

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

Identification		Numéro de dossier : 1060516003
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 choix du proposant retenu par le comité de sélection dans le cadre d'un appel public de propositions pour la vente d'un terrain résidentiel vacant situé au sud du boulevard Maurice-Duplessis et à l'est de l'avenue Fernand-Gauthier, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles, possédant une superficie approximative de 198 741 m ² (2 139 228 pi ²). N/Réf. : 14-39-5 .	

Contenu

Contexte

Lors de sa séance tenue le 17 août 2005, le conseil municipal a autorisé le lancement d'un appel public de propositions pour la vente ou la cession d'un terrain d'une superficie approximative de 198 741 m² (2 139 228 pi²), situé au sud du boulevard Maurice-Duplessis, de part et d'autre du boulevard Marc-Aurèle-Fortin, entre le prolongement des avenues Gilbert-Barbier et Fernand-Gauthier dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles. Le conseil municipal a également approuvé le cahier d'appel public de propositions incluant les critères d'analyse pour l'évaluation des projets ainsi que le montant de mise à prix de 1 000 000 \$.

L'ouverture des propositions a eu lieu le 7 décembre 2005, et trois proposants ont déposé une proposition (voir le procès-verbal de l'ouverture en pièces jointes), soit :

Nom du proposant

Le consortium Pétra St-Luc, ci-après nommé « Pétra St-Luc »

Location les développements Iberville ltée, ci-après nommé « Iberville »

Développement Allogio inc., ci-après nommé « Allogio »

Un comité de sélection a été formé d'un représentant de l'arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles, d'un représentant du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine et d'un représentant du Service des affaires corporatives lesquels se sont adjoints divers spécialistes pour les appuyer dans leur travaux. Ledit comité a procédé à l'analyse des propositions conformes selon la grille d'analyse des propositions élaborée en conformité avec les critères d'évaluation indiqués au document d'appel de propositions (voir l'extrait en pièces jointes). Notons que deux des trois propositions déposées ont été analysées suite au rejet pour non-conformité de la proposition présentée par Iberville.

Faisant suite aux analyses effectuées dans le cadre de l'évaluation des projets selon les critères de l'appel public de propositions, la proposition de Pétra St-Luc a été retenue par le comité de sélection.

Décision(s) antérieure(s)

CE00 03532 (00-12-20) : Approuve la planification de site pour le secteur Marc-Aurèle-Fortin (zone de remembrement 1) situé au sud du boulevard Maurice-Duplessis, au nord de la voie ferrée du Canadien National, à l'est de l'avenue Philippe-Panneton et à l'ouest de l'avenue Fernand-Gauthier dans le quartier Rivière-des-Prairies.

CE00 03506 (00-12-20) : Autorise le lancement d'un appel de propositions dans le cadre de l' Opération Habiter Montréal pour la vente et le développement de l'emplacement 52-66, approuve la mise à prix à 5 000 000 \$ ainsi que les conditions de cession et de développement.

CE01 00737 (01-04-11) : Autorise le lancement d'un nouvel appel de propositions dans le cadre de l'Opération Habiter Montréal pour la vente et le développement de cet emplacement, approuve la mise à prix à 3 750 000 \$ ainsi que les conditions de cession et de développement.

CE01 01953 (01-08-01) : Retient la proposition de Groupe immobilier Grilli inc.

CE03 0968 (03-05-14) : Accepte le retrait de la proposition du Groupe Grilli inc. pour la mise en valeur de l'emplacement 52-66 de l'Opération Habiter Montréal dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles.

CE05 1670 (05-08-17) : Autorisation de procéder au lancement d'un appel public de propositions pour la vente ou la cession d'un terrain d'une superficie approximative de 198 741 m², situé au sud du boulevard Maurice-Duplessis, de part et d'autre du boulevard Marc-Aurèle-Fortin, entre le prolongement des avenues Gilbert-Barbier et Fernand-Gauthier, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles. Approbation du cahier d'appel public de propositions préparé à cet effet. Approbation du montant de mise à prix de 1 000 000 \$.

Description

Faisant suite à l'appel public de propositions, l'analyse des deux projets conformes déposés a été réalisée par le comité de sélection pour la vente du terrain vacant pour la réalisation du développement.

Description des propositions

Les principales caractéristiques décrivant les projets conformes présentés se résument comme suit :

1. Pétra St-Luc

Prix offert :	1 000 000 \$
Nombre d'unités :	332
Types d'habitation :	70 unités unifamiliales isolées et 262 unités unifamiliales jumelées
Prix de vente des unités :	entre 229 000 \$ et 362 000 \$
Aménagement du(des) parc(s) :	aux frais de la Ville
Phases et échéancier :	quatre (4) phases réparties sur trois (3) ans
Bassin de rétention :	non, surdimensionnement des conduits
Coût de réalisation du projet:	46,48 M\$
Estimation du coût des infrastructures :	12,17 M\$
Ventes des unités :	85 M\$
Retombées municipales annuelles estimées :	1,29 M\$ (projet à maturité)

2. Allogio

Prix offert :	1 300 000 \$
Nombre d'unités :	398
Types d'habitation :	154 unités détachées, 148 unités de type condominium triplex, 76 unités contiguës et 20 unifamiliales jumelées
Prix de vente des unités :	entre 145 000 \$ et 379 000 \$
Phases et échéancier :	sept (7) phases réparties sur cinq (5) ans
Bassin de rétention :	non, surdimensionnement des conduits
Coût de réalisation du projet:	non fourni par le proposant
Estimation du coût des infrastructures :	22,06 M\$
Ventes des unités :	102 M\$
Retombées municipales annuelles estimées :	1,55 M\$ (projet à maturité)

Analyse des propositions

Ces deux propositions ont été analysées par un comité de sélection, composé de représentants de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles, du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine et du Service des affaires corporatives, et elles ont été jugées au mérite eut égard des critères d'évaluation inscrits au document d'appel de propositions, soit :

- 20 % la composition d'ensemble du projet;
- 15 % la qualité des habitations;
- 10 % l'aménagement paysager;
- 15 % le profil du proposant et des équipes professionnelles;
- 10 % l'approche de mise en marché;
- 30 % les retombées municipales (prix offert et entrées fiscales).

Conformément aux conditions de l'appel de proposition, le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine et l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles, présentent aux autorités compétentes, le résultat de l'analyse menée par le comité de sélection des deux projets conformes, soit de retenir la proposition déposée par Pétra St-Luc.

Justification

Considérant les aspects suivants :

- le comité de sélection a retenu la proposition déposée par Pétra St-Luc;
- les interventions des services et de l'arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles sont favorables à cette vente.

Par ailleurs il est à noter que le Service de Mise en valeur du territoire et du patrimoine a négocié avec succès avec Pétra St-Luc afin de bonifier son offre à 1,5 M\$, après que cette firme eut été recommandée par le comité de sélection.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 2007-08-12 : Échéance des négociations des modalités d'un accord de développement, lequel devra être approuvé par le conseil d'arrondissement et par le conseil municipal.
- 2007-10-12 : Échéance pour la présentation par le proposant retenu d'une demande de travaux d'infrastructures municipales.
- 2012-08-12 : Échéance prévue des constructions de l'ensemble du projet immobilier prévu sur le terrain vendu.

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant (Julien LAUZON)	Sens de l'intervention Avis favorable
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier Normand CHAGNON Chef de division - gestion du portefeuille et des transactions immobilières Tél. : [REDACTED] Télécop. : [REDACTED]	Endossé par : Joseph FARINACCI Directeur Tél. : [REDACTED] Télécop. : [REDACTED] Date d'endossement : 2006-11-30
--	---

Numéro de dossier : 1060516003