

Ville de Montréal
Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

Identification		Numéro de dossier : 1227157012
Unité administrative responsable	Service de la gestion et planification des immeubles , Direction - Gestion immobilière et exploitation , Division - gestion immobilière et exploitation à contrat et énergie	
Niveau décisionnel	Conseil d'agglomération	Au plus tard le 2022-09-07
Charte montréalaise des droits et responsabilités / Sommet	Ne s'applique pas	
Compétence d'agglomération / Contrat de ville	Acte mixte	
Projet	-	
Objet	Accorder quatre (4) contrats aux firmes Baulne inc et Opsis gestion d'infrastructures inc. pour la fourniture d'un service d'entretien d'équipements de mécanique du bâtiment - CVAC (chauffage, ventilation et air climatisé) pour des immeubles de la Ville de Montréal, pour une période de trente-deux (32) mois, soit du 22 septembre 2022 au 21 mai 2025, avec deux (2) options de prolongation de douze (12) mois chacune. - Dépense totale de 5 095 140,80 \$, taxes incluses (contrat: 4 631 946,18 \$ + contingences: 463 194,62 \$) - Appel d'offres public no 22-19376 (3 soumissionnaires)	

Contenu

Contexte

Le présent dossier consiste en l'octroi de contrats pour un service d'entretien d'équipements de mécanique du bâtiment- CVAC (chauffage, ventilation et air climatisé) pour quatre-vingt-onze (91) bâtiments de la Ville de Montréal répartis géographiquement dans quatre (4) lots. Les bâtiments visés par ces contrats sont des casernes, des centres communautaires, des bibliothèques, des chalets de parc, des bureaux administratifs, etc. Ce contrat est d'une durée de trente-deux (32) mois, soit, du 22 septembre 2022 au 21 mai 2025, ils comportent deux périodes de prolongation, de 12 mois chacune.

Cet appel d'offres comportait un cinquième lot, soit le lot #4, qui fera l'objet d'un sommaire décisionnel ultérieur.

Les bâtiments visés par cet appel d'offres sont entretenus à contrat depuis plusieurs années.

Un appel d'offres public 22-19376, d'une durée de 43 jours francs, a été tenu du 6 juin au 19 juillet 2022 et publié le 6 juin 2022 dans Le Devoir et SÉAO, trois (3) addendas ont été émis:

No addenda	Date	Portée	Impact sur le prix
1	16 juin	Réponses aux questions des fournisseurs	Aucun
2	20 juin	Report de date	Aucun
3	27 juin	Réponses aux questions des fournisseurs	Aucun

La durée de validité des soumissions est de 120 jours, soit jusqu'au 16 novembre 2022.

Décision(s) antérieure(s)

CG17 0357- 24 août 2017: Accorder 3 contrats à la firme Honeywell Limitée pour le service d'entretien d'équipements de mécanique du bâtiment - CVAC dans 58 bâtiments (3 lots) de la Ville pour une période de 60 mois à compter du 1er septembre 2017 - Dépense de 3 933 750,51 \$, taxes incluses - Autoriser une dépense, avec indexation, estimée à 4 094 279,13 \$, taxes incluses. Appel d'offres public 17-15952 (2 soumissionnaires).

Description

Ces contrats, faisant suite à l'appel d'offres n° 22-19376, visent un service sur demande, d'entretien d'équipements de mécanique du bâtiment- CVAC pour quatre-vingt-onze (91) bâtiments de la Ville de Montréal.

Le fournisseur devra être disponible 24 heures par jour, 365 jours par année, afin de répondre à tout appel de service.

Justification

L'estimation de ces travaux a été réalisée par les professionnels internes au SGPI et est basée sur les coûts de service de travaux généraux actuels majorés, afin de refléter l'évolution des indices des prix à la consommation.

À la suite de l'appel d'offres public tenu par le Service de l'approvisionnement, six (6) entreprises se sont procurées les documents d'appel d'offres et trois (3) ont présenté une soumission, soit 50 % d'entre elles.

Pour les trois (3) entreprises n'ayant pas déposé de soumission, voici les motifs de désistement :
L'une d'elle n'a pas eu le temps de préparer sa soumission dans les délais requis, une autre voulait fournir un prix comme sous-traitant à l'un des soumissionnaires et la dernière n'a pas fourni de raison.

LOT n° 1

Le lot n° 1 comprend vingt-sept (27) édifices situés dans l'ouest de l'Île de Montréal.

Des trois (3) entreprises qui ont présenté une soumission, celle de la firme Opsis gestion d'infrastructures inc. est la plus basse conforme.

Soumissions conformes	Prix soumissionnés (taxes incluses)	Autres contingences (taxes incluses)	Total (taxes incluses)
Opsis gestion d'infrastructures inc.	768 560,83 \$	76 856,08 \$	845 416,91 \$
Baulne inc.	914 245,56 \$	91 424,56 \$	1 005 670,12 \$
Honeywell limitée	951 083,74 \$	95 108,37 \$	1 046 192,11 \$
Dernière estimation réalisée	502 596,75 \$	50 259,68 \$	552 856,43 \$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (\$) (la plus basse conforme – estimation)			265 964,08 \$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (%) ((la plus basse conforme –			52,92 %

estimation) / estimation) x 100		
Écart entre la deuxième plus basse conforme et la plus basse (\$) (deuxième plus basse conforme – plus basse)		145 684,73 \$
Écart entre la deuxième plus basse conforme et la plus basse (%) ((deuxième plus basse conforme – plus basse) / plus basse) x 100		18,96 %

Le coût total de la plus basse soumission conforme est de 768 560,83 \$ taxes incluses, soit 52,92 % supérieur à l'estimation. Cet écart s'explique ainsi :

L'estimation de l'inflation s'est avérée inexacte entre 2017 et 2022, par rapport aux données disponibles sur le site de Statistiques Canada (13,7% vs 34,11%).

La méthode utilisée pour tenir compte de l'indexation dans les estimations était basée sur un taux historiquement stable de 2% par année.

Dans le contexte du marché actuel, l'inflation réellement observée est passée rapidement d'un taux annuel moyen de 2% à 17,9% en 2022.

De plus, notre estimation de l'inflation au cours des prochaines années était beaucoup trop conservatrice, soit 2% annuellement.

Nous avons révisé ce calcul, avec l'hypothèse d'une inflation annuelle de 8,1%.

En conclusion, si l'on avait évalué avec plus de précision les tendances inflationnistes passées et futures, la soumission d'Opsis gestion infrastructure inc, plus bas soumissionnaire conforme, serait de 8,72% supérieure à l'estimation.

De plus, ce lot comporte plusieurs bâtiments orphelins, c'est-à-dire des bâtiments pour lesquels nous n'avons pas de contrat à l'heure actuelle. En conséquence, nous ne disposons que de données partielles sur les travaux à exécuter sur ces bâtiments.

En raison de cette incertitude, la marge d'erreur de l'estimation des coûts de ce contrat devient donc beaucoup élevée que celle des autres contrats du SGPI.

La différence de 18,96 % avec le deuxième plus bas soumissionnaire s'explique par une stratégie de prix agressive de la firme Opsis gestion d'infrastructures inc. afin d'obtenir le contrat, et ce entre autres, au niveau de l'entretien préventif qui représente 82,4% des coûts du contrat.

Il est recommandé d'ajouter une somme maximale de 76 856,08 \$ équivalent à 10 % de la valeur de la soumission, pour des travaux contingents couvrant des situations imprévues pouvant survenir au cours de la période de l'exécution du contrat.

La dépense totale est, par conséquent, de 845 416,91 \$ taxes incluses.

La firme Opsis gestion d'infrastructures inc. n'est pas inscrite au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA), et est conforme en vertu du Règlement de la gestion contractuelle. Elle n'est également pas listée comme entreprise à licence restreinte de la Régie du bâtiment. Cette firme ne fait pas partie de la liste des entreprises à rendement insatisfaisant (LFRI).

Conformément à l'encadrement administratif C-OG-APP-D-22-001 émis le 31 mars 2022, une évaluation du rendement des fournisseurs sera effectuée à la fin du contrat.

LOT n° 2

Le lot n° 2 comprend vingt-six (26) édifices situés dans l'ouest et le Sud-ouest de Montréal.

Des trois (3) entreprises qui ont présenté une soumission, celle de la firme Baulne inc. est la plus basse conforme.

Soumissions conformes	Prix soumissionnés (taxes incluses)	Autres contingences (taxes incluses)	Total (taxes incluses)
Baulne inc.	1 294 781,76 \$	129 478,18 \$	1 424 259,94 \$
Opsis gestion d'infrastructures inc.	1 675 187,64 \$	167 518,76 \$	1 842 706,40 \$
Honeywell limitée	1 776 800,97 \$	177 680,10 \$	1 954 481,07 \$
Dernière estimation réalisée	981 442,03 \$	98 144,20 \$	1 079 586,23 \$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (\$) (la plus basse conforme – estimation)			313 339,73 \$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (%) ((la plus basse conforme – estimation) / estimation) x 100			31,93 %
Écart entre la deuxième plus basse conforme et la plus basse (\$) (deuxième plus basse conforme – plus basse)			380 405,88 \$
Écart entre la deuxième plus basse conforme et la plus basse (%) ((deuxième plus basse conforme – plus basse) / plus basse) x 100			29,38 %

Le coût total de la plus basse soumission conforme est de 1 294 781,76 \$ taxes incluses, soit 31,93 % supérieur à l'estimation. Cet écart s'explique ainsi:

L'estimation de l'inflation s'est avérée inexacte entre 2017 et 2022, par rapport aux données disponibles

sur le site de Statistiques Canada (13,7% vs 34,11%).

La méthode utilisée pour tenir compte de l'indexation dans les estimations était basée sur un taux historiquement stable de 2% par année.

Dans le contexte du marché actuel, l'inflation réellement observée est passée rapidement d'un taux annuel moyen de 2% à 17,9% en 2022.

De plus, notre estimation de l'inflation au cours des prochaines années était beaucoup trop conservatrice, soit 2% annuellement.

Nous avons révisé ce calcul, avec l'hypothèse d'une inflation annuelle de 8,1%.

En conclusion, si l'on avait évalué avec plus de précision les tendances inflationnistes passées et futures, la soumission de Baulne inc, plus bas soumissionnaire conforme, serait de 14,01% inférieure à l'estimation.

De plus, ce lot comporte plusieurs bâtiments orphelins, c'est-à-dire des bâtiments pour lesquels nous n'avons pas de contrat à l'heure actuelle. En conséquence, nous ne disposons que de données partielles sur les travaux à exécuter sur ces bâtiments.

En raison de cette incertitude, la marge d'erreur de l'estimation des coûts de ce contrat devient donc beaucoup élevée que celle des autres contrats du SGPI.

La différence de 29,38 % avec le deuxième plus bas soumissionnaire s'explique par une stratégie de prix agressive de la firme Baulne inc. afin d'obtenir le contrat, et ce entre autres, au niveau de l'entretien préventif qui représente 73,9% des coûts du contrat.

Il est recommandé d'ajouter une somme maximale de 129 478,18 \$ équivalent à 10 % de la valeur de la soumission, pour des travaux contingents couvrant des situations imprévues pouvant survenir au cours de la période de l'exécution du contrat.

La dépense totale est, par conséquent, de 1 424 259,94 \$ taxes incluses.

La firme Baulne inc. n'est pas inscrite au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA), et est conforme en vertu du Règlement de la gestion contractuelle. Elle n'est également pas listée comme entreprise à licence restreinte de la Régie du bâtiment. Cette firme ne fait pas partie de la liste des entreprises à rendement insatisfaisant (LFRI).

Conformément à l'encadrement administratif C-OG-APP-D-22-001 émis le 31 mars 2022, une évaluation du rendement des fournisseurs sera effectuée à la fin du contrat.

La firme Baulne inc. détient l'autorisation de contracter avec des organismes publics (AMP).

LOT n° 3

Le lot n° 3 comprend onze (11) édifices situés dans le centre de Montréal.

Des trois (3) entreprises qui ont présenté une soumission, celle de la firme Baulne inc. est la plus basse conforme.

Soumissions conformes	Prix soumissionnés (taxes incluses)	Autres contingences (taxes incluses)	Total (taxes incluses)
Baulne inc.	968 451,67 \$	96 845,17 \$	1 065 296,84 \$
Opsis gestion d'infrastructures	980 413,90 \$	98 041,39 \$	1 078 455,29 \$

inc.			
Honeywell limitée	1 244 164,18 \$	124 416,42 \$	1 368 580,60 \$
Dernière estimation réalisée	581 238,46 \$	58 123,85 \$	639 362,31 \$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (\$) (la plus basse conforme – estimation)			387 213,21 \$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (%) ((la plus basse conforme – estimation) / estimation) x 100			66,62 %
Écart entre la deuxième plus basse conforme et la plus basse (\$) (deuxième plus basse conforme – plus basse)			11 962,23 \$
Écart entre la deuxième plus basse conforme et la plus basse (%) ((deuxième plus basse conforme – plus basse) / plus basse) x 100			1,24 %

Le coût total de la plus basse soumission conforme est de 968 451,67 \$ taxes incluses, soit 66,62% supérieur à l'estimation. Cet écart s'explique ainsi:

L'estimation de l'inflation s'est avérée inexacte entre 2017 et 2022, par rapport aux données disponibles sur le site de Statistiques Canada (13,7% vs 34,11%).

La méthode utilisée pour tenir compte de l'indexation dans les estimations était basée sur un taux historiquement stable de 2% par année.

Dans le contexte du marché actuel, l'inflation réellement observée est passée rapidement d'un taux annuel moyen de 2% à 17,9% en 2022.

De plus, notre estimation de l'inflation au cours des prochaines années était beaucoup trop conservatrice, soit 2% annuellement.

Nous avons révisé ce calcul, avec l'hypothèse d'une inflation annuelle de 8,1%.

En conclusion, si l'on avait évalué avec plus de précision les tendances inflationnistes passées et futures, la soumission de Baulne inc, plus bas soumissionnaire conforme, serait de 1,61% inférieure à l'estimation.

De plus, ce lot comporte plusieurs bâtiments orphelins, c'est-à-dire des bâtiments pour lesquels nous n'avons pas de contrat à l'heure actuelle. En conséquence, nous ne disposons que de données partielles sur les travaux à exécuter sur ces bâtiments.

En raison de cette incertitude, la marge d'erreur de l'estimation des coûts de ce contrat devient donc

beaucoup élevée que celle des autres contrats du SGPI.

Il est recommandé d'ajouter une somme maximale de 96 845,17 \$ équivalent à 10 % de la valeur de la soumission, pour des travaux contingents couvrant des situations imprévues pouvant survenir au cours de la période de l'exécution du contrat.

La dépense totale est, par conséquent, de 1 065 296,84 \$ taxes incluses.

La firme Baulne inc. n'est pas inscrite au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA), et est conforme en vertu du Règlement de la gestion contractuelle. Elle n'est également pas listée comme entreprise à licence restreinte de la Régie du bâtiment. Cette firme ne fait pas partie de la liste des entreprises à rendement insatisfaisant (LFRI).

Conformément à l'encadrement administratif C-OG-APP-D-22-001 émis le 31 mars 2022, une évaluation du rendement des fournisseurs sera effectuée à la fin du contrat.

La firme Baulne inc. détient l'autorisation de contracter avec des organismes publics (AMP).

LOT n° 5

Le lot n° 5 comprend vingt-sept (27) édifices situés dans le nord et l'est de Montréal.

Des trois (3) entreprises qui ont présenté une soumission, celle de la firme Baulne inc. est la plus basse conforme.

Soumissions conformes	Prix soumissionnés (taxes incluses)	Autres contingences (taxes incluses)	Total (taxes incluses)
Baulne inc.	1 600 151,92 \$	160 015,19 \$	1 760 167,11 \$
Opsis gestion d'infrastructures inc.	1 635 846,23 \$	163 584,62 \$	1 799 430,85 \$
Honeywell limitée	2 059 687,96 \$	205 968,80 \$	2 265 656,76 \$
Dernière estimation réalisée	970 325,74 \$	97 032,57 \$	1 067 358,31 \$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (\$) (la plus basse conforme – estimation)			629 826,18 \$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (%) ((la plus basse conforme – estimation) / estimation) x 100			64,91 %
Écart entre la deuxième plus basse conforme et la plus basse (\$) (deuxième plus basse conforme – plus basse)			35 694,31 \$
Écart entre la deuxième plus			

basse conforme et la plus basse (%) ((deuxième plus basse conforme – plus basse) / plus basse) x 100		2,23 %
---	--	--------

Le coût total de la plus basse soumission conforme est de 1 600 151,92 \$ \$ taxes incluses, soit 64,91% inférieur à l'estimation. Cet écart s'explique ainsi:

L'estimation de l'inflation s'est avérée inexacte entre 2017 et 2022, par rapport aux données disponibles sur le site de Statistiques Canada (13,7% vs 34,11%).

La méthode utilisée pour tenir compte de l'indexation dans les estimations était basée sur un taux historiquement stable de 2% par année.

Dans le contexte du marché actuel, l'inflation réellement observée est passée rapidement d'un taux annuel moyen de 2% à 17,9% en 2022.

De plus, notre estimation de l'inflation au cours des prochaines années était beaucoup trop conservatrice, soit 2% annuellement.

Nous avons révisé ce calcul, avec l'hypothèse d'une inflation annuelle de 8,1%.

En conclusion, si l'on avait évalué avec plus de précision les tendances inflationnistes passées et futures, la soumission de Baulne inc, plus bas soumissionnaire conforme, serait de 7,78% supérieure à l'estimation.

De plus, ce lot comporte plusieurs bâtiments orphelins, c'est-à-dire des bâtiments pour lesquels nous n'avons pas de contrat à l'heure actuelle. En conséquence, nous ne disposons que de données partielles sur les travaux à exécuter sur ces bâtiments.

En raison de cette incertitude, la marge d'erreur de l'estimation des coûts de ce contrat devient donc beaucoup élevée que celle des autres contrats du SGPI.

Il est recommandé d'ajouter une somme maximale de 160 015,19 \$ équivalent à 10 % de la valeur de la soumission, pour des travaux contingents couvrant des situations imprévues pouvant survenir au cours de la période de l'exécution du contrat.

La dépense totale est, par conséquent, de 1 760 167,11\$ taxes incluses.

La firme Baulne inc. n'est pas inscrite au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA), et est conforme en vertu du Règlement de la gestion contractuelle. Elle n'est également pas listée comme entreprise à licence restreinte de la Régie du bâtiment. Cette firme ne fait pas partie de la liste des entreprises à rendement insatisfaisant (LFRI).

Conformément à l'encadrement administratif C-OG-APP-D-22-001 émis le 31 mars 2022. une évaluation du rendement des fournisseurs sera effectuée à la fin du contrat.

La firme Baulne inc. détient l'autorisation de contracter avec des organismes publics (AMP).

Aspect(s) financier(s)

Les dépenses de ce contrat sont réparties ainsi :

LOT	Fournisseur	2022	2023	2024	2025	Total
-----	-------------	------	------	------	------	-------

		(3 mois)			(5 mois)	(taxes incluses)
1	Opsis gestion d'infrastructures inc.	72 052,58 \$	288 210,31 \$	288 210,31 \$	120 087,63 \$	768 560,83 \$
2	Baulne inc.	121 385,79 \$	485 543,16 \$	485 543,16 \$	202 309,65 \$	1 294 781,76 \$
3	Baulne inc.	90 792,34 \$	363 169,38 \$	363 169,38 \$	151 320,57 \$	968 451,67 \$
5	Baulne inc.	150 014,24 \$	600 056,97 \$	600 056,97 \$	250 023,74 \$	1 600 151,92 \$

Le montant des contingences (10%) est répartie ainsi:

LOT	Fournisseur	2022 (3 mois)	2023	2024	2025 (5 mois)	Total
1	Opsis gestion d'infrastructures inc.	7 205,26 \$	28 821,03 \$	28 821,03 \$	12 008,76 \$	76 856,08 \$
2	Baulne inc.	12 138,58 \$	48 554,32 \$	48 554,32 \$	20 230,97 \$	129 478,18 \$
3	Baulne inc.	9 079,23 \$	36 316,94 \$	36 316,94 \$	15 132,06 \$	96 845,17 \$
5	Baulne inc.	15 001,42 \$	60 005,70 \$	60 005,70 \$	25 002,37 \$	160 015,19 \$

Ce contrat inclut une option de renouvellement; soit deux périodes additionnelles de douze mois chacune, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au contrat, le tout en tenant compte des augmentations de coûts, liées à l'indexation annuelle des prix:

LOT	Prolongation #1 (2025-2026)	Prolongation #2 (2026-2027)
1	293 974,52 \$	299 854,01 \$
2	495 254,02 \$	505 159,10 \$
3	370 432,76 \$	377 841,42 \$
5	612 058,11 \$	624 299,27 \$

Le coût total de ce contrat est entièrement financé par le budget de fonctionnement de la Direction gestion immobilière et exploitation. La dépense est imputée dans un centre de responsabilité mixte et la répartition Agglo/locale est basée sur le taux d'occupation des bâtiments et est révisée annuellement lors de la confection du budget.

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Un report d'octroi ou un refus de conclure l'entente-cadre affecterait la poursuite des opérations, la pérennité des équipements ainsi que des bâtiments tout en compromettant la sécurité des occupants. Pour pallier une telle interruption, la Ville devrait faire appel aux services ponctuels de firmes spécialisées afin de maintenir les lieux dans un état fonctionnel.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Aucun impact lié à la COVID-19

Opération(s) de communication

Il n'y a pas d'opération de communication en accord avec le Service de l'expérience citoyenne et des communications.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

CE: 7 septembre 2022

CM: 19 septembre 2022

CG: 22 septembre 2022

Début du contrat: 22 septembre 2022

Fin du contrat: 21 mai 2025

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: 2022-09-22

Fin: 2025-05-21

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant	Sens de l'intervention
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Parties prenantes	Services

Responsable du dossier Bruno SIMARD Conseiller analyse - contrôle de gestion Tél. : 438 925-1732 Télécop. :	Endossé par: Karine DAGENAI LANGLOIS Cheffe de section Tél. : (514) 779-7110 Télécop. : Date d'endossement : 2022-08-22
--	---

Approbation du Directeur de direction François BUTEAU Directeur Gestion immobilière et exploitation Tél. : 514-770-0667 Approuvé le : 2022-08-26 13:34	Approbation du Directeur de service François BUTEAU Directeur Gestion immobilière et exploitation Tél. : 514-770-0667 Approuvé le : 2022-08-26 13:38
---	---

Numéro de dossier : 1227157012