

Ville de Montréal

**Service du greffe**

Division du soutien aux commissions permanentes,  
aux conseils consultatifs et au Bureau de la présidence du conseil

155, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée

Montréal (Québec) H2Y 1B5

Téléphone : 514 872-3770

[montreal.ca/sujets/commissions-permanentes](http://montreal.ca/sujets/commissions-permanentes)

## Commission permanente sur l'examen des contrats

### **La Commission :**

#### **Présidence**

*M. Dominic Perri*

*Arrondissement de Saint-Léonard*

#### **Vice-présidence**

*Mme Valérie Patreau*

*Arrondissement d'Outremont*

#### **Membres**

*Mme Caroline Braun*

*Arrondissement d'Outremont*

*Mme Daphney Colin*

*Arrondissement de  
Rivière-des-Prairies-  
Pointe-aux-Trembles*

*Mme Nathalie Goulet*

*Arrondissement d'Ahuntsic-  
Cartierville*

*M. Enrique Machado*

*Arrondissement de Verdun*

*Mme Micheline Rouleau*

*Arrondissement de Lachine*

*M. Sylvain Ouellet*

*Arrondissement de Villeray-  
Saint-Michel-Parc-Extension*

*Mme Stéphanie Valenzuela*

*Arrondissement de Côte-des-Neiges-  
Notre-Dame-de-Grâce*

**Le 13 juin 2022**

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

**Mandat SMCE228290002**

**Approuver un projet d'acte par lequel la Ville acquiert de Société immobilière Peluso inc., un immeuble d'une superficie de 648,6 m<sup>2</sup>, situé au 2500, rue Rachel Est, dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, à des fins de logement abordable, pour la somme de 2 452 000 \$, plus les taxes si applicables / Concrétiser l'acquisition de l'immeuble préempté et approuvé par résolution CE21 0012. N/Réf. : 31H12-005-1270-03, mandat 22-0019-T.**

**ORIGINAL SIGNÉ**

\_\_\_\_\_  
Dominic Perri  
Président

**ORIGINAL SIGNÉ**

\_\_\_\_\_  
Katherine Fortier  
Secrétaire recherchiste

## Introduction

La Commission permanente sur l'examen des contrats (CEC) 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 (CM11 0202) et du conseil d'agglomération (CG11 0082).

## Mandat SMCE228290002

*Approuver un projet d'acte par lequel la Ville acquiert de Société immobilière Peluso inc., un immeuble d'une superficie de 648,6 m<sup>2</sup>, situé au 2500, rue Rachel Est, dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, à des fins de logement abordable, pour la somme de 2 452 000 \$, plus les taxes si applicables / Concrétiser l'acquisition de l'immeuble préempté et approuvé par résolution CE21 0012. N/Réf. : 31H12-005-1270-03, mandat 22-0019-T.*

À sa séance du 25 mai 2022, 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 biens et services d'une valeur de plus de 2 M\$ qui constitue :*
  - *une transaction immobilière conclue de gré à gré à un montant différent de la juste valeur marchande.*

Le 2 juin 2022, 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 gestion et planification des immeubles ont présenté les différentes étapes franchies et ont répondu aux questions des commissaires concernant ce contrat d'acquisition de l'immeuble situé au coin nord-est des rues Rachel Est et D'Iberville, dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.

Les personnes du Service ont d'abord expliqué que cette acquisition de gré à gré était étroitement liée au droit de préemption exercé par la Ville pour acquérir la propriété contiguë à l'immeuble appartenant aussi au vendeur, le 2510, rue Rachel Est, à des fins de logement social. L'achat ne pouvait toutefois se concrétiser, car l'immeuble n'était pas encore libre de tout bail et que des travaux étaient nécessaires sur le bâtiment voisin, dont le vendeur demeurerait propriétaire, afin de pouvoir finaliser l'opération cadastrale. En raison des coûts associés à ces travaux, considérés trop onéreux par le vendeur, et de la perte éventuelle pour le dépanneur de l'usage du stationnement et du quai de

chargement, le vendeur a informé la Ville qu'il ne souhaitait plus concrétiser l'opération cadastrale requise pour l'acquisition de l'immeuble préempté. Afin de dénouer l'impasse, le vendeur a accepté de vendre l'immeuble à la Ville. Ainsi, puisque la Ville deviendrait propriétaire de l'immeuble et de l'immeuble préempté, il n'est plus nécessaire de procéder à une opération cadastrale. En contrepartie, le vendeur demande à la Ville d'occuper le dépanneur jusqu'à la fin du terme de son bail présentement en vigueur, soit un maximum de 3 ans, le temps nécessaire pour se relocaliser.

Bien que le prix d'acquisition soit supérieur à la valeur marchande estimée par la Division des analyses immobilières du Service de la gestion et planification des immeubles, les personnes invitées recommandent de faire cette acquisition puisqu'elle permet à la Ville de régler les enjeux liés à l'acquisition de l'immeuble préempté et d'éviter le recours aux tribunaux. De plus, elle permet au Service de l'habitation de densifier le futur projet de logements sociaux et de logements abordables, dans un quartier qui fait l'objet d'une rareté de terrains disponibles. Le service a évalué que l'immeuble et l'immeuble préempté offrent un potentiel de développement d'un minimum de 42 logements.

Comme le prix conclu est au-delà de la valeur marchande, les commissaires ont demandé et reçu des précisions afin de connaître la méthode de fixation du prix de vente. À cet égard, les invités ont expliqué que l'acheteur du 2510, rue Rachel Est avait aussi déposé une offre d'achat non finale pour le 2500, rue Rachel Est, au prix de 2,2 M\$. La Commission a ensuite soulevé des doutes sur la véracité de cette offre, qui ont rapidement été dissipés par les invités.

Enfin, le service a tenu à souligner que la signature du bail sera avantageux pour la Ville. En plus de lui assurer un loyer de 7 000\$ par mois, le locataire sera responsable, pendant la durée du bail, de l'ensemble de l'entretien et des travaux du bâtiment.

Les explications fournies par les personnes représentant le Service ont été à la satisfaction de la Commission.

## **Conclusion**

À l'issue de ses travaux, la Commission permanente sur l'examen des contrats remercie les ressources du Service de la gestion et planification des immeubles 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 municipal, en l'occurrence :*

- *Contrat de biens et services d'une valeur de plus de 2 M\$ qui constitue :  
- une transaction immobilière conclue de gré à gré à un montant différent de la juste valeur marchande ;*

*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 SMCE228290002 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.**