

Service du greffe

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

Commission permanente sur l'examen des contrats

Présidence

Dominic Perri

Arrondissement de Saint-Léonard

Vice-présidences

Paola Hawa

Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue

Valérie Patreau

Arrondissement d'Outremont

Membres

Caroline Braun

Arrondissement d'Outremont

Julie Brisebois

Village de Senneville

Daphney Colin

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

Nathalie Goulet

Arrondissement d'Achimsic–
Cartierville

Julien Henault-Ratelle

Arrondissement de Mercier–
Hochelaga-Maisonneuve

Enrique Machado

Arrondissement de Verdun

Peter McQueen

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

Sylvain Ouellet

Arrondissement de Villieray– Saint-Michel–Parc-Extension

Le 23 janvier 2025

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

Mandat SMCE244069003

Approuver la convention de bail par laquelle la Ville de Montréal loue de 9531-9703 Québec Inc. pour une période de 13 ans, à compter du 1^{er} janvier 2025, un espace d'entrepôt d'une superficie de 32 446 pi² et pour une période de 12 ans, à compter du 1^{er} janvier 2026, un espace d'entrepôt d'une superficie de 77 679 pi², le tout, situé au 9701, rue Colbert, à des fins de centre de distribution, moyennant un loyer total de 24 749 993,68 \$, taxes incluses / Autoriser le Service de la stratégie immobilière à conserver dans son budget, suivant la fin de certains baux, les sommes récurrentes suivantes : pour l'année 2026 et les suivantes : 837 600 \$, net de taxes, pour l'année 2028 et les suivantes, la somme de 78 250 \$, net de taxes / Approuver l'ajustement récurrent de la base budgétaire du Service de la stratégie immobilière pour 2031, au montant de 52 000 \$ net de taxes. (8215-001)

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 (CM23 0447) et du conseil d'agglomération (CG23 0205).

Mandat SMCE244069003

Approuver la convention de bail par laquelle la Ville de Montréal loue de 9531-9703 Québec Inc. pour une période de 13 ans, à compter du 1^{er} janvier 2025, un espace d'entrepôt d'une superficie de 32 446 pi² et pour une période de 12 ans, à compter du 1^{er} janvier 2026, un espace d'entrepôt d'une superficie de 77 679 pi², le tout, situé au 9701, rue Colbert, à des fins de centre de distribution, moyennant un loyer total de 24 749 993,68 \$, taxes incluses / Autoriser le Service de la stratégie immobilière à conserver dans son budget, suivant la fin de certains baux, les sommes récurrentes suivantes : pour l'année 2026 et les suivantes : 837 600 \$, net de taxes, pour l'année 2028 et les suivantes, la somme de 78 250 \$, net de taxes / Approuver l'ajustement récurrent de la base budgétaire du Service de la stratégie immobilière pour 2031, au montant de 52 000 \$ net de taxes. (8215-001)

À sa séance du 18 décembre 2024, 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 20 M\$

Le 8 janvier 2025, 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 (SSI), Direction des transactions, Division des locations, ont expliqué que le Service de l'approvisionnement occupe, depuis le 1^{er} mai 2014, un espace d'une superficie de 77 679 pi² à des fins de centre de distribution. En juillet 2024, le propriétaire de l'immeuble, situé sur la rue Colbert, a offert à la Ville un espace supplémentaire d'une superficie de 32 446 pi², et ce, à prix avantageux. Après l'analyse des besoins d'entreposage, il a été déterminé de prolonger le bail de l'espace actuel et de louer

l'espace additionnel. À la suite de quoi, le SSI a été mandaté pour négocier de gré à gré un nouveau bail pour l'ensemble de l'espace (110 125 pi²), lequel prendra fin le 31 décembre 2037.

Les discussions ont permis à la Ville et au propriétaire de s'entendre sur un nouveau bail, selon lequel la Ville pourra occuper gratuitement le nouvel espace du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025. La Ville ne payera donc aucun loyer et aucuns frais d'exploitation durant un an. De plus, le propriétaire s'engage à effectuer, à ses frais, les travaux d'aménagement suivants dans les locaux : faire une ouverture dans le mur de bloc de béton qui sépare les deux locaux; procéder à de la démolition dans les nouveaux espaces et les rendre sécuritaires; remettre l'éclairage pour un usage d'entreposage; s'assurer que les équipements sont fonctionnels, comme les docks et les portes de garage. Selon les personnes invitées, cette entente est avantageuse pour le Service de l'approvisionnement, car elle permettra de diminuer les dépenses pour la location d'entrepôts temporaires ou de service d'entreposage par les unités d'affaires. Il faut dire qu'il n'est pas rare que le SSI reçoive des demandes ponctuelles de divers services pour entreposer temporairement du matériel. Les unités d'affaires pourront également réaliser des économies de volume sur le prix d'achat; de standardiser des équipements installés lors des travaux de génies civils; et de mutualiser les produits utilisés pour les projets d'entretien.

D'autre part, l'analyse financière réalisée par la Division montre que le taux de location moyen pour les 13 années du bail est de 15,43 \$/pi², alors que la valeur locative pour un tel espace industriel oscille autour de 17 \$/pi² et 18 \$/pi². La gratuité pour la première année du bail a sans contredit un impact sur le taux moyen. D'après les responsables, ce qui est le plus important à souligner sur le plan financier est certainement que cette transaction n'a aucun impact budgétaire pour la Ville et que la dépense demeura la même au PDI, puisque le SSI réalisera des économies générées par la fin de certains baux. Pour terminer, les personnes invitées ont conclu en recommandant d'approuver le nouveau bail.

Durant la période de questions, la Commission a notamment interrogé les personnes-ressources au sujet du coût payé par la Ville pour l'espace actuel et sur les avantages de regrouper les deux baux. La Ville possède un prix très avantageux pour l'espace qu'elle occupe actuellement. Il faut savoir que le bail doit prendre fin en 2028 et que les prix ont explosé dans les dernières années pour les locaux industriels. En réunissant les baux, la Ville devra déboursier un peu plus lors des premières années, mais de l'avis du Service, qui a procédé à une analyse tenant compte de l'ensemble des coûts sur la durée du bail (13 ans), il est nettement plus avantageux de combiner les baux. Les membres ont ensuite voulu savoir si l'option d'achat avait été considérée ainsi que celle d'investir dans un bâtiment ou un terrain appartenant déjà à la Ville. Comme l'ont précisé les responsables, le propriétaire a été questionné sur sa volonté de vendre le bâtiment, mais ce dernier n'est pas intéressé. En ce qui a trait à l'option d'investir dans une propriété de la Ville, elle n'a pas fait l'objet d'une analyse. Cela dit, une construction

neuve serait nettement plus coûteuse que la valeur du bail. La Commission a demandé au Service d'ajouter des explications au sommaire décisionnel afin de faire la démonstration qu'il est plus avantageux de louer, versus l'achat, et ce, avec des chiffres à l'appui. Voici l'information qui a, entre autres, été inscrite au sommaire décisionnel : si la Ville devenait propriétaire, elle devrait payer la valeur de l'immeuble, d'environ 16 M\$, déboursier les frais de financement estimés à 7 M\$ (totalisant 23 M\$) et assumer les frais d'exploitation d'environ 375 000 \$ par année, alors que la somme pour toute la durée du bail sera de 12,6 M\$. En outre, la Ville connaîtrait une perte de revenus en taxes foncières d'environ 360 000 \$ annuellement.

Les discussions ont également porté sur les fonctions envisagées pour cet espace ainsi que sur les possibilités qu'il offre. Le centre de distribution situé sur la rue Colbert est le pilier de la chaîne logistique. Il s'agit d'une zone tampon, qui sert à entreposer, à organiser le rythme de distribution et à planifier les achats pour obtenir de meilleurs prix. Avec un plus grand espace, il sera plus facile de mutualiser et rationaliser les équipements. Plusieurs produits pourront y être stockés : feux de circulation, luminaires de rue, produits pour les chantiers de construction, etc. Il va sans dire que le Service devra être bien organisé, avoir une excellente planification ainsi qu'un plan de sortie pour les produits entreposés et adopter une bonne stratégie de circularité des équipements.

Enfin, durant la présentation, les personnes invitées ont indiqué que le SSI réalisera des économies générées par la fin de certains baux. Les commissaires ont donc voulu savoir si le Service prévoit de rapatrier plusieurs petits baux. Les responsables ont précisé que ces économies seront principalement réalisées en coût d'évitement pour répondre à des besoins ponctuels. Par exemple, il ne sera plus nécessaire de payer pour de l'entreposage temporaire lorsqu'un service doit stocker des équipements jusqu'à leur installation ou leur utilisation. Les unités d'affaires pourront également procéder à des achats de volume pour réaliser des économies ou éviter l'inflation. La localisation du bâtiment a aussi fait l'objet de discussions, car si les économies réalisées pour l'entreposage sont perdues en transport, ce n'est pas forcément avantageux. Les responsables ont voulu se faire rassurants, malgré la volonté de rassembler certains équipements, les points décentralisés vont être préservés pour desservir les arrondissements.

Conclusion

À l'issue de ses travaux, la Commission permanente sur l'examen des contrats remercie les ressources du Service de la stratégie immobilière, Direction des transactions, Division des locations 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 de plus de 20 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 SMCE244069003 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.