

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'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 23 mars 2023

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

Mandat SMCE229653001

Approuver le projet de bail par lequel la Ville loue des fiduciaires pour le compte de Fonds de placement immobilier Cominar, pour une période de 15 ans, à compter du 1^{er} mai 2023, des espaces situés aux 4^e, 5^e, 6^e et 7^e étages de l'immeuble sis au 255, boulevard Crémazie Est, d'une superficie d'environ 78 158 pi² (7261, 11 m²), à des fins de bureaux, pour les besoins du Service de l'évaluation foncière, du Service de l'approvisionnement ainsi que pour le Service des infrastructures du réseau routier pour une dépense totale de 40 086 152, 26 \$, incluant les taxes. (Bâtiment 3678-005)

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 SMCE229653001

Approuver le projet de bail par lequel la Ville loue des fiduciaires pour le compte de Fonds de placement immobilier Cominar, pour une période de 15 ans, à compter du 1^{er} mai 2023, des espaces situés aux 4^e, 5^e, 6^e et 7^e étages de l'immeuble sis au 255, boulevard Crémazie Est, d'une superficie d'environ 78 158 pi² (7261, 11 m²), à des fins de bureaux, pour les besoins du Service de l'évaluation foncière, du Service de l'approvisionnement ainsi que pour le Service des infrastructures du réseau routier pour une dépense totale de 40 086 152, 26 \$, incluant les taxes. (Bâtiment 3678-005)

À sa séance du 22 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 plus de 10 M\$.*

Le 8 mars 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.

Au cours de cette séance, les responsables du Service de la stratégie immobilière et du Service de l'évaluation foncière ont d'abord expliqué que le Service de l'approvisionnement, le Service des infrastructures du réseau routier et le Service de l'évaluation foncière occupent une superficie totale de 78 159 pi² au 255, boulevard Crémazie Est. Le Service de l'évaluation foncière a également un autre point de services au 1868, boulevard des Sources où la Division Ouest occupe 7 502 pi². Les baux pour les deux bâtiments arrivant à échéance le 30 avril 2023, le Service de la gestion et de la planification des immeubles, de concert avec le Service de l'évaluation foncière, ont convenu de rapatrier tous les bureaux dans l'édifice du boulevard Crémazie. Cette démarche s'inscrit dans le Programme d'optimisation des espaces, qui vise à réduire une partie des espaces locatifs actuels, dont l'usage a diminué avec le travail hybride.

Les personnes invitées ont ensuite offert une description du nouveau bail ainsi que des incitatifs obtenus. Le bail est d'une durée de 15 ans, avec une option de renouvellement

de cinq ans, pour une superficie locative totale de 78 159 pi². Les bénéfices obtenus sont notamment : l'équivalent de 17 mois de loyer de base gratuit; une allocation monétaire de 400 000 \$ pouvant être convertie en crédit de loyer; 159 espaces de stationnement et l'exécution de certains travaux aux frais du locateur. Les responsables ont voulu attirer l'attention des commissaires sur les clauses de rétrocession sans pénalité. À compter du 1^{er} mai 2023, la Ville pourra rétrocéder 24 840 pi² et 33 673 pi² additionnels dès le 1^{er} mai 2028, ce qui représente à terme 75 % de la superficie totale du bail.

Pour permettre à la Commission de bien mesurer la valeur du contrat, les services ont présenté certaines données financières pour comparer le prix du bail à celui du marché locatif. Alors que le loyer moyen sur le marché pour un immeuble de classe B est d'environ 15,18 \$/pi² sur une base nette, le taux de location moyen pour les 15 ans du bail est de 13,50 \$/pi², et ce, excluant les incitatifs obtenus. Selon les responsables, la Ville a obtenu un bon prix et de bons avantages.

Au terme de la présentation, les commissaires ont demandé des clarifications sur la période du bail. Pourquoi 15 ans, alors que les précédents étaient plus courts? D'après les services, la Ville prévoit d'effectuer certains travaux, la durée du bail permet de protéger ses actifs. Également, la négociation s'est faite en conformité avec l'orientation de la Ville afin d'optimiser les espaces de bureau. Un plan de réaménagement et des travaux permettront de diminuer la superficie qu'occupera la Ville dans ce bâtiment.

La Commission a aussi voulu savoir si l'option d'achat a été prise en compte. Dans l'éventualité où la Ville conserve les espaces tels quels, elle devra payer au final 40 M\$. D'après les responsables, l'option d'achat n'est pas rentable pour cet immeuble, car la Ville occupe qu'une fraction de la superficie. L'idée d'acheter et de relocaliser n'a pas été analysée. Dans le cadre du plan d'optimisation, le Service de la gestion et de la planification des immeubles cherche d'abord à relocaliser les employés dans des lieux appartenant à la Ville, mais ce n'est pas toujours possible. L'analyse d'optimisation a plutôt mené dans ce cas-ci au rapatriement de l'ensemble des employés dans l'édifice du boulevard Crémazie et à la réduction progressive de la superficie occupée. Il est aussi important de conserver des points de services un peu partout sur l'île.

Les explications étant à la satisfaction de la Commission, le président a remercié le Service de la stratégie immobilière et le Service de l'évaluation foncière pour leurs interventions au cours de la séance de travail.

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 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 SMCE229653001 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.