

Identification		Numéro de dossier : 1040553028
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction développement des affaires , Gestion du portefeuille et du courtage immobilier	
Niveau décisionnel	Comité exécutif	Au plus tard le 2005-08-31
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Autoriser le lancement d'un appel public de propositions pour la vente d'un terrain situé au sud du boulevard Maurice-Duplessis, de part et d'autre du boulevard Marc-Aurèle-Fortin, entre le prolongement des avenues Gilbert-Barbier et Fernand-Gauthier et approuver le cahier d'appel public de propositions et la mise à prix établie à 1 000 000 \$ - N/Réf. : 14-39-5	

Contenu

Contexte

La Ville de Montréal est propriétaire d'un vaste terrain situé au sud du boulevard Maurice-Duplessis, de part et d'autre du boulevard Marc-Aurèle-Fortin, entre le prolongement des avenues Gilbert-Barbier et Fernand-Gauthier, possédant une superficie approximative de 198 741 mètres carrés et montré sur les plans en pièces jointes. Cet emplacement, situé dans le secteur de remembrement numéro 1, portait l'appellation « emplacement # 52-66 », dans l'ancien programme municipal « Opération Habiter Montréal ».

Ce terrain a fait l'objet d'un appel public de propositions et d'une planification de site. Malheureusement, ce projet n'a pas vu le jour car le proposant retenu, le Groupe immobilier Grilli inc., s'est retiré du projet.

Afin de tirer avantage du contexte économique favorable du marché immobilier actuel, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles—Montréal-Est nous a confié le mandat de procéder à la mise en vente de cet emplacement par un appel public de propositions.

Le présent sommaire a donc pour but d'obtenir, des autorités municipales, l'autorisation à lancer un appel public de propositions pour la vente de l'emplacement sujet et l'approbation de la procédure de vente, du cahier d'appel public de propositions et du montant de la mise à prix.

Décision(s) antérieure(s)

CE00 03532 (00-12-20) : approuve la planification de site pour le secteur Marc-Aurèle-Fortin (zone de remembrement 1) situé au sud du boulevard Maurice-Duplessis, au nord de la voie ferrée du Canadien National, à l'est de l'avenue Philippe-Panneton et à l'ouest de l'avenue Fernand-Gauthier, dans le quartier de Rivière-des-Prairies;

CE00 03506 (00-12-20) : autorise le lancement d'un appel de propositions dans le cadre de l'« Opération Habiter Montréal » pour la vente et le développement de l'emplacement 52-66, approuve la mise à prix à 5 000 000 \$ ainsi que les conditions de cession et de développement;

CE01 00737 (01-04-11) : autorise le lancement d'un nouvel appel de propositions dans le cadre de l'« Opération Habiter Montréal » pour la vente et le développement de cet emplacement, approuve la mise à prix à 3 750 000 \$ ainsi que les conditions de cession et de développement;

CE01 01953 (01-08-01) : retient la proposition de Groupe immobilier Grilli inc.;

CE03 0968 (14-05-03) : accepte le retrait de la proposition du Groupe Grilli inc. pour la mise en valeur de l'emplacement 52-66 de l'« Opération Habiter Montréal », dans le quartier de Rivière-des-Prairies.

Description

1. Autoriser le lancement d'un appel public de propositions pour la vente ou pour la cession d'une option d'achat, d'un terrain situé au sud du boulevard Maurice-Duplessis, de part et d'autre du boulevard Marc-Aurèle-Fortin, entre le prolongement des avenues Gilbert-Barbier et Philippe-Panneton et possédant une superficie approximative de 198 741 mètres carrés;
2. Approuver le cahier d'appel public de propositions préparé en regard de cet emplacement;
3. Approuver le montant de la mise à prix établi à 1 000 000 \$.

Cet emplacement est destiné à la construction résidentielle. On peut construire, sur ce site, un minimum de 250 unités d'habitation.

Le montant de la mise à prix est basé sur l'évaluation de la valeur marchande des terrains de ce secteur, effectuée par le Section de l'évaluation et de l'expertise immobilières. Cette valeur a été établie en tenant compte des coûts des infrastructures municipales à construire à cet endroit estimés, par le Service des infrastructures, du transport et de l'environnement, à 21 millions de dollars (basé sur un estimé établi en fonction d'une grille de rues de l'ancienne proposition de développement).

Selon les orientations générales de l'arrondissement, les objectifs de mise en valeur de cet emplacement visent à assurer un environnement urbain de qualité par l'aménagement d'espaces verts, la plantation d'arbres, la construction d'habitation de qualité et la planification des espaces consacrés à l'automobile de manière à mettre le caractère résidentiel. Le développement préconisé comprendra des bâtiments de un (1) à trois (3) logements. Toutefois, les bâtiments de type familial en modes isolé, jumelé ou contigu seront favorisés.

À cet effet, les proposants devront déposer les plans préliminaires du projet qu'ils entendent réaliser sur ce site, ainsi qu'un guide architectural visant à encadrer la construction des maisons. De plus, ils devront justifier leur proposition en terme de marché et démontrer qu'ils possèdent l'expertise et la capacité financière à amener à terme le projet dans les délais prévus. Les propositions devront être accompagnées d'un dépôt de garantie de 50 000 \$.

Tous les coûts de développement du site sont à la charge du proposant, notamment l'aménagement d'une zone tampon jouant à la fois un rôle esthétique, sécuritaire et acoustique, à la limite de la zone industrielle située à l'ouest et de la voie ferrée au sud. Les coûts relatifs aux infrastructures municipales seront également assumés par le proposant, en conformité avec le règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux nécessaires à la réalisation de projets résidentiels, et ce, à la date de la demande.

Les propositions reçues seront analysées par un comité d'évaluation, composé de représentants de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles—Montréal-Est et du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, et jugées au mérite eu égard aux principaux aspects suivants :

- La composition d'ensemble du projet;

- La qualité des habitations;
- La qualité de l'aménagement paysager;
- L'expertise du proposant et de ses équipes professionnelles;
- La stratégie de développement immobilier;
- Le prix offert et les entrées fiscales.

Le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, de concert avec l'arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles—Montréal-Est, recommanderont au conseil municipal, l'acceptation d'une des propositions reçues, et ce, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'ouverture des propositions.

Dans les huit (8) mois de l'approbation du conseil municipal de retenir un proposant, ce dernier devra convenir, avec les représentants municipaux, des modalités d'un accord de développement aux fins de la réalisation d'un projet résidentiel sur l'emplacement sujet. Cet accord définira sur l'ensemble des termes et conditions de la réalisation du projet de développement dont, notamment, l'aménagement du site, à l'architecture et au design des constructions et à l'aménagement des terrains, d'un talus le long de la voie ferrée et de la zone industrielle et aux travaux qui y sont reliés, l'emplacement des parcs, la typologie des résidences, la délimitation des parcelles, le profil des rues, les délais d'acquisition, le prix de vente, la séquence des ventes et les mainlevées. Cet accord de développement devra être approuvé par le conseil d'arrondissement et par le conseil municipal.

Justification

Considérant les aspects suivants :

- que l'arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles—Montréal-Est souhaite la vente de l'emplacement situé au sud du boulevard Maurice-Duplessis, de part et d'autre du boulevard Marc-Aurèle-Fortin, entre le prolongement des avenues Gilbert-Barbier et Fernand-Gauthier, afin d'assurer la continuité du développement de son territoire et de favoriser la réalisation d'un projet domiciliaire ayant un caractère d'ensemble;
- qu'un appel public de propositions assure l'intégrité et la transparence dans la vente d'un tel emplacement;
- que le montant de la mise à prix a été établi selon la valeur marchande dudit emplacement;

il y aurait lieu que les autorités municipales autorisent le lancement d'un appel public de propositions pour la vente de cet emplacement.

Aspect(s) financier(s)

Le coût du cahier d'appel public de propositions a été établi à 65 \$, incluant les taxes.

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

De façon à susciter l'intérêt des acheteurs potentiels, nous entendons, de concert avec l'arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles—Montréal-Est, publier cet appel public de propositions dans les quotidiens usuels.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

31 août 2005

Approbation du lancement de l'appel public de propositions par le comité exécutif;

7 septembre 2005

Demande, à la Direction du greffe, de publier l'avis de l'appel public de propositions dans les journaux;

14 septembre 2005

Publication de l'avis de l'appel public de propositions dans les journaux et l'envoi d'invitation à des proposants potentiels;

16 novembre 2005

Ouverture des propositions;

Du 16 novembre au 7 décembre 2005

Analyse des propositions et sélection par le comité de sélection;

Janvier 2006

Acceptation de la proposition retenue par le conseil municipal;

Septembre 2006

Approbation de l'accord de développement par le conseil d'arrondissement et par le conseil municipal.

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant (Marie-France FRIGON)	Sens de l'intervention Avis favorable
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier Serge GASCON Agent technique Tél. : [REDACTED] Télécop. : [REDACTED]	Endossé par: Normand CHAGNON Chef de section - Courtage immobilier Tél. : [REDACTED] Télécop. : [REDACTED] Date d'endossement : 2005-05-09
--	--

Numéro de dossier : 1040553028