

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

Caroline Braun

Arrondissement d'Outremont

Julie Brisebois

Village de Senneville

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 24 octobre 2024

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

Mandat SMCE249652007

Approuver un projet de promesse bilatérale de vente par laquelle la Ville s'engage à acquérir d'Hypertec Immobilier inc. un ensemble de terrains vacants d'une superficie totale de 109 923,2 m², situés dans le Technoparc, dans l'arrondissement de Saint-Laurent, connus et désignés comme étant les lots 2 597 315, 4 916 789, 2 455 247, 3 178 143, 2 482 893, 2 482 889, 2 482 891 et 2 482 895 du cadastre du Québec, à des fins d'agrandissement du parc-nature des Sources, moyennant le prix de 30 600 000 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant. Approuver un projet de promesse bilatérale de vente par laquelle la Ville s'engage à vendre à Hypertec Immobilier inc. un terrain vacant d'une superficie de 37 331,4 m², situé au sud de la rue Saint-Patrick et à l'est du boulevard Angrignon, dans l'arrondissement de Lasalle, connu et désigné comme étant le lot 6 386 715 du cadastre du Québec, à des fins de construction d'un bâtiment industriel, moyennant le prix de 12 600 000 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant. N/Réf. : 31H05-005-6662-01 ; 31H05-005-7338-01 ; 31H05-005-7340-01 / Mandat 24-0089-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 SMCE249652007

Approuver un projet de promesse bilatérale de vente par laquelle la Ville s'engage à acquérir d'Hypertec Immobilier inc. un ensemble de terrains vacants d'une superficie totale de 109 923,2 m², situés dans le Technoparc, dans l'arrondissement de Saint-Laurent, connus et désignés comme étant les lots 2 597 315, 4 916 789, 2 455 247, 3 178 143, 2 482 893, 2 482 889, 2 482 891 et 2 482 895 du cadastre du Québec, à des fins d'agrandissement du parc-nature des Sources, moyennant le prix de 30 600 000 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant. Approuver un projet de promesse bilatérale de vente par laquelle la Ville s'engage à vendre à Hypertec Immobilier inc. un terrain vacant d'une superficie de 37 331,4 m², situé au sud de la rue Saint-Patrick et à l'est du boulevard Angrignon, dans l'arrondissement de Lasalle, connu et désigné comme étant le lot 6 386 715 du cadastre du Québec, à des fins de construction d'un bâtiment industriel, moyennant le prix de 12 600 000 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant. N/Réf. : 31H05-005-6662-01 ; 31H05-005-7338-01 ; 31H05-005-7340-01 / Mandat 24-0089-T

À sa séance du 2 octobre 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\$;*
- *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 9 octobre 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 (SSI), Direction des transactions, Division des transactions immobilières ont expliqué que la Ville désire procéder à deux transactions avec Hypertec. D'abord, la Ville veut faire l'acquisition de terrains situés dans le Technoparc et dans le parc-nature de Sources, dans l'arrondissement de Saint-Laurent, et ce, aux fins d'agrandissement du parc-nature des Sources. Puis, elle souhaite vendre à Hypertec un terrain vacant situé au sud de la rue Saint-Patrick et à l'est du boulevard Angrignon, dans l'arrondissement de LaSalle, aux fins de construction d'un bâtiment industriel.

Pour bien comprendre les dossiers et ses enjeux, le Service a décrit le contexte dans lequel il s'inscrit. Au printemps 2023, Hypertec a fait l'achat de huit lots dans le Technoparc pour y construire un bâtiment destiné à accueillir ses opérations à Montréal. En décembre 2023, la Ville a adopté une résolution de contrôle intérimaire pour protéger les milieux humides d'intérêt et elle a déposé un avis de motion en vue d'adopter un règlement de contrôle intérimaire relatif à la protection des milieux humides. Cela a eu un impact sur le projet de construction d'Hypertec, qui a entrepris en janvier 2024 une procédure judiciaire, laquelle est toujours en cours, pour rendre inopérable cette résolution. Enfin, entre l'été 2023 et septembre 2024, les limites du parc-nature des Sources ont été élargies afin d'y inclure l'ensemble des lots d'Hypertec.

Le SSI a été mandaté à la fois par le Service des grands parcs, du Mont-Royal et des sports (SGPMRS) pour négocier l'acquisition des lots d'Hypertec ainsi que par la Direction générale pour assurer le maintien des activités de l'entreprise dans la métropole. Aux termes de discussions et de négociations, qui se sont étendues sur plusieurs mois, le SSI est parvenu à une entente à l'amiable avec l'entreprise. Il s'agit de deux promesses bilatérales, qui devront être signées de manière concomitante, prévoyant l'achat par la Ville des lots dans le Technoparc et la vente d'un terrain à LaSalle à Hypertec. L'entreprise s'engage à y construire un bâtiment exemplaire en matière d'innovation, d'écologie et de durabilité comprenant le siège social d'Hypertec, une usine de fabrication de produits technologiques et des laboratoires de recherche et de développement à Montréal.

Les responsables ont également présenté les enjeux entourant cette transaction, lesquels sont d'ordres divers. En ce qui a trait aux prix de vente et d'achats des terrains, ils ne sont pas conformes à la valeur marchande estimée par le SSI. D'autre part, il est probable que la vente du terrain par la Ville se produise après l'acquisition des lots d'Hypertec, car des travaux de décontamination sont en cours sur le terrain à LaSalle, lesquels pourraient se poursuivre en 2025. La vente aura lieu une fois les travaux de réhabilitation terminés. Finalement, à défaut de pouvoir trouver une entente avec Hypertec, l'entreprise risque de ne pas développer son activité à Montréal, ce qui aurait

notamment des impacts négatifs sur le plan socio-économique, puisque 800 emplois sont en jeu. De plus, Hypertec a entrepris une procédure judiciaire à l'encontre de la Ville, qui est exposée à un risque de jugement défavorable et à des frais liés à cette procédure.

D'après le Service, plusieurs motifs justifieraient ces transactions. En premier lieu, les conditions seraient les meilleures obtenues, à l'issue de longues négociations. Ensuite, le prix des lots dans le Technoparc correspond à celui payé par Hypertec en 2023 pour son acquisition. Il existe également de nombreux avantages, en plus de mettre un terme à la procédure judiciaire et à la création d'emploi mentionné précédemment, ces transactions permettraient de conserver des milieux naturels et des milieux humides à intérêt écologique élevé, et cela est rare à Montréal. Elles seraient aussi une réponse positive à la mobilisation citoyenne pour la préservation de la biodiversité et contre le développement des lots dans le Technoparc à des fins industrielles. Enfin, le projet d'Hypertec aurait également des retombées favorables sur la Ville. Outre les emplois qui seront préservés et créés, il offrirait un rayonnement économique puisque l'entreprise envisage d'investir plus de 250 M\$. En résumé, cette transaction concilie le développement économique et la préservation écologique.

À la lumière de l'ensemble de ces raisons, les représentants du Service arrivent à la recommandation d'approuver le projet de promesse bilatérale de vente à Hypertec du terrain dans l'arrondissement de LaSalle et d'acquisition des terrains situés dans le Technoparc.

Au cours de la période d'échanges, les commissaires ont interrogé le Service sur les usages du terrain situé à LaSalle et sur les travaux de décontamination. Quel était son usage antérieur? Ce terrain n'était-il pas destiné à un projet d'usine de biométhanisation? Quand les travaux seront-ils terminés? Existe-t-il des risques qu'Hypertec refuse la transaction aux termes de ces travaux? Les responsables précisent d'abord que la vente à Hypertec ne compromet pas le projet de biométhanisation, car il est prévu sur le lot adjacent. Le terrain était auparavant utilisé par l'usine Solucia, spécialisée en produits chimiques. Dans le cadre de l'entente, la Ville s'est engagée à décontaminer au niveau C, à des fins industrielles. Une fois qu'elle aura respecté son obligation de décontamination, Hypertec ne pourra pas faire de recours contre la Ville, puisque la vente est faite sans garantie légale.

D'autre part, la Commission a demandé des clarifications au sujet du montant de 810 000 \$ mentionné au sommaire décisionnel pour *garantir le remboursement pouvant être dû à la Ville faisant suite à la réduction du Prix de vente résultant de la demande judiciaire*. Les personnes invitées ont précisé que le montant est lié à une procédure en prescription acquisitive d'un voisin. Si jamais la Ville est impliquée d'une quelconque façon dans cette procédure, cette somme servirait à couvrir les frais encourus.

En dernier lieu, la Commission a demandé d'ajouter une carte à jour du parc-nature des Sources au sommaire décisionnel. Ce que le Service a consenti à faire. Le représentant

du SGPMRS a d'ailleurs précisé que les limites du parc-nature ont récemment été revues et qu'une modification du schéma de terrain a eu lieu pour changer l'affectation de certains terrains, qui sont ainsi passés d'industriel à conservation.

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 SMCE249652007 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.