

Commission permanente sur l'examen des contrats

**Rapport d'examen de la conformité du processus
d'octroi de contrat**

Mandat SMCE111195003

Approuver un projet de bail par lequel la Ville loue de la compagnie 9229-5138 Québec Inc. des locaux d'une superficie de 4 859,02 mètres carrés, situés au rez-de-chaussée et au 2^e étage de l'immeuble sis au 3711, rue Saint-Antoine, durant neuf ans et six mois, à compter du 1^{er} novembre 2011, pour une dépense totale de 15 364 106,00\$. Bâtiment 8171.

Rapport déposé au conseil d'agglomération
Le 29 septembre 2011

Direction générale

Direction du greffe
Division des élections et du soutien aux commissions
275, rue Notre-Dame Est, bureau R-134
Montréal (Québec) H2Y 1C6

La commission :

Président

M. Laurent Blanchard
Arrondissement de Mercier-Hochelaga-
Maisonneuve

Vice-présidents

M. Patrick Martin
Ville de Westmount

M. Lionel Perez
Arrondissement de
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce

Membres

M. Daniel Bélanger
Arrondissement du Sud-Ouest

M. Richard Bergeron
Arrondissement du Plateau-Mont-Royal

Mme Dida Berku
Ville de Côte-St-Luc

M. Christian G. Dubois
Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

Mme Ginette Marotte
Arrondissement de Verdun

M. Gaëtan Primeau
Arrondissement de Mercier-Hochelaga-
Maisonneuve

Mme Lise Poulin
Arrondissement de Lachine

M. Bertrand A. Ward
Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

Montréal, le 31 août 2011

M. Gérald Tremblay
Maire de Montréal
Membres du conseil d'agglomération
Hôtel de ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Bureau 1.113
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Mesdames,
Messieurs,

Conformément à la résolution du comité exécutif CE11 0391 de même qu'au mandat SMCE111195003, nous avons l'honneur de déposer, au nom de la Commission permanente sur l'examen des contrats, le rapport de la commission concernant un projet de bail par lequel la Ville loue de la compagnie 9229-5138 Québec Inc. des locaux d'une superficie de 4 859,02 mètres carrés, situés au rez-de-chaussée et au 2^e étage de l'immeuble sis au 3711, rue Saint-Antoine, durant neuf ans et six mois, à compter du 1^{er} novembre 2011, pour une dépense totale de 15 364 106,00\$

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

(ORIGINAL SIGNÉ)

Laurent Blanchard
Président

(ORIGINAL SIGNÉ)

Marie-Pierre Rouette
Secrétaire recherchiste

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	4
Critères d'examen	4
Mandat SMCE111195003	5
Conclusion	6

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 au 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). Compte tenu du caractère confidentiel et stratégique des informations contenues dans une soumission, chaque membre de la commission est tenu au respect de la plus stricte confidentialité à l'égard des informations reçues dans le cadre de l'examen d'un dossier. L'accès aux travaux de la commission est également limité aux personnes concernées pour le traitement du dossier visé.

La commission procède périodiquement à une révision des critères d'examen et dresse annuellement un bilan de ses activités.

Le rapport de la commission est considéré comme étant une partie intégrante du dossier décisionnel et du mandat desquels il découle et ce, conformément aux articles 2 du *Règlement sur la Commission municipale sur l'examen des contrats* et du *Règlement sur la Commission d'agglomération sur l'examen des contrats*.

Critères d'examen et modalités de fonctionnement

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 (CM11 0202) et du conseil d'agglomération (CG11 0082).

Les contrats répondant à l'un ou l'autre des critères suivants font ainsi l'objet d'un examen de la conformité du processus d'appel d'offres :

1. Contrat de plus de 10 M\$
2. Contrat de biens et services ou contrat d'exécution de travaux d'une valeur de plus de 2 M\$ ou contrat de services professionnels de plus de 1 M\$ et répondant à l'une des conditions suivantes :
 - Une seule soumission conforme reçue suite à un appel d'offres;
 - Aucun appel d'offres effectué, le fournisseur étant considéré unique en vertu du paragraphe 2 du premier alinéa de l'article 573.3 de la Loi sur les cités et villes;
 - Contrat accordé à un consortium;
 - Écart de prix de plus de 20 % entre l'adjudicataire et le deuxième plus bas soumissionnaire conforme ou celui ayant obtenu la deuxième meilleure note totale suite à l'utilisation d'une grille d'évaluation;
 - Écart de plus de 20 % entre l'estimation interne effectuée pendant le processus d'appel d'offres et la soumission de l'adjudicataire;

- L'adjudicataire en est à son troisième octroi de contrat consécutif pour un contrat récurrent;
 - Une transaction conclue de gré à gré à un montant différent de la juste valeur marchande.
3. Contrat que le comité exécutif ou un conseil d'arrondissement juge nécessaire de soumettre à la commission.

Mandat SMCE111195003

Approuver un projet de bail par lequel la Ville loue de la compagnie 9229-5138 Québec Inc. des locaux d'une superficie de 4 859,02 mètres carrés, situés au rez-de-chaussée et au 2e étage de l'immeuble sis au 3711, rue Saint-Antoine, durant neuf ans et six mois, à compter du 1er novembre 2011, pour une dépense totale de 15 364 106,00\$. Bâtiment 8171.

À sa séance du 17 août 2011, le comité exécutif, après avoir pris connaissance du dossier 1111195003, a mandaté la Commission permanente sur l'examen des contrats d'étudier le présent dossier. Ce dossier répondait au critère suivant :

- *Contrat d'un montant supérieur à 10 000 000\$;*

Le 24 août, les membres de la commission se sont réunis lors d'une séance de travail afin d'étudier la conformité du processus d'appel d'offres relativement au mandat SMCE111195003 qui lui avait été confié. Un responsable de la Direction des stratégies transactions immobilières a répondu aux questions des membres de la commission.

D'emblée, ce dernier a précisé aux membres de la commission que, selon la loi, la Ville a la possibilité de contracter, sans approbation ministérielle, un bail pour une durée maximale de dix ans. Toutefois, cette période de dix ans est calculée à partir de la date de la décision des instances. Ainsi, comme un certain délai peut être observé entre la date de la décision et la signature, le bail faisant objet du présent examen s'étend sur une période de neuf ans et six mois de sorte à s'inscrire en conformité avec les exigences de la loi.

Le responsable du dossier a, par la suite, explicité le processus entrepris afin de loger le nouveau centre de dotation de la Ville. Il a précisé aux membres que la Direction des stratégies et transactions immobilière a d'abord envisagé de loger les employés dans les locaux municipaux actuellement disponibles. Toutefois, l'analyse réalisée a permis de constater que les espaces vacants sont nettement insuffisants pour répondre au besoin exprimé.

La direction a alors entrepris une recherche au sein de différents immeubles locatifs situés sur le territoire : après avoir défini plusieurs critères de sélection, neuf sites ont été envisagés. De ceux-ci, trois présentaient des scénarios plus optimaux. Après étude des coûts de loyer et des coûts d'amélioration, le site du 3711 Saint-Antoine s'est avéré le plus avantageux. Ce dernier présente, en effet, certains avantages non négligeables dont la possibilité de déplacer dans de mêmes lieux l'ensemble du personnel du Service du capital humain.

Par ailleurs, le site retenu présente, en termes d'espaces de travail, un aménagement déjà conforme aux normes administratives de la Ville. Le mobilier de bureau est fourni. De plus, ce site inclut, sans frais, 90 places de stationnement lesquelles sont suffisantes pour combler les espaces nécessaires au personnel disposant d'allocation-auto, en plus de prévoir des places pour le stationnement de visiteurs ou de futurs postulants. L'édifice se trouve également à proximité de deux stations de métro. Enfin, le site retenu présente la solution la moins onéreuse pour la Ville puisque le coût du loyer est en deçà de la valeur locative : sur dix ans, cette option permettrait d'engendrer des économies de l'ordre de 10 M \$.

Les élus membres de la commission ont accueilli favorablement la démarche entreprise par la Direction des stratégies et transactions immobilières dans le cadre de ce dossier. Certains membres ont souligné l'opportunité intéressante ainsi saisie par la Ville.

Les membres se sont toutefois interrogés sur les modalités d'indexation du coût du loyer. Le responsable du dossier a ainsi précisé que le prix pour le loyer annuel est fixe pour la période de 2011 à 2014 et qu'il sera indexé, en 2015, en fonction de l'Indice des prix à la consommation (IPC). Les taxes foncières sont quant à elles indexées au coût réel, ce qui, ultimement, représente un coût nul pour la Ville. À ceci doit cependant s'ajouter, pour la première année, les frais de déménagement, de transfert des lignes téléphoniques, de branchements informatiques, etc.

Certains membres se sont ensuite interrogés sur les aspects de développement durable liés à la relocalisation du Service du capital humain dans ce nouvel emplacement. Le responsable du dossier a fait valoir que le site retenu est certifié LEED. Il permet également d'accueillir aisément les employés et postulants désireux de se rendre en vélo. En outre, le représentant de la Direction des stratégies et transactions immobilières a également fait valoir que le site est à proximité de deux stations de métro, couvrant deux lignes différentes. La zone est également couverte par le réseau de vélos en libre-service BIXI.

Au terme de leurs délibérations, les membres de la Commission permanente sur l'examen des contrats ont estimé avoir scrupuleusement exercé leur devoir de vigilance. En conséquence, ils émettent le constat suivant.

Conclusion

À l'issue de ses travaux, la Commission permanente sur l'examen des contrats remercie le fonctionnaire de la Direction des stratégies et transactions immobilières pour la qualité de ses interventions au cours de la séance de travail de la commission. La commission adresse la conclusion suivante au conseil d'agglomération:

Considérant que le dossier soumis à l'examen répond au critère établi par le Conseil d'agglomération à savoir :

- Contrat d'un montant supérieur à 10 000 000 \$;

Considérant les informations qui ont été soumises aux membres de la commission ;

Considérant les nombreuses questions adressées par les membres de la commission au responsable du dossier notamment à l'égard des éléments de développement durable et de l'opportunité ponctuelle tant financière que fonctionnelle ;

Considérant la démarche rigoureuse entreprise par le responsable du dossier pour répondre aux besoins de location de l'unité administrative concernée;

Considérant que les explications fournies par le responsable de la Direction des stratégies et transactions immobilières sont satisfaisantes et justifiables;

Considérant l'analyse approfondie faite par les membres de la commission sur les nombreux aspects liés à ce dossier;

À l'égard du mandat SMCE111195003 qui lui a été confié, la Commission permanente sur l'examen des contrats constate la conformité de la démarche entreprise dans le cadre de ce dossier.