

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

Céline-Audrey Beauregard

Arrondissement de Verdun

Caroline Braun

Arrondissement d'Outremont

Julie Brisebois

Village de Senneville

Nathalie Goulet

Arrondissement d'Ahuntsic–
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 25 septembre 2025

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

Mandat SMCE255323010

Approuver le projet de bail par lequel la Ville de Montréal loue de la Société d'habitation et de développement de Montréal, pour une période de 23 ans, à compter du 1er janvier 2026, l'immeuble, d'une superficie de 224 021 pieds carrés, situés au 303 rue Notre-Dame Est, à des fins administratives, moyennant un loyer total de 208 661 228,45 \$, non taxable. (Bâtiment 8636)

ORIGINAL SIGNÉ

Dominic Perri
Président

ORIGINAL SIGNÉ

Annie Charbonneau
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 SMCE255323010

Approuver le projet de bail par lequel la Ville de Montréal loue de la Société d'habitation et de développement de Montréal, pour une période de 23 ans, à compter du 1er janvier 2026, l'immeuble, d'une superficie de 224 021 pieds carrés, situés au 303 rue Notre-Dame Est, à des fins administratives, moyennant un loyer total de 208 661 228,45 \$, non taxable. (Bâtiment 8636)

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 :

- Contrat de plus de 20 M\$.

Le 10 septembre 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, Direction des transactions, Division des locations ont présenté les différentes étapes franchies et ont répondu aux questions des commissaires concernant ce contrat.

Depuis 1991, la Ville loue l'ensemble de la tour à bureaux connue sous le nom de Complexe Chaussegros-de-Léry. Le présent bail arrivera à échéance le 31 décembre 2028 et au cours des derniers mois, les représentants du SSI, en collaboration avec ceux du SGPI, ont amorcé des négociations avec la SHDM en vue de conclure une nouvelle entente de location, afin de permettre la mise en œuvre du plan d'optimisation des espaces administratifs. Les responsables ont présenté le nouveau bail et les données financières liées à son renouvellement.

Cette nouvelle entente permet à la Ville de Montréal de réaliser des économies supplémentaires et de bénéficier, dès 2026, de l'allocation monétaire de 22,5 M\$ destinée à la réalisation des travaux d'aménagement. Plusieurs avantages sont détaillés dans la présentation. La Ville de Montréal a notamment fait mettre une clause au contrat stipulant qu'en cas de vente, elle a priorité comme acheteur. La TPS et la TVQ ne s'appliquent pas dans ce contrat, mais la taxe foncière sera défrayée par la Ville.

Après analyse, le SSI recommande d'approuver le renouvellement du bail par lequel la Ville de Montréal loue de la Société d'habitation et de développement de Montréal des espaces situés au 303 rue Notre-Dame Est.

Au terme de la présentation, la Commission a questionné le Service sur le nombre de pieds carrés détenus par la Ville, sur la durée du contrat et sur l'entente d'amélioration locative. Le Service a expliqué qu'une des raisons de la réduction du loyer au présent contrat était l'occupation complète de la tour. Selon le Service, la Ville a besoin de tous les pieds carrés de cet édifice, comme de ceux de l'édifice Lucien-Saulnier, pour mettre fin à d'autres baux. Il mentionne la volonté de la Ville de rapatrier ses employés dans le Vieux-Montréal pour créer une synergie opérationnelle. Pour l'entente de l'amélioration locative, la charge sera imputable à la Ville de Montréal si les coûts dépassent 22 M\$. Le Service explique que les baux de longue durée avec la SHDM sont normaux puisqu'il s'agit du 3^e bail d'une durée de 20 ans. Le présent contrat inclut trois années additionnelles car la Ville souhaite protéger son investissement dans les améliorations locatives à partir de 2026.

Le Service informe la Commission que tous les baux, les superficies et les montants sont accessibles grâce aux données ouvertes disponibles sur le site Internet de la Ville.

En terminant, la Commission se questionne sur les liens d'affaires entre la SHDM et la Ville de Montréal et propose que la Commission en fasse le sujet d'une présentation pour les futurs commissaires.

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 SMCE255323010 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.