

Commission permanente sur l'examen des contrats

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

Mandat SMCE145950001

Accorder un contrat de conception-construction au Groupe Décarel inc. pour la conception et la construction de la cour de services d'Outremont située sur le site Atlantic dans l'arrondissement d'Outremont (bâtiment 1194) - Dépense totale de 15 634 222,65 \$, taxes incluses - Appel d'offres 13 - 5688 (3 soumissionnaires).

Rapport déposé au conseil municipal
Le 26 mai 2014

Service du greffe

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

La commission :

Présidente

*Mme Émilie Thuillier
Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville*

Vice-présidente

*Mme Karine Boivin Roy
Arrondissement de Mercier – Hochelaga-
Maisonneuve*

Membres

*M. Richard Celzi
Arrondissement de Mercier – Hochelaga-
Maisonneuve*

*Mme Marie Cinq-Mars
Arrondissement d'Outremont*

*M. Jean-François Cloutier
Arrondissement de Lachine*

*M. Richard Deschamps
Arrondissement de LaSalle*

*Mme Marianne Giguère
Arrondissement du Plateau Mont-Royal*

*M. Manuel Guedes
Arrondissement de Rivière-des-Prairies –
Pointe-aux-Trembles*

*Mme Lili-Anne Tremblay
Arrondissement de Saint-Léonard*

Montréal, le 26 mai 2014

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

Mesdames,
Messieurs,

Conformément au mandat SMCE145950001, nous avons l'honneur de déposer, au nom de la Commission permanente sur l'examen des contrats, le rapport de la commission concernant l'octroi d'un contrat de conception-construction au Groupe Décarel inc. pour la conception et la construction de la cour de services d'Outremont située sur le site Atlantic dans l'arrondissement d'Outremont (bâtiment 1194) - Dépense totale de 15 634 222,65 \$, taxes incluses - Appel d'offres 13 - 5688 (3 soumissionnaires).

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

(ORIGINAL SIGNÉ)

(ORIGINAL SIGNÉ)

Émilie Thuillier
Présidente

Pierre G. Laporte
Secrétaire recherchiste

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).

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).

Mandat SMCE145950001

Accorder un contrat de conception-construction au Groupe Décarel inc. pour la conception et la construction de la cour de services d'Outremont située sur le site Atlantic dans l'arrondissement d'Outremont (bâtiment 1194) - Dépense totale de 15 634 222,65 \$, taxes incluses - Appel d'offres 13 - 5688 (3 soumissionnaires).

À sa séance du 7 mai 2014, le comité exécutif a mandaté la Commission permanente sur l'examen des contrats d'étudier le dossier 145950001. Ce dossier répondait au critère suivant :

- *Contrat de plus de 10 M\$;*
- *Contrat d'exécution de travaux d'une valeur de plus de 2 M\$ présentant un écart de prix de plus de 20 % entre l'adjudicataire et le deuxième plus bas soumissionnaire conforme et un écart de plus de 20 % entre l'estimation effectuée pendant le processus d'appel d'offres et la soumission de l'adjudicataire.*

Le 14 mai, 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 SMCE145950001 qui lui avait été confié. Des responsables du Service de la gestion et de la planification immobilière ont répondu aux questions des membres de la commission.

Les responsables du dossier ont d'abord rappelé le contexte dans lequel s'inscrit le présent contrat.

Le présent dossier vise à accorder un contrat pour la conception et la construction de la cour de services d'Outremont (site Atlantic) et vise notamment à :

- relocaliser l'ensemble des activités se tenant actuellement à la cour de services Ducharme (21 000 m²) au site Atlantic (14 000 m²), par la construction d'un complexe administratif et industriel totalisant approximativement 4 000 m². Par ailleurs, des aménagements extérieurs, incluant notamment des abris, une jauge horticole, un poste de ravitaillement, etc., sont prévus sur l'ensemble du lot) ;
- aménager une nouvelle cour de services, site Atlantic, selon les normes d'allocation des espaces de bureau de la Ville de Montréal, le programme type de la cour de services, les recommandations à la suite d'une expertise en

- ergonomie (ateliers mécaniques) et une rationalisation des espaces par une diminution de 30 % des surfaces à construire;
- atteindre une performance en développement durable de niveau LEED NC Or, conformément à la Politique du développement durable de la Ville de Montréal;
 - planifier les aires administratives pour une accessibilité universelle.

La nouvelle cour de services d'Outremont, site Atlantic, regroupera les services de la voirie, de l'aqueduc, de l'horticulture ainsi que les ateliers mécaniques.

Un appel d'offres public pour la conception-construction a été annoncé le 26 août 2013 dans les journaux et sur SÉAO. Après deux prolongations réalisées à la demande des preneurs du cahier des charges, les soumissions ont été déposées le 4 décembre 2013. Un cautionnement de soumission valide 180 jours à partir de cette date a été exigé, de telle sorte que la validité de ces soumissions s'étend jusqu'au 2 juin 2014. Le processus d'appel d'offres a été assumé par la Direction des stratégies et transactions immobilières en collaboration avec la Direction de l'approvisionnement de la Ville de Montréal.

Au total, trois soumissions ont été déposées, chacune regroupant un entrepreneur général, une firme d'architecture et plusieurs firmes d'ingénierie. Ces soumissions ont été analysées selon une grille d'évaluation autorisée par le comité exécutif. Les trois soumissions ont été analysées en première étape (évaluation de la conformité et qualification de l'offre de services professionnels sans les honoraires - enveloppe no 1) et deux soumissions ont obtenu le pointage minimal requis afin d'être admissibles à la deuxième étape du processus (évaluation de l'offre de services professionnels incluant les honoraires - enveloppe no 2).

Après l'ouverture de la seconde enveloppe, il a été constaté un écart de 31,7 % favorable à la Ville entre le prix soumis par l'adjudicataire proposé et la dernière estimation. Il existe, par ailleurs, un écart de prix de 49,7 % entre les deux soumissionnaires conformes.

Afin de permettre à la Ville de compléter le processus d'octroi, notons que l'adjudicataire proposé a accepté de prolonger de trente jours la période de validité de sa soumission.

Les membres de la commission ont soulevé de nombreuses questions sur le processus d'appel d'offres dans le présent dossier.

Ils ont d'abord constaté que l'estimation des travaux pouvait répondre à des règles différentes de celles utilisées pour des dossiers d'infrastructures quand il s'agit de la construction de bâtiments. Les explications données sur la complexité de cet exercice et sur les différents niveaux d'estimation ont été utiles.

Comme il s'agit ici d'un contrat de conception-construction, les membres ont compris que le Service de la gestion et de la planification immobilière a choisi de tester un nouveau modèle d'affaires pour la réalisation du projet.

Les membres ont posé plusieurs questions relatives aux écarts considérables entre l'estimation et le prix soumis par l'adjudicataire proposé et entre les prix des soumissionnaires. Selon sa soumission, l'adjudicataire pourra livrer un bâtiment LEED Or sans surcoût de 10 %, ce qui explique une partie de l'écart de prix entre l'adjudicataire et l'estimation. Ils ont compris que l'adjudicataire proposé s'était associé à

une firme de consultants ayant une bonne connaissance des projets LEED et une expérience concrète de travail avec la Ville dans des dossiers semblables. Ils ont aussi évalué que les hypothèses d'explication fournies par le Service apparaissaient plausibles.

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 à l'égard du dossier présenté.

En conséquence, la commission émet le constat suivant.

Conclusion

À l'issue de ses travaux, la Commission permanente sur l'examen des contrats remercie les fonctionnaires du Service de la gestion et de la planification immobilière pour leurs interventions au cours de la séance de travail de la commission. La commission adresse la conclusion suivante au conseil municipal:

Considérant que le dossier soumis à l'examen répond aux critères établis par le conseil municipal à savoir :

- *Contrat de plus de 10 M\$;*
- *Contrat d'exécution de travaux d'une valeur de plus de 2 M\$ présentant un écart de prix de plus de 20 % entre l'adjudicataire et le deuxième plus bas soumissionnaire conforme et un écart de plus de 20 % entre l'estimation effectuée pendant le processus d'appel d'offres et la soumission de l'adjudicataire.*

Considérant les renseignements qui ont été soumis aux membres de la commission;

Considérant les nombreuses questions adressées par les membres de la commission aux responsables du dossier;

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

À l'égard du mandat SMCE145950001 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.