

Service du greffe

Division des élections, du soutien aux commissions et de la réglementation
155, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée
Montréal (Québec) H2Y 1B5

Commission permanente sur l'examen des contrats

La Commission :

Présidente

Mme Karine Boivin Roy
Arrondissement de Mercier –
Hochelaga-Maisonneuve

Vice-président

M. Christian Arseneault
Arrondissement de Côte-des-
Neiges – Notre-dame-de-Grâce

Membres

M. Luc Gagnon
Arrondissement de Verdun

M. Christian Larocque
Arrondissement de L'Île-Bizard –
Sainte-Genève

M. Giovanni Rapanà
Arrondissement de Rivière-des-
Prairies – Pointe-aux-Trembles

Mme Micheline Rouleau
Arrondissement de Lachine

M. Robert Samoszewski
Arrondissement de L'Île-Bizard –
Sainte-Genève

Mme Lili-Anne Tremblay
Arrondissement de Saint-Léonard

Mme Stephanie Watt
Arrondissement de Rosemont –
La Petite-Patrie

Le 19 août 2019

**Rapport d'examen de la conformité du processus
d'appel d'offres - Mandat SMCE184962012**

1) Approuver un projet d'acte par lequel Ivanhoé Cambridge inc., Société de placements Ace Ltée, 137578 Canada inc., 137579 Canada inc., 137581 Canada inc., Les Placements Commerciaux Rosh inc., Jodi Klein, Richard Klein, Lisa Klein, Joanne Klein, Esther Seigler, Richard Diamond, Lionel Goldman, Shapinko International inc., Nicary International inc., Creatogest inc., (le « Propriétaire ») vend à la Ville pour réserve foncière, un bâtiment sis au 5010, rue Paré, à l'est de la rue Mountain Sights, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, connu comme étant le lot 2 648 738 du cadastre du Québec, pour la somme de 9 100 000 \$, plus les taxes applicables. / 2) Approuver un projet de contrat de services professionnels entre le Propriétaire et son notaire. N/Réf. : 31H12-005-8056-03.

(ORIGINAL SIGNÉ)

(ORIGINAL SIGNÉ)

Karine Boivin Roy
Présidente

Linda Lajeunesse
Secrétaire recherchiste

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 au 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 (CM11 0202) et du conseil d'agglomération (CG11 0082).

Mandat SMCE184962012

1) Approuver un projet d'acte par lequel Ivanhoé Cambridge inc., Société de placements Ace Ltée, 137578 Canada inc., 137579 Canada inc., 137581 Canada inc., Les Placements Commerciaux Rosh inc., Jodi Klein, Richard Klein, Lisa Klein, Joanne Klein, Esther Seigler, Richard Diamond, Lionel Goldman, Shapinko International inc., Nicary International inc., Creatogest inc., (le « Propriétaire ») vend à la Ville pour réserve foncière, un bâtiment sis au 5010, rue Paré, à l'est de la rue Mountain Sights, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, connu comme étant le lot 2 648 738 du cadastre du Québec, pour la somme de 9 100 000 \$, plus les taxes applicables. / 2) Approuver un projet de contrat de services professionnels entre le Propriétaire et son notaire. N/Réf. : 31H12-005-8056-03.

À sa séance du 31 juillet 2019, le comité exécutif a mandaté la Commission permanente sur l'examen des contrats d'étudier le présent contrat. Ce dossier répondait aux critères suivants :

- *Contrat de plus de 10 M\$;*
- *Transaction immobilière de plus de 2M\$ conclue de gré à gré à un montant différent de la juste valeur marchande.*

Le 7 août 2019, les membres de la Commission se sont réunis lors d'une séance de travail afin d'étudier la conformité du processus relativement au mandat confié. Des représentants du Service de la gestion et de la planification immobilière et du Service de l'urbanisme et de la mobilité ont répondu aux questions des membres de la Commission.

Les questions des commissaires ont permis de comprendre que, bien que la transaction ait été conclue au-dessus de la valeur marchande et que l'intégralité des coûts de décontamination n'ait pu être déduite du prix de vente, la transaction a tout de même pu être conclue tout près de la valeur au propriétaire. La rareté des terrains dans ce secteur en transformation, jumelée aux importants besoins de réserves foncières pour le développement d'écoles et de logements sociaux et abordables, notamment, permet d'apprécier le résultat du travail de négociation effectué par le Service. Une procédure d'expropriation a été évitée ainsi que les coûts faramineux qu'une telle procédure peut

engendre pour la Ville. La Commission conçoit très bien que cette acquisition permettra de répondre aux besoins de la collectivité du secteur du Triangle.

Aussi, la Commission a pu apprendre du Service que la majorité des propriétés sont généralement acquises à la valeur marchande. De plus, d'autres questions des commissaires sur l'évaluation des coûts de décontamination des matières préoccupantes ont permis de comprendre les tenants et aboutissants du processus d'évaluation mené sous la responsabilité du Service de l'environnement. Finalement, des réponses satisfaisantes ont été offertes sur la réserve foncière en lien avec l'usage final, qui n'est pas encore précisément connu dans ce cas-ci, et sur les coûts de maintien en termes de sécurisation des lieux, de surveillance et de chauffage.

Bien qu'il ne relève pas du mandat de la Commission de juger du caractère opportun de cette transaction, les commissaires ont été en mesure d'apprécier les informations relatives au processus mené ainsi que les justificatifs fournis par le Service. La Commission note également l'adéquation entre le montant de la transaction et le montant de la valeur au propriétaire, qui a permis d'éviter le processus d'expropriation et les coûts qu'il entraîne. De plus, la Commission a été informée que, sur la centaine de dossiers menés annuellement par le Service, très peu de transactions conclues de gré à gré et dépassant la juste valeur marchande doivent passer devant la Commission.

La Commission a également discuté de la possibilité de formuler une recommandation dans son bilan annuel concernant la notion de « juste valeur marchande » afin qu'une fourchette de prix puisse être établie et non pas simplement des prix fixes.

Conclusion

À l'issue de ses travaux, la Commission permanente sur l'examen des contrats remercie les représentants du Service de la gestion et de la planification immobilière et du Service de l'urbanisme et de la mobilité pour leurs interventions au cours de la séance de travail de la Commission. La Commission adresse la conclusion suivante au conseil municipal :

Considérant que le dossier soumis à l'examen répond aux critères établis par le conseil municipal, à savoir :

- *Contrat de plus de 10 M\$;*
- *Transaction immobilière de plus de 2M\$ conclue de gré à gré à un montant différent de la juste valeur marchande;*

Considérant les renseignements qui ont été soumis aux membres de la Commission;

Considérant les nombreuses questions adressées par les membres de la Commission aux responsables du dossier;

Considérant l'analyse approfondie faite par les membres de la Commission sur les nombreux aspects liés à ce dossier;

À l'égard du mandat SMCE184962012 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.