

LEDEVOIR

Un contrat annulé vaut à la STM une poursuite de 9 M \$



Zacharie Goudreault

14 novembre 2022

Transports / Urbanisme

Un projet de logements sociaux et abordables attendu depuis des années près de la station de métro Frontenac n'est pas près de voir le jour. L'entrepreneur qui devait initialement mener à terme ce chantier poursuit la Société de transport de Montréal (STM) pour plus de neuf millions de dollars pour avoir annulé son contrat « de mauvaise foi », tandis que le financement de ce développement immobilier — toujours dans les cartons — connaît des ratés, a appris *Le Devoir*.

« C'est une véritable catastrophe ce projet ; c'est épouvantable », lance sans ambages le coordonnateur du Comité logement Ville-Marie, Éric Michaud. Ce dernier constate que de nombreux résidents du quartier Sainte-Marie, en plein embourgeoisement, sont exaspérés par les énormes retards dans la réalisation de ce développement immobilier. « C'est vraiment décevant. »

En 2018, la Ville de Montréal, la STM et la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) annonçaient en grande pompe le lancement d'un projet attendu depuis 2010 par des résidents du quartier Sainte-Marie, soit celui du Complexe immobilier Havre-Frontenac

([https://www.ledevoir.com/politique/montreal/525537/un-projet-immobilier-de-la-stm-sera-construit-au-metro-frontenac?](https://www.ledevoir.com/politique/montreal/525537/un-projet-immobilier-de-la-stm-sera-construit-au-metro-frontenac?text=L'...)

[utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte](https://www.ledevoir.com/francois-legault?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte)). Le projet devait comprendre 274 logements, selon sa plus récente mouture, incluant 60 logements sociaux et 99 condominiums abordables qui seraient mis en vente sous le prix moyen du marché. Le projet prévoyait aussi 115 logements privés.

Un promoteur, Cosoltec, avait alors remporté l'appel d'offres lancé en mars 2017 pour réaliser ce développement sur un terrain de stationnement adjacent à un centre de transport de la STM, à deux pas du métro Frontenac. La construction devait commencer en 2019 pour prendre fin en 2021 sur un terrain appartenant à la société de transport.

« Injustement privée »

Or, en mars 2019, la STM a mis fin au contrat de l'entreprise parce que cette dernière aurait souhaité apporter des modifications « aux conditions du cahier d'appel public de propositions en lien avec la décontamination du site », indique la société de transport par courriel. En réponse, Cosoltec a d'abord mis en demeure la STM le 10 novembre 2020, puis déposé le 1^{er} mars dernier une demande introductive d'instance à la Cour supérieure, que l'entreprise a fournie au *Devoir* en guise de réponse à nos questions.

Dans cette poursuite, Cosoltec réclame un peu plus de 9 millions de dollars à la STM et à sa filiale Transimmobilier, soit environ un million à titre « d'indemnité » pour compenser les dépenses encourues par l'entreprise dans ce projet avant qu'il ne lui soit retiré et une somme de huit millions « représentant la perte de profits que lui cause ce refus injustifié » d'être maître d'oeuvre de ce développement immobilier. L'entreprise affirme être « injustement privée » de ces sommes parce que la STM et sa filiale « ont indûment refusé, de mauvaise foi, de donner suite au projet immobilier ».

« Ce refus est injustifié, car la soumission respectait toutes les conditions énoncées à l'appel de proposition, dont celles liées à la décontamination des sols », ajoute la poursuite, que la STM n'a pas commentée, sur la recommandation de son équipe juridique.

Un financement complexe

En parallèle, la modification de certains programmes de financement est venue complexifier la réalisation de ce projet. La Ville confirme que des unités avaient initialement été réservées dans le programme AccèsLogis Québec afin de réaliser les 60 logements sociaux prévus sur ce site, à l'est du centre-ville.

Or, le manque de fonds réinjectés dans ce programme par le [gouvernement Legault](https://www.ledevoir.com/francois-legault?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte) (https://www.ledevoir.com/francois-legault?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte) [par rapport aux attentes de la Ville](https://www.ledevoir.com/societe/724944/montreal-logements-sociaux-cherchent-financement?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte) (https://www.ledevoir.com/societe/724944/montreal-logements-sociaux-cherchent-financement?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte) a forcé cette dernière à trier les projets qui pourront bénéficier des sommes qui restent dans la cagnotte d'AccèsLogis, selon nos informations. Résultat : le Groupe CDH, l'organisme responsable de faire cheminer le volet social de ce projet, tente par divers moyens de trouver de nouvelles sources de financement pour concrétiser celui-ci.

Le quartier Sainte-Marie est d'ailleurs l'un des secteurs de Montréal où la proportion de locataires qui dépensent « une part disproportionnée de leurs revenus pour se loger » est la plus importante, relève la porte-parole du Front d'action populaire en réaménagement urbain, Véronique Laflamme.

« L'explosion des coûts des loyers, ça met énormément de pression sur les locataires, donc les projets de coopératives et de logements sociaux, ça devient essentiel dans ce contexte-là », relève également Élisabeth Martin, qui est chargée de développement pour le Groupe CDH. Elle trouve d'ailleurs « un peu odieux » que ce projet prenne autant de temps à se concrétiser, d'autant plus qu'entre-temps, la facture ne cesse de grimper dans un contexte de hausse des coûts de construction

(https://www.ledevoir.com/economie/765203/habitation-les-mises-en-chantier-d-habitations-en-baisse-au-quebec?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte) à l'échelle de la province.

Quant aux logements abordables prévus dans ce projet, ceux-ci devaient au départ bénéficier du programme Accès Condos géré par la SHDM. Or, cette dernière confirme que ce programme est actuellement en refonte. On ignore donc également comment ce volet du projet sera financé.

Encore plusieurs années

Une fois que l'impasse entourant le financement de ce projet aura été réglée, la STM devra entamer un processus d'appel d'offres afin de déterminer le nouvel entrepreneur qui prendra en charge la construction de ce complexe immobilier. La société de transport refuse de s'avancer sur les coûts estimés du projet pour ne pas influencer le marché.

« On estime qu'une période de deux ans sera nécessaire pour la construction du complexe, à compter du moment où l'entrepreneur sera choisi », ajoute Philippe Déry, de la STM. La Ville a pour sa part adopté en février dernier une résolution autorisant la construction d'un complexe immobilier d'au plus 12 étages sur ce site.

« Le projet continue », assure le conseiller aux communications de la SHDM, Julien Serra, tout en reconnaissant que plusieurs étapes restent à franchir avant que ce développement immobilier se concrétise. « On n'a pas d'échéancier qui a été déterminé », confirme-t-il.