

Extrait authentique du procès -verbal d'une séance du comité exécutif

Ville de Montréal	Séance tenue le 17 août 2005 Numéro de la résolution CE05 1607
--------------------------	---

Il est

RÉSOLU :

de préserver la vocation marché public de l'actuel marché Saint-Jacques, situé au 1125, rue Ontario Est, dans le cadre de la réflexion sur tout projet éventuel de re-développement et de mettre en valeur le caractère patrimonial et architectural de cet immeuble.

Adopté à l'unanimité.

1051731032
12.006
/fh

-- Signé par Colette FRASER/MONTREAL le 2005-08-22 11:22:01, en fonction de /MONTREAL.

Frank ZAMPINO

Colette FRASER

Président du comité exécutif

Greffière adjointe par intérim

Ville de Montréal
Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

Identification		Numéro de dossier : 1050259011
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction des immeubles , Division de la gestion immobilière , Baux / protection et développement des immeubles - Services corporatifs	
Niveau décisionnel	Comité exécutif	Au plus tard le 2006-06-28
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Autoriser le lancement d'un appel public pour la vente du marché Saint-Jacques, situé au 1125, rue Ontario Est - Approuver le cahier de demande de soumissions publiques ainsi que la mise à prix au montant de 2 500 000 \$	

Contenu

Contexte

Comme suite au projet de regroupement de différentes fonctions administratives municipales au 801, rue Brennan, il a été prévu de vendre différentes propriétés municipales dont l'édifice sis au 1125, rue Ontario Est (marché Saint-Jacques).

Le présent dossier a donc pour but d'obtenir l'autorisation de vendre par soumissions publiques le 1125, rue Ontario Est.

La Ville souhaite que tout le rez-de-chaussée de l'immeuble soit utilisé afin de permettre, entre autres, l'exploitation d'un marché public. Il est prévu dans les documents de demande de soumissions publiques la création d'une servitude réelle et perpétuelle de restriction d'usage pour garantir l'obligation de l'acheteur d'utiliser la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment exclusivement à des fins de commerces d'appoint en alimentation. De plus, il est indiqué dans le cahier de demande de soumissions publiques que le proposant devra fournir un prix pour l'immeuble tenant compte de cette exigence.

La Ville a un bail avec la Corporation de gestion des marchés publics de Montréal <<CGMP>> d'une durée de 25 ans, se terminant le 31 décembre 2022, pour la location du terrain situé entre la rue Ontario et le square Amherst et entre les rues Amherst et Wolfe. La Ville devra louer ce terrain de l'acheteur afin d'honorer ses obligations auprès de la CGMP.

La Ville loue à la CGMP deux espaces d'une superficie respective de ± 99 m² et ± 101 m² au rez-de-chaussée du 1125, rue Ontario Est. La clause 5.3 du bail en vigueur permet de résilier ce dernier en tout temps en donnant un préavis écrit d'au moins un an à cet effet. L'avis de résiliation sera donné au moment de la signature de l'acte de vente. La Ville devra donc louer ces espaces pour 12 mois.

La Ville a convenu d'une entente avec la société en commandite Stationnement de Montréal, locataire, pour la gestion des espaces de stationnement sur le terrain du 1125, rue Ontario Est. Les obligations de la Ville mentionnées dans ce bail influencent, à la baisse, la valeur de la propriété. Pour annuler ce bail, la Ville doit signifier au locataire un préavis écrit de 60 jours, suite à l'approbation du comité exécutif.

Le bâtiment abrite la station d'échantillonnage numéro 012 de la Direction de l'environnement du Service des infrastructures, du transport et de l'environnement. Cette station d'échantillonnage fait partie du

réseau provincial de mesure de la qualité de l'air ainsi que du réseau national d'Environnement Canada. Exploitée à cet endroit depuis 1967 par le réseau de surveillance de la qualité de l'air (RSQA), la station permet un suivi historique de la qualité de l'air à Montréal pour plusieurs polluants de l'air. Cette station offre le plus long historique de mesure du réseau à Montréal. La Direction de l'environnement désire conserver les équipements ainsi que l'accès au bâtiment, au local situé au 4ième étage et à la toiture du bâtiment pour continuer d'exploiter la station en raison de valeur chronologique des données. La Ville louera ce local de l'acheteur.

Décision(s) antérieure(s)

CO98 00787 : approbation du bail par lequel la Ville loue, pour une durée de 20 ans, se terminant le 31 décembre 2017, à la Corporation de gestion des marchés publics de Montréal des espaces dans les différents marchés municipaux.

CM03 0607 : modification au bail avec la CGMP incluant la prolongation du terme de 5 ans jusqu'au 31 décembre 2022.

CM05 0104 : approbation du projet de bail par lequel la Ville loue, pour une durée de 5 ans, à compter du 1er avril 2005, un immeuble à bureaux situé au 31, rue Duke ainsi que des espaces de stationnement.

CE05 1607 : à sa séance du 17 août 2005, le comité exécutif a résolu de préserver la vocation marché public de l'actuel marché Saint-Jacques.

Description

Autoriser le lancement d'un appel public pour la vente du 1125, rue Ontario Est (marché Saint-Jacques) ainsi que la mise à prix au montant de 2 500 000 \$ et approuver le cahier de demande de soumissions publiques ainsi que le projet de bail y annexés.

Mandater le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine pour mettre fin au bail avec la société en commandite Stationnement de Montréal pour la location des terrains de stationnement au 1125 rue Ontario Est.

Un montant de 100 000 \$ sera exigé à titre de dépôt de soumission. Ce montant sera appliqué contre le prix de vente de l'immeuble pour le soumissionnaire retenu.

Le soumissionnaire ayant offert le prix le plus élevé sera recommandé au conseil municipal pour approbation.

Toutes les autres conditions de vente incluses au cahier de demande de soumissions sont usuelles pour ce type de transaction.

Justification

Le conseil municipal a approuvé un bail pour la location d'espaces pour reloger le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine au 801, rue Brennan. La Ville n'a plus besoin du marché Saint-Jacques qui devient donc excédentaire et disponible pour la vente.

La vente de cet immeuble est recommandée étant donné que :

- cet immeuble représente une opportunité de développement et qu'il commanderait des travaux majeurs de rénovation intérieure de près de 3 M \$;
- une vente par demande d'appel public aura pour effet de rejoindre un plus grand nombre d'acheteurs potentiels et devrait permettre de maximiser le prix de disposition de cet immeuble.

Aspect(s) financier(s)

La mise à prix dans les documents d'appel public de propositions est de 2,5 M \$.

L'évaluation municipale pour la période de 2004 à 2006 est de 2 312 500 \$.

L'évaluation de la valeur marchande par une firme d'évaluateur externe est de 2 230 000 \$.

Le produit de cette vente sera imputé au compte des revenus reportés.

Impact(s) majeur(s)

Le statu quo aura pour effet que le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine devra obtenir des budgets supplémentaires pour faire face à ses obligations. En effet, le projet d'aménagement du centre administratif au 801, rue Brennan prévoit, entre autres, la vente du marché Saint-Jacques comme source de financement.

Opération(s) de communication

Non applicable.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Autorisation du lancement d'une demande d'appel public pour la vente du 1125, rue Ontario Est par le comité exécutif : juin 2006.

Demande à la Direction du greffe de publier l'avis de demande de soumissions publiques dans les journaux : juin 2006.

Publication de l'avis de vente dans les journaux et envoi d'invitations à des soumissionnaires potentiels : du 1er juillet 2006 au 31 août 2006

Ouverture des soumissions : 15 septembre 2006.

Choix du soumissionnaire conforme offrant le prix le plus élevé : du 17 septembre 2006 au 22 septembre 2006.

Approbation de l'acte de vente : conseil du 30 octobre 2006.

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: 2006-06-28 **Fin:** 2006-09-30

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

N/Réf. : 0287

Validation

Intervenant (Michel NADEAU) (Robert COULOMBE) (François MARTELLINO)	Sens de l'intervention Avis favorable avec commentaires Document(s) juridique(s) visé(s) Avis favorable avec commentaires
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier Serge THÉROUX Conseiller en immobilier Tél. : 872-2493 Télécop. : 280-3597	Endossé par : André CAZELAIS Chef de section - Administration immobilière - Services corporatifs Tél. : 872-2419 Télécop. : 280-3597 Date d'endossement : 2006-06-14
--	--

Numéro de dossier : 1050259011

Ville de Montréal
Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

Identification		Numéro de dossier : 1064313003
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction stratégies et transactions immobilières , Gestion du portefeuille et des transactions	
Niveau décisionnel	Comité exécutif	Au plus tard le 2006-12-20
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Approuver le principe du choix de la soumission dont le prix est le plus élevé pour la vente du marché Saint-Jacques, situé au 1125, rue Ontario Est, dans le cadre d'une demande de soumissions publiques qui avait été lancée suite à l'autorisation du comité exécutif en juin 2006.	

Contenu

Contexte

Suite au projet de regroupement de différentes fonctions administratives municipales au 801, rue Brennan, il a été prévu de vendre différentes propriétés municipales dont l'édifice sis au 1125, rue Ontario Est (marché Saint-Jacques).

Le présent dossier a pour but d'obtenir l'accord du comité exécutif pour retenir le soumissionnaire ayant déposé la plus haute soumission pour la vente par soumissions publiques du 1125, rue Ontario Est. Par la suite, le projet d'acte de vente sera soumis pour approbation au conseil municipal.

Rappelons qu'il est prévu, dans le document de demande de soumissions publiques, la création d'une servitude réelle et perpétuelle de restriction d'usage pour garantir l'obligation de l'acheteur d'utiliser la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment exclusivement pour des commerces d'appoint en alimentation.

La Ville demeurera en location de tout le terrain avec l'acheteur afin d'honorer le bail d'une durée de 25 ans contracté avec la Corporation de gestion des marchés publics de Montréal, ci-après nommée « CGMP », se termine le 31 décembre 2022, lequel possède également cinq (5) options de prolongation de cinq (5) ans.

De plus, la Ville loue à la CGMP deux locaux intérieurs d'une superficie respective d'environ 99 m² et 101 m², situés au rez-de-chaussée du 1125, rue Ontario Est. La clause 5.3 du bail en vigueur entre la Ville et la CGMP permet de résilier la location de ces deux locaux sur un préavis écrit d'au moins un (1) an. L'avis de résiliation sera donné au moment de la signature de l'acte de vente. La Ville a donc inclus, au projet de bail avec l'acheteur, la location de ces deux locaux pour une période de 12 mois et entend dénoncer ceux-ci dès la signature de l'acte de vente.

Par ailleurs, la Ville a convenu d'une entente avec la société en commandite Stationnement de Montréal, pour la gestion des espaces de stationnement sur le terrain du 1125, rue Ontario Est, laquelle peut et devra être dénoncée sur préavis de 60 jours, et ce, dès la signature de l'acte de vente.

Enfin, le bâtiment abrite la station d'échantillonnage, numéro 012, de la Direction de l'environnement du Service des infrastructures, du transport et de l'environnement. Cette station d'échantillonnage fait partie du réseau provincial de mesure de la qualité de l'air ainsi que du réseau national d'Environnement Canada. Exploitée à cet endroit depuis 1967 par le réseau de surveillance de la qualité de l'air (RSQA), la station permet un suivi historique de la qualité de l'air à Montréal de plusieurs polluants. Cette station offre le plus long historique de mesure du réseau à Montréal. La Direction de l'environnement désire conserver les équipements et donc le local situé au 4^e étage ainsi que l'accès à la toiture du bâtiment pour continuer d'exploiter la station en raison de valeur chronologique des données. La location de cet espace est également inclus au projet de bail entre la Ville et l'acheteur, et ce, pour la même période que le bail avec la CGMP, avec ses options de renouvellement.

Décision(s) antérieure(s)

- CO98 00787 Approbation du bail par lequel la Ville loue, pour une durée de 20 ans, se terminant le 31 décembre 2017, à la CGMP des espaces dans les différents marchés municipaux.
- CM03 0607 Modification au bail avec la CGMP incluant la prolongation du terme de cinq (5) ans jusqu'au 31 décembre 2022.
- CM05 0104 Approbation du projet de bail par lequel la Ville loue, pour une durée de cinq (5) ans, à compter du 1^{er} avril 2005, un immeuble à bureaux situé au 31, rue Duke ainsi que des espaces de stationnement.
- CE05 1607 À sa séance du 17 août 2005, le comité exécutif a résolu de préserver la vocation de marché public de l'actuel marché Saint-Jacques.
- CE05 1029 Approbation du lancement de demande de soumissions publiques pour la vente du 1125, rue Ontario Est, dont la mise à prix est de 2 500 000 \$. Approbation pour mettre fin au bail avec la société en commandite Stationnement de Montréal pour la location des espaces de stationnement extérieurs de cet immeuble.

Description

L'immeuble faisant l'objet de la demande de soumissions publiques est constitué du lot 3 611 032 du cadastre du Québec, d'une superficie de 3 440,6 mètres carrés, avec une bâtisse érigée dessus.

Plus précisément, le marché Saint-Jacques est situé au 1125, rue Ontario Est à Montréal ceinturé des rues Amherst, Wolfe et du Square Amherst. La bâtisse a une superficie d'environ 3 558 m² (38 298 pi²) de plancher hors-sol, plus un sous-sol totalisant 1 213 m² (13 057 pi²), pour un total de 4 771 m² (51 355 pi²). Située sur une rue commerciale, cette propriété constitue un point d'intérêt d'un secteur mixte d'habitation et de commerces.

L'évaluation municipale de cet immeuble, pour le rôle 2007-2009, est de 1 405 000 \$ pour le terrain et de 1 395 400 \$ pour la bâtisse, soit un total de 2 800 400 \$.

Le lancement de demande de soumissions publiques s'est effectué le 2 août 2006 et le 16 octobre dernier, les soumissions ont été ouvertes par la Direction du greffe. La mise à prix était de 2 500 000 \$. Deux soumissionnaires ont déposé des soumissions pour l'achat de l'immeuble, dont l'un s'est vu éliminé puisqu'il est non-conforme.

Le soumissionnaire retenu est la compagnie Les investissements Deville inc. qui a offert un montant de 2 650 000 \$ pour l'acquisition du marché Saint-Jacques, avec toutes les conditions mentionnées au document de demande de soumissions publiques no 105 0259 011. Un dépôt de garantie de 100 000 \$ a été fourni avec la soumission. La vente est faite au comptant et une servitude réelle et perpétuelle d'usage pour le rez-de-chaussée sera créée en même temps que l'acte de vente. Finalement, un bail entre l'acheteur et la Ville sera signé, tel qu'assigné dans le cahier de charges.

Justification

- Le soumissionnaire retenu a déposé la soumission avec le prix le plus élevé et celle-ci respecte l'ensemble des conditions minimales exprimées dans le cahier de charges.
- La vente sera faite à un prix supérieur à la valeur marchande évaluée.
- La vente sera faite dans le cadre d'un processus de demande de soumissions publiques.

Aspect(s) financier(s)

Le présent dossier est conforme au budget selon la définition apparaissant au courrier budgétaire n° 22.

1. D'imputer ces recettes tel que ci-dessous :

IMPUTATION : 2101.0010000.105511.06501.45502.000000.0000.000000.058051.00000.00000

Le prix de vente exclut la TPS et la TVQ. En conséquence, si la vente est taxable, la compagnie effectuera elle-même le paiement de ces taxes.

Impact(s) majeur(s)

La Ville pourra collecter les taxes municipales sur l'immeuble vendu, soit une entrée de fonds annuelle récurrente estimée à quelque 113 600 \$.

Opération(s) de communication

Non applicable

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Approbation de l'acte de vente : conseil municipal du mois de mars 2007.

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant (Pierre SAINTE-MARIE)	Sens de l'intervention Avis favorable
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier Chantal MUNGER Conseillère en immobilier Tél. : 514 872-3992 Télécop. : 514 872-8350	Endossé par : Denis CHARETTE Chef de section - transactions immobilières Tél. : 514 872-7221 Télécop. : 514 872-8350 Normand CHAGNON Chef de division - gestion du portefeuille et des transactions Tél.: 514 872-0047 Date d'endossement : 2006-11-07
--	--

Numéro de dossier : 1064313003

Ville de Montréal
Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

Identification		Numéro de dossier : 1070288004
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction stratégies et transactions immobilières , Gestion du portefeuille et des transactions	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2007-11-26
Charte montréalaise des droits et responsabilités / Sommet	-	
Compétence d'agglomération / Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Approuver le projet d'acte par lequel la Ville vend à la société Investissements Rue Wolfe Inc. un immeuble situé au 1125, rue Ontario Est, communément appelé Le Marché Saint-Jacques, pour la somme de 2 300 000 \$ plus les taxes, le tout sujet aux termes et conditions stipulés au projet d'acte. Approuver un projet de bail à titre gratuit en faveur de la Ville, pour le maintien de l'ensemble du terrain bordant le bâtiment et de l'activité commerciale sur le site, et ce, jusqu'au 31 décembre 2022, en plus de cinq options de renouvellement de cinq ans chacune. N/Réf. 8-7-1	

Contenu

Contexte

Le comité exécutif a approuvé, lors de sa séance du 13 décembre 2006, le choix du soumissionnaire retenu lors de l'appel public de soumissions, soit la compagnie Investissements De Ville inc. dont les droits ont été cédés à la société Investissements Rue Wolfe inc., pour la vente de l'immeuble situé au 1125, rue Ontario Est (Le Marché Saint-Jacques), constitué du lot 3 611 032 du cadastre du Québec, abritant un bâtiment d'une superficie de 3 558 m² pour les étages hors sol en plus d'un espace au sous-sol de 1 213 m² pour un total de 4 771 m². Par ailleurs, la soumission retenue fut la seule soumission conforme à être soumise pour les fins de l'appel d'offres concerné.

Le soumissionnaire retenu a offert un montant de 2 650 000 \$ (744,75 \$/m² de bâtisse). Un dépôt de garantie de 100 000 \$ a été fourni avec la soumission. La vente est faite au comptant et une servitude réelle et perpétuelle d'usage pour le rez-de-chaussée est créée. Finalement, le cahier de charges spécifiait qu'un bail entre l'acheteur et la Ville serait signé en même temps que l'acte de vente, de manière à ce que la Corporation de gestion des marchés publics de Montréal puisse maintenir son occupation commerciale de marché public sur le site.

Le présent sommaire vise l'approbation du projet d'acte par lequel la Ville vend inc. l'immeuble concerné aux termes et conditions stipulés au projet d'acte. Également, l'approbation d'un bail entre l'acheteur et la Ville pour les espaces dédiés à l'occupation commerciale par la Corporation de gestion des marchés publics de Montréal et au maintien d'un espace intérieur pour une station d'échantillonnage pour les mesures de la qualité de l'air.

Décision(s) antérieure(s)

CE05 1607 - À sa séance du 17 août 2005, le comité exécutif a résolu de préserver la vocation de marché

public de l'actuel marché Saint-Jacques.

CE05 1029 - Approbation du lancement de demande de soumissions publiques pour la vente du 1125, rue Ontario Est, dont la mise à prix est de 2 500 000 \$. Approbation pour mettre fin au bail avec la société en commandite Stationnement de Montréal pour la location des espaces de stationnement extérieurs de cet immeuble.

CE05 2196 - Approbation du choix du soumissionnaire retenu, soit la compagnie Investissements De Ville inc., pour la vente du 1125, rue Ontario Est, pour la somme de 2 650 000 \$ (744,75 \$ le mètre carré de bâtisse).

Description

Le soumissionnaire retenu a fait préparer par son notaire un projet d'acte de vente, lequel fait état des conditions générales de la vente et d'une condition spécifique, soit celle d'accorder à la Ville une servitude réelle et perpétuelle pour le maintien de l'activité commerciale de boutiques de marché au rez-de-chaussée du bâtiment. Également un bail à titre gratuit en faveur de la Ville jusqu'au 31 décembre 2022 en plus de cinq options de renouvellement de cinq ans chacune permettra le maintien de l'occupation de la Corporation de gestion des marchés publics de Montréal sur les espaces extérieurs du site.

Par ailleurs, compte tenu de la présence d'amiante dans le bâtiment, nous avons confié un mandat à Le groupe Gesfor, Poirier, Pinchin pour effectuer une étude de caractérisation complémentaire. Les résultats de cette étude ont démontré que le coût des travaux d'enlèvement de l'amiante s'élèverait à 556 969 \$ plus taxes pour un montant total de 634 661 \$. Compte tenu de ce qui précède, nous avons convenu de réduire le prix de vente à 2 300 000 \$.

Justification

Notre Service recommande l'approbation dudit projet d'acte de vente et le projet de bail de l'immeuble concerné pour les motifs suivants :

- Le prix final de vente de 2 300 000 \$ est inférieur à la mise à prix de 2 500 000 \$ tel que prévu dans l'appel public de soumissions, mais supérieur à la valeur marchande de l'époque laquelle avait été évaluée à 2 230 000 \$ selon l'étude réalisée par la firme d'évaluation Roy Sanche Gold. Il est également égal à l'évaluation municipale de l'époque (2004-2006) laquelle était de 2 312 500\$.
- La vente de cet immeuble est conforme au mandat qui nous a été donné.
- Les conditions de la vente permettent à la Ville de se départir d'un immeuble excédentaire.

Aspect(s) financier(s)

La seule soumission conforme lors de l'appel public de soumissions est celle de l'acheteur au montant de 2 650 000 \$ pour la vente de l'immeuble. Nous avons convenu de réduire le prix de 350 000\$ compte tenu de la présence importante d'amiante dans le bâtiment et les coûts d'enlèvement de celle-ci.

Par ailleurs, comme les revenus générés par le bail concerné sont déjà escomptés au budget de la Ville, la Direction des immeubles souhaite que leur budget de location soit majoré de la quote-part des frais d'exploitation et des taxes municipales qu'elle aura à déboursier annuellement soit un montant de 5000 \$/an.

Impact(s) majeur(s)

Cet acte de vente permettrait de conclure définitivement cette vente dudit immeuble et le maintien et l'ajout de la vocation commerciale de marché public dans l'arrondissement concerné. Advenant le refus des autorités compétentes pour l'approbation de cette transaction, un retour en appel public de soumissions devra tenir compte d'une mise à prix inférieure à celle de 2 500 000 \$ étant donné la présence importante d'amiante dans ce bâtiment et le coût des travaux d'enlèvement estimé à près de 635 000 \$ incluant les taxes.

Opération(s) de communication

NA

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

NA

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux règles et politiques en ce domaine.

Validation

Intervenant (François MARTELLINO) (Claude COMTOIS) (Robert COULOMBE)	Sens de l'intervention Avis favorable avec commentaires Avis favorable avec commentaires Document(s) juridique(s) visé(s)
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier Jean LECLERC Conseiller en immobilier Tél. : 514 872-3992 Télécop. : 514 872-8350	Endossé par : Denis CHARETTE Chef de section des transactions immobilières Tél. : 514 872-2815 Télécop. : 514 872-8350 Normand Chagnon Chef de division du portefeuille et des transactions immobilières 514 872-0047 514 872-8350 Date d'endossement : 2007-08-28
---	--

Numéro de dossier : 1070288004