



PROJET DE LA MRC

À :	Conseil d'administration
RÉUNION :	18 mai 2016
DE :	Steven Guiton, vice-président principal, ISTM Louis Lalande, vice-président principal des Services français Judith Purves, vice-présidente principale et chef de la direction financière Sylvie Gadoury, vice-présidente et avocate-conseil
DÉCISION RECHERCHÉE :	Approbation pour passer à la prochaine phase du processus concurrentiel du projet de la MRC
PROCHAINES ÉTAPES :	Inviter les soumissionnaires à participer à la prochaine phase du processus concurrentiel et déployer la prochaine phase du plan de communications
DATE :	17 mai 2016



PROJET DE LA MRC – CONTEXTE

- Les installations de l'immeuble actuel de la MRC ont été construites il y a 40 ans à une époque révolue de la radiodiffusion : cet immeuble est trop grand, il n'est pas conçu pour soutenir efficacement nos activités actuelles et en plus, il nécessite une mise à niveau importante.
- CBC/Radio-Canada a pour objectif de réduire son empreinte immobilière de 50 % d'ici 2020 et de transférer la propriété de ses installations à des propriétaires/locateurs qualifiés lorsque cela sera raisonnable et possible de le faire.
- La location comme méthode d'approvisionnement est désormais privilégiée, lorsque cela est approprié.



PROJET DE LA MRC – OBJECTIFS

- Modernisation de nos installations : Obtenir les meilleurs locaux possible compte tenu de nos moyens et conformément à un certain nombre de critères qualitatifs clairement déterminés.
- Réduction des coûts : Réaliser des économies annuelles en réduisant la superficie que nous occupons actuellement dans un immeuble trop vaste et nécessitant des réparations.
- Transfert du risque : Privilégier la location comme mode d’approvisionnement afin de transférer le risque immobilier à un propriétaire, un constructeur ou un promoteur compétent.
- Extraction de valeur : Tirer le maximum de valeur de la vente de la totalité ou d’une partie de la propriété actuelle.
- Soutien de la stratégie adoptée par CBC/Radio-Canada.
- Gestion responsable : Prendre des décisions judicieuses et faire des choix qui tiennent compte à la fois des besoins du radiodiffuseur public et des attentes de ses parties intéressées.



PROJET DE LA MRC – RÉCAPITULATION DES PARAMÈTRES

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

- Structure de gouvernance de la direction
- Mobilisation d'un courtier et d'experts-conseils par la direction
- Cadre d'évaluation de la direction
 - pour le volet financier ET pour le volet qualitatif
 - Aspects financiers :
 - Aspects qualitatifs : modèle d'Avison Young
- Implication du Comité des infrastructures et du Conseil d'administration



PROJET DE LA MRC – RÉCAPITULATION DES PARAMÈTRES (SUITE)

- La direction a regroupé ce projet sous deux initiatives :
 - **INITIATIVE 1 : Solution relative à l'immeuble**
 - La Société a reçu sept propositions le 30 novembre 2015;
 - Notre processus d'évaluation nous a permis de ramener ce nombre à quatre finalistes, lesquels ont été invités à participer à la prochaine phase du processus concurrentiel;
 - La dernière phase d'évaluation a été soumise aux offres du marché le 4 février 2016.
 - **INITIATIVE 2 : Vente de la propriété**
 - La propriété a été mise en vente par l'intermédiaire d'Avison Young/Brookfield Financial le 10 février 2016;
 - La Société a reçu 12 offres;
 - Les évaluations ont permis de ramener ce nombre à quatre finalistes, lesquels seront invités à participer à la prochaine phase du processus concurrentiel.



INITIATIVE 1 : SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE LES FINALISTES – SOLUTION DU MARCHÉ

Sur les sept propositions originales reçues, quatre soumissionnaires ont été retenus :

1- Options 1 et 2 sur le site actuel

Deux soumissionnaires sont en concurrence pour fournir à CBC/Radio-Canada un nouvel immeuble construit sur le site actuel à l'intersection du boulevard René-Lévesque Est et de la rue Papineau.

2- Option 1 pour un nouvel immeuble sur un autre site

Un promoteur a proposé de construire au centre-ville un nouvel immeuble occupé entièrement par CBC/Radio-Canada.

3- Option 2 pour un immeuble existant sur un autre site

Un autre promoteur a proposé d'accueillir la Société dans un immeuble existant du centre-ville, occupé aussi par d'autres locataires.



INITIATIVE 1 : SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE POSSIBILITÉS DE DEMEURER PROPRIÉTAIRE

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

Pour compléter les analyses, CBC/Radio-Canada a aussi étudié deux options impliquant la possibilité que la Société demeure propriétaire de ses installations actuelles.

1. Rénovation

- **Regrouper les activités** dans une partie rénovée des étages inférieurs de l'immeuble, conformément aux besoins d'espaces réduits décrits dans le Programme fonctionnel et technique (PFT).
-

2. Statu quo

- **Continuer d'occuper l'immeuble** et le site actuels. Investir sur plusieurs années dans des travaux importants de réparation de l'immeuble : enveloppe, systèmes mécaniques et électriques, finition intérieure, etc.

REMARQUE : Ces options impliquant la possibilité que la Société demeure propriétaire ont été comparées aux quatre solutions provenant du marché selon le même modèle d'évaluation.



INITIATIVE 1 : SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE CRITÈRES D'ÉVALUATION

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

- Tous les scénarios ont été évalués selon les critères suivants :
-
-
-



INITIATIVE 1 : SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE CRITÈRES D'ÉVALUATION (SUITE)

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





INITIATIVE 1 : SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE

RÉSULTATS DE L'ÉVALUATION

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

Résultat total/100



INITIATIVE 1 : SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE RECOMMANDATIONS DE LA DIRECTION

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

Recommandation 1 : Éliminer du processus les deux soumissionnaires du marché ayant obtenu les résultats les plus faibles – c.-à-d. les deux options de location hors site.

Justification



INITIATIVE 1 : SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE RECOMMANDATIONS DE LA DIRECTION

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

Recommandation 2 : Inviter les deux soumissionnaires ayant obtenu les meilleurs résultats – c.-à-d., les deux options de location sur le site actuel – à la prochaine phase du processus*.

Justification

* Le Comité de la gouvernance a établi des conditions financières strictes pour orienter ces négociations. Si ces conditions ne sont pas respectées, la direction devra revenir devant le Conseil.

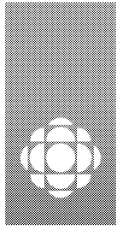


INITIATIVE 1 : SOLUTION RELATIVE À L'IMMEUBLE RECOMMANDATIONS DE LA DIRECTION

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

Recommandation 3 : Cesser d'étudier les options offrant la possibilité de demeurer propriétaire et ne relancer leur examen qu'au besoin (c.-à-d. si les négociations échouent ou si les conditions financières ne sont pas respectées).

Justification



INITIATIVE 2 : VENTE DE LA PROPRIÉTÉ

CONTEXTE

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

- Plusieurs acheteurs ont présenté des offres sérieuses pour acheter le site actuel.
- Les acheteurs potentiels se sont engagés à respecter l'Accord de développement conclu par CBC/Radio-Canada avec la Ville de Montréal.
- Les acheteurs potentiels sont prêts à réserver une partie de l'emplacement à la construction d'un nouvel immeuble pour CBC/Radio-Canada.
-
-
- Toutes les offres sont sujettes à un processus de vérification diligente de 45 à 60 jours.



INITIATIVE 2 : VENTE DE LA PROPRIÉTÉ RÉSULTATS DE L'ÉVALUATION

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

	#1	#2	#3	#4
--	----	----	----	----

Score of 1 (weak) to 5 (strong) are used to ranked each consideration

Considerations	Weight
----------------	--------



INITIATIVE 2 : VENTE DE LA PROPRIÉTÉ RECOMMANDATION DE LA DIRECTION

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

Recommandation : Inviter les quatre soumissionnaires les mieux cotés à participer à la phase suivante du processus concurrentiel.

Justification



PROCHAINES ÉTAPES

Avec l'approbation du Conseil d'administration, les prochaines étapes du processus consisteraient à :

- Informer les deux soumissionnaires proposant une solution à l'extérieur du site actuel qu'ils sont éliminés du processus concurrentiel.
- Inviter les deux soumissionnaires proposant une solution sur le site actuel à participer à la prochaine et dernière phase du processus concurrentiel qui aura lieu à l'été 2016.
- Poursuivre le processus de vente du site avec les quatre acheteurs les mieux cotés dans le but de choisir la meilleure offre à la suite des négociations commerciales qui auront lieu au cours de l'été 2016.
- Mettre en œuvre un plan de communication pour informer les parties intéressées et les employés de la décision de la Société, en faisant attention de ne pas compromettre les négociations avec appel à la concurrence que nous espérons conclure pendant l'été.
- Présenter une solution finale au Conseil d'administration en octobre ou en novembre pour approbation.



RÉSOLUTION

- Que le Comité des infrastructures recommande au Conseil d'administration d'approuver les propositions de la direction soit :
 - D'informer les deux soumissionnaires proposant une solution à l'extérieur du site actuel qu'ils sont éliminés du processus concurrentiel;
 - D'inviter les deux soumissionnaires proposant une solution sur le site actuel à participer à la prochaine et dernière phase du processus concurrentiel qui aura lieu à l'été 2016;
 - De poursuivre le processus de vente du site avec les quatre acheteurs les mieux cotés dans le but de choisir la meilleure offre à la suite des négociations commerciales qui auront lieu au cours de l'été 2016;
 - De mettre en œuvre un programme d'indemnisation des soumissionnaires qui participent à la prochaine phase (sauf pour les soumissionnaires gagnants) des processus pour la location de l'immeuble et la vente du site.



B. ANNEXES

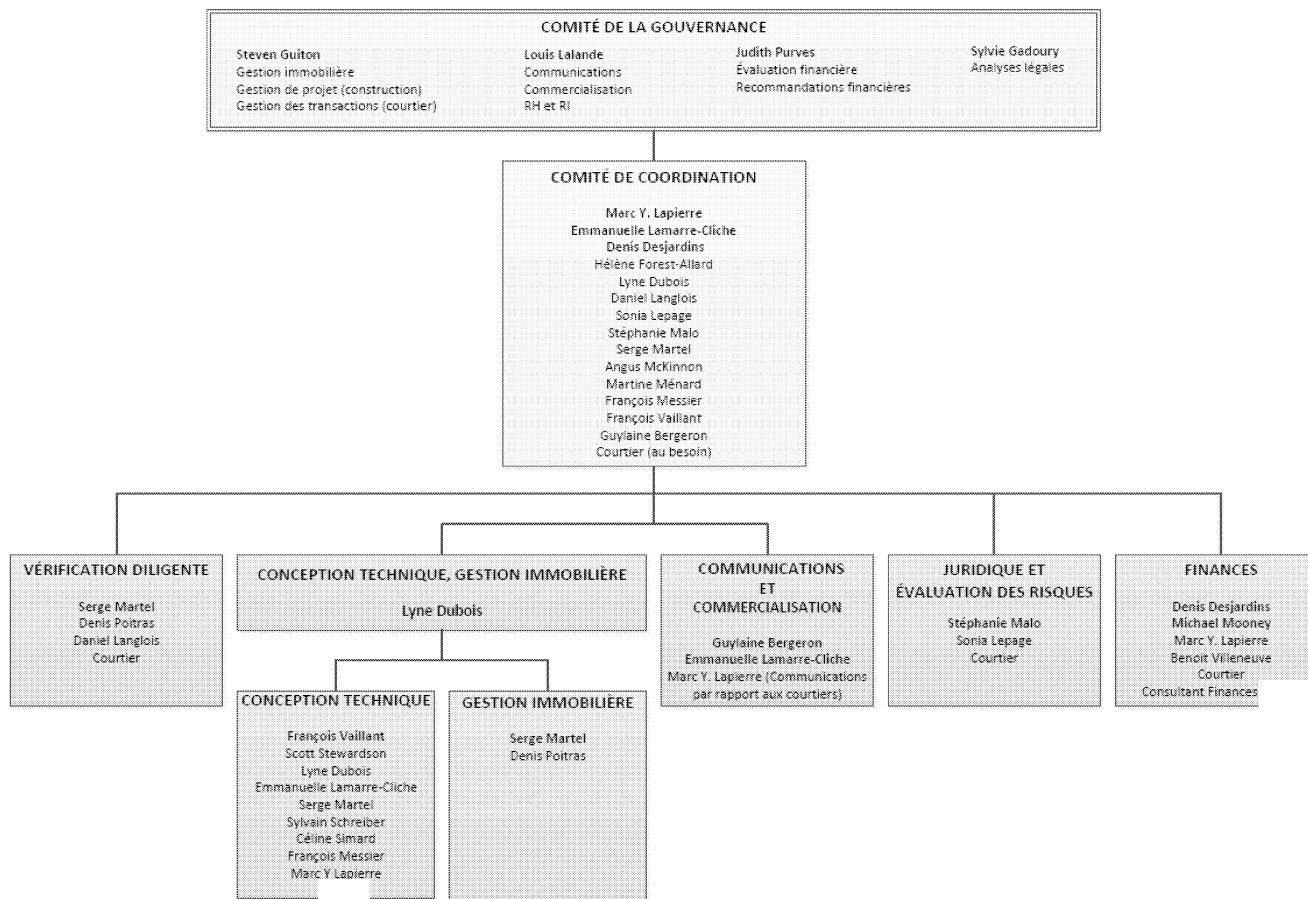
s.21(1)(b)

1. Structure de gouvernance de la direction pour le projet de la MRC
- 2.



1. STRUCTURE DE GOUVERNANCE

s.19(1)





2.

A.

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



2.

B.

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