

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 Villieray– 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 SMCE258290003

Approuver un projet de promesse bilatérale par lequel la Ville de Montréal s'engage à céder à l'organisme Espace La Traversée, à des fins d'un projet résidentiel locatif à vocation sociale et abordable, un immeuble vacant d'une superficie de 4 777,7 m², connu et désigné comme étant une partie du lot 2 648 223 du cadastre du Québec (lot projeté 6 696 295), situé dans la partie sud-est du site de l'ancien hippodrome, lequel fait partie intégrante du Quartier Namur-Hippodrome, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, sans contrepartie financière./ Autoriser l'organisme Espace La Traversée à entreprendre les travaux de construction sur une partie du lot 2 648 223 du cadastre du Québec, et ce, avant la signature de l'acte de cession./ Autoriser une dépense de dépréciation de 877 488 \$ provenant du budget de fonctionnement du Service de l'habitation./ À toute fin que de droit, fermer et retirer du domaine public une partie du lot 2 648 223 du cadastre du Québec (lot projeté 6 696 295). N/Réf. : 31H05-005-7856-01, mandat 22-0486-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 SMCE258290003

Approuver un projet de promesse bilatérale par lequel la Ville de Montréal s'engage à céder à l'organisme Espace La Traversée, à des fins d'un projet résidentiel locatif à vocation sociale et abordable, un immeuble vacant d'une superficie de 4 777,7 m², connu et désigné comme étant une partie du lot 2 648 223 du cadastre du Québec (lot projeté 6 696 295), situé dans la partie sud-est du site de l'ancien hippodrome, lequel fait partie intégrante du Quartier Namur-Hippodrome, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, sans contrepartie financière./ Autoriser l'organisme Espace La Traversée à entreprendre les travaux de construction sur une partie du lot 2 648 223 du cadastre du Québec, et ce, avant la signature de l'acte de cession./ Autoriser une dépense de dépréciation de 877 488 \$ provenant du budget de fonctionnement du Service de l'habitation./ À toute fin que de droit, fermer et retirer du domaine public une partie du lot 2 648 223 du cadastre du Québec (lot projeté 6 696 295). N/Réf. : 31H05-005-7856-01, mandat 22-0486-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 la conformité du processus d'octroi lié à ce mandat, lors d'une séance de travail à huis clos tenue en visioconférence. Au cours de cette rencontre, les responsables du Service de la stratégie immobilière, Direction des transactions, Division des transactions immobilières, ont rappelé que la Ville a acquis, en 2017, le site de l'ancien hippodrome Blue Bonnets dans

l'optique de le développer. En 2022, le Service de l'habitation a mandaté le Service de la stratégie immobilière afin de procéder à la cession, sans compensation financière, d'un immeuble vacant par le biais d'un appel public de candidatures réservé aux OBNL. Les projets soumis devaient répondre à plusieurs critères : transition écologique, accessibilité universelle, abordabilité durable et prise en compte des besoins des familles. Un appel à candidatures a donc été lancé et il a permis de retenir, en 2023, l'OBNL Espace La Traversée. Toutefois, certains enjeux propres à l'organisme, notamment en matière de financement, ont entraîné des délais importants. Parallèlement, la vision et les besoins liés au développement du Quartier Namur–Hippodrome ont évolué. Compte tenu des modifications substantielles apportées au lot projeté ainsi qu'aux paramètres de développement, la Ville considère qu'il est désormais opportun de mettre fin à l'appel de candidatures et de conclure une promesse bilatérale de gré à gré avec l'organisme.

Conformément à la Politique de cession des terrains municipaux à des fins d'habitation, les ventes sont effectuées à la valeur comptable. Cependant, une aide financière peut être octroyée par la Ville, au cas par cas, lorsque l'immeuble visé s'inscrit dans une planification particulière, ce qui est le cas du site de l'Hippodrome. Afin de soutenir financièrement le projet, le Service de l'habitation a décidé d'assumer la dépense de 877 488 \$, équivalente à la valeur comptable résiduelle de l'immeuble, à même son budget de fonctionnement. En contrepartie, l'organisme s'engage à développer un projet 100 % hors marché, conforme aux conditions particulières stipulées dans la promesse de cession. Ce projet sera destiné aux personnes âgées autonomes ainsi qu'aux familles à faible ou modeste revenu.

Selon les personnes invitées, le projet répond pleinement aux objectifs fixés pour le site du Quartier Namur–Hippodrome, notamment en matière de transition écologique, d'accessibilité universelle et d'abordabilité durable. Il est appelé à devenir un modèle exemplaire sur les plans social et environnemental, susceptible d'inspirer le développement de projets similaires sur le site de l'Hippodrome.

En conclusion, le Service a recommandé l'approbation de la promesse de cession à titre gratuit de l'immeuble à l'OBNL Espace La Traversée.

Durant la période d'échange, la Commission a demandé des précisions concernant la transaction. Si je comprends bien, les travaux sont autorisés même si l'organisme n'a pas encore démontré qu'il dispose du financement nécessaire? À quel moment cette capacité financière sera-t-elle confirmée? En réponse, les responsables ont précisé que l'organisme pourra entreprendre les travaux de construction dès la finalisation de l'opération cadastrale, et ce, avant la signature de l'acte de cession. Bien qu'il ne soit pas possible de fournir une date exacte à ce stade, le processus est en cours.

L'organisme s'engage par ailleurs à compléter les travaux de construction du bâtiment dans un délai de cinq ans suivant la signature de l'acte de cession.

Enfin, la Commission demande d'ajouter au sommaire décisionnel une mention précisant qu'en vertu de sa *Politique de cession des immeubles municipaux à des fins de logement hors marché*, la Ville accorde une contribution évaluée à près de 19,6 M\$ au projet de logements sociaux et abordables.

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 SMCE258290003 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.