

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

Paola Hawa

Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue

Valérie Patreau

Arrondissement d'Outremont

Membres

Céline-Audrey Beauregard

Arrondissement de Verdun

Caroline Braun

Arrondissement d'Outremont

Julie Brisebois

Village de Senneville

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 19 juin 2025

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

Mandat SMCE259920005

Approuver le projet de promesse tripartite, incluant ses annexes, par laquelle la Ville vend à 9536-1135 Québec inc. et Utile Développement, l'immeuble connu comme l'Îlot Voyageur Sud, constitué des lots 3 523 567 et 3 523 568 du cadastre du Québec, d'une superficie de 7 062 m² avec bâtiment dessus érigé, sis au 505, boulevard De Maisonneuve Est, dans l'arrondissement de Ville-Marie, pour la somme de 20 000 000 \$ payable avec intérêts, plus les taxes applicables le cas échéant. N/Ref: 31H12-005-0671-07. n/d: 24-0633-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 (CM23 0447) et du conseil d'agglomération (CG23 0205).

Mandat SMCE259920005

Approuver le projet de promesse tripartite, incluant ses annexes, par laquelle la Ville vend à 9536-1135 Québec inc. et Utile Développement, l'immeuble connu comme l'Îlot Voyageur Sud, constitué des lots 3 523 567 et 3 523 568 du cadastre du Québec, d'une superficie de 7 062 m² avec bâtiment dessus érigé, sis au 505, boulevard De Maisonneuve Est, dans l'arrondissement de Ville-Marie, pour la somme de 20 000 000 \$ payable avec intérêts, plus les taxes applicables le cas échéant. N/Ref: 31H12-005-0671-07. n/d: 24-0633-T

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\$;
- Contrat de biens et services d'une valeur de plus de 4 M\$ répondant à la condition suivante :
 - Transaction immobilière conclue de gré à gré à un montant différent de la juste valeur marchande.

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, les responsables du Service de la stratégie immobilière (SSI), Direction des transactions, Division des transactions immobilières ont d'abord retracé l'historique du dossier. En 2022, le SSI a été mandaté pour mettre en valeur et requalifier l'îlot voyageur que la Ville a acquis en 2019. La Ville a mis en vente le site, en 2024, en vue de développer un projet résidentiel locatif d'envergure, axé sur l'abordabilité pérenne, or les deux soumissions reçues se sont avérées non-conformes.

Un appel d'intérêt a ensuite été lancé afin de conclure une vente de gré à gré. À l'issue du processus, le groupe constitué du promoteur Mondeev et de l'OBNL Utile a été retenu. À l'issue des négociations, la Ville s'est entendue sur une promesse tripartite, pour une vente au montant de 20 M\$ et l'imposition de conditions pour le développement de logements sociaux, abordables et familiaux.

Selon les responsables, la transaction est complexe, car elle tient compte de nombreuses contraintes. Par exemple, la transaction implique la vente de trois lots distincts. L'un à Mondeev, pour développer du logement privé, et deux à Utile, pour développer du logement social et abordable. Il est nécessaire de procéder ainsi pour préserver l'indépendance juridique et financière de l'OBNL afin qu'elle obtienne les subventions nécessaires. La vente en trois actes va obliger une opération cadastrale, laquelle ne peut être réalisée avant la vente, en raison de la réglementation municipale, ce qui compromet la séquence habituelle de vente et retarde le paiement. Puisque le paiement est reporté au moment où l'acquéreur obtiendra son financement de construction, le prix d'achat portera des intérêts, lesquels seront assumés par Mondeev et Utile.

La transaction devait également tenir compte des contraintes liées au site, notamment le fait que le site sera enclavé au cours des trois prochaines années en raison de travaux de la STM et de la Ville pour la réfection de la membrane d'étanchéité du métro et la réfection des infrastructures de la rue Berri et du boulevard de Maisonneuve. C'est pourquoi la promesse prévoit un délai de 36 mois pour signer les actes de vente. L'acquéreur devra aussi défrayer les coûts d'une partie des travaux de modernisation d'une infrastructure de la STM, qui se situe sur le site. D'autre part, la vente est conditionnelle à ce que les acquéreurs se déclarent satisfaits, à l'intérieur de six mois après la signature de la promesse, de leurs vérifications diligentes. De plus, dans les 36 mois après la signature de la promesse, l'acquéreur doit signer les ententes nécessaires avec la STM ainsi qu'obtenir son offre de financement, les autorisations nécessaires de démolition et une confirmation de l'arrondissement de Ville-Marie que le projet est conforme à la réglementation.

En ce qui a trait aux aspects financiers, le prix de vente a été établi à 20 M\$, alors que la valeur marchande s'élève à 78,5 M\$. D'après le SSI, la transaction résulte de la meilleure entente négociée, qui tient compte de l'ensemble des contraintes énoncées préalablement, des exigences de réalisation en matière de logements sociaux et abordables, mais également du prix que le marché est disposé à offrir. Il faut aussi savoir que le taux d'intérêt auquel sera assujéti le prix d'achat a été réfléchi afin d'assurer un équilibre entre la garantie de ne pas subventionner le promoteur privé, Mondeev, et de ne pas pénaliser l'OBNL, Utile. Certes, il y a un écart majeur entre le prix négocié et la valeur marchande, mais les responsables ont tenu à préciser que la valeur

marchande est habituellement celle d'un acheteur éclairé dans un marché libre de contraintes. Or, il existe dans ce cas-ci de nombreuses contraintes, entourant la construction de logements sociaux et abordables; les travaux nécessaires à l'infrastructure de la STM; les délais liés au chantier de la STM et de la Ville; et les risques financiers importants pris par l'acquéreur. En contrepartie, la vente permettra la revitalisation du secteur, la construction de logements sociaux, abordables et familiaux; ainsi qu'une recette pour la Ville.

Pour conclure, les personnes représentant le SSI ont recommandé d'approuver la promesse tripartite, d'autoriser la signature de procuration afin que l'acquéreur obtienne les informations et documents nécessaires à l'avancement du projet.

La présentation a été suivie d'une longue période d'échange, qui a notamment porté sur la différence entre le prix de vente et la valeur marchande. Les responsables ont tenu à préciser que les contraintes imposées par la transaction ne sont pas considérées dans la valeur marchande. D'autre part, des études de rentabilité ont été réalisées en amont par des firmes externes. En regard des diverses contraintes, il a été démontré que la vente, à la valeur marchande, entraînerait des pertes pour l'acquéreur. D'ailleurs, une première tentative de vente a eu lieu et aucune soumission conforme n'a été reçue. Il faut garder en tête que l'acquéreur devra défrayer les coûts de déconstruction, de décontamination, de reconstruction de l'édicule du métro, etc. D'après la réponse du marché, le montant de 20 M\$ semble être le prix pour qu'un promoteur ait un intérêt à réaliser un projet.

Il y a également eu des questions au sujet de l'appel d'intérêt et des promoteurs qui ont été sollicités. Comment la liste a-t-elle été établie? Les grands promoteurs ont-ils été contactés? Lors de l'appel à soumission, les grands promoteurs ont été sollicités, mais ils n'ont pas répondu présents. À la suite de cet exercice, le SSI a reçu le mandat de conclure une transaction de gré à gré. Un appel sur invitation a été transmis à sept promoteurs, dont la SHDM, l'OMHM et les promoteurs ayant démontré un intérêt lors de l'appel à soumissions.

Les conversations ont aussi porté sur les intérêts applicables au prix d'achat. Les responsables ont expliqué que la situation est exceptionnelle et que cette solution a été trouvée pour s'assurer que l'acquéreur puisse procéder à la démolition et au lotissement avant l'obtention de son financement. Pour ce qui est du taux d'intérêt, la Ville va s'arrimer au taux préférentiel. À cet égard, les commissaires ont tenté de mieux comprendre pourquoi un tel taux était accordé à un entrepreneur privé. La Ville a voulu se rapprocher des taux qui sont généralement applicables pour un prêt hypothécaire. Il faut également garder en tête que la moitié du site est développé par un OBNL, qui n'a pas les mêmes sources de financement.

Enfin, la Commission a appris que la promesse a été conçue pour s'assurer que le projet privé ne puisse pas sortir de terre avant les logements abordables. Le lot social a un traitement particulier en raison de la complexité de financement pour ce type de logement.

Conclusion

À l'issue de ses travaux, la Commission permanente sur l'examen des contrats remercie les ressources du Service de la stratégie immobilière, Direction des transactions, Division des transactions immobilières 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 d'agglomération, en l'occurrence :

- *Contrat de plus de 20 M\$;*
- *Contrat de biens et services d'une valeur de plus de 4 M\$ répondant à la condition suivante :*
 - *Transaction immobilière conclue 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 SMCE259920005 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.