



**Dossier # : 1255430003**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Outremont , Bureau de projets et développement durable , -
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Autoriser une dépense additionnelle de 653 102,55 \$, taxes incluses, à titre de contingences (PDI de l'arrondissement: 195 288,89 \$ + fonds d'auto assurance de la Ville de Montréal: 457 813,66 \$) pour couvrir les travaux et délais supplémentaires engendrés par les conditions de chantier, dans le cadre du contrat accordé à Immobilier Belmon inc. à la suite des travaux de rénovation et de mise aux normes du chalet du parc Saint-Viateur, incendié le 11 novembre 2021, majorant ainsi le montant total du contrat de 5 787 616,01 \$, taxes incluses à 6 440 718,56 \$, taxes incluses - Dépense provenant du PDI de l'arrondissement et du fonds d'auto-assurance de la Ville de Montréal

**ATTENDU** les motifs indiqués au sommaire décisionnel portant le numéro 1255430003;

Il est recommandé au conseil de l'arrondissement:

**D'AUTORISER** une dépense additionnelle de 653 102,55 \$, taxes incluses, à titre de contingences pour couvrir les travaux et délais supplémentaires engendrés par les conditions de chantier dans le cadre du contrat accordé à Immobilier Belmon Inc. le 3 juillet 2024, suite à l'appel d'offres public 2475-AOP-TRV05, pour les travaux de rénovation et de mise aux normes du chalet du parc Saint-Viateur incendié le 11 novembre 2021, majorant ainsi le montant total du contrat de 5 787 616,01 \$, taxes incluses, à 6 440 718,56 \$, taxes incluses;

**D'IMPUTER** cette dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel. La dépense est entièrement financée par le PDI de l'arrondissement à 195 288,89 \$, taxes incluses, et par le fonds d'auto-assurance de la Ville de Montréal à 457 813,66 \$ taxes incluses.

**Signé par** Jean-François MELOCHE Le 2025-12-02 14:44

**Signataire :** Jean-François MELOCHE

---

directeur(-trice) arrondissement (ii)  
Outremont , Bureau du directeur d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1255430003**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Outremont , Bureau de projets et développement durable , -
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Autoriser une dépense additionnelle de 653 102,55 \$, taxes incluses, à titre de contingences (PDI de l'arrondissement: 195 288,89 \$ + fonds d'auto assurance de la Ville de Montréal: 457 813,66 \$) pour couvrir les travaux et délais supplémentaires engendrés par les conditions de chantier, dans le cadre du contrat accordé à Immobilier Belmon inc. à la suite des travaux de rénovation et de mise aux normes du chalet du parc Saint-Viateur, incendié le 11 novembre 2021, majorant ainsi le montant total du contrat de 5 787 616,01 \$, taxes incluses à 6 440 718,56 \$, taxes incluses - Dépense provenant du PDI de l'arrondissement et du fonds d'auto-assurance de la Ville de Montréal

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Situé dans un secteur de valeur patrimoniale d'intérêt municipal dite exceptionnelle, le chalet du parc Saint-Viateur, construit en 1927 par l'architecte Aristide Beaugrand-Champagne (aussi concepteur du chalet du Mont-Royal), constitue un élément emblématique du patrimoine d'Outremont. Ses caractéristiques architecturales d'intérêt incluent :

- le revêtement de crépi,
- la couleur blanche du revêtement,
- les espaces extérieurs couverts.

Le chalet est implanté dans un parc multifonctionnel comprenant des installations sportives, une aire de jeux pour enfants, la maison des jeunes et des zones de détente. Historiquement, l'étang adjacent se transforme en patinoire l'hiver et le chalet accueille des événements culturels extérieurs.

**Situation actuelle :**

Peu d'investissements ont été réalisés depuis sa construction. Ses installations étaient en fin de vie utile lorsqu'un incendie en novembre 2021 l'a mis hors service. Depuis, les citoyens réclament sa remise en service, nécessitant une restauration complète.

**Actions entreprises :**

- Octroi d'un contrat de services professionnels (architecture et ingénierie) pour analyse des lieux, conception des plans et devis, et suivi des travaux.
- Octroi d'un contrat de travaux suite à un appel d'offres public (2475-AOP-TRV05 – résolution CA24-16 0158) pour la restauration et mise aux normes.

### Financement initial :

- Fonds d'auto-assurance de la Ville de Montréal,
- Subvention du Service de la planification et gestion des immeubles (SGPI),
- Programme triennal d'immobilisations (PTI) de l'arrondissement Outremont.

### Problématique :

La vétusté du bâtiment et les conditions de chantier ont généré plusieurs demandes de changements, entraînant des extras et une augmentation des coûts. Pour finaliser le projet, des fonds supplémentaires sont requis.

### Montant requis :

L'évaluation des montants engagés et à engager par l'arrondissement à titre de contingences pour finaliser les travaux représente 355 464,97 \$ taxes incluses.

### DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CE24 1455 du 25 septembre 2024 : Accepter la demande d'indemnisation pour un montant total de 679 084,03 taxes nettes, à même le fonds d'auto-assurance de la Ville de Montréal pour 354 359 \$ et le budget de dépenses contingentes pour 324 725,03 \$ correspondant à la portion admissible de la différence entre l'estimé et le contrat octroyé suite à l'appel d'offres public 2475-AOP-TRV05 pour les travaux de rénovation et mise aux normes du chalet du parc Saint-Viateur, incendié le 11 novembre 2021 et autoriser le virement budgétaire vers l'arrondissement d'Outremont.

CA24 16 0279 : Autoriser une dépense additionnelle de 75 078,65 \$, taxes incluses, à titre de contingences (31 625,00 \$) et de frais accessoires (43 453,65 \$) pour l'ajustement des honoraires professionnels pour le projet de restauration et de mise aux normes du chalet du parc Saint-Viateur de l'arrondissement d'Outremont dans le cadre du contrat accordé à Affleck de la Riva architectes S.E.N.C. (CA22 16 0324), majorant ainsi le montant des contingences et frais en services supplémentaires accessoires du contrat de 54 498,15 \$ à 129 576,80 \$ et majorant le montant total de la dépense de 417 819,15 \$ à 492 897,80 \$, taxes incluses - Dépense provenant du budget de fonctionnement

CA24 16 0158 : Accorder un contrat à l'entreprise Immobilier Belmon inc. pour les travaux de rénovation et mise aux normes du chalet du parc Saint-Viateur, situé au 525 avenue Bloomfield de l'arrondissement Outremont. Dépense totale de 5 787 616,01 \$, taxes incluses (contrat : 4 783 162,08 \$ + contingences : 717 474,31 \$ + variation des quantités 47 831,62 \$ + incidences : 239 148,00 \$) — Appel d'offres public 2475-AOP-TRV05 (3 soumissionnaires). Affecter temporairement un montant de 250 000,00 \$ taxes nettes à même le surplus libre de l'arrondissement et affecter 873 956,87 \$ taxes nettes à même les revenus reportés - Parcs et terrains de jeux;

CA22 16 0324: Accorder un contrat de services professionnels à Affleck de la Riva architectes S.E.N.C., pour la réalisation du projet de restauration et de mise aux normes du chalet du parc Saint-Viateur de l'arrondissement d'Outremont - Dépense totale de 417 819,15 \$, taxes incluses (Contrat : 363 321 \$ + Contingences : 54 498,15 \$) - Appel d'offres public 22-19483 - 3 soumissionnaires - Dépense provenant du fonds des parcs de l'arrondissement d'Outremont;

D1210465023: Autoriser une dépense maximale de 4 139.10 \$ (incluant les taxes) dans le cadre du projet de sécurisation du chalet St-Viateur à Outremont, suite à un incendie. Octroyer à NCK inc. un contrat de gré à gré pour des services professionnels de génie-conseil en structure pour un montant de 3 219.30 \$ (incluant les taxes). Autoriser un budget de contingences 919.80 \$ (incluant les taxes);

D1229293001: Autoriser une dépense de 56 912,63 \$ (taxes incluses) exécuter des travaux

de sécurisation d'une portion de la toiture du chalet du parc Saint-Viateur - dépense provenant du budget de fonctionnement;

D1219203014: Octroyer un contrat à la firme Groupe USB inc. au montant de 12 417,30 \$ taxes incluses pour le nettoyage du chalet du parc St-Viateur suite à l'incendie du 11 novembre 2021 et imputer la dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel;

D1229293007: Autoriser une dépense de 28 730.46 \$ taxes incluses, ) à la firme la firme Polygon après sinistre pour des services de nettoyage du chalet du parc Saint-Viateur, autoriser une dépense de 5 746 \$ (taxes incluses) à titre de budget de contingences, autoriser une dépense totale de 34 476,46 \$ (taxes incluses) pour des services de nettoyage du chalet du parc Saint-Viateur et imputer ces dépenses conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

## DESCRIPTION

Ce dossier vise à autoriser une dépense additionnelle en travaux engendrés par les conditions de chantier et décrits dans les ordres de changement adressés à l'entrepreneur. Ces travaux sont nécessaires pour la restauration et la mise aux normes du chalet du parc Saint-Viateur, situé au 525, avenue Bloomfield, arrondissement d'Outremont, et se répartissent en deux volets :

### **Volet 1 – Augmentation des contingences pour travaux supplémentaires non prévus**

Principales causes :

- Gestion des eaux pluviales du parc Saint-Viateur : travaux requis pour respecter le règlement 20-030 de la Ville de Montréal.
- Travaux additionnels divers, dont :
  - gestion de sols contaminés;
  - réfection complète de la dalle ne pouvant supporter les modifications pour se conformer aux normes et codes de construction;
  - restauration additionnelle du service d'égout sanitaire;
  - forage horizontal non prévu pour les services (aqueduc, égouts, électricité);
  - protection anti-graffiti, devenue essentielle en raison du vandalisme observé;
  - vérifications in-situ additionnelles (excavation exploratoire des fondations, tests d'amiante, arpentage);
  - etc.

### **Volet 2 – Augmentation des contingences pour travaux supplémentaires dus aux conditions de chantier**

Principales causes :

- Agrandissement des ouvertures et remplacement des panneaux et portes amovibles existants, sur mesure, avec quincaillerie adéquate pour la fermeture des arches de la loggia en hiver, afin de maintenir la fonction d'abri pour les patineurs.
- Configuration atypique du nouvel escalier de la mezzanine : mise aux normes nécessitant plusieurs volées et paliers sans poteaux porteurs, ce qui a exigé la solidification des murs pour supporter les charges latérales.
- Augmentation des coûts liée aux changements des tarifs douaniers avec les États-Unis (éclairage, plomberie, quincaillerie).
- Travaux en conditions d'amiante et de contaminants (plomb dans la peinture).

**Recommandations:**

L'ensemble de la dépense additionnelle totalise du PTI de l'arrondissement d'Outremont est de 195 288,89 \$, taxes incluses, tel que détaillé dans le tableau des ordres de changement en pièce jointe. Elle découle principalement des directives de changements approuvées et futures, dues aux conditions de chantier, aux demandes de mise aux normes et aux améliorations des conditions d'exploitation.

Ces travaux additionnels n'étaient pas prévus au contrat initial, mais sont obligatoires pour la conformité aux normes et le bon fonctionnement du chalet après sa restauration. Sans cette autorisation :

- un arrêt des travaux est à prévoir;
- un litige avec l'entrepreneur est à anticiper.

Il est donc recommandé d'approuver cette augmentation pour éviter ces risques et assurer la livraison complète du projet.

**JUSTIFICATION**

L'arrondissement a octroyé un contrat à Immobilier Belmon inc. pour la rénovation et la mise aux normes du chalet. Toutefois, les conditions de chantier se sont révélées plus complexes que prévu en raison de la vétusté, des dommages causés par l'incendie et des ajustements nécessaires pour respecter les normes actuelles. Ces imprévus ont entraîné des travaux supplémentaires et des délais additionnels.

**Conséquences sans augmentation du budget des travaux en contingences :**

- L'arrondissement Outremont ne pourra pas rémunérer les travaux non prévus mais nécessaires et accessoires, dont certains ont été approuvés par des ordres de changement afin de ne pas bloquer le chantier.
- Un risque de litige avec l'entrepreneur est à appréhender.
- Le projet n'aura pas de provision pour faire face aux imprévus pouvant survenir en cours de travaux.

**Recommandation :**

- Augmenter les contingences déboursées par l'arrondissement de 157 270,00 \$ à 355 464,97 \$, taxes incluses.

**Objectif de ces ajustements :**

- Sécuriser la réalisation complète du projet,
- Éviter des interruptions de chantier,
- Limiter les risques financiers et juridiques

**ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Ce dossier modifie la dépense totale du contrat de travaux pour l'augmenter de 5 787 616,01\$ à 6 440 718,56 \$, taxes incluses.

La dépense additionnelle de 653 102,55 \$, taxes incluses, sera financée par les fonds d'auto-assurances et le PTI d'Outremont comme suit :

- PTI de l'arrondissement d'Outremont : 195 288,89 \$, taxes incluses

**MONTRÉAL 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 et des engagements en changements climatiques et contribue aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle, tel que précisé dans la grille d'analyse Montréal 2030

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Si le budget des contingences n'est pas augmenté au contrat de travaux de ce projet, un risque de litige est à anticiper et le bon déroulement des travaux en cours pourrait être compromis.

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Aucune opération de communication n'est prévue pour ce dossier

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Dossier présenté au conseil de l'arrondissement d'Outremont - 09 Décembre 2025

- Dossier présenté au comité exécutif - 10 Décembre 2025
- Fin des travaux et réception provisoire partielle : 19 décembre 2025

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

### **VALIDATION**

#### **Intervenant et sens de l'intervention**

Certification de fonds :  
Outremont , Daa Gestion du territoire\_du patrimoine et des services administratifs (Wail DIDI)

---

#### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

#### **Parties prenantes**

Kalina RYKOWSKA, Outremont

Lecture :

Kalina RYKOWSKA, 1er décembre 2025

---

#### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Youcef ZAIDI  
Gestionnaire de projet

#### **ENDOSSÉ PAR**

Didier GHOMSI  
chef(fe) de division - etudes techniques en

Le : 2025-11-25

arrondissement

**Tél :** 514-409-0576

**Télécop. :**

**Tél :**

438 - 829 - 0559

**Télécop. :**

-

---

#### **APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Sonia VIBERT

directeur(-trice) d'arrondissement adjoint(e) -  
gestion territoire et sa

**Tél :** 514-872-0352

**Approuvé le :** 2025-12-02