

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 21 novembre 2024

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

Mandat SMCE248682004

Approuver la convention de prolongation de bail par laquelle la Ville de Montréal loue de la Société en commandite Brennan-Duke, pour une période additionnelle de 10 ans, à compter du 1^{er} janvier 2027, des espaces d'une superficie de 324 640 pi² et de 223 places de stationnement au sous-sol de l'immeuble situé au 801, rue Brennan (édifice Louis-Charland), à des fins de bureaux, moyennant un loyer total de 126 168 515,70 \$, taxes incluses / Approuver l'ajustement récurrent de la base budgétaire du Service de la stratégie immobilière pour 2027, au montant de 1 404 537,94\$, et pour 2028 à 2036, au montant total de 279 528,23 \$: (Bâtiment 0410-003) (Location- acquisition)

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 SMCE248682004

Approuver la convention de prolongation de bail par laquelle la Ville de Montréal loue de la Société en commandite Brennan-Duke, pour une période additionnelle de 10 ans, à compter du 1er janvier 2027, des espaces d'une superficie de 324 640 pi² et de 223 places de stationnement au sous-sol de l'immeuble situé au 801, rue Brennan (édifice Louis-Charland), à des fins de bureaux, moyennant un loyer total de 126 168 515,70 \$, taxes incluses / Approuver l'ajustement récurrent de la base budgétaire du Service de la stratégie immobilière pour 2027, au montant de 1 404 537,94\$, et pour 2028 à 2036, au montant total de 279 528,23 \$: (Bâtiment 0410-003) (Location- acquisition)

À sa séance du 30 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\$

Le 6 novembre 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 locations ont expliqué que la Ville a conclu, en 2005, une entente de location avec la Société en commandite Brennan-Duke au 801, rue Brennan. L'édifice est le plus important centre administratif de la Ville, qui occupe 99,14 % de l'espace, ce qui représente de 324 640 pi² de bureaux et 223 places intérieures de stationnement.

Il faut savoir que la Ville a entrepris, en 2022, un projet-pilote d'aménagement des espaces en mode collaboratif afin d'optimiser les espaces et d'augmenter le nombre de postes de travail. Le projet-pilote est désormais complété, mais les travaux

d'aménagement sont toujours en cours. Le bail arrivant à échéance le 31 décembre 2026, la Ville souhaite aujourd'hui exercer deux de ses trois options de renouvellement de 5 ans, aux mêmes termes et conditions, afin notamment de protéger ses investissements. D'après les personnes invitées, la Ville bénéficie de conditions favorables et le renouvellement permettra d'en jouir pour encore 10 ans, soit du 1^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2036. Parmi les avantages figurent la protection des investissements, les places intérieures de stationnement et le prix du loyer, qui est inférieur au marché.

Les personnes invitées ont présenté les données financières du renouvellement du bail en précisant que le taux locatif moyen est de 33,80 \$/pi² pour 10 ans. Afin de vérifier si le loyer payé par la Ville est conforme au marché, la Division des analyses du SSI a été mandatée pour procéder à une évaluation de la valeur locative de ces espaces. Elle estime que sa valeur se situe entre 43 \$/pi² à 45 \$/pi².

Pour terminer, les responsables ont conclu en recommandant d'approuver la convention de prolongation du bail par laquelle la Ville loue à la Société en commandite Brennan-Duke des espaces situés au 801, rue Brennan, et ce, pour une durée de 10 ans.

Durant la période de questions, la Commission a notamment demandé pourquoi la Ville s'y prenait si tôt pour entreprendre le processus de renouvellement, alors que le bail vient à échéance le 31 décembre 2026. Le Service convient qu'il est d'avance, mais précise que l'entente contractuelle prévoit que la Ville doit informer le bailleur de son intention de renouveler l'entente au minimum un an avant la fin du bail. Compte tenu des investissements et des travaux en cours, le Service préférerait entreprendre les démarches plus tôt que tard. Les membres ont également voulu savoir si d'autres scénarios, en dehors de la location, avaient été étudiés. Les responsables ont confirmé avoir procédé à certaines vérifications, notamment en ce qui a trait au coût d'acquisition du bâtiment. Pour le moment, le scénario le plus économique demeure pour la Ville la location de locaux dans l'édifice Louis-Charland.

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 locations 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\$*

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 SMCE248682004 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.