

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'Ahuntsic-
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 23 février 2023

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

Mandat SMCE229220010

Approuver un projet de promesse bilatérale par laquelle la Ville de Montréal s'engage à acquérir de Peyman Jabbari-Manjili, à des fins de parc, un immeuble d'une superficie de 3638,1 m², situé au 6336 et 6340, rue Saint-Jacques, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce, pour le prix de 8 100 000 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant.

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 SMCE229220010

Approuver un projet de promesse bilatérale par laquelle la Ville de Montréal s'engage à acquérir de Peyman Jabbari-Manjili, à des fins de parc, un immeuble d'une superficie de 3638,1 m², situé au 6336 et 6340, rue Saint-Jacques, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce, pour le prix de 8 100 000 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant.

À sa séance du 1^{er} février 2023, 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\$ et répondant à la condition suivante :*
 - *Une transaction immobilière conclue de gré à gré à un montant différent de la juste valeur marchande.*

Le 8 février 2023, 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.

D'entrée de jeu, les responsables du Service de la stratégie immobilière ont présenté les plans de localisation du terrain et rappelé la volonté de la Ville d'aménager, dès juin 2018, un nouveau parc-nature dans l'écoterritoire de la falaise Saint-Jacques. Dès lors, la Ville a fait paraître des avis de réserve sur neuf lots, qui arrivaient à échéance en juillet 2022, sans possibilité de renouvellement. C'est ainsi que le Service de la stratégie immobilière a été mandaté par le Service des grands parcs, du Mont-Royal et des sports (SGPMRS) pour faire l'acquisition de l'immeuble situé au 6336 et 6340, rue Saint-Jacques. Ce terrain servira à aménager l'accès à l'entrée du parc ainsi qu'à la falaise à partir de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce.

Le Service a ensuite parlé de la négociation et de la fixation du prix d'achat. En août 2022, une évaluation de la valeur marchande a été déterminée entre 4,65 M\$ et 5,15 M\$. La Ville a également estimé l'indemnité d'expropriation à 9,1 M\$, advenant un

échec dans la négociation avec le propriétaire. À cet égard, plusieurs discussions ont eu lieu avec ce dernier afin de s'accorder sur un prix convenant aux deux parties, lequel a été négocié à 8,1 M\$. Il est par ailleurs important de noter que le vendeur a refusé toute clause d'ajustement du prix lié aux résultats des analyses de sols. Ainsi, la Ville aura 135 jours pour procéder à l'analyse de la qualité des sols et des composantes du bâtiment. Si les résultats relèvent la présence d'une contamination supérieure aux critères exigés pour un usage de parc, la Ville pourra se retirer de la transaction. Comme l'ont souligné les responsables, *la vente sera sans garantie légale ni conventionnelle et entièrement aux risques et périls de la Ville.*

D'après les personnes invitées, une entente de gré à gré est préférable à une expropriation, et ce, malgré les conditions citées précédemment et le coût d'acquisition supérieur à la valeur marchande, car l'expropriation serait sans nul doute plus coûteuse. Dans les circonstances, le Service a recommandé d'aller de l'avant avec le projet de promesse bilatérale pour acquérir l'immeuble situé au 6336 et 6340, rue Saint-Jacques au prix de 8,1 M\$.

Le président a ensuite invité les commissaires à poser leurs questions, qui ont notamment voulu savoir pourquoi la Ville avait attendu l'échéance des avis de réserve pour entreprendre l'achat et quelles étaient les autres options possibles dans le cas où le terrain serait contaminé. En réponse, les personnes-ressources ont expliqué que le SGPMRS a étudié plusieurs scénarios à divers emplacements et que pour chacun une évaluation des coûts a été faite. À la lumière des résultats, la Ville a déterminé que la présente option était la meilleure pour aménager le seuil d'entrée du Parc-nature de l'écoterritoire de la falaise. L'ampleur du travail justifie donc les délais. En ce qui a trait à l'analyse des sols, la Ville a déjà une bonne idée, car elle a procédé à une préanalyse, mais elle doit néanmoins attendre les conclusions d'une firme externe pour corroborer les résultats. Par ailleurs, les différents scénarios étudiés par le SGPMRS demeurent des options envisageables, si celle-ci n'était pas concluante.

La Commission a également cherché à obtenir plus d'informations sur la fixation de la valeur marchande et coût d'acquisition, car une fois de plus, sans des données comparables, les membres doivent faire acte de foi. Le Service a donné quelques détails sur les négociations ainsi que sur la valeur de la transaction au pied carré en comparaison au prix payé pour un terrain voisin, dont la Ville s'est portée acquéreur dans les dernières années. Les explications ont été à la satisfaction des commissaires, qui ont réitéré au Service de la stratégie immobilière l'importance de fournir un maximum d'information de ce genre lors de la présentation de dossier pour une transaction immobilière conclue de gré à gré. Les responsables saisissent toute l'importance de mettre à la disposition de la Commission des données comparatives afin que les membres puissent poser un jugement pleinement informé sur le juste prix payé.

Conclusion

À l'issue de ses travaux, la Commission permanente sur l'examen des contrats 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 de biens et services 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 SMCE229220010 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.