

# Negotiated Invitation to Bid

## Addendum #6

### Old Port of Montreal: Hangar 16 Attraction Development and Emphyteusis Agreement November 21, 2022

#### Questions & Answers

The following is a summary of additional questions and answers regarding the ITB process. (Le français suit.)

1. Is there any risk that a plan to demolish the existing Hangar 16 structure could be prevented by the City of Montreal or another interested party, through a concern related to the heritage value of the existing building?
  - ❖ The building and the land belong to the Old Port of Montreal Corporation (OPMC), and the titles of the property are in the name of OPMC.
  - ❖ Hangar 16 is located within the boundaries of Old Montreal, which is defined by the Province of Quebec as part of the "Historic District of Montreal" designation. It has no legal status per se, but is nevertheless considered to contribute to the values of the historic district. The building is also part of the Old Montreal Area of Outstanding Heritage Value, a designation under municipal jurisdiction. In itself, Hangar 16 is valuable as a point of interest to the Montreal heritage community, having been constructed between 1911 and 1913, and given its association with Canada's maritime and economic history. Hangar 16 has since undergone numerous alterations that have accentuated the utilitarian and industrial character of the design. The Federal Heritage Building Review Panel also evaluated the Hangar 16 building and determined that it should not be designated a "Federal Heritage Building" in November 2008.
  - ❖ Please refer to ITB, section 2, p.12. "The City of Montreal zoning permits the development of a building or structure for commercial, community facility, or other entertainment uses; Bidders are responsible for consulting the By-laws of the City of Montreal during their due diligence."
  - ❖ We cannot comment on the potential concern of any other private party relative to the heritage value of the existing building. However, there is a preference by OPMC to keep a reminder of the historical façade, which may also help to relieve any concerns relative to potential demolition of the building.
2. Are there any agreements between OPMC and current vendors that would limit the revenue generating opportunities of the new attraction? For example, will there be any limitations on F&B, retail, or events?
  - ❖ No – there are no agreements between OPMC and current vendors that would limit the revenue generating potential of the new attraction. However, OPMC does have some exclusive agreements for

certain products in the Old Port. Please see article 22 in the emphyteusis. OPMC expects the emphyteusis to have revenue streams ancillary to its primary activity, and will evaluate proposals based on the proposed development's overall activities and how they complement other commercial activities on the site. (Please see criteria 1.1.1 and 1.1.2 of the ITB).

- ❖ As detailed in the Bid Evaluation, Format and Contents section (Section 4) of the ITB document, the new development is expected to be a year-round, family-oriented attraction and guest experience, which can include food and beverage, retail, and other auxiliary business lines that will support the main attraction.
3. Is it possible to build an attraction on top of Hangar 16?
- ❖ Hangar 16 is a two-storey building that covers a gross floor area of 42,000 square feet (3,900 m<sup>2</sup>), and measures 47 feet high (15 m). The ITB indicates that OPMC would prefer the attraction remain within the same footprint as the Hangar 16 building, but would consider a potential expansion to also include the playground area at the rear of the building. OPMC could consider a use of the roof without additional major construction that adds excessive height, for example: a terrace, urban agriculture, pool/spa, etc. to complement an attraction inside the existing or redeveloped building.
- 

1. Y a-t-il un risque qu'un projet de démolition de la structure existante du Hangar 16 soit empêché par la Ville de Montréal ou une autre partie intéressée, en raison d'une préoccupation liée à la valeur patrimoniale du bâtiment existant ?
- ❖ Le bâtiment et le terrain appartiennent à la Société du Vieux-Port de Montréal (SVPM), et les titres de propriété sont au nom de la SVPM.
  - ❖ Le Hangar 16 est situé à l'intérieur des limites du Vieux-Montréal, qui est défini par la province de Québec comme faisant partie de la désignation " Arrondissement historique de Montréal ". Il n'a pas de statut juridique en soi, mais on considère néanmoins qu'il contribue aux valeurs de l'arrondissement historique. Le bâtiment fait également partie de la zone de valeur patrimoniale exceptionnelle du Vieux-Montréal, une désignation de compétence municipale. En soi, le Hangar 16 est précieux en tant que point d'intérêt pour la communauté patrimoniale de Montréal, ayant été construit entre 1911 et 1913, et étant donné son association avec l'histoire maritime et économique du Canada. Le Hangar 16 a depuis subi de nombreuses modifications qui ont accentué le caractère utilitaire et industriel de sa conception. Le Comité d'examen des édifices fédéraux du patrimoine a également évalué le Hangar 16 et a déterminé qu'il ne devait pas être désigné " édifice fédéral du patrimoine " en novembre 2008.
  - ❖ Veuillez vous référer à la section 2 de l'Invitation à soumissionner (IAS), p.12. "Le zonage de la Ville de Montréal permet l'aménagement d'un bâtiment ou d'une structure à des fins commerciales, d'installations communautaires ou de divertissement ; les soumissionnaires sont responsables de consulter les règlements de la Ville de Montréal au cours de leur diligence raisonnable."
  - ❖ Nous ne pouvons pas commenter la préoccupation potentielle de toute autre partie privée concernant la valeur patrimoniale du bâtiment existant. Toutefois, la SVPM préfère conserver un rappel de la façade historique, ce qui peut également contribuer à atténuer les préoccupations relatives à la démolition potentielle du bâtiment.

2. Existe-t-il des accords entre la SVPM et les vendeurs actuels qui limiteraient les possibilités de revenus de la nouvelle attraction ? Par exemple, y aura-t-il des limitations sur le F&B, la vente au détail ou les événements ?
  - ❖ Non - il n'existe aucun accord entre le SVPM et les vendeurs actuels qui limiterait le potentiel de génération de revenus de la nouvelle attraction. Toutefois, la Société a conclu des accords d'exclusivité pour certains produits dans le Vieux-Port. Veuillez consulter l'article 22 de l'emphytéose. La SVPM s'attend à ce que l'emphytéote ait des flux de revenus accessoires à son activité principale, et évaluera les propositions en fonction des activités globales de l'attraction proposée et de la façon dont elles complètent les autres activités commerciales sur le site. (Veuillez consulter les critères 1.1.1 et 1.1.2 de l'IAS).
  - ❖ Comme indiqué dans la section Évaluation des offres, format et contenu (section 4) de l'IAS, le nouveau développement devrait être une attraction et une expérience pour les visiteurs axée sur la famille et ouverte toute l'année, qui peut inclure des aliments et des boissons, des commerces de détail et d'autres secteurs d'activité auxiliaires qui soutiendront l'attraction principale.
3. Est-il possible de construire une attraction au sommet du Hangar 16 ?
  - ❖ Le Hangar 16 est un bâtiment à deux étages qui couvre une surface brute de 42 000 pieds carrés (3 900 m<sup>2</sup>) et mesure 47 pieds (15 m) de haut. L'IAS indique que la SVPM préférerait que l'attraction reste dans la même empreinte que le bâtiment du Hangar 16, mais envisagerait une expansion potentielle pour inclure également l'aire de jeux à l'arrière du bâtiment. La SVPM pourrait envisager une utilisation du toit sans construction majeure supplémentaire qui ajoute une hauteur excessive, par exemple : une terrasse, de l'agriculture urbaine, une piscine/spa, etc., pour compléter une attraction à l'intérieur du bâtiment existant ou réaménagé.