

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-présidences

M^{me} Paola Hawa

Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue

M^{me} Valérie Patreau

Arrondissement d'Outremont

Membres

M^{me} Caroline Braun

Arrondissement d'Outremont

M^{me} Julie Brisebois

Village de Senneville

M^{me} Daphney Colin

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

M^{me} Nathalie Goulet

Arrondissement d'Achilles-
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 22 décembre 2022

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

Mandat SMCE224565004

1- Approuver le projet de bail par lequel la Ville de Montréal loue du locateur Développement Olymbec inc., pour un terme de 10 ans, soit du 1er novembre 2023 au 31 octobre 2033, un espace de 125 549 pi² (11 663,9 m²) situé au 8491-8525, rue Ernest-Cormier à Montréal, pour les besoins du centre de formation du Service de police de la Ville de Montréal, pour une dépense totale de 23 691 886,77 \$ taxes incluses et un coût de travaux total de 16 792 474,60 \$ taxes incluses. 2- Autoriser les virements en 2023 et les ajustements à la base budgétaire pour les années 2024 et les suivantes du Service de la stratégie immobilière et du Service de la gestion et de la planification des immeubles. (Bâtiment 8240-001). (Location-acquisition)

ORIGINAL SIGNÉ

Valérie Patreau
Vice-présidente

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 SMCE224565004

1- Approuver le projet de bail par lequel la Ville de Montréal loue du locateur Développement Olymbec inc., pour un terme de 10 ans, soit du 1er novembre 2023 au 31 octobre 2033, un espace de 125 549 pi² (11 663,9 m²) situé au 8491-8525, rue Ernest-Cormier à Montréal, pour les besoins du centre de formation du Service de police de la Ville de Montréal, pour une dépense totale de 23 691 886,77 \$ taxes incluses et un coût de travaux total de 16 792 474,60 \$ taxes incluses. 2- Autoriser les virements en 2023 et les ajustements à la base budgétaire pour les années 2024 et les suivantes du Service de la stratégie immobilière et du Service de la gestion et de la planification des immeubles. (Bâtiment 8240-001). (Location-acquisition)

À sa séance du 30 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 comportant une dépense de plus de 10 M\$*

Le 7 décembre 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 personnes invitées du Service de la stratégie immobilière (SSI) et du Service de police de la Ville de Montréal (SPVM) ont décrit les différentes étapes franchies et ont répondu aux questions des commissaires concernant ce contrat pour la location d'un espace pouvant accueillir le nouveau centre de formation du SPVM et de l'École nationale de police du Québec (ÉNPQ), qui prévoit d'occuper une partie du bâtiment. Ils ont expliqué que les installations actuellement utilisées ne répondent plus aux besoins de formation en raison notamment de la demande grandissante due à l'augmentation du nombre de recrues et de l'évolution des normes de formation. Le bâtiment situé sur la rue Ernest-Cormier, en plein cœur du parc industriel d'Anjou, s'avère quant à lui le lieu tout désigné pour y centraliser les activités de formation du SPVM, dispersées dans divers sites à travers la Ville.

Les responsables du SSI ont ensuite présenté les aspects financiers, dont les détails du bail, qui seraient, à leur avis, très avantageux pour la Ville. Entre autres, le SSI a réussi à négocier trois options de renouvellement qui permettront à la Ville de conserver un taux locatif compétitif sur les dix ans du bail et de protéger ses investissements. Afin de déterminer la valeur locative du nouveau centre de formation, les évaluateurs agréés ont procédé à un inventaire des loyers comparables dans le secteur. Au bénéfice des commissaires, un extrait de l'inventaire des loyers comparables ainsi que différents tableaux comparatifs leur ont été présentés. Ces données montrent que la valeur locative estimée par le SSI, qui se situe entre 8,50 \$ et 10,00 \$/pi², est conforme au marché. D'autre part, la Ville devra également assumer des dépenses d'entretien et d'énergie, lesquelles seront payées directement aux fournisseurs. De plus, le présent dossier comprend une dépense afin d'effectuer des travaux pour aménager adéquatement le futur centre de formation.

Au terme de la présentation, la Commission a voulu savoir si une prospection avait d'abord été faite dans l'inventaire des locaux de la Ville pour trouver un bâtiment pouvant loger le centre de formation. Les membres ont également demandé des clarifications sur la nature et le coût des travaux d'aménagement, qui s'élève à près de 17 M\$. En réponse, les personnes invitées ont expliqué que le centre sera doté de plusieurs salles avec des équipements spécialisés pouvant satisfaire les besoins spécifiques des diverses sections du SPVM. Par exemple, il faut que les pièces soient acoustiquement isolées pour l'unité canine et que les murs soient amovibles pour les plateaux de simulation du groupe tactique. Les personnes-ressources ont souligné au passage que le futur centre permettra de faire des économies relativement aux frais de transport et d'hébergement pour le personnel policier, qui doit se déplacer à Nicolet où est situé présentement l'ÉNPQ, qui prévoit à l'avenir de donner ses formations dans les nouveaux locaux à Montréal.

Les explications fournies par les responsables du 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 stratégie immobilière et du Service de police de la Ville de Montréal 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 d'agglomération, en l'occurrence :

- *Contrat comportant une dépense de plus de 10 M\$;*

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 SMCE224565004 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.