



OPENING OF A REGISTER

TO QUALIFIED VOTERS ENTITLED TO HAVE THEIR NAMES ENTERED ON THE REFERENDUM LIST FOR THE ENTIRE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE BOROUGH

PUBLIC NOTICE is hereby given that:

1. The Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce Borough Council, at its meeting held on November 5, 2018, adopted the following resolution :

Resolution CA18 170292 approving draft lease whereby the city leases from 2946-8980 Québec inc. rental premises measuring 33,140 ft², in the building at 5160 boulevard Décarie, for office space for the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough, for an initial term of 12 years, starting November 1, 2019, with two renewal options for 5 years each and the extension of the current lease from January 1, 2019 to October 31, 2019 and, partially (room 870), until January 31, 2020, for total rent of \$15,951,947.04, including taxes. All according to the terms and conditions of the draft lease. Total expenditure of \$17,733,018.74, including fitting out, incidental expenses and taxes. Building No. 8064-001.

2. Qualified voters entitled to be entered on the referendum list of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough may request that the resolution CA18 170292 be submitted to a referendum poll by entering their name, address and capacity, together with their signature, in the register open for this purpose for this resolution.

3. The conditions that must be met to be considered a qualified voter entitled to be entered on the referendum list of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough may be obtained from the Borough Office, located at 5160 Décarie, Suite 600, during normal office hours, i.e. from Monday to Friday, 8:30 a.m. to noon and 1 to 4:30 p.m.

4. The register will be open from 9 a.m. to 7 p.m., from Monday, November 19, 2018 to Friday, November 23, 2018, at the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce Accès Montréal office, located at 5160, boulevard Décarie, ground floor.

5. The number of signatures needed to require that a referendum poll be held is 9,916. If this number is not reached, the resolution will be deemed approved by qualified voters.

6. To sign the register, qualified voters entitled to have their names entered on the referendum list must establish their identity by presenting their health-insurance card, driver's licence or Canadian passport and a proof of residency or ownership, as applicable.

7. The results of the registration process will be announced in the room where the registration is held, on November 23, 2018, at 7 p.m. or as soon as they are available.

8. The resolution CA18 170292 may be consulted at the Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m.

INFORMATION : 514 868-4561

Given at Montréal, this November 14, 2018.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 5 novembre 2018

Résolution: CA18 170292

BAIL - BUREAU D'ARRONDISSEMENT - 5160, BOULEVARD DÉCARIE

ATTENDU QUE les locaux de l'immeuble situé au 5160, boulevard Décarie, sont loués depuis janvier 2002 à des fins de bureau d'arrondissement;

ATTENDU QUE le bail en cours viendra à échéance le 31 décembre 2018 et que l'Arrondissement souhaite conclure un nouveau bail à long terme qui inclurait une prolongation du bail en cours à court terme;

ATTENDU QU'il est prévu, à même le projet de bail, que le propriétaire se chargera des travaux d'aménagement, lesquels permettront de consolider l'espace et d'intégrer une nouvelle salle du conseil et un nouveau BAM (Bureau Accès Montréal);

ATTENDU QUE les travaux de consolidation, conjugués avec le déplacement de certains services, permettront de réduire l'espace occupé d'environ 21 %, entraînant une réduction substantielle des coûts de loyer;

ATTENDU QUE les travaux d'aménagement, dans leur ensemble, peuvent être considérés comme des modifications substantielles au bâtiment au sens de l'article 29.3 de la *Loi sur les cités et villes*.

Il est proposé par Sue Montgomery

appuyé par Lionel Perez

D'approuver un projet de bail par lequel la Ville loue de 2946-8980 Québec inc. des locaux d'une superficie de 33 140 pi², dans l'immeuble situé au 5160, boulevard Décarie, à des fins de bureaux pour l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, pour une période de 12 ans, à compter du 1^{er} novembre 2019, avec 2 options de renouvellement de 5 ans chacune et avec prolongation du bail en cours, du 1^{er} janvier 2019 au 31 octobre 2019, puis partiellement, jusqu'au 31 janvier 2020 (local 870) pour un loyer total de 15 951 947,04 \$, taxes incluses. Le tout selon les termes et conditions du projet de bail.

D'autoriser la dépense additionnelle de 1 281 605,63 \$, taxes incluses, pour les travaux d'aménagement et les contingences.

D'autoriser la dépense additionnelle de 499 466,07 \$, taxes incluses, en incidences, incluant l'embauche d'une ressource temporaire à l'interne afin de gérer ce projet.

D'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au sommaire décisionnel.

De soumettre le projet de bail à l'approbation des personnes habiles à voter selon la procédure prévue pour les règlements d'emprunt, conformément à l'article 29.3 de la *Loi sur les cités et villes*.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

20.03 1175941005

Julie FARALDO BOULET

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 6 novembre 2018

COPIE CERTIFIÉE CONFORME, le 6 novembre 2018

Geneviève REEVES
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1175941005
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction des services administratifs et du greffe , Division des ressources financières et matérielles	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Approuver un projet de bail par lequel la Ville loue de 2946-8980 Québec inc. des locaux d'une superficie de 33 140 pi ² , dans l'immeuble situé au 5160, boulevard Décarie, à des fins de bureaux pour l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce, pour une période de 12 ans, à compter du 1er novembre 2019, avec 2 options de renouvellement de 5 ans chacune et avec prolongation du bail en cours, du 1er janvier 2019 au 31 octobre 2019, puis partiellement, jusqu'au 31 janvier 2020 (local 870) pour un loyer total de 15 951 947,04 \$, taxes incluses. Le tout selon les termes et conditions du projet de bail . Dépense totale pour ce projet de 17 733 018,74 \$, incluant les travaux d'aménagement, les incidences et les taxes. Bâtiment 8064-001.	

Contenu

Contexte

L'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (l'Arrondissement) occupe des locaux au 5160, boulevard Décarie, à des fins de bureaux d'arrondissement depuis le 1er janvier 2002. Le bail en cours a été conclu avec le propriétaire actuel (2946-8980 Québec inc.) pour une période débutant le 1er janvier 2008 et se terminant le 31 décembre 2017. Ce bail a été prolongé d'un an pour se terminer le 31 décembre 2018. L'Arrondissement souhaite poursuivre ses activités dans cet édifice à long terme, en consolidant les espaces et en intégrant une nouvelle salle du conseil et un nouveau Bureau Accès Montréal (BAM). Des travaux d'aménagement sont prévus principalement pour la réalisation de la nouvelle salle du conseil et du nouveau BAM. Ces travaux d'aménagement, conjugués avec le déplacement de certains services, permettront de réduire l'espace occupé d'environ 21 %, entraînant une réduction substantielle des coûts de loyer.

Décision(s) antérieure(s)

CA17 170288 : Prolongation de bail pour un terme de 1 an se terminant le 31 décembre 2018;

CE08 0162 - 6 février 2008 et CA07 170086-11 avril 2007 : Bail pour un terme de 10 ans à compter du 1er janvier 2008;

CM16 0356 - mars 2016 : Autoriser le Service des finances, conjointement avec le SGPI, à accorder aux arrondissements les crédits nécessaires pour procéder aux aménagements requis par la mise en œuvre du Projet d'optimisation des recettes diverses et encaissements (RDE) dans les BAM.

Description

Il s'agit d'un nouveau bail préparé par le SGPI avec l'étroite collaboration de l'Arrondissement. La durée proposée est de 12 ans, débutant le 1er novembre 2019 et se terminant le 31 octobre 2031, avec 2

options de renouvellement de 5 ans chacune, dont l'exercice est sujet, pour chaque option, à l'approbation des autorités municipales. Le bail comporte par ailleurs une clause prolongeant le bail en cours, du 1er janvier 2019 au 31 octobre 2019 puis partiellement jusqu'au 31 janvier 2020 (local 870).

Les lieux loués aux termes du nouveau bail intègrent une nouvelle salle du conseil et un nouveau BAM. De plus, une consolidation des espaces permet de libérer des locaux excédentaires. Au total, les lieux loués occuperont une superficie de 33 140 pi² plutôt que la superficie actuelle de 41 720 pi². Les locaux du BAM qui sont présentement localisés au RDC-1 seront réaménagés au RDC-2 occupant toutefois une superficie beaucoup moindre.

Le propriétaire est 2946-8980 Québec inc., une société par actions constituée en 1992 en vertu de la *Loi sur les compagnies partie 1A*, dont l'actionnaire majoritaire est Hydro-Québec à titre de fiduciaire de la caisse de retraite d'Hydro-Québec. Le gestionnaire de l'immeuble est Société de gestion Cogir, s.e.n.c.

Le bail proposé est joint au présent sommaire décisionnel.

Le bail proposé n'a pas à être soumis à la Commission permanente sur l'examen des contrats, à moins que le conseil d'arrondissement ne juge nécessaire de l'y soumettre. La résolution que pourrait adopter le conseil d'arrondissement dans le cadre de ce dossier sera toutefois soumise aux personnes habiles à voter conformément à l'article 29.3 de la *Loi sur les cités et villes* en raison du fait que les modifications apportées aux lieux loués peuvent être considérées comme substantielles au sens de l'article en question.

Justification

- L'Arrondissement est satisfait des conditions d'occupation au 5160, boulevard Décarie;
- La Localisation du site est idéale situé au centre de l'Arrondissement et à proximité de la station de métro Snowdon, facilitant ainsi l'accès pour les citoyens et les employés;
- La nouvelle salle du conseil polyvalente au rez-de-chaussée de l'édifice facilitera la tenue des conseils d'arrondissement et d'autres activités municipales qui se déroulaient jusqu'à maintenant à l'extérieur des bureaux de l'Arrondissement;
- Le projet de réaménagement complet du BAM permettra d'accueillir les nouvelles technologies, d'améliorer l'ergonomie, l'organisation du travail et l'expérience-client;
- Le comptoir d'accueil des permis et des inspections et le BAM seront maintenant intégrés au rez-de-chaussée de l'édifice améliorant de façon notable le service à la clientèle et l'accessibilité;
- La consolidation des espaces occupés par l'Arrondissement dans un espace moindre (33 140 pi²) que dans le bail en cours (41 720 pi²) permet une diminution de 21 % de la superficie locative;
- L'Arrondissement a évalué que le projet est rentable. Des économies nettes de loyer de 4,1 M\$ sont anticipées jusqu'en 2031. Donc, malgré un coût des travaux d'aménagement de 1,6 M\$ net, des gains nets de 2,5 M\$ sont prévus en 12 ans;
- L'Arrondissement a évalué que des économies additionnelles de 1 M\$ sont envisageables advenant que les espaces loués au 7^e étage (3 081 pi²) soient remis au propriétaire tel que le permet le bail;
- L'Arrondissement a évalué un retour sur investissement maximal de 5 ans et 10 mois;
- Selon l'Arrondissement, l'amortissement des coûts d'aménagement pour une durée minimum de 12 ans (durée initiale) pourrait s'étendre à 17 et même 22 ans si les options de renouvellement sont exercées.

Aspect(s) financier(s)

La dépense totale pour la durée du bail, incluant le loyer, le coût des travaux d'aménagement, les incidences et les contingences est de 17 733 018,74\$, TPS et TVQ incluses. Cette dépense est entièrement prise en charge par l'Arrondissement à même son budget de fonctionnement 2019-2031 et sera prise en compte lors de la confection budgétaire des 12 prochaines années. La dépense nette pour les Travaux d'aménagement sera financée à hauteur de 300 000 \$ par le budget de fonctionnement 2018 de l'Arrondissement et à hauteur de 1 336 693,70 \$ par le surplus libre de l'Arrondissement.

Le tout, conformément aux informations financières inscrites à la certification de fonds de la Direction des services administratifs et du greffe de l'Arrondissement.

Coût du loyer :

	2018 Bail en cours	2019 Prolongation du bail précédent et nouveau bail	2020 Nouveau bail 33140 pi.ca.	2021 à 2031 Nouveau bail	Total 2019-2031
Loyer annuel	980 002,80 \$	922 540,24 \$	793 546,40 \$	9 720 640,37 \$	11 436 727,01 \$
Taxes foncières	236 552,40 \$	222 269,98 \$	187 206,55 \$	2 028 070,90 \$	2 437 547,43 \$
Sous-Total	1 216 555,20 \$	1 144 810,22 \$	980 752,95 \$	11 748 711,27 \$	13 874 274,44 \$
TPS (5 %)	60 827,76 \$	57 240,51 \$	49 037,65 \$	587 435,56 \$	693 713,72 \$
TVQ (9,975 %)	121 351,38 \$	114 194,82 \$	97 830,10 \$	1 171 933,96 \$	1 383 958,88 \$
Total avec taxes	1 398 734,34 \$	1 316 245,55 \$	1 127 620,70 \$	13 508 080,79 \$	15 951 947,04 \$
Ristourne TPS	(60 827,76)\$	(57 240,51)\$	(49 037,65)\$	(587 435,56)\$	(693 713,72)\$
Ristourne TVQ	(60 675,69)\$	(57 097,41)\$	(48 915,05)\$	(585 966,98)\$	(691 979,44)\$
Loyer total	1 277 230,89 \$	1 201 907,63 \$	1 029 668,00 \$	12 334 678,25 \$	14 566 253,88 \$

Notes :

- Le loyer (excluant les taxes foncières) est payable mensuellement et augmenté de 2 % annuellement, à la date anniversaire du bail;
- Le loyer total comprend le loyer de base ainsi que les frais d'exploitation et une estimation des taxes foncières, lesquelles sont toutefois ajustées annuellement au coût réel;
- Le taux du loyer de la première année du nouveau bail est de 29,63 \$/pi²;
- Le taux du loyer de base est de 12,54 \$/pi² la première année. Le taux du loyer de base, tenant compte de l'augmentation annuelle de 2 %, dépasse légèrement (1,82 %) la fourchette de valeur locative effective établie par la Division des analyses immobilières du SGPI;
- Les détails du loyer annuel pour le terme initial et la prolongation de bail apparaissent au document joint.

Coût des travaux d'aménagement :

Le tableau suivant présente les dépenses reliées aux travaux d'aménagement des lieux loués :

Coût des travaux d'aménagement (1)	1 611 231,00 \$
Allocation incitative du propriétaire	(496 549,00)\$
TPS 5 %	55 734,10 \$
TVQ 9,975 %	111 189,53 \$
Coût total des travaux	1 281 605,63 \$
Contingences (2)	0,00 \$
Incidences (3)	330 912,00 \$
TPS 5 %	16 545,60 \$
TVQ 9,975 %	33 008,47 \$
Incidences (4) (non taxables)	119 000,00 \$
Coût total des incidences et des contingences	499 466,07 \$
Total	1 781 071,70 \$
Recouvrement de TPS	(72 279,70)\$
Recouvrement de TVQ	(72 099,00)\$
Déboursé total net des travaux	1 636 693,70 \$

- (1) Le coût des travaux d'aménagement, incluant les honoraires professionnels représente un montant forfaitaire de 1 281 605,63 \$, incluant la TPS et la TVQ .
- (2) L'Arrondissement est d'avis qu'il n'est pas requis de prévoir des contingences pour ce projet.
- (3) Les incidences sont prévues notamment pour les télécommunications, le branchement du système anti-intrusion, l'achat de mobilier et d'équipements, les frais de déménagement.
- (4) Une incidence additionnelle est prévue pour l'embauche temporaire d'un gestionnaire immobilier qui sera affecté majoritairement à ce projet.

L'Arrondissement prévoit soumettre une demande en vue d'obtenir un crédit estimé à 150 000 \$ provenant de la Ville-centre pour le projet d'aménagement du BAM qui fait partie du Projet d'optimisation des recettes diverses et encaissements (voir GDD 1166004001), une fois que le Projet de nouveau BAM aura été réalisé.

Développement durable

Le bail comprend le devis d'entretien écologique. Suivant les conditions du bail, le propriétaire est requis d'obtenir la certification BOMA BEST niveau 1 avant le 31 janvier 2021.

Impact(s) majeur(s)

L'approbation de ce dossier permettrait la mise en place du projet de bail à long terme comprenant un nouveau BAM et une nouvelle salle du conseil et la réduction des espaces loués. Le report de ce dossier risque d'entraîner la survenance d'enjeux qui pourraient mettre en péril sa réalisation, telles que la disponibilité des locaux requis et l'augmentation des coûts. Le refus d'approuver ce dossier entraînerait une reprise du processus en vue de négocier une prolongation additionnelle pour une durée à déterminer, sans projet d'un nouveau BAM et d'une nouvelle salle du conseil. Par ailleurs, le projet de bail prévoit que s'il n'est pas signé par la Ville avec copies remises au Locateur au plus tard le 30 novembre prochain, le bail sera alors nul.

Opération(s) de communication

Il n'y a pas d'opération de communication en accord avec le Service des communications.

Calendrier et étape (s) subséquente(s)

CA du 5 novembre 2018 : Dossier soumis pour approbation par le conseil d'arrondissement.

Novembre 2018: Ouverture du registre des signatures des personnes habiles à voter selon la procédure prévue pour les règlements d'emprunt conformément à l'article 29.3 de la *Loi sur les cités et villes*.

26-30 novembre 2018: Signature du bail par les parties.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Certification de fonds :

Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction des services administratifs et du greffe (Patricia ARCAND)

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Marie-Chantal VILLENEUVE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Brigitte B LEMAY
Geneviève REEVES
Guylaine GAUDREAULT
Nathalie BLANCHARD

Services

Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
Service des communications

Lecture :

Guylaine GAUDREAULT, 1er novembre 2018
Geneviève REEVES, 28 septembre 2018

Responsable du dossier

Guy BEAULIEU
Conseiller en immobilier
Tél. : 514-872-3774
Télécop. : 514-872-8350

Endossé par:

Nicole RODIER
Chef de division - Division des locations
Tél. : 514 872-8726
Télécop. :
Date d'endossement : 2018-07-25 11:36:00

Approbation du Directeur de direction

Francine FORTIN
Directrice des transactions immobilières
Tél. : 514-868-3844

Approuvé le : 2018-11-01 16:12

Approbation du Directeur de service

Sophie LALONDE
Directrice
Tél. : 514-872-1049

Approuvé le : 2018-11-01 16:20

Numéro de dossier : 1175941005