

Commission permanente sur l'examen des contrats

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

Mandat SMCE124069001

Approuver le renouvellement du bail par lequel la Ville loue des Immeubles Centurian Peel/Metcalf inc., pour une période de 9 ans, des espaces situés aux 6e, 12e, 14e et 15e étages dans les immeubles situés au 1555, rue Peel et 1550, rue Metcalfe, à compter du 1er mai 2012, d'une superficie d'environ 4 572,44 m² pour des besoins administratifs, moyennant un loyer total de 10 673 919,22 \$, taxes incluses.

Rapport déposé au conseil d'agglomération
Le 21 juin 2012

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-présidents

M. Patrick Martin
Ville de Westmount

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

Membres

M. Daniel Bélanger
Arrondissement du Sud-Ouest

Mme Dida Berku
Ville de Côte-St-Luc

M. Christian G. Dubois
Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

M. Marc-André Gadoury
Arrondissement de Rosemont – La Petite-
Patrie

Mme Ginette Marotte
Arrondissement de Verdun

Mme Marie Potvin
Arrondissement d'Outremont

Mme Lise Poulin
Arrondissement de Lachine

M. Gaëtan Primeau
Arrondissement de Mercier-Hochelaga-
Maisonneuve

Montréal, le 13 juin 2012

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

Mesdames,
Messieurs,

Conformément au mandat SMCE124069001, 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 du renouvellement du bail par lequel la Ville loue des Immeubles Centurian Peel/Metcalf inc., pour une période de 9 ans, des espaces situés aux 6e, 12e, 14e et 15e étages dans les immeubles situés au 1555, rue Peel et 1550, rue Metcalfe, à compter du 1er mai 2012, d'une superficie d'environ 4 572,44 m² pour des besoins administratifs, moyennant un loyer total de 10 673 919,22 \$, taxes incluses.

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 SMCE124069001	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 2 M\$ ou contrat de services professionnels de plus de 1 M\$ 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.

SMCE124069001

Approuver le renouvellement du bail par lequel la Ville loue des Immeubles Centurian Peel/Metcalf inc., pour une période de 9 ans, des espaces situés aux 6e, 12e, 14e et 15e étages dans les immeubles situés au 1555, rue Peel et 1550, rue Metcalfe, à compter du 1er mai 2012, d'une superficie d'environ 4 572,44 m² pour des besoins administratifs, moyennant un loyer total de 10 673 919,22 \$, taxes incluses.

À sa séance du 30 mai 2012, le comité exécutif a mandaté la Commission permanente sur l'examen des contrats d'étudier le dossier 1124069001. Ce dossier répondait au critère suivant :

- Contrat de plus de 10 M\$.

Le 6 juin, 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 SMCE124069001 qui lui avait été confié. Le responsable de la Direction des stratégies et transactions immobilières (DSTI) a répondu aux questions des membres de la commission.

Ces derniers ont expliqué que le bail liant la Ville de Montréal aux Immeubles Centurian Peel/Metcalf, propriétaire des Cours Mont-Royal (CMR), est venu à échéance le 30 avril dernier.

Les Cours Mont-Royal abritent aujourd'hui plusieurs unités administratives de la Ville tels que : le Service du contrôleur général, le bureau du Vérificateur général, l'Office de consultation publique (OCPM), le Conseil des relations internationales de Montréal (CORIM), l'Institut international de gestion des grandes métropoles (IIGGM), la Fondation du maire, le conseil interculturel de Montréal, le Conseil jeunesse de Montréal ainsi que le Conseil des montréalaises.

La Direction des stratégies et transactions immobilières (DSTI) a l'opportunité de rationaliser les espaces aux CMR. Notamment, le Service du capital humain a libéré, en 2011, plus de 2 700 m² aux 11^e et 14^e étages des CMR dans le but de regrouper ses activités au 3711, rue Saint-Antoine (CG11 0304).

De plus, à la fin de l'année 2012, la Ville mettra fin au financement de l'organisme IIGGM qui occupe un local situé au 15^e étage des CMR d'une superficie de 155,73 m². L'organisme aura alors la responsabilité de trouver une autre ville désirant financer ses activités.

Par ailleurs, le dernier rapport déposé par le vérificateur général recommandait à la Direction générale de relocaliser dans un autre immeuble les activités du bureau du contrôleur général. Le vérificateur général considère que la cohabitation des deux entités cause préjudice à ses activités. Le 15 mars dernier, la DSTI a reçu le mandat de la Direction générale de déménager le bureau du contrôleur général du 12^e au 14^e étage des CMR. Cet aménagement sera indépendant aux espaces du vérificateur (ascenseurs et entrée principale) et ne sera plus considéré comme une cohabitation. Par contre, puisque les espaces au 14^e étage requièrent quelques travaux mineurs et que le l'échéance du bail en vigueur arrive rapidement, l'espace occupé par le bureau du contrôleur général aux CMR, d'une superficie totale de 725,02 m² situé au 12^e étage, sera renouvelé temporairement jusqu'à ce que les nouveaux locaux soient prêts à recevoir les employés du contrôleur. Il est à noter qu'aucun espace administratif appartenant à la Ville n'est présentement disponible pour loger le bureau du contrôleur général.

Conséquemment, le présent contrat a pour but de renouveler la location des espaces situés aux 6^e, 12^e et 14^e étages d'une superficie totale de 3 691,69 m² pour loger de façon permanente l'OCPM, le CORIM, la Fondation du maire, le Conseil interculturel de Montréal, le Conseil jeunesse de Montréal, le Conseil des montréalaises, le bureau du Vérificateur général et le futur bureau du contrôleur général. Aussi, le présent sommaire vise à renouveler, mensuellement, un espace situé, au 12^e étage d'une superficie de 725,02 m² pour loger le bureau du contrôleur général en attente de ses nouveaux locaux et un espace situé au 15^e étage d'une superficie de 155,73 m² pour l'IIGGM jusqu'au 31 décembre 2012.

La DSTI n'a pas été en mesure de faire approuver l'entente de location auprès des autorités compétentes avant la date d'échéance du bail, puisque ce n'est qu'à la fin du mois d'avril que les parties sont parvenues à s'entendre sur les nouvelles conditions du bail.

Puisque le locateur a considérablement réduit son loyer et que le coût d'aménagement serait d'environ 3 500 000 \$ si les occupants devaient emménager ailleurs, la DSTI recommande de louer les espaces situés aux CMR pour une durée de 9 ans. En procédant ainsi, la Ville bénéficiera d'un taux de location avantageux (272,15 \$/m²) pour des espaces de qualité. Le présent bail a été négocié de gré à gré par la DSTI. De plus, peu d'aménagements sont requis afin de recevoir les activités du bureau du contrôleur général au 14^e étage.

À la suite de la prospection du secteur, la DSTI estime que le taux de location pour ce secteur du centre-ville oscille entre 272 \$ et 312 \$ le mètre carré.

Le coût total de ce bail de neuf ans est de 10 673 919,22 \$, taxes incluses.

Les élus membres de la commission auraient souhaité retrouver dans le dossier des comparaisons de coûts entre le prix proposé par l'adjudicataire et ceux pouvant être négociés dans d'autres immeubles à bureaux. Ceci aurait pu permettre de valider le prix négocié pour le renouvellement du bail dans l'édifice des Cours Mont-Royal. Les membres ont cependant reçu verbalement un certain nombre de renseignements sur les coûts de location sur le marché et ont aussi pu apprécier l'économie réalisée par un renouvellement du bail, compte tenu du taux proposé et des coûts liés à d'éventuels déménagements.

Les membres regrettent néanmoins qu'une liste de bâtiments comparables, avec les prix de référence appropriés, n'ait pas été soumise à la commission.

Plusieurs commissaires ont aussi estimé que la DSTI avait un préjugé favorable au renouvellement du bail aux Cours Mont-Royal. Certains membres étaient d'avis que la DSTI aurait pu procéder par appel de propositions, ce qui aurait permis de valider si son préjugé favorable était juste.

Enfin, les membres ont aussi compris que le renouvellement de ce bail survenait au moment où la Ville s'apprêtait à se doter d'un plan stratégique immobilier pour les vingt prochaines années.

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 du dossier présenté.

En conséquence, la commission émet, à la majorité, 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 pour ses interventions au cours de la séance de travail de la commission. La commission adresse la conclusion suivante au conseil d'agglomération:

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

- Contrat de plus de 10 M\$;

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 le directeur de la Direction des stratégies et transactions immobilières 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 SMCE124069001 qui lui a été confié, la Commission permanente sur l'examen des contrats constate la conformité du processus d'appel d'offres tenu dans le cadre de ce dossier.