

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-présidence

Valérie Patreau

Arrondissement d'Outremont

Membres

Céline-Audrey Beauregard

Arrondissement de Verdun

Caroline Braun

Arrondissement d'Outremont

Nathalie Goulet

Arrondissement d'Achimsic–
Cartierville

Enrique Machado

Arrondissement de Verdun

Peter McQueen

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

Sylvain Ouellet

Arrondissement de Villeray– Saint-
Michel–Parc-Extension

Stéphanie Valenzuela

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

Le 22 septembre 2025

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

Mandat SMCE259920010

Approuver le projet d'acte par lequel la Ville de Montréal cède à la société paramunicipale à but non lucratif et financièrement autonome, la Société d'habitation et de développement de Montréal ses droits dans les propriétés sises aux vingt emplacements suivants : 4550-4564 Saint-Antoine O./4531-4561 Saint-Jacques, 9555 Hochelaga Est, 126-136 Turgeon, 1729-1735 Alexandre-de-Sève, 1620-1630 de la Visitation, 1885-1889 Panet, 1796-1800 De Champlain/1591-1595 La Fontaine, 4555 Ontario Est, 1975 René-Lévesque Ouest, 2250-2290 Quesnel, 1826-1848 Wolfe, 2324-2334 Quesnel, 2080-2090/2100-2110/2120-2124 Montcalm, 6190 Monkland, 1350-1398 La Fontaine/1727-1745 Panet, 2615 Henri-Bourassa Est, 3055 Delisle, 425 Sherbrooke Est, 655-683 Vinet et 740-770 Lucien L'Allier/775-785 Versailles, pour un montant total de 454 912,57 \$, 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 (CM23 0447) et du conseil d'agglomération (CG23 0205).

Mandat SMCE259920010

Approuver le projet d'acte par lequel la Ville de Montréal cède à la société paramunicipale à but non lucratif et financièrement autonome, la Société d'habitation et de développement de Montréal ses droits dans les propriétés sises aux vingt emplacements suivants : 4550-4564 Saint-Antoine O./4531-4561 Saint-Jacques, 9555 Hochelaga Est, 126-136 Turgeon, 1729-1735 Alexandre-de-Sève, 1620-1630 de la Visitation, 1885-1889 Panet, 1796-1800 De Champlain/1591-1595 La Fontaine, 4555 Ontario Est, 1975 René-Lévesque Ouest, 2250-2290 Quesnel, 1826-1848 Wolfe, 2324 2334 Quesnel, 2080-2090/2100-2110/2120-2124 Montcalm, 6190 Monkland, 1350-1398 La Fontaine/1727-1745 Panet, 2615 Henri-Bourassa Est, 3055 Delisle, 425 Sherbrooke Est, 655-683 Vinet et 740-770 Lucien L'Allier/775-785 Versailles, pour un montant total de 454 912,57 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant.

À sa séance du 3 septembre 2025, le comité exécutif a mandaté la Commission permanente sur l'examen des contrats pour étudier le présent contrat, qui répondait au critère ci-dessous :

- Contrats de biens et services d'une valeur de plus de 4 M\$ répondant à la condition suivante :
 - Transaction immobilière conclue de gré à gré à un montant différent de la juste valeur marchande.

Le 11 septembre 2025, les membres de la Commission ont examiné la conformité du processus d'octroi lié à ce mandat lors d'une séance de travail à huis clos tenue par visioconférence. Au cours de cette rencontre, les responsables ont précisé que la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) détient plusieurs immeubles en emphytéose, consenties par la Ville de Montréal dans les années 1980 afin d'y construire des logements abordables. Ces immeubles nécessiteront prochainement des travaux majeurs. Pour investir dans son parc immobilier tout en

préservant l'abordabilité des logements, la SHDM devra bénéficier d'une période d'amortissement de 25 à 30 ans. Or, le terme des emphytéoses limite cette possibilité, car l'amortissement ne peut excéder la durée restante des baux, soit entre 5 et 15 ans. Dans ce contexte, la vente des immeubles à la SHDM lui permettrait d'en devenir pleinement propriétaire, facilitant ainsi une gestion financière plus efficace de ces actifs.

La vente de gré à gré des droits emphytéotiques permettra une meilleure administration des immeubles, qui pourront être rénovés sans compromettre le caractère abordable des 882 logements qu'ils abritent. Elle assurera également une gestion et un entretien à long terme, tout en évitant à la SHDM de générer un déficit comptable dans ses états financiers, ce qui pourrait autrement affecter ceux de la Ville. Par ailleurs, cette transaction ne représente aucune perte financière pour la Ville, puisque les terrains demeurent dans son périmètre comptable, les états financiers de la SHDM étant consolidés à ceux de la Ville. La valeur comptable des emphytéoses est actuellement évaluée à 0 \$. La SHDM versera, à titre de contrepartie, le montant actualisé des rentes restantes à payer, soit 454 912,57 \$ au 1er octobre 2025.

À la lumière de ces éléments, le Service recommande l'approbation du projet d'acte de vente des droits, titres et intérêts de la Ville pour les 20 propriétés concernées.

Durant la période de questions, la Commission a demandé si une démarche similaire pourrait être envisagée pour d'autres immeubles, afin de permettre leur rénovation tout en préservant l'abordabilité des logements. Cette approche répond à la situation de la majorité des loyers détenus par la SHDM. Toutefois, la Ville possède également un parc immobilier en emphytéose confié à d'autres organismes, tels que l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), la Société d'habitation du Québec (SHQ), ainsi qu'à plusieurs coopératives. Ces entités seront confrontées à des enjeux similaires dans les prochaines années. La Ville devra donc envisager une solution durable pour l'ensemble de son parc immobilier. Cela dit, la question est complexe, et la solution adoptée avec la SHDM ne peut être transposée de manière uniforme aux autres acteurs, en raison de leurs structures juridiques et financières distinctes.

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 transactions immobilières 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 :

- *Contrats de biens et services d'une valeur de plus de 4 M\$ répondant à la condition suivante :*

- *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 SMCE259920010 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.