

Commission permanente sur l'examen des contrats

**Rapport d'examen de la conformité
du processus**

Mandat SMCE110783001

Approuver un projet d'acte par lequel la ville achète de Les Industries Connaisseur inc. un immeuble bâti localisé au 204-206 de la rue Young dans le secteur Griffintown, pour un montant de 2 081 717,36 \$ excluant les taxes de vente. N/Réf : 31H05-005-7871-05

Rapport déposé au conseil municipal
Le 19 décembre 2011

Direction générale

Direction du greffe
Division des élections et du soutien aux commissions
275, rue Notre-Dame Est, bureau R-134
Montréal (Québec) H2Y 1C6

La commission :

Président

M. Laurent Blanchard
Arrondissement de Mercier-Hochelaga-
Maisonneuve

Vice-président

M. Lionel Perez
Arrondissement de
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce

Membres

M. Daniel Bélanger
Arrondissement du Sud-Ouest

M. Richard Bergeron
Arrondissement du Plateau-Mont-Royal

M. Christian G. Dubois
Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

Mme Ginette Marotte
Arrondissement de Verdun

M. Gaëtan Primeau
Arrondissement de Mercier-Hochelaga-
Maisonneuve

Mme Lise Poulin
Arrondissement de Lachine

M. Bertrand A. Ward
Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

Montréal, le 14 décembre 2011

M. Gérald Tremblay
Maire de Montréal
Membres du conseil municipal
Hôtel de ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Bureau 1.113
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Mesdames,
Messieurs,

Conformément au mandat SMCE110783001, nous avons l'honneur de déposer, au nom de la Commission permanente sur l'examen des contrats, le rapport de la commission concernant l'approbation d'un projet d'acte par lequel la ville achète de Les Industries Connaisseur inc. un immeuble bâti localisé au 204-206 de la rue Young dans le secteur Griffintown, pour un montant de 2 081 717,36 \$ excluant les taxes de vente. N/Réf : 31H05-005-7871-05

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

ORIGINAL SIGNÉ

Laurent Blanchard
Président

ORIGINAL SIGNÉ

Pierre G. Laporte
Secrétaire recherchiste

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	4
Critères d'examen	4
Mandat SMCE110783001	5
Conclusion	7

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). Compte tenu du caractère confidentiel et stratégique des informations contenues dans une soumission, chaque membre de la commission est tenu au respect de la plus stricte confidentialité à l'égard des informations reçues dans le cadre de l'examen d'un dossier. L'accès aux travaux de la commission est également limité aux personnes concernées pour le traitement du dossier visé.

La commission procède périodiquement à une révision des critères d'examen et dresse annuellement un bilan de ses activités.

Le rapport de la commission est considéré comme étant une partie intégrante du dossier décisionnel et du mandat desquels il découle et ce, conformément aux articles 2 du *Règlement sur la Commission municipale sur l'examen des contrats* et du *Règlement sur la Commission d'agglomération sur l'examen des contrats*.

Critères d'examen et modalités de fonctionnement

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).

Les contrats répondant à l'un ou l'autre des critères suivants font ainsi l'objet d'un examen de la conformité du processus d'appel d'offres :

1. Contrat de plus de 10 M\$
2. Contrat de biens et services ou contrat d'exécution de travaux d'une valeur de plus de 2M \$ ou contrat de services professionnels de plus de 1M \$ et répondant à l'une des conditions suivantes :
 - Une seule soumission conforme reçue suite à un appel d'offres;
 - Aucun appel d'offres effectué, le fournisseur étant considéré unique en vertu du paragraphe 2 du premier alinéa de l'article 573.3 de la Loi sur les cités et villes;
 - Contrat accordé à un consortium;
 - Écart de prix de plus de 20 % entre l'adjudicataire et le deuxième plus bas soumissionnaire conforme ou celui ayant obtenu la deuxième meilleure note totale suite à l'utilisation d'une grille d'évaluation;
 - Écart de plus de 20 % entre l'estimation interne effectuée pendant le processus d'appel d'offres et la soumission de l'adjudicataire;

- L'adjudicataire en est à son troisième octroi de contrat consécutif pour un contrat récurrent;
 - Une transaction conclue de gré à gré à un montant différent de la juste valeur marchande.
3. Contrat que le comité exécutif ou un conseil d'arrondissement juge nécessaire de soumettre à la commission.

SMCE110783001

Approuver un projet d'acte par lequel la ville achète de Les Industries Connaisseur inc. un immeuble bâti localisé au 204-206 de la rue Young dans le secteur Griffintown, pour un montant de 2 081 717,36 \$ excluant les taxes de vente. N/Réf : 31H05-005-7871-05

À sa séance du 30 novembre 2011, le comité exécutif, après avoir pris connaissance du dossier 1110783001, a mandaté la Commission permanente sur l'examen des contrats d'étudier le dossier. Ce dernier répondait au critère suivant :

- *Contrat supérieur à 2 000 000\$ consistant en une transaction conclue de gré à gré à un montant différent de la juste valeur marchande.*

Le 6 décembre, les membres de la commission se sont réunis lors d'une séance de travail afin d'étudier la conformité du processus d'appel d'offres relativement au mandat SMCE110783001 qui lui avait été confié. Ils ont rencontré les responsables de la Direction des stratégies et transactions immobilières et de la Direction du développement économique et urbain qui ont répondu à leurs questions.

Ils ont d'abord expliqué que cette transaction immobilière se situe dans le contexte de l'accord de développement intervenu avec le promoteur d'un important projet de développement résidentiel dans le quartier Griffintown. L'emplacement du 204-206, rue Young présente un potentiel de 275 unités de logements sociaux et abordables. En vertu de l'accord de développement, la Ville peut se porter acquéreur de ce terrain et le revendre au même prix à un organisme à but non lucratif (OBNL) qui agira comme promoteur pour la construction de ces logements. Cette transaction s'inscrit donc en conformité avec la politique d'inclusion de logements sociaux et communautaires.

La Ville acquiert donc directement du propriétaire l'immeuble concerné au coût de 2 081 717,36 \$. Ce prix est inférieur à la moitié de la valeur marchande estimée pour cet immeuble. Il est prévu que des coûts de décontamination et de démolition seront nécessaires avant la construction de logements. Ces coûts seront assumés par l'acquéreur éventuel.

L'immeuble est actuellement loué à une entreprise qui paie un loyer d'environ 125 000 \$ par an. Dans l'optique où il pourrait s'écouler un certain temps avant que la Ville trouve un OBNL pour se porter acquéreur de l'immeuble, la Ville pourra tirer des revenus de location.

Les membres de la commission ont accueilli favorablement ce dossier, considérant que le prix de la transaction correspond à la valeur marchande de 2005. Il s'agit donc d'une

bonne affaire qui permettra la création de logements sociaux et abordables dans le secteur de Griffintown.

Au terme de leurs délibérations, les membres de la Commission permanente sur l'examen des contrats ont estimé avoir scrupuleusement exercé leur devoir de vigilance à l'égard de la conformité du processus d'appel d'offres dans le cadre du présent contrat.

En conséquence, ils émettent le constat suivant.

Conclusion

À l'issue de ses travaux, la Commission permanente sur l'examen des contrats remercie le directeur de la Direction des stratégies et transactions immobilières et la représentante de la Direction du développement économique et urbain 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 d'une valeur de plus de 2 000 000 \$ représentant une transaction de gré à gré à un montant différent de la juste valeur marchande;*

Considérant que cette transaction favorisera l'inclusion de logements sociaux et communautaires;

Considérant l'opportunité financière que représente l'acquisition de cet immeuble au prix du marché de 2005;

Considérant les informations qui ont été soumises aux membres de la commission;

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

Considérant que les explications fournies par les responsables de la Direction des stratégies et transactions immobilières et de la Direction du développement économique et urbain sont satisfaisantes et justifiables;

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

À l'égard du mandat SMCE110783001 qui lui a été confié, la Commission permanente sur l'examen des contrats constate la conformité du processus tenu dans le cadre de ce dossier.