
Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mardi 9 septembre 2025

Résolution: CA25 240390

Adopter une résolution autorisant la conversion d'une maison de chambres (résidence étudiante) en logements pour le bâtiment situé au 777, boulevard Robert-Bourassa, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Sophie Mauzerolle

D'adopter le premier projet de résolution à l'effet :

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 777, boulevard Robert-Bourassa, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation de :
 - a) déroger notamment à l'article 141.3 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à l'interdiction de remplacer une maison de chambres par un autre usage prescrit;
 - b) occuper le bâtiment aux fins de l'usage résidentiel « bâtiment abritant 1 à un nombre illimité de logements », notamment en remplacement de l'usage résidentiel « maison de chambres ».

Adoptée à l'unanimité.

40.18
pp 497
1257199005

Anne-Marie LEMIEUX

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 11 septembre 2025



Dossier # : 1257199005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter une résolution autorisant la conversion d'une maison de chambres (résidence étudiante) en logements pour le bâtiment situé au 777, boulevard Robert-Bourassa, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

1) D'accorder pour le bâtiment situé au 777, boulevard Robert-Bourassa, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation de :

- a) déroger notamment à l'article 141.3 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à l'interdiction de remplacer une maison de chambres par un autre usage prescrit;
- b) occuper le bâtiment aux fins de l'usage résidentiel « bâtiment abritant 1 à un nombre illimité de logements », notamment en remplacement de l'usage résidentiel « maison de chambres ».

Signé par Marc LABELLE **Le** 2025-08-29 09:22

Signataire :

Marc LABELLE

Directeur d'arrondissement délégué
Ville-Marie , Direction d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1257199005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter une résolution autorisant la conversion d'une maison de chambres (résidence étudiante) en logements pour le bâtiment situé au 777, boulevard Robert-Bourassa, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

CONTENU

CONTEXTE

Une demande de projet particulier (3003576028) a été déposée afin d'autoriser la conversion d'une maison de chambres (résidence étudiante) en logements pour le bâtiment situé au 777, boulevard Robert-Bourassa. Une révision de projet est requise en vertu du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282).

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA15 240174 - 14 avril 2015 - Autoriser l'usage « parc de stationnement public intérieur » pour le stationnement souterrain existant du bâtiment situé au 777, boul. Robert-Bourassa (University), en vertu de la procédure des usages conditionnels du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (1156347017).

CA16 240213 -12 avril 2016 - D'autoriser, en vertu de la procédure des usages conditionnels du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), d'exercer les usages « restaurant » et « débit de boissons alcooliques » aux 31e et 32e étages de l'immeuble portant le numéro 777, boulevard Robert-Bourassa (1164869002).

DESCRIPTION

Description du site

La demande concerne un bâtiment d'environ 32 étages, construit en 1977, sur les lots 1 179 351, 1 288 637, 1 438 145 et 1 438 146 du cadastre du Québec, en bordure de la rue Université (aujourd'hui le boulevard Robert-Bourassa), au cœur du centre des affaires. Le site fait face au parc municipal « Place University / Saint-Jacques » qui fait office de parvis végétalisé. Il s'agissait à l'origine d'un bâtiment commercial occupé principalement par des hôtels, notamment l'ancien « Hôtel Delta » jusqu'en 2013, puis converti en 2015 comme maison de chambres, la résidence étudiante « Evo Montréal », sans transformations majeures apportées à ce bâtiment aujourd'hui résidentiel et commercial.

L'emplacement est situé dans la catégorie M.7C « Zone de mixité autorisant les commerces et les services de moyenne intensité ».

Description du projet

La demande vise à autoriser le remplacement, en dérogation avec la réglementation, de l'usage résidentiel « maison de chambres » existant sur 24 des 32 étages de ce bâtiment, soit aux niveaux 5 à 29, par l'usage résidentiel « bâtiment abritant 1 à un nombre illimité de logements ».

Lors de la conversion précédente, la majorité des chambres de l'ancien hôtel avaient été conservées en l'état pour leur nouvel usage, alors que certaines avaient été supprimées au profit principalement de l'aménagement d'une cuisine commune à chacun des étages (24 cuisines communes). L'ensemble comprend actuellement 717 chambres qui ne répondraient pas adéquatement aux besoins du marché selon l'expérience de la société exploitant des lieux.

La proposition révisée prévoit un réaménagement complet des étages concernés pour permettre leur remplacement par environ 583 logements. Malgré la géométrie particulière de ce bâtiment en « L » et du plan de ses étages caractérisé par des modules en pointe successifs, une certaine variété de typologies est envisagée, en recombinaison des modules antérieurs, allant de studios épousant fidèlement celui des anciennes chambres jusqu'à des unités comportant de 1 à 2 chambres.

Tous les nouveaux logements seraient pourvus des cuisines et des salles de bains individuelles requises. Des installations de buanderies individuelles seraient comprises à même les plus grands logements (1 chambre et plus), alors que des installations communes sur chaque étage de petits logements (studios) seraient aménagées pour ces derniers.

Quant aux autres espaces communs du bâtiment ou de ses équipements mécaniques, le projet en prévoit la mise à jour complète pour augmenter la performance énergétique du bâtiment et l'adapter aux besoins des nouvelles personnes résidentes. Les usages commerciaux actuels des autres niveaux seraient également conservés.

Il y a lieu de souligner que ce changement d'usage, au sens strictement réglementaire, n'aurait pas pour conséquence de chasser d'actuelles personnes locataires, détentrices d'un bail pour la location d'une chambre et désirant demeurer sur les lieux, puisque les travaux de rénovation pour cette conversion doivent s'effectuer par phases.

Cela pourra permettre de maintenir sur les lieux les personnes demeurant déjà en place par une relocalisation à un autre étage durant les travaux et après ceux-ci, l'immeuble n'étant pas entièrement occupé et de nombreuses unités de studios étant prévues.

Cette conversion impliquerait une légère transformation de l'apparence extérieure du bâtiment afin d'insérer à la fois des fenêtres ouvrantes et des persiennes de ventilation au sein du mur-rideau existant.

Cadre réglementaire

La proposition déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), à savoir notamment :

- à l'interdiction de remplacer une maison de chambres par un autre usage prescrit, sauf pour un bâtiment de logements sociaux ou communautaires (paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 141.3), puisque l'utilisation projetée comme logements, même si autrement autorisée dans la catégorie M.7, ne vise pas l'aménagement de logements sociaux ou communautaires.

Le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (24-017) en vigueur prévoit une affectation « Mixte » dans ce secteur, permettant les composantes « Commerce » et « Habitation ».

Ce projet contient un objet susceptible d'approbation référendaire en vertu du paragraphe 3°

du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et d'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), à savoir les usages.

Il n'est toutefois pas visé par le paragraphe 2° de l'article 2 du Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073) et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

JUSTIFICATION

Dans son ensemble, le projet satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier.

En effet, la conversion projetée maintient un usage résidentiel, tel qu'effectué dans ce bâtiment durant la dernière décennie, tout en rehaussant la qualité des habitations fournies aux personnes y résidant. L'occupation précédente avait un caractère transitoire ayant pu permettre d'éviter une vacance prolongée de l'immeuble suite à la fin inopinée de sa vocation hôtelière.

De plus, la proposition permet d'assurer la conservation du bâtiment, mais également de justifier sa mise à niveau complète, incluant ses systèmes mécaniques, le tout pouvant améliorer sa consommation énergétique ou en eau.

La diversification des typologies opérée, pouvant s'adresser à une clientèle plus variée, serait susceptible de mieux contribuer à consolider le centre des affaires comme un milieu de travail et de vie mixte, tout en tendant à répondre aux besoins en matière de logements modernes et mieux adaptés que les anciennes chambres d'hôtel visant surtout certains segments de la population, tels que les personnes étudiantes.

Finalement, les transformations requises à l'apparence d'origine, maintenue assez fidèlement jusqu'à ce jour, demeurent mineures et cohérentes avec son architecture moderniste, en préservant les principales caractéristiques architecturales de ce bâtiment iconique à l'entrée du centre-ville de Montréal, la signalisation liée à l'ancienne maison de chambre devant toutefois être retirée lors des travaux de conversion.

Considérant que la proposition répond adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier et d'une révision de projet.

Considérant que la transformation de l'occupation de l'ancien hôtel en maison de chambres, puis maintenant en logements, s'inscrit dans une tendance préconisant le réemploi et l'adaptation des bâtiments commerciaux des centres-villes nord-américains, à la suite des changements sociaux des dernières années.

Considérant que le centre-ville de Montréal se distinguait déjà par son importance comme milieu de vie mixte et que ce projet est pleinement compatible avec cette caractéristique particulière.

Considérant que l'apparence de ce bâtiment iconique ne serait que peu affectée par la conversion en logements proposée, assurant sa pérennité dans le paysage montréalais, tout comme la présence des autres usages commerciaux existants sur les lieux sans changement.

Considérant que les personnes locataires existantes pourront être maintenues sur les lieux grâce au phasage des travaux de rénovation et qu'une offre de logements analogues aux chambres actuelles (studios) a été prévue.

À sa séance du 14 août 2025, le CCU a émis un **avis favorable** à l'égard de cette demande.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite **favorable** à l'égard de cette demande.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

S. O.

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

S. O.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

S. O.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Conseil d'arrondissement - Adoption du 1er projet de résolution;
Affichage sur l'emplacement;
Avis public annonçant la tenue d'assemblée publique de consultation;
Assemblée publique de consultation;
Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution;
Avis public sur la possibilité de déposer une demande de participation à un référendum;
Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution.

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

Autre intervenant et sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme - Avis favorable

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Étienne LONGTIN
Conseiller en aménagement

Tél : 438 823-1783

Télécop. :

ENDOSSÉ PAR

Le : 2025-08-27

Louis ROUTHIER
Chef de division - Urbanisme

Tél : 438 351-3263

Télécop. :

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Stéphanie TURCOTTE
Directrice de l'aménagement urbain et de la
mobilité

Tél : 514-868-5164

Approuvé le : 2025-08-27

Dossier # : 1257199005

Unité administrative responsable :

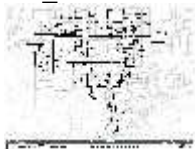
Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme

Objet :

Adopter une résolution autorisant la conversion d'une maison de chambres (résidence étudiante) en logements pour le bâtiment situé au 777, boulevard Robert-Bourassa, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble



PV_2025-08-14_PP_RP_3003576028.pdf 1257199005 - Grille d'analyse Montréal 2030.pdf



1257199005.jpg

RESPONSABLE DU DOSSIER

Étienne LONGTIN
Conseiller en aménagement

Tél : 438 823-1783
Télécop. :

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

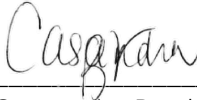
14 août 2025

3003576028

4.2.2

Objet :	PROJET PARTICULIER ET RÉVISION DE PROJET
Endroit :	777, boulevard Robert-Bourassa
Responsable :	Étienne Longtin
Description :	La demande concerne un bâtiment d'environ 32 étages, construit en 1977, sur les lots 1 179 351, 1 288 637, 1 438 145 et 1 438 146 du cadastre du Québec, en bordure de la rue Université (aujourd'hui le boulevard Robert-Bourassa), au cœur du centre des affaires. Le site fait face au parc municipal « Place University / Saint-Jacques » qui fait office de parvis végétalisé. Il s'agissait à l'origine d'un bâtiment commercial occupé principalement par des hôtels, notamment l'ancien « Hôtel Delta » jusqu'en 2013, puis converti en 2015 comme maison de chambres, la résidence étudiante « Evo Montréal », sans transformations majeures apportées à ce bâtiment aujourd'hui résidentiel et commercial. L'emplacement est situé dans la catégorie M.7C « Zone de mixité autorisant les commerces et les services de moyenne intensité ». La demande vise à autoriser le remplacement, en dérogation avec la réglementation, de l'usage résidentiel « maison de chambres » existant sur 24 des 32 étages de ce bâtiment, soit aux niveaux 5 à 29, par l'usage résidentiel « bâtiment abritant 1 à un nombre illimité de logements ». Lors de la conversion précédente, la majorité des chambres de l'ancien hôtel avaient été conservées en l'état pour leur nouvel usage, alors que certaines avaient été supprimées au profit principalement de l'aménagement d'une cuisine commune à chacun des étages (24 cuisines communes). L'ensemble comprend actuellement 717 chambres qui ne répondraient pas adéquatement aux besoins du marché selon l'expérience de la société exploitant des lieux. La proposition révisée prévoit un réaménagement complet des étages concernés pour permettre leur remplacement par environ 583 logements. Malgré la géométrie particulière de ce bâtiment en « L » et

	du plan de ses étages caractérisé par des modules en pointe successifs, une certaine variété de typologies est envisagée, en recombinaison les modules antérieurs, allant de studios épousant fidèlement celui des anciennes chambres jusqu'à des unités comportant de 1 à 2 chambres. Tous les nouveaux logements seraient pourvus des cuisines et des salles de bains individuelles requises. Des installations de buanderie individuelles seraient comprises à même les plus grands logements (1 chambre et plus), alors que des installations communes sur chaque étage de petits logements (studios) seraient aménagées pour ces derniers. Quant aux autres espaces communs du bâtiment ou de ses équipements mécaniques, le projet en prévoit la mise à jour complète pour augmenter la performance énergétique du bâtiment et l'adapter aux besoins des nouvelles personnes résidentes. Le projet s'effectuerait par phases, permettant de maintenir sur les lieux les personnes demeurant déjà en place durant et après les travaux. Les usages commerciaux actuels des autres niveaux seraient également conservés. <u>Révision de projet</u> Cette conversion impliquerait une légère transformation de l'apparence extérieure du bâtiment afin d'insérer à la fois des fenêtres ouvrantes et des persiennes de ventilation au sein du mur-rideau existant. Ainsi, les baies de fenestration, plutôt carrées, seraient scindées avec un ratio maintenant une ouverture dégagée pour le premier 2/3 et insérant un module vitré intégrant une fenêtre à battant à 1,07 m (42") du plancher. Chacune serait surmontée d'une persienne architecturale desservant la ventilation mécanique ajoutée pour les logements. L'approche maintiendrait un effet d'ensemble ainsi qu'un caractère géométrique répétitif compatible aux caractéristiques d'origine de cette architecture moderniste. Un vitrage à haut rendement énergétique et acoustique serait utilisé pour les nouvelles sections de fenestration.
Élément particulier :	Aucun
Remarque importante :	Aucune
Considérant que :	La proposition répond adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier et d'une révision de projet.

Considérant que:	La transformation de l'occupation de l'ancien hôtel en maison de chambres, puis maintenant en logements, s'inscrit dans une tendance préconisant le réemploi et l'adaptation des bâtiments commerciaux des centres-villes nord-américains, à la suite des changements sociaux des dernières années.
Considérant que :	Le centre-ville de Montréal se distinguait déjà par son importance comme milieu de vie mixte et que ce projet est pleinement compatible avec cette caractéristique particulière.
Considérant que :	L'apparence de ce bâtiment iconique ne serait que peu affectée par la conversion en logements proposée, assurant sa pérennité dans le paysage montréalais, tout comme la présence des autres usages commerciaux existants sur les lieux sans changement.
Considérant que :	La matérialité des interventions projetées à la fenestration des nouveaux logements, dont l'insertion de panneaux ouvrants et de persiennes de ventilation, devrait être détaillée pour confirmer son adéquation aux caractéristiques architecturales actuelles de ce bâtiment.
Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande de projet particulier. Également, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande de révision de projet à la condition suivante : • Démontrer l'adéquation de la matérialité projetée pour la modification de la fenestration des anciennes chambres avec les caractéristiques architecturales actuelles de cet ancien hôtel, notamment en documentant davantage la situation existante et en déposant des échantillons du verre, des meneaux et des persiennes de ventilation. Par ailleurs, le comité souhaite revoir la version bonifiée de ce projet à une séance ultérieure.	
 Robert Beaudry Président	 Cascendra Barthelot Secrétaire



Grille d'analyse **Montréal 2030**

Numéro de dossier : 1257199005

Unité administrative responsable : Arrondissement de Ville-Marie, Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

Projet : *Projet particulier pour autoriser la conversion d'une maison de chambres (résidence étudiante) en logements au 777, boulevard Robert-Bourassa*

Section A - **Plan stratégique Montréal 2030**

	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>s. o.</i>
1. Votre dossier contribue-t-il à l' atteinte des résultats en lien avec les priorités du Plan stratégique Montréal 2030? <i>Veillez cocher (x) la case correspondant à votre réponse.</i>	x		
2. À quelle(s) priorité(s) du Plan stratégique Montréal 2030 votre dossier contribue-t-il? <i>Priorité 1 : Réduire de 55 % les émissions de GES sous les niveaux de 1990 d'ici 2030 et devenir carboneutre d'ici 2050.</i> <i>Priorité 7 : Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation salubre, adéquate et abordable.</i> <i>Priorité 19 : Offrir à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins.</i>			
3. Pour chacune des priorités identifiées, quel est le principal résultat/bénéfice attendu ? <i>Priorité 1 : Ce projet permettrait d'assurer la conservation du bâtiment et de justifier sa mise à niveau complète, incluant ses systèmes mécaniques, le tout pouvant améliorer sa consommation énergétique ou en eau.</i> <i>Priorités 7 et 19 : La diversification des typologies proposée en remplacement de l'actuelle résidence étudiante, pouvant s'adresser à une clientèle plus variée, serait susceptible de mieux contribuer à consolider le centre des affaires comme un milieu de travail et de vie mixte, tout en tendant à répondre aux besoins en matière de logements modernes et mieux adaptés que les anciennes chambres d'hôtel visant surtout certains segments de la population, tels que les personnes étudiantes.</i>			

Section B - Test climat

Veillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses

	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>s. o.</i>
1. Votre dossier est-il cohérent avec les engagements en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), notamment : • Réduction de 55 % des émissions de GES de la collectivité montréalaise en 2030 par rapport à celles de 1990 • Carboneutralité opérationnelle des bâtiments municipaux d'ici 2030 • Carboneutralité en 2040 des émissions de GES des activités municipales • Carboneutralité de la collectivité montréalaise d'ici 2050	x		
2. Votre dossier contribue-t-il à la diminution des vulnérabilités climatiques , notamment en atténuant les impacts des aléas climatiques (crues, vagues de chaleur, tempêtes destructrices, pluies abondantes, augmentation des températures moyennes, sécheresse)?			x
3. Les réponses fournies aux questions 1 et 2 se basent-elles sur un encadrement spécifique lié au test climat?			x

Section C - ADS+*

Veillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses

	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>s. o.</i>
1. Votre dossier contribue-t-il aux engagements en matière de : a. Inclusion • Respect et protection des droits humains • Amélioration de la situation des personnes vivant des discriminations ou de l'exclusion b. Équité • Augmentation de l'équité entre les personnes et les groupes de population et/ou de l'équité territoriale c. Accessibilité universelle • Amélioration du caractère universellement accessible de Montréal			x
	x		
			x
2. Avez-vous appliqué des actions en ADS+ dans le cadre de votre dossier?			x

* Analyse différenciée entre les sexes dans une perspective intersectionnelle