



PROJET DE LA MRC – RECOMMANDATIONS FINALES

À :	Conseil d'administration
RÉUNION :	Le 23 novembre 2016
DE :	Hubert T. Lacroix, président-directeur général Steven Guiton, vice-président principal, ISTM Louis Lalande, vice-président principal, Services français Judith Purves, vice-présidente principale et chef de la direction financière Sylvie Gadoury, vice-présidente et avocat-conseil
OBJET :	Obtenir l'autorisation du Conseil d'administration pour conclure les ententes relatives aux solutions recommandées par la direction et touchant la MRC
DATE :	Le 22 novembre 2016



PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DES SOLUTIONS RECOMMANDÉES

- Au terme d'un processus concurrentiel intense et rigoureux qui s'est étalé sur 12 mois sur le marché de l'immobilier commercial, la direction a négocié d'excellentes solutions pour moderniser la Maison de Radio-Canada.
- Sous réserve de l'approbation du Conseil, nous avons négocié des solutions totalement en phase avec la *Stratégie 2020* qui consiste, pour CBC/Radio-Canada, à devenir un diffuseur public moderne et efficace, au cœur de l'économie de la création du Canada :
 - Solution relative à l'immeuble permettant de créer des interactions avec l'auditoire, et d'améliorer tant notre rôle au sein de la communauté que la stratégie de programmation de Radio-Canada;
 - Installations modernes, dotées de fonctionnalités exceptionnelles et de taille réduite assorties d'un loyer d'environ
 -
 - Bail permettant de transférer des risques importants à un bailleur compétent;
 - Valeur maximum tirée du terrain inutilisé et de l'immeuble vacant obtenue grâce à la négociation d'un prix
 - Solution qui permet d'éviter le déficit de maintenance de 171 M\$.



PARTIE A : VENTE DU SITE



RÉSULTATS DE L'ÉVALUATION : VENTE DU SITE – 2 NOVEMBRE

Pondération	SOUMISS. A	SOUMISS. B	SOUMISS. C	SOUMISS. D
-------------	------------	------------	------------	------------

TOTAL



RÉSULTATS DE L'ÉVALUATION : VENTE DU SITE – 2 NOVEMBRE

Le processus d'évaluation pour la vente du site
et les résultats connexes sont détaillés à l'annexe 1.



NÉGOCIATIONS



- Les résultats définitifs du processus d'évaluation pour la vente du site ont été présentés au Comité de la gouvernance qui les a acceptés le 2 novembre 2016.
-
-

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)



PROPOSITION RETENUE – VENTE DU SITE : COMPARAISON AVEC LA PROPOSITION DE MAI

- Après une analyse plus poussée, le soumissionnaire gagnant
-
-



PROPOSITION RETENUE – VENTE DU SITE

SOMMAIRE

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)

Moyenne des propositions (terrain au complet) – Mai 2017

Prix d'achat net rajusté



PROPOSITION RETENUE – VENTE DU SITE : PRINCIPAUX ÉLÉMENTS

-
-
-
-
- Le soumissionnaire gagnant a présenté des conditions de financement acceptables.
- Le soumissionnaire gagnant est une entreprise respectée et bien établie sur le marché de l'immobilier à Montréal.
- Le gagnant a une vision du développement du site qui cadre avec celle de CBC/Radio-Canada et celle établie par la Ville dans son zonage.
- La proposition retenue ne présente aucune contrainte déraisonnable, que ce soit pour l'exercice de nos activités pendant la durée du bail à court terme ou pour la réalisation des plans de construction du bailleur.



PARTIE B : SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE



RÉSULTATS DE L'ÉVALUATION : SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE – 8 NOVEMBRE

Le processus d'évaluation de la solution relative à l'immeuble
et les résultats connexes sont détaillés à l'annexe 2 :

2.1 – Évaluation technique

2.2 – Évaluation légale

2.3 – Évaluation financière



NÉGOCIATIONS

- Les résultats définitifs du processus d'évaluation de la solution relative à l'immeuble ont été présentés au Comité de la gouvernance qui les a acceptés le 8 novembre 2016.
-
-
-
-



PROPOSITION RETENUE – SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE : PRINCIPALES CONDITIONS*

- Durée : 30 ans
- Superficie locative :
- Loyer et coûts d'occupation pour la 1^{re} année :
- VAN (30 ans) :
- Coûts d'aménagement :

(*) Les conditions et les données financières de la proposition retenue sont détaillées aux annexes 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 et 5.1.



PROPOSITION RETENUE – SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE :

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)

- Superficie locative :
 - a. Exigences de la Ville
 - Le règlement municipal stipule que les quais de réception et d'expédition doivent être situés à l'intérieur du bâtiment.
 - b. Éléments de la conception
 -
 -

- Loyer et coûts d'occupation (1^{re} année) :
 - a. De mai à octobre : L'offre finale soumise en septembre par le soumissionnaire gagnant a
 - b. D'octobre à aujourd'hui
Détails à l'annexe 3.



PROPOSITION RETENUE – SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE : PRINCIPAUX RISQUES

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)

- Risques transférés au bailleur :
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
- Risques assumés par CBC/Radio-Canada :
 -
 -
 -



PROPOSITION RETENUE – SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE : PRINCIPAUX AVANTAGES

- Conformité avec la vision et les objectifs stratégiques de CBC/Radio-Canada :
 - Espace de travail moderne qui favorise la collaboration et la créativité;
 - Immersion dans nos activités de diffusion pour l'auditoire et les employés;
 - Espaces de travail collaboratifs à aire ouverte pour multiplier les possibilités de contacts visuels entre les équipes de production et faciliter le repérage dans l'immeuble;
 - Nombreuses possibilités de production à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble;
 - La surface de plancher offre beaucoup de souplesse pour l'aménagement des locaux (efficacité et économie), et permet de le faire évoluer avec le temps.



PROPOSITION RETENUE – SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE : PRINCIPAUX AVANTAGES

s.18(b)
s.21(1)(b)

- Conception de l'immeuble :
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -



RÉSOLUTION – SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE

s.18(b)
s.21(1)(b)

En ce qui concerne le bail à long terme proposé pour la nouvelle Maison de Radio-Canada ainsi que la vente d'une parcelle du terrain sur laquelle sera construite la nouvelle Maison de Radio-Canada, le Comité des infrastructures recommande au Conseil d'administration :

- d'approuver le bail à long terme avec le soumissionnaire gagnant, selon des conditions très similaires à celles décrites dans les documents fournis à la réunion;
 - d'approuver la vente d'un terrain d'environ 235 000 pi² (portion du lot 2872477) au soumissionnaire gagnant, selon des conditions très similaires à celles décrites dans les documents fournis à la réunion;
 - de présenter une demande au Conseil du Trésor pour obtenir le décret requis;
 - d'approuver toutes les dépenses et ententes nécessaires
-
- d'autoriser le président-directeur général ou le vice-président principal, Infrastructure et Services technologiques médias, ainsi que la vice-présidente principale et chef de la direction financière, ou leur délégué, à signer toutes les ententes nécessaires à l'application de la présente résolution.



RÉSOLUTION – VENTE DU SITE

En ce qui concerne la vente du site de la MRC ainsi que le bail à court terme proposé, le Comité des infrastructures recommande au Conseil d'administration :

- d'approuver le contrat de vente avec le soumissionnaire gagnant, selon des conditions très similaires à celles décrites dans les documents fournis à la réunion;
- d'approuver le bail à court terme avec le soumissionnaire gagnant, selon des conditions très similaires à celles décrites dans les documents fournis à la réunion;
- de présenter une demande au Conseil du Trésor pour obtenir le décret requis;
- d'approuver toutes les dépenses et ententes nécessaires à l'application de la présente résolution, y compris celles liées aux honoraires pour services de courtage;
- d'autoriser le président-directeur général ou le vice-président principal, Infrastructure et Services technologiques médias, ainsi que la vice-présidente principale et chef de la direction financière, ou leur délégué, à signer toutes les ententes nécessaires à l'application de la présente résolution.



PROCHAINES ÉTAPES

- Novembre 2016
 - Conclusion des ententes avec les soumissionnaires gagnants
 - Mise en œuvre du plan de communications
 - Début de l'opération cadastrale avec la Ville
 - Début du processus d'approbation avec le Conseil du Trésor
- Décembre 2016
 - Négociation d'une entente de coordination avec les différentes parties intéressées dans le projet
 - Préparation du modèle de gouvernance pour la prochaine phase du projet
 - Début de la conception des installations techniques
- Mai 2017 : Approbation du Conseil du Trésor
- Juillet 2017 : Conclusion des transactions
- Août 2017 : Début des travaux de construction
- Janvier 2020 : Occupation des nouvelles installations



ANNEXES

1. Vente du site : Résumé des résultats de l'évaluation
2. Solution relative à l'immeuble : Résumé des résultats de l'évaluation
 - 2.1 Évaluation technique
 - 2.2 Évaluation légale
 - 2.3 Évaluation financière
3. Négociations
4. Principales conditions
 - 4.1 Solution relative à l'immeuble – Bail à long terme
 - 4.2 Solution relative à l'immeuble – Convention d'achat et de vente
 - 4.3 Vente du site – Convention d'achat et de vente
 - 4.4 Vente du site – Bail à court terme
5. Données financières
 - 5.1 Modèle financier
 - 5.2 Opinion d'expert
 - 5.3 Incidence comptable
6. Experts externes associés au projet