

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

Commission permanente sur l'examen des contrats

La Commission :

Présidence

M. Dominic Perri
Arrondissement de Saint-Léonard

Vice-présidence

M^{me} Valérie Patreau
Arrondissement d'Outremont

Membres

M^{me} Caroline Braun
Arrondissement d'Outremont

M^{me} Daphney Colin
Arrondissement de
Rivière-des-Prairies-
Pointe-aux-Trembles

M^{me} Nathalie Goulet
Arrondissement d'Achatsic-
Cartierville

M. Enrique Machado
Arrondissement de Verdun

M^{me} Micheline Rouleau
Arrondissement de Lachine

M. Sylvain Ouellet
Arrondissement de Villeray-
Saint-Michel-Parc-Extension

M^{me} Stéphanie Valenzuela
Arrondissement de Côte-des-Neiges-
Notre-Dame-de-Grâce

Le 21 novembre 2022

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

Mandat SMCE228290008

Approuver un projet d'acte par lequel la Ville acquiert de la société 9400-9180 Québec Inc., l'immeuble sis au 690-700, rue Jarry Ouest, dans l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension, à des fins de logements abordables, pour la somme de 4 750 000 \$, plus les taxes applicables./ Autoriser en 2023, un transfert budgétaire en provenance du Service de l'Habitation vers le SGPI d'un montant de 121 400 \$ afin de couvrir les frais de détention en lien avec cette acquisition./ Prévoir à partir de 2024, un ajustement récurrent à la base budgétaire du SGPI de 121 400 \$ afin de couvrir les frais de détention en lien avec cette acquisition, et ce, jusqu'au transfert à un organisme communautaire.

ORIGINAL SIGNÉ

Dominic Perri
Président

ORIGINAL SIGNÉ

Katherine Fortier
Coordonnatrice,
Soutien aux commissions
permanentes

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 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 SMCE228290008

Approuver un projet d'acte par lequel la Ville acquiert de la société 9400-9180 Québec Inc., l'immeuble sis au 690-700, rue Jarry Ouest, dans l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension, à des fins de logements abordables, pour la somme de 4 750 000 \$, plus les taxes applicables./ Autoriser en 2023, un transfert budgétaire en provenance du Service de l'Habitation vers le SGPI d'un montant de 121 400 \$ afin de couvrir les frais de détention en lien avec cette acquisition./ Prévoir à partir de 2024, un ajustement récurrent à la base budgétaire du SGPI de 121 400 \$ afin de couvrir les frais de détention en lien avec cette acquisition, et ce, jusqu'au transfert à un organisme communautaire.

À sa séance du 2 novembre 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 service d'une valeur de plus de 2 M\$ et répondant à la condition suivante :*
 - *Une transaction immobilière conclue de gré à gré à un montant différent de la juste valeur marchande.*

Le 9 novembre 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 stratégie immobilière ont présenté ce contrat pour l'acquisition d'un immeuble, situé dans l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension, à des fins de logements abordables. Ils ont entre autres précisé que l'arrondissement avait d'abord donné son aval à la démolition de l'immeuble et à la construction d'un nouveau bâtiment d'habitation résidentielle en copropriété. Puis, le projet a été bloqué en 2021 à la suite d'une consultation publique, où la population a exprimé des préoccupations sur le manque de logements sociaux et abordables ainsi qu'à l'égard des dérogations demandées par le promoteur.

Le Service de l'habitation poursuit en expliquant que le promoteur a alors approché la Ville pour connaître son intérêt à acquérir l'immeuble. L'un des lots étant assujéti au droit de préemption aux fins de logements sociaux, une transaction de gré en gré a donc été privilégiée. La Ville et l'arrondissement souhaitent qu'un organisme communautaire y développe éventuellement un projet de logements abordables. Il existe toutefois des enjeux auxquels la Ville doit d'abord répondre puisque des études ont révélé la présence de sol contaminé ainsi que d'amiante, plomb, BPC, mercure, halocarbures et huile dans le bâtiment. Dans l'intervalle, une entente a été négociée avec le locataire actuel du bâtiment, *Garage Jarry*, afin qu'il occupe les locaux d'ici à ce que le projet de logements se concrétise.

Les personnes invitées ont ensuite présenté sommairement le budget, incluant les coûts d'acquisition et de fonctionnement. Bien que le prix d'acquisition soit de 5,5 % plus élevé que la valeur marchande estimée, le Service de la stratégie immobilière recommande d'aller de l'avant avec cette transaction, car il y a peu d'opportunités d'acquisition dans le quartier Parc-Extension et que les besoins en matière de logements abordables sont très grands.

Les Commissaires ont demandé et reçu des précisions sur la méthode employée pour établir la valeur marchande. Les responsables ont expliqué que la Ville détient une équipe d'évaluateurs agréés pour effectuer cette tâche. Il y a trois méthodes sur lesquelles ils se basent, dans ce cas-ci, ils ont procédé à l'estimation par comparaison. Pour ce faire, un prix est estimé au m² en fonction des ventes récentes dans le secteur, qui présentent sensiblement les mêmes caractéristiques. Malgré ces explications, les membres estiment qu'ils détiennent trop peu d'informations pour véritablement se prononcer sur le dossier. La Commission a demandé au Service de la stratégie immobilière qu'il fournisse, confidentiellement, de plus amples informations pour justifier le prix d'achat dans le cas de transaction immobilière conclue de gré à gré. Sans aucune donnée comparative, la Commission se prête à un acte de foi et ne peut pas porter un jugement pleinement informé sur le juste prix payé. Elle s'attend donc à l'avenir que certaines informations du rapport d'évaluation soient présentées aux commissaires.

Conclusion

À l'issue de ses travaux, la Commission permanente sur l'examen des contrats remercie les ressources du Service de la stratégie immobilière 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 service d'une valeur de plus de 2 M\$ et répondant à la condition suivante :*
 - *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 SMCE228290008 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.