains usages industriels et l'équipement de transport et de communication et infrastructure). La vente du Site est conditionnelle à ce que l'acquéreur réserve dans son Projet, des espaces dédiés à l'usage d'ateliers d'artistes et d'artisans, d'autres pour des pépinières

d'entreprises et des espaces pour des activités communautaires en collaboration avec le milieu.

Propriétaire :

Ville de Montréal

Superficie de cession :

env. **28 000 m²** de terrain

Modalités de cession :

Vente



Présentation du Site et attentes pour son développement

Le 4000, rue Saint-Patrick s'insère dans le secteur industriel Cabot, ancienne friche industrielle. Il offre des vues exceptionnelles sur le canal de Lachine, le centre-ville et le Mont-Royal.

Le Site se trouve à l'entrée du nouveau prolongement du boulevard de la Vérendrye, ce qui lui donne un accès direct à l'autoroute 15. Il est situé à proximité des pistes cyclables du canal de Lachine et de la rue Saint-Patrick, lui donnant facilement accès au centre-ville. Il est bien desservi par les transports en commun, avec 4 stations de métro à moins de 2 km de distance et 4 lignes d'autobus, avec une voie réservée sur la rue Saint-Patrick aux heures de pointe.

Caractérisé par une excellente exposition, le Site fait front sur 4 rues soient: au nord sur la rue Saint-Patrick, à l'ouest sur la Anger, au sud sur la rue Dunn et à l'est sur le boulevard de la Vérendrye.

Le développement du 4000, Saint-Patrick doit se faire avec les orientations du Plan de développement urbain économique et social (PDUES) qui annonce notamment des actions pour le secteur Cabot et pour la requalification des immeubles municipaux vacants, et ce, dans une optique d'accueil d'une mixité d'activités, tant économiques, culturelles que communautaires.

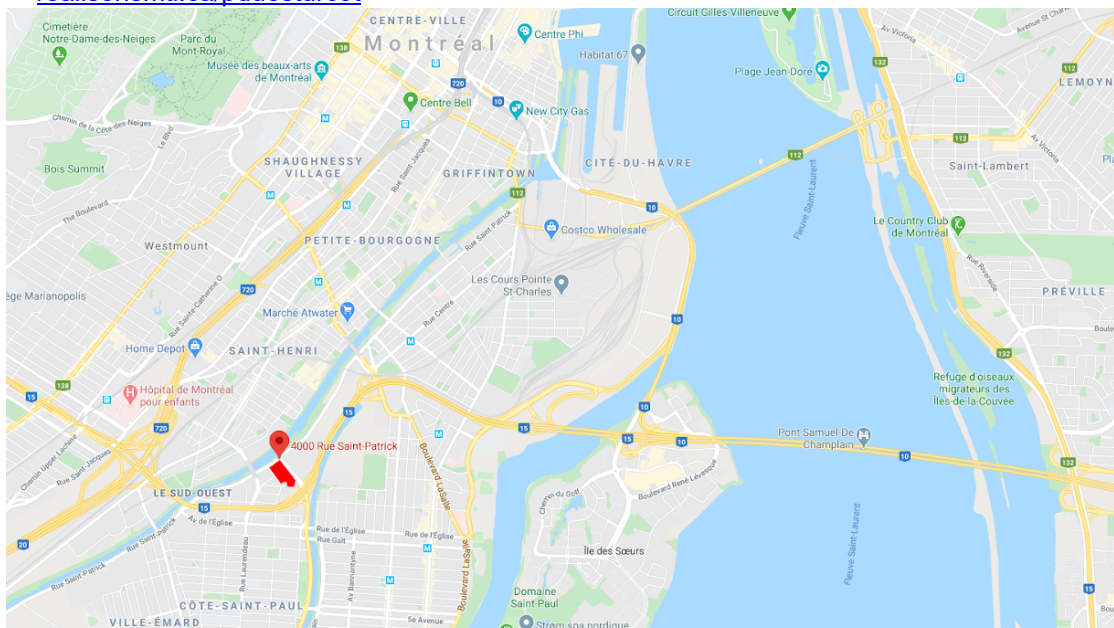
Le PDUES identifie les actions à mettre en œuvre pour le développement économique et de l'emploi. Il peut être consulté à :

realisonsmtl.ca/pdueturcot

Les composantes au cœur du projet en termes d'activités économiques et sociales devront être :

1. une « pépinière » pour les entreprises technologiques et de fabrication légère afin d'intégrer le secteur Cabot dans l'écosystème d'innovation de l'arrondissement Le Sud-Ouest. Cette nouvelle infrastructure vise à soutenir, entre autres, les start-ups issues de différents incubateurs et accélérateurs d'entreprises de Montréal durant leur premier cycle de développement (2 à 5 ans) jusqu'à l'atteinte de leur viabilité financière;
2. des espaces abordables pour l'usage d'ateliers d'artistes et d'artisans;
3. des espaces dédiés à des activités en économie sociale et au communautaire en collaboration avec le milieu.
4. une placette publique aménagée et entretenue par le Lauréat, située à l'angle des rues Saint-Patrick et Anger tel que prévu au PDUES. Une servitude d'usage public réelle et perpétuelle devra être créée à l'acte de vente.

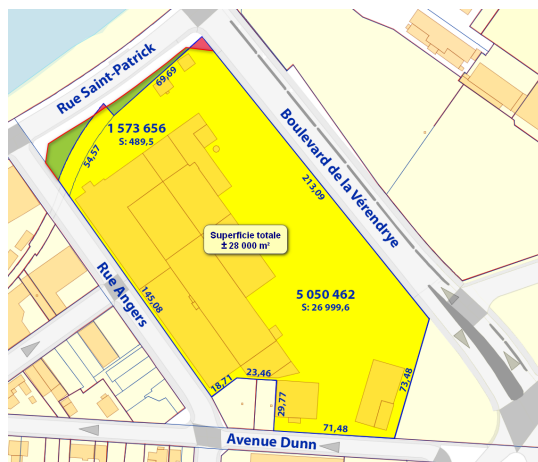
Les Proposants sont invités prendre connaissance de l'Annexe A - Spécificités complémentaires du SSR disponible dans la Dataroom, laquelle fait partie intégrante des présentes. Ils devront notamment démontrer les efforts financiers (réduction de loyers ou autre forme de partenariat) pour faciliter l'accessibilité aux locataires de ces espaces dédiés, et comment ils entendent en garantir leur pérennité.





Règles d'urbanisme concernant le Site

	Réglementation actuelle	Modifications permises
NUMÉROS DE LOT CADASTRAL	5 050 462 1 573 656	
USAGES PRESCRITS	I.4 C.1(2)C, C.6(2)A, C.7A E.7(1)	I.1, I.2, I.4 C.1, C.2, C.4, C.6, C.7 E.7 (1)
HAUTEUR MIN / MAX	5.50 . / 18 m	inchangée
IMPLANTATION	35 -85%	inchangée
DENSITÉ	max 3.0	max 4.5



Le Site se situe en plein coeur du secteur industriel Cabot à l'entrée du nouveau prolongement du boulevard de la Vérendrye lui conférant une nouvelle porte d'entrée du secteur. Il est situé face au canal de Lachine. Le Site est désigné par les lots 5 050 462, 1 573 656 et parties de 1 573 650 du cadastre du Québec et appartient de plein droit à la Ville de Montréal. La Ville a acquis les 2 lots entiers par expropriation.

La Ville préparera une promesse d'achat basée sur le modèle fourni dans la chambre des données (la Dataroom). Un sommaire des obligations est fourni dans la Dataroom à titre d'Annexe B - Sommaire des obligations du SSR, laquelle fait partie intégrante des présentes. Celui-ci sera remplacé, en phase 2, par la Promesse d'achat qui devra être signée et fournie par les Proposants Finalistes au terme de la phase 2 de l'appel à projets. Celle-ci énumèrera les obligations de l'acheteur, comme le délai maximal pour la construction de son projet à compter de la date de signature de l'acte de vente, une option de résiliation si le Promettant ne remplit pas ses obligations, une lettre de garantie, etc.

La Ville a mis en place un Comité de sélection (Jury) qui choisira 4 Équipes à titre de Finalistes au terme de la phase 1 de l'appel à projets. Ces 4 Équipes poursuivront en phase 2 de l'appel à projets et à terme, le Jury sélectionnera un Lauréat, selon les critères de sélection du Règlement.

Le Promettant Lauréat de l'appel à projets Réinventer Montréal devra mandater un notaire pour rédiger un projet d'acte de vente, en utilisant le modèle de la Ville. Ce projet d'acte de vente, une fois approuvé par les représentants de la Ville de Montréal et ceux du Promettant Lauréat, sera présenté aux autorités compétentes de la Ville pour approbation. Un délai d'environ deux mois sera requis pour obtenir la résolution de la Ville. Par la suite, cette résolution dûment adoptée devra être soumise à la procédure prévue à l'article 29.3 de la Loi sur les cités et villes. Lorsque cette procédure sera accomplie, l'acte de vente pourra être signé. Les frais de notaire seront à la charge du Lauréat.

La Ville de Montréal prévoit vendre la propriété au Lauréat de l'appel de projets à la valeur au marché selon le Projet. Les Finalistes de la phase 2 devront proposer un prix de vente répondant aux conditions mentionnées dans le Règlement et ses annexes, et ce, à même la Promesse d'achat. Ce prix de de vente devra être calculé selon la Grille de calcul du prix de vente qui sera fournie en phase 2 de l'appel à projets. Le prix de vente devra être validé par un expert (évaluateur agréé) de la Ville.

Si le Projet du Lauréat ne représentait pas une construction à pleine capacité permis par la réglementation urbanistique, une servitude de limitation d'une construction plus dense et/ou plus haute serait alors créée afin de pouvoir vendre le Site à la valeur au marché selon le Projet.

Tous les documents soumis par les Proposants doivent être rédigés en français. Advenant un conflit d'interprétation entre les version françaises et anglaises de tout document de Reinventing Cities Montréal, la version française aura préséance.

De même, s'il y avait un conflit d'interprétation entre l'Addendum au règlement – Phase 2 de l'appel à projets et le SSR, c'est l'Addendum au règlement et ses annexes qui aura préséance.



Enjeux environnementaux, patrimoniaux et relatifs au changement climatique et autres aléas

L'analyse de vulnérabilité effectuée dans le cadre du Plan d'adaptation aux changements climatiques de l'agglomération de Montréal 2015-2020 pour les 6 aléas climatiques identifiés pour l'île de Montréal (augmentation des températures moyennes, pluies abondantes, vagues de chaleur, tempêtes destructrices, sécheresses et crues) révèle que le secteur où est situé le Site ne présente pas de vulnérabilités importantes.

Le Site est situé à proximité de la station d'échantillonnage no 103 du Réseau de suivi de la qualité de l'air. Selon le bilan environnemental 2018 de la qualité de l'air à Montréal, l'indice de la qualité de l'air du secteur est généralement bon. En 2018, seulement 7 jours de mauvaise qualité d'air ont été enregistrés.

Cependant, le Site est localisé sur un terrain avec des sols contaminés, des matières résiduelles et de matières résiduelles dangereuses. Il présente de possibles enjeux géotechniques. Il est également visé par le Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT) en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec. Des études de caractérisation des sols ont été effectuées et seront disponibles en phase 2. Une fiche résumée des conditions environnementales de la propriété est disponible dans la Dataroom pour la phase 1.

Le Site est situé à l'intérieur des limites du lieu historique national du Canal-de-Lachine. Dans le plan d'urbanisme de Montréal, l'immeuble est identifié dans la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural et fait partie d'un ensemble industriel d'intérêt. Il est également situé dans un secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel. Le Site a fait l'objet d'un processus d'évaluation de l'intérêt patrimonial réalisé par la Division du patrimoine en 2011 dont les Proposants sont invités à prendre connaissance de la synthèse des spécificités dans les documents prévus à cet effet dans la Dataroom (SSR Annexe A - spécificités complémentaires).

Des interventions archéologiques ont eu lieu sur le Site et des extraits des rapports d'expertises archéologique, de même que des résumés sont disponibles dans la Dataroom. Les vestiges doivent être préservés et mis en valeur en les intégrant au développement du projet.

Le Lauréat aura la responsabilité de réaliser à ses frais la mise en valeur, les travaux de conservation et les compléments d'expertise requis.

Certification selon la Norme du bâtiment à carbone zéro

Le projet devra se conformer aux exigences de certification de la *Norme du bâtiment à carbone zéro - Design version 2* (BCZ-Design) du Conseil du bâtiment durable du Canada. Elle peut être consultée à : https://www.cagbc.org/cagbcdocs/zerocar_bon/v2/CBDcCa_Norme_du_batiment_a_carbone_zero_v2_Design.pdf

« La Norme BCZ-Design évalue les émissions de carbone dans tout le cycle de vie du bâtiment, y compris pendant la construction et l'exploitation. La certification est basée sur la conception finale du projet et les équipes peuvent soumettre leur demande dès que les documents « émis pour construction » sont prêts. Les projets obtiennent la certification lorsque le CBDcCa, après examen de tous les documents requis, confirme que les exigences de la Norme BCZ-Design sont satisfaites. » (CBDcCa, 1010:10).

Stratégies de lutte contre les aléas sanitaires tel que la maladie à Covid-19

Les équipes sont invitées à innover en intégrant des stratégies de support en cas d'aléas sanitaires, comme la lutte contre la maladie à Covid-19, telles que présentées dans le document *Strategies from The WELL Building Standard to support in the fight against Covid-19 - prevention and Preparedness, Resilience and Recovery*.
Source: <https://a.storyblok.com/f/52232/x/f12ca80093/strategiesfromwell-covid19-v2.pdf>.

*La certification WELL n'est pas obligatoire, mais constitue un atout.



Modifications au Règlement de la phase d'expression d'intérêt

DIRECTIVES RELATIVES À L'EXPRESSION D'INTÉRÊT (p. 13 à 15)

La section « 2. Le Projet » du Contenu de l'expression d'intérêt est remplacée par :

2. Le projet :

La description du projet (**maximum de 10 pages** au format A4/lettre) inclura les éléments suivant :

-une description synthèse de la candidature qui devra comprendre un maximum de 1 000 caractères (incluant les espaces), laquelle sera incluse au rapport technique de l'analyse de votre expression d'intérêt ;

-une présentation sommaire de l'approche générale du projet, de ses objectifs et de sa contribution aux objectifs de l'appel à projets;

-une brève description des activités programmatiques et les grandes étapes du développement du projet ;

-une brève présentation des solutions proposées pour relever les 10 défis mentionnés ci-dessus. La présentation soulignera, le cas échéant, les différentes phases et les conditions de mise en œuvre des solutions ;

-une brève note décrivant les initiatives prises ou prévues par l'équipe visant à consulter et impliquer les intervenants locaux et les communautés locales dans les étapes de conception et opérationnelles du projet.

En plus du maximum de 10 pages précédemment cité, un panneau format A3 présentant des illustrations simples : des croquis, des schémas, des diagrammes de base, des tableaux, etc. pour présenter le concept, l'organisation physique et l'intégration du projet dans son environnement urbain et naturel immédiat. Lors de la phase d'expression d'intérêt, les dessins d'architecture tels que les vues en perspective ne sont pas requis et ne seront de fait pas évalués.

La section « 3. Le montage juridique et financier » du Contenu de l'expression d'intérêt est remplacée par :

3. Le montage juridique et financier

L'expression d'intérêt doit comprendre une note (une page maximum au format A4/lettre) présentant le cadre juridique et financier proposé par l'équipe soumissionnaire **et la signature du formulaire fourni à ce titre dans la Dataroom.**

Il convient de noter que durant cette étape, l'aspect juridique et financier constitue uniquement une déclaration d'intention de l'équipe soumissionnaire. Les engagements définitifs de l'équipe apparaîtront dans la proposition finale. Enfin, il est à noter que certaines villes ont défini un prix minimal pour le transfert de site, dans ce cas, cela est clairement indiqué dans le document SSR du site.