

Service du greffe

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

Commission permanente sur l'examen des contrats

Présidence

Dominic Perri

Arrondissement de Saint-Léonard

Vice-présidences

Valérie Patreau

Arrondissement d'Outremont

Membres

Céline-Audrey Beauregard

Arrondissement de Verdun

Caroline Braun

Arrondissement d'Outremont

Nathalie Goulet

Arrondissement d'Ahuntsic-
Cartierville

Enrique Machado

Arrondissement de Verdun

Peter McQueen

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

Sylvain Ouellet

Arrondissement de Villeray- Saint-
Michel-Parc-Extension

Stéphanie Valenzuela

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

Le 16 juin 2025

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

Mandat SMCE259551001

Accorder un contrat à Pomerleau inc., pour les travaux de conception et de construction de la nouvelle cour de services Plateau-Mont-Royal, coin Saint-Grégoire et Mentana - Dépense totale de 42 752 148,22 \$, taxes incluses - Appel d'offres public IMM-15889 (3 soumissionnaires)

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 (CM23 0447) et du conseil d'agglomération (CG23 0205).

Mandat SMCE259551001

Accorder un contrat à Pomerleau inc., pour les travaux de conception et de construction de la nouvelle cour de services Plateau-Mont-Royal, coin Saint-Grégoire et Mentana - Dépense totale de 42 752 148,22 \$, taxes incluses - Appel d'offres public IMM-15889 (3 soumissionnaires)

À sa séance du 28 mai 2025, 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 plus de 20 M\$.

Le 4 juin 2025, 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, le responsable du Service de la gestion et planification des immeubles, Direction de la gestion de projets immobiliers, Division projets industriels, a d'abord précisé qu'il s'agit d'un dossier d'octroi pour la conception-construction de la nouvelle cour de services de Mentana/Saint-Grégoire, dans l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal. Cela veut donc dire que l'adjudicataire sera responsable de la conception des plans et devis ainsi que de la réalisation des travaux. L'aménagement du site comprend un grand bâtiment administratif, des entrepôts tempérés, des abris extérieurs, une jauge horticole ainsi que des espaces d'entreposage de véhicules et d'équipements municipaux.

L'appel d'offres a été publié du 9 janvier au 25 mars 2025. Il faut savoir que seuls les entrepreneurs généraux pouvaient soumissionner. Il y a eu 21 preneurs du cahier des charges, dont 11 entrepreneurs généraux, parmi lesquels trois ont déposé une offre. Le

Service a opté pour un système de pondération et d'évaluation à deux enveloppes afin de pouvoir juger du volet qualitatif des soumissionnaires. Les trois soumissionnaires ont reçu la note intérimaire de passage de 70 %. Pomerleau inc. a eu la meilleure note finale, avec un prix qui montre un écart de (-18,15 %) avec l'estimation et de 14,49 % avec la firme ayant obtenu le deuxième meilleur pointage.

D'après l'analyse, l'écart avec l'estimation se situe dans les postes budgétaires *Structure* (-47 %) et *Architecture* (-24 %). Cette différence pourrait être attribuable aux méthodes de conception ou de construction proposées par l'adjudicataire, lesquels peuvent différer des hypothèses prises par l'économiste en construction qui a réalisé l'estimation. L'invité a précisé qu'il peut s'avérer difficile de faire l'estimation d'un projet en mode conception-construction, car l'évaluation se base sur des plans préliminaires et les solutions peuvent varier d'un entrepreneur à un autre. Il a aussi souligné que l'estimation incluait une contingence de conception de 20 % et qu'il est fort possible que Pomerleau inc. n'ait pas appliqué celle-ci. D'ailleurs, si l'on fait fi de cette contingence, l'écart serait de seulement 1,8 %. Pour ce qui est de l'écart avec le deuxième soumissionnaire, il se situe essentiellement dans l'item *Structure* (42 %). Il faut dire que ce dernier a proposé un concept qui comportait un étage supplémentaire au bâtiment principal, ce qui occasionne des coûts additionnels.

D'autre part, le représentant du Service a détaillé la dépense, qui s'élève à 42,7 M\$. Le contrat de base est de 35,3 M\$, les contingences de 3,5 M\$, et les incidences de 3,8 M\$, dont la quasi-totalité est des incidences capitalisables, notamment pour procéder au contrôle de la qualité. En effet, la Ville prévoit des frais professionnels de 1,8 M\$ pour auditer la conception et les travaux réalisés par l'entrepreneur, et ce, afin de s'assurer qu'il répond bien aux exigences du contrat.

Pour terminer, le responsable a précisé que le Service recommande d'octroyer le contrat à l'adjudicataire, Pomerleau inc. Tout retard pourrait avoir un impact sur les étapes subséquentes du projet.

Durant la période de questions, la Commission a, entre autres, demandé si le mode conception-construction était un choix fréquent à la Ville. Elle a aussi voulu savoir quelles étaient les directives dans l'appel d'offres, qui pouvaient expliquer que l'un des entrepreneurs ait suggéré un deuxième étage. Bien que ce ne soit pas l'approche traditionnellement employée, le mode conception-construction a déjà été utilisé sur divers projets à la Ville. Cette méthode peut offrir un gain de temps, car elle permet de débiter certains travaux avant que la conception soit complètement terminée. Pour ce qui est de l'appel d'offres, le représentant du Service indique que de nombreuses balises ont été données, notamment au sujet des surfaces requises et de l'emplacement du bâtiment sur le terrain. Parcontre, les entrepreneurs avaient une certaine liberté dans la conception afin qu'ils puissent soumettre la solution qu'ils jugent la plus adéquate.

Enfin, les membres ont demandé des clarifications au sujet des 17 addendas. Le responsable a précisé que plusieurs ont permis de fournir de la documentation

supplémentaire et de répondre aux 150 questions reçues. Il faut également savoir qu'il s'agit d'un projet-pilote BIM de la Ville et que l'annonce a eu lieu en cours de publication de l'appel d'offres.

Conclusion

À l'issue de ses travaux, la Commission permanente sur l'examen des contrats remercie les ressources du Service de la gestion et planification des immeubles, Direction de la gestion de projets immobiliers, Division projets industriels 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 plus de 20 M\$.

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 SMCE259551001 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.