

**Commission permanente sur l'examen des contrats**

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

**Mandat SMCE124306003**

**Approuver la promesse d'achat par laquelle la Ville de Montréal s'engage à acquérir de la compagnie « Édifice 9500 (2001) inc. », un terrain d'une superficie de 60 095,3 m<sup>2</sup>, avec bâtisse dessus érigée, situé à l'ouest du boulevard Saint-Laurent, à l'est de la rue de l'Esplanade, au nord de la rue Chabanel Ouest et au sud de la rue de Louvain Ouest, dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, aux fins de l'implantation d'une cour de services ainsi que l'aménagement de plusieurs installations municipales, pour le prix de 13 100 000 \$, plus taxes applicables, le cas échéant.**

Rapport déposé au conseil municipal  
Le 17 décembre 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-président**

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

**Membres**

*M. Daniel Bélanger*  
Arrondissement du Sud-Ouest

*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. Gaétan Primeau*  
Arrondissement de Mercier-Hochelaga-  
Maisonneuve

Montréal, le 12 décembre 2012

M. Michael Applebaum  
Maire  
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 SMCE124306003, nous avons l'honneur de déposer, au nom de la Commission permanente sur l'examen des contrats, le rapport de la commission concernant de l'approbation d'une promesse d'achat par laquelle la Ville de Montréal s'engage à acquérir de la compagnie « Édifice 9500 (2001) inc. », un terrain d'une superficie de 60 095,3 m<sup>2</sup>, avec bâtisse dessus érigée, situé à l'ouest du boulevard Saint-Laurent, à l'est de la rue de l'Esplanade, au nord de la rue Chabanel Ouest et au sud de la rue de Louvain Ouest, dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, aux fins de l'implantation d'une cour de services ainsi que l'aménagement de plusieurs installations municipales, pour le prix de 13 100 000 \$, plus taxes applicables, le cas échéant.

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

*ORIGINAL SIGNÉ*

Lionel Perez  
Vice-président

*ORIGINAL SIGNÉ*

Marie-Pierre Rouette  
Secrétaire recherchiste

## TABLE DES MATIÈRES

---

Introduction .....	4
Critères d'examen .....	4
Mandat SMCE124306003.....	5
Conclusion .....	6

## **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.

### **Mandat SMCE124306003**

**Approuver la promesse d'achat par laquelle la Ville de Montréal s'engage à acquérir de la compagnie « Édifice 9500 (2001) inc. », un terrain d'une superficie de 60 095,3 m<sup>2</sup>, avec bâtisse dessus érigée, situé à l'ouest du boulevard Saint-Laurent, à l'est de la rue de l'Esplanade, au nord de la rue Chabanel Ouest et au sud de la rue de Louvain Ouest, dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, aux fins de l'implantation d'une cour de services ainsi que l'aménagement de plusieurs installations municipales, pour le prix de 13 100 000 \$, plus taxes applicables, le cas échéant.**

À sa séance du 28 novembre 2012, le comité exécutif a mandaté la Commission permanente sur l'examen des contrats d'étudier le dossier 1124822022. Ce dossier répondait au critère suivant :

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

*- Contrat de plus de 10 M\$.*

Le 5 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 SMCE124306003 qui lui avait été confié. Ils ont rencontré les responsables de la Direction des stratégies et transactions immobilières (DSTI) qui ont répondu à leurs questions.

Les représentants de la DSTI ont d'abord exposé les besoins de la Ville pour l'acquisition d'un nouveau site permettant la relocalisation de la cour de services de l'Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. Le site visé par le présent dossier est optimal au plan des besoins opérationnels et ce, en plus d'offrir, à terme, plusieurs possibilités d'aménagement pour des installations municipales notamment la Direction de l'approvisionnement, le magasin municipal, les laboratoires et le bureau de l'arrondissement.

Après l'évaluation de plusieurs sites par les professionnels internes, la Ville a imposé en, août 2011, une réserve sur l'immeuble visé par le présent dossier. Depuis, des négociations de gré à gré se sont déroulées avec l'occupant principal, également actionnaire principal de la compagnie propriétaire de l'immeuble, lequel s'est engagé à mettre un terme à ses activités et à libérer l'immeuble d'ici le 30 avril 2013. Le coût d'acquisition s'élève à 13,1 M\$, ce qui correspond à 218\$ le mètre carré décontaminé.

Les responsables du dossier ont ensuite expliqué que, quoique cette acquisition s'effectue à un prix supérieur à la valeur marchande, celle-ci se situe exactement au niveau estimé pour la valeur au propriétaire (valeur de l'indemnité principale du bien acquis par la Ville). En outre, la transaction demeure largement en deçà des coûts potentiels liés à une expropriation.

Enfin, les représentants de la DSTI ont fait valoir que le vendeur fait actuellement l'objet d'une poursuite par la Ville pour non-respect du règlement 90, concernant la pollution atmosphérique, due au processus technologique utilisé dans le cadre de ses activités. La promesse d'achat prévoit qu'avant la signature de l'acte de vente, le vendeur devra s'assurer que son locataire a rempli les conditions requises pour l'arrêt définitif de toute procédure. Cet aspect explique la date limite du 31 décembre 2013 pour la signature de l'acte de vente.

Les élus membres de la commission ont demandé des précisions et des éléments comparatifs des autres expériences de localisation de cours de services. Les réponses obtenues de la part des responsables du dossier ont permis d'approfondir leurs connaissances à cet effet.

Les commissaires se sont également interrogés sur les raisons qui motivent le vendeur à accepter la promesse d'achat plutôt que de tirer profits pécuniaires d'une éventuelle expropriation. Les réponses obtenues à l'effet que cette situation constitue, pour le vendeur, une possibilité de réduire ses pertes dans un contexte où, d'une part, il cesse ses activités et, d'autre part, il doit composer avec les impératifs de l'entretien d'un immeuble vétuste, a permis d'éclaircir ce questionnement.

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 à l'unanimité.

## **Conclusion**

À l'issue de ses travaux, la Commission permanente sur l'examen des contrats remercie les fonctionnaires de la Direction des stratégies et transactions immobilières 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 :*

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

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

À l'égard du mandat SMCE124306003 qui lui a été confié, la Commission permanente sur l'examen des contrats constate la conformité du processus dans le cadre de ce dossier.