

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 SMCE255639003

Approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal vend la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), à des fins de logements sociaux, un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro 6 222 957, situé sur la 2^e avenue à l'est de la place Chassé et au sud du boulevard Saint-Joseph dans l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie, d'une superficie de 1639,5 m², pour un montant total de 564 000 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant / Autoriser un budget additionnel de revenus et de dépenses équivalent à 564 000 \$ au Service de l'habitation pour la revente de l'immeuble à la SHDM pour l'année 2025 N/Réf. : 31H12-005-1569-06 /Mandat 25-0303-T.

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 SMCE255639003

Approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal vend la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), à des fins de logements sociaux, un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro 6 222 957, situé sur la 2^e avenue à l'est de la place Chassé et au sud du boulevard Saint-Joseph dans l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie, d'une superficie de 1639,5 m², pour un montant total de 564 000 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant / Autoriser un budget additionnel de revenus et de dépenses équivalent à 564 000 \$ au Service de l'habitation pour la revente de l'immeuble à la SHDM pour l'année 2025 N/Réf. : 31H12-005-1569-06 /Mandat 25-0303-T.

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 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 10 septembre 2025, les membres de la Commission ont examiné, lors d'une séance de travail à huis clos tenue en visioconférence, la conformité du processus d'octroi lié à ce mandat. Au cours de cette séance, les représentants du Service de la stratégie immobilière, Direction des transactions, Division des transactions immobilières, ont précisé que le terrain a été acquis par la Ville en 2020 auprès de la Société en commandite Gilford, dans le but d'y développer un projet de logements sociaux et communautaires. En 2025, la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) a manifesté son intérêt pour acquérir ce terrain afin d'y réaliser, à partir de

septembre 2026, un projet d'environ 70 logements hors marché. Le Service de l'habitation propose de procéder à la vente dans le cadre de la *Politique de cession d'immeubles municipaux à des fins de logement hors marché*. Conformément à cette politique, la transaction envisagée prévoit une vente à la valeur comptable, soit 565 000 \$, alors que la valeur marchande du terrain est estimée à 4,8 M\$.

La SHDM étant reconnue comme un partenaire privilégié et le bras immobilier de la Ville de Montréal, elle joue un rôle stratégique dans la mise en œuvre de la Politique de cession d'immeubles municipaux à des fins de logement hors marché. Pour ce faire, les responsables recommandent d'approuver le projet d'acte par lequel la Ville cède le terrain à la SHDM en vue de la réalisation d'un projet de logements sociaux et abordables.

Durant la période de questions, la Commission a demandé des précisions sur la distinction entre la valeur marchande et la valeur comptable. Les personnes invitées ont expliqué que la valeur marchande correspond à l'estimation faite par les évaluateurs du Service de la stratégie immobilière. Elle repose sur l'usage le plus profitable du terrain, tel qu'évalué selon les conditions actuelles du marché. En revanche, la valeur comptable représente le montant inscrit aux livres au moment de l'acquisition, lequel est ensuite amorti au fil du temps. Il s'agit donc de la valeur résiduelle inscrite dans les livres de la Ville. Les membres ont souligné que si la Ville avait vendu le terrain à un acteur privé, elle aurait pu en tirer environ 4,8 M\$. Les responsables ont indiqué que ce montant aurait effectivement servi de référence, tout en précisant que la valeur marchande tient compte du plein potentiel du terrain. Par exemple, elle est calculée en fonction de la densité maximale et du nombre d'unités pouvant être construites.

Les commissaires ont ensuite demandé pourquoi l'acte de vente ne prévoit pas de délais pour la construction ni pour le développement des projets sociaux. Dans le cas d'un OBNL classique, la Ville attend généralement la confirmation du financement avant de céder le terrain. Toutefois, la SHDM étant un partenaire paramunicipal, la cession peut avoir lieu avant que le montage financier soit complété. Le début des travaux est prévu pour septembre 2026, une date qui ne peut être avancée puisque le terrain est actuellement loué à un promoteur chargé de réaliser un projet voisin pour la Ville.

Par ailleurs, la Commission a suggéré qu'il serait pertinent de mettre en évidence l'écart entre la valeur marchande et le prix de vente, puisqu'il s'agit d'une forme de contribution municipale au développement du projet de la SHDM. Ce genre de pratique est appliquée dans d'autres contextes, notamment lors du soutien à de grandes manifestations sportives, où la Ville comptabilise sa contribution en services (temps et ressources). À cet égard, la Commission a demandé au Service d'ajouter une mention au sommaire décisionnel précisant qu'en vertu de la Politique de cession des immeubles

municipaux à des fins de logement hors marché, la Ville accorde une contribution évaluée à près de 4 M\$ au projet de logements sociaux et communautaires.

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 d'agglomération, en l'occurrence :

- *Contrat 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 SMCE255639003 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.