

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

Caroline Braun

Arrondissement d'Outremont

Daphney Colin

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

Nathalie Goulet

Arrondissement d'Ahuntsic–
Cartierville

Julien Henault-Ratelle

Arrondissement de Mercier–
Hochelaga-Maisonneuve

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

Le 16 septembre 2024

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

Mandat SMCE239245004

Approuver une promesse bilatérale de vente et d'achat par laquelle la Ville s'engage à acquérir de 9169-2236 Québec inc., de gré à gré, à des fins de réserve foncière, une partie des lots 1 560 112, 1 560 107 et 1 560 106 du cadastre du Québec, d'une superficie approximative de 34 309,5 m², située au sud de la rue Hochelaga, au nord de la rue Notre-Dame Est, à l'est de la rue Ida-Steinberg et à l'ouest de la rue Dickson, dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, pour la somme de 12 200 000 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant / Approuver une dépense de 408 250 \$, taxes incluses, prévue aux conditions de la promesse bilatérale pour le remboursement des frais de conception et ingénierie payable au moment de la signature de la promesse bilatérale / Approuver une dépense estimée de 16 392 719,29 \$, taxes incluses, tel que prévu à la promesse, pour le remboursement des frais de relocalisation des voies ferrées préalable à la signature de l'acte. N/Réf.: 31H12-005-2076-01 / Mandat: 22-0489-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 SMCE239245004

Approuver une promesse bilatérale de vente et d'achat par laquelle la Ville s'engage à acquérir de 9169-2236 Québec inc., de gré à gré, à des fins de réserve foncière, une partie des lots 1 560 112, 1 560 107 et 1 560 106 du cadastre du Québec, d'une superficie approximative de 34 309,5 m², située au sud de la rue Hochelaga, au nord de la rue Notre-Dame Est, à l'est de la rue Ida-Steinberg et à l'ouest de la rue Dickson, dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, pour la somme de 12 200 000 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant / Approuver une dépense de 408 250 \$, taxes incluses, prévue aux conditions de la promesse bilatérale pour le remboursement des frais de conception et ingénierie payable au moment de la signature de la promesse bilatérale / Approuver une dépense estimée de 16 392 719,29 \$, taxes incluses, tel que prévu à la promesse, pour le remboursement des frais de relocalisation des voies ferrées préalable à la signature de l'acte. N/Réf.: 31H12-005-2076-01 / Mandat: 22-0489-T

À sa séance du 28 août 2024, 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 septembre 2024, 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, Direction des transactions, Division des transactions immobilières ont expliqué que la Ville souhaite faire l'acquisition d'une partie de terrain du CN, situé dans le secteur Assomption Sud–Longue-Pointe de l'arrondissement Mercier–Hochelaga Maisonneuve, pour fin de réserve foncière. Elle veut y aménager un espace vert et un équipement

antibruit pour réduire les nuisances sonores en provenance des activités de Ray-Mont Logistics. Le terrain est actuellement occupé par le CN, qui a accepté d'en vendre une partie à la Ville pour 12,2 M\$ et sous certaines conditions. L'entente prévoit notamment le remboursement pour la relocalisation des voies ferrées, dont le prix est estimé à près de 16,3 M\$. La Ville doit également déboursier les frais de conception et d'ingénierie, soit une somme de 408 250 \$, pour permettre au CN de raffiner le coût de relocalisation des voies.

Il est important de savoir que le prix de relocalisation est une estimation et que le coût réel sera connu qu'à la suite des travaux de conception et d'ingénierie, lesquels devront être réalisés dans les prochains mois. Lorsque le montant exact sera déterminé, le dossier décisionnel sera soumis à nouveau aux instances pour approbation. Pour conclure, les représentantes ont spécifié que le présent dossier a pour objectif d'approuver le processus, qui comprend l'achat du terrain (12,2 M\$), le remboursement des frais de conception et d'ingénierie (408 250 \$) ainsi que le remboursement des frais de relocalisations des voies ferrées (16,3 M\$), qui est pour l'instant un coût budgétaire.

À la fin de la présentation, le président a invité les commissaires à poser leurs questions. Actuellement, le montant total est évalué à près de 29 M\$, ce prix semble élevé aux yeux des commissaires comparativement à ce qui a été vendu dans le secteur. Le prix reflète-t-il réellement la valeur marchande? Les représentantes ont précisé que le prix d'achat du terrain est plutôt de 12,2 M\$, ce qui équivaut à la valeur marchande. Le montant de 16,3 M\$ est celui susceptible de changer. Dès que la promesse sera signée, le CN doit entreprendre, dans un délai de trois à six mois, des travaux de plans et de conception pour fournir à la Ville le coût exact. Une fois que le montant final sera connu, le Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM) devra ensuite faire approuver cette dépense aux instances.

D'autre part, la Commission a demandé des clarifications au sujet de l'entente de remboursement des frais de relocalisation, qui est un montant estimé. Qu'advient-il si le prix final est largement plus élevé? Si les instances approuvent cette promesse, la Ville sera-t-elle contrainte d'accepter le prix qui lui sera présenté? L'entente prévoit-elle un prix plafond? Quelle est notre marge de manœuvre? En réponse, les responsables ont précisé que la promesse bilatérale prévoit une clause de sortie. Cependant, le contrat ne prévoit pas un prix au-delà duquel la Ville pourrait utiliser sa clause résolutoire. Lorsque le montant peaufiné sera connu, la Ville devra se rasseoir avec le CN et négocier de bonne foi. Si les études démontrent que le prix est inférieur, ce qui est une possibilité, la conclusion sera facile. En revanche, s'il y a dépassement et que la Ville est fortement insatisfaite, elle pourrait invoquer cette clause. Advenant un retrait de la Ville, les membres ont voulu savoir si le montant d'acquisition de 12,2 M\$ lui sera remis. Les invitées ont répondu par l'affirmative et ont ajouté que les frais de 408 250 \$ pour la conception et l'ingénierie ne sont toutefois pas remboursables.

En ce qui a trait au processus, les membres s'expliquent mal pourquoi l'évaluation finale des coûts de relocalisation ne s'est pas faite en amont de la signature de l'entente. Les responsables ont précisé que le CN ne voulait pas s'engager à vendre le terrain sans une confirmation que la Ville avait le budget nécessaire pour rembourser les frais de relocalisation des voies ferrées. De plus, ce contrat est étroitement lié à d'autres dossiers décisionnels, qui doivent aussi être présentés aux instances en même temps que celui-ci.

Conclusion

Il est peu commun que les membres aient à statuer sur un tel contrat, où une partie est un coût budgétaire. Quoique toutes et tous s'entendent sur le bien-fondé du projet, qui est extrêmement intéressant pour réduire les nuisances sonores dans le secteur, les commissaires estiment qu'il est préoccupant de devoir se prononcer sur un dossier pour lequel le coût final des travaux de relocalisation n'est pas connu. D'après son expérience, la Commission sait que les estimations n'épousent pas toujours le prix du marché et que les écarts peuvent être majeurs.

Également, la Commission comprend que cette entente s'inscrit dans une démarche plus large et qu'elle est étroitement liée à d'autres dossiers décisionnels. À cet égard, certains membres se sont dits inquiets que ces dossiers, tenus sous le sceau de la confidentialité, réduisent la marge de manœuvre de la Ville d'exercer réellement son droit de retrait advenant que le prix pour les travaux de relocalisation soit trop élevé. D'autres membres ont rappelé que la dépense finale pour ces travaux devra être soumise aux instances et qu'il existe une clause permettant à la Ville de se retirer. Cela est rassurant.

À l'issue des discussions, la Commission permanente sur l'examen des contrats adresse la conclusion suivante au conseil :

CONSIDÉRANT que le dossier soumis à l'examen répond au critère établi par le conseil municipal, en l'occurrence :

- *Contrat de plus de 20 M\$;*

CONSIDÉRANT que la promesse bilatérale par laquelle la Ville s'engage à acquérir du CN des terrains prévoit que la Ville s'engage à rembourser les coûts des travaux de relocalisation des voies ferrées;

CONSIDÉRANT que cette dépense est présentement estimée à 14 257 638 \$, plus les taxes applicables;

CONSIDÉRANT que la Ville s'engage également à déboursier un montant de 408 250 \$, taxes incluses, pour les frais de conception et d'ingénierie nécessaires à la relocalisation des voies ferrées;

CONSIDÉRANT que cet exercice servira à établir le coût réel de relocalisation des voies ferrées et de préciser le budget pour les travaux de relocalisation.

CONSIDÉRANT que les nouveaux coûts de construction feront l'objet d'un dossier décisionnel, lequel sera présenté aux instances pour approbation.

À l'égard du mandat SMCE239245004 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 et recommande:

R1 – Que le dossier décisionnel, qui inclura la nouvelle dépense pour le remboursement des coûts de relocalisation des voies ferrées du CN, soit soumis à la Commission sur l'examen des contrats, si le montant excède le coût estimé à 14 257 638 \$, plus les taxes applicables.