

Ville de Montréal

Service du greffe

Division du soutien aux commissions permanentes,
aux conseils consultatifs et au Bureau de la présidence du conseil

155, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée

Montréal (Québec) H2Y 1B5

Téléphone : 514 872-3770

montreal.ca/sujets/commissions-permanentes

Commission permanente sur l'examen des contrats

La Commission :

Présidence

M. Dominic Perri

Arrondissement de Saint-Léonard

Vice-présidence

M^{me} Valérie Patreau

Arrondissement d'Outremont

Membres

M^{me} Caroline Braun

Arrondissement d'Outremont

M^{me} Daphney Colin

*Arrondissement de
Rivière-des-Prairies–
Pointe-aux-Trembles*

M^{me} Nathalie Goulet

*Arrondissement d'Ahuñtsic–
Cartierville*

M. Enrique Machado

Arrondissement de Verdun

M^{me} Micheline Rouleau

Arrondissement de Lachine

M. Sylvain Ouellet

*Arrondissement de Villeray–
Saint-Michel–Parc-Extension*

M^{me} Stéphanie Valenzuela

*Arrondissement de Côte-des-Neiges–
Notre-Dame-de-Grâce*

Le 17 avril 2023

Rapport d'examen de la conformité du processus d'appel d'offres

Mandat SMCE225840007

Approuver un projet d'acte par lequel la Ville acquiert de 9447-4483 Québec Inc., un terrain d'une superficie de 3 155,8 m², connu et désigné comme étant le lot 1 573 829 du cadastre du Québec, avec bâtiment vacant dessus érigé portant le numéro civique 3620 rue Saint-Patrick, dans l'arrondissement Le Sud-Ouest, aux fins d'agrandissement de la cour de services et d'implantation potentielle d'un écocentre, pour la somme de 4 000 000 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant./ Approuver la renonciation par la Ville de servitudes pour l'utilisation et l'entretien d'une chaufferie. N/Réf. : 31H12-005-7168-01, mandat 20-0352-T

ORIGINAL SIGNÉ

Dominic Perri
Président

ORIGINAL SIGNÉ

Katherine Fortier
Coordonnatrice,
Soutien aux commissions
permanentes

Introduction

La Commission permanente sur l'examen des contrats s'assure de la conformité du processus d'appel d'offres à l'égard des contrats qui lui sont soumis et en fait état aux instances compétentes, avant l'octroi. Cette commission peut également proposer, le cas échéant, des améliorations à ce processus.

Les modalités de fonctionnement de la Commission sont prévues dans le *Règlement sur la Commission municipale sur l'examen des contrats* (11-007) et le *Règlement sur la Commission d'agglomération sur l'examen des contrats* (RCG 11-008).

Les contrats examinés par la Commission doivent répondre à certains critères fixés par les conseils. Ceux-ci ont fait l'objet de résolutions du conseil municipal (CM11 0202) et du conseil d'agglomération (CG11 0082).

Mandat SMCE225840007

Approuver un projet d'acte par lequel la Ville acquiert de 9447-4483 Québec Inc., un terrain d'une superficie de 3 155,8 m², connu et désigné comme étant le lot 1 573 829 du cadastre du Québec, avec bâtiment vacant dessus érigé portant le numéro civique 3620 rue Saint-Patrick, dans l'arrondissement Le Sud-Ouest, aux fins d'agrandissement de la cour de services et d'implantation potentielle d'un écocentre, pour la somme de 4 000 000 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant./ Approuver la renonciation par la Ville de servitudes pour l'utilisation et l'entretien d'une chaufferie. N/Réf. : 31H12-005-7168-01, mandat 20-0352-T

À sa séance du 29 mars 2023, le comité exécutif a mandaté la Commission permanente sur l'examen des contrats pour étudier le présent contrat, qui répondait au critère ci-dessous :

- *Contrat de biens et services d'une valeur de plus de 2 M\$ (incluant les transactions immobilières) et répondant à la condition suivante :*
 - *la transaction se conclut de gré à gré à un montant différent de la juste valeur marchande.*

Le 5 avril 2023, les membres de la Commission ont étudié la conformité du processus d'octroi relatif à ce mandat dans le cadre d'une séance de travail à huis clos tenue en visioconférence.

Au cours de cette séance, les responsables du Service de la gestion et planification des immeubles ont présenté les différentes étapes franchies et ont répondu aux questions des commissaires concernant l'acquisition de l'immeuble avec bâtiment situé au 3620, rue Saint-Patrick

Ils ont d'abord mis en contexte les commissaires en expliquant que dans le cadre du projet de l'échangeur Turcot, la cour de services de l'arrondissement Le Sud-Ouest s'est implantée au 3552, rue Saint-Patrick. L'écocentre, qui a lui aussi été exproprié, devait être relocalisé dans l'immeuble situé au 3552, rue Saint-Patrick, mais celui-ci sert

désormais les besoins de la cour de services de l'arrondissement. La volonté est aujourd'hui de procéder à l'acquisition de trois terrains situés autour de la cour de services pour doubler la superficie. L'achat permettra d'agrandir et de réaménager la cour de services existante; d'avoir suffisamment d'espace pour relocaliser les activités pendant les travaux et d'éviter les coûts de location temporaire ainsi que d'y établir, ultérieurement, l'écocentre.

Les personnes invitées ont expliqué que le Service de la stratégie immobilière (SSI) a été mandaté pour acquérir, de gré à gré, l'immeuble situé au 3620 Saint-Patrick. À l'issue des négociations, le prix demandé s'est avéré être supérieur à la valeur marchande. De plus, des coûts de réhabilitation environnementale, évalués à 625 000 \$ pourraient s'ajouter aux prix d'acquisition. Malgré que le prix soit supérieur à la valeur marchande et qu'il soit plus élevé que le coût potentiel d'acquisition par expropriation, le Service recommande néanmoins de procéder à l'acquisition pour la somme de 4 M\$.

Durant la période d'échange qui a suivi, la Commission a voulu mieux comprendre comment le Service en était venu à consentir à la valeur de l'acquisition et savoir s'il avait procédé à une analyse des comparables. D'après les responsables, il existe très peu de terrains dans le secteur qui répondent aux mêmes critères et à partir desquels on peut établir des comparables. De plus, la proximité de ce terrain avec la cour de services est certainement une plus-value. En ce qui a trait à l'estimation budgétaire d'expropriation, celle-ci ne reflète pas tout à fait la réalité, car elle ne tient pas compte de l'ensemble des coûts pouvant découler d'une expropriation comme les pertes financières ou la fermeture d'entreprise. Les coûts réels d'une expropriation s'élèveraient probablement à plus de 4 M\$. Les responsables concluent qu'il faut voir dans ce projet-ci la rentabilité plutôt que sa valeur.

Conclusion

À l'issue de ses travaux, la Commission permanente sur l'examen des contrats remercie les ressources de la Direction de la gestion de projets immobiliers du Service de la gestion et planification des immeubles pour leurs interventions au cours de la séance de travail et adresse la conclusion suivante au conseil :

Considérant que le dossier soumis à l'examen répond aux critères établis par le conseil municipal, en l'occurrence :

- *Contrat de biens et services d'une valeur de plus de 2 M\$ (incluant les transactions immobilières) et répondant à la condition suivante :*
 - *la transaction se conclut de gré à gré à un montant différent de la juste valeur marchande;*

Considérant les renseignements soumis aux commissaires;

Considérant les nombreuses questions adressées aux responsables du dossier;

Considérant l'analyse approfondie par la Commission des différents aspects liés à ce dossier :

À l'égard du mandat SMCE225840007 qui lui a été confié, la Commission permanente sur l'examen des contrats constate, à l'unanimité, la conformité du processus tenu dans le cadre de ce dossier.