

Document Questions et Réponses (version longue)

CHOIX DES OPTIONS RETENUES PAR LE C.A. POUR LE PROJET DE LA MRC

Volet - Modernisation de la Maison de Radio-Canada

1. Quelles sont les propositions retenues par le Conseil d'administration?

Le Conseil d'administration a retenu deux propositions pour la phase finale du processus visant à doter le diffuseur public d'une nouvelle Maison de Radio-Canada sur le site actuel, à l'angle du boulevard René-Lévesque et de la rue Papineau. Le choix du Conseil d'administration s'est porté sur les propositions d'un groupe mené par Broccolini et d'un autre mené par Busac et Pomerleau.

2. Est-ce dire que CBC/Radio-Canada ne déménagera pas au Centre-Ville (au Quartier des spectacles)?

Les deux propositions retenues pour l'étape finale du processus prévoient une nouvelle Maison de Radio-Canada sur le site actuel, à l'angle du boulevard René-Lévesque et de la rue Papineau.

3. Pourquoi ne pas avoir retenu les propositions d'une nouvelle MRC au centre-ville (

- L'évaluation de toutes les propositions était basée sur de nombreux critères tant qualitatifs que quantitatifs. Lorsque comparées aux autres propositions, les options d'une MRC hors du site actuel ne répondaient pas aussi bien à nos exigences opérationnelles. Leur performance d'un point de vue quantitatif était également moindre.
- Nous sommes convaincus que les propositions retenues constituent le scénario le plus probant pour la MRC et ont toutes deux le potentiel requis pour répondre adéquatement à la vision et aux besoins de Radio-Canada.

4. Pourquoi sélectionner deux propositions plutôt qu'une seule?

Nous sommes convaincus que les propositions retenues, tout en maintenant un certain niveau de concurrence dans le marché, ont toutes deux le potentiel requis pour répondre adéquatement à la vision et aux besoins de CBC/Radio-Canada pour la MRC.

Nous voulons nous assurer que l'option finale qui sera retenue à la fin du processus sera la solution optimale et la plus viable pour le diffuseur public.

5. Quels sont les scénarios qui ont été analysés et soumis au CA pour la MRC?

Cinq scénarios ont été étudiés (8 propositions reçues) :

- Rénovation des installations existantes afin d'adresser le déficit d'entretien ;
- Rénovation partielle des installations existantes

(équivalent à environ 400 000 pi²) dans des espaces collaboratifs complètement renouvelés ;

- Scénario pour un immeuble neuf à être construit sur le site actuel ;
- Scénario d'un immeuble neuf à être construit, à l'extérieur du site actuel ;
- Scénario d'un immeuble déjà construit, à l'extérieur du site actuel.

6. Pourquoi ne pas avoir retenu l'option de rénover la Tour?

- Même si du point de vue quantitatif, l'option de rénover la tour se comparait bien aux autres propositions, la performance de ce scénario d'un point de vue qualitatif n'était pas au rendez-vous;
- Rénover la tour ne constitue pas non plus l'option la plus fonctionnelle pour soutenir le virage numérique de Radio-Canada, ni ne s'inscrit dans la vision d'un diffuseur public moderne du 21^e siècle;
- Il faut aussi se rappeler que les installations actuelles sont vétustes, coûtent plus de 20 M \$ annuellement en frais de gestion et d'exploitation et cumulent un déficit d'entretien de près de 170 M \$, soit une somme équivalente aux coûts de rénovation et de mise à niveau des installations actuelles ;
- L'option de rénover les installations existantes n'est pas compatible avec la stratégie d'infrastructure de la Société, en plus de constituer et maintenir un niveau de risques élevé pour le diffuseur public ;
- La gestion d'actifs immobiliers n'est pas une activité fondamentale de la Société qui préfère consacrer ses ressources à l'accomplissement du mandat de diffuseur public.

7. Quels sont les critères sur lesquels les propositions ont été évaluées?

La grille d'évaluation comportait une centaine de critères tant quantitatifs que qualitatifs dont : l'aspect financier, la capacité à répondre aux exigences techniques et fonctionnelles, le respect de l'échéancier et de l'image et la visibilité de la marque de l'entreprise, l'accessibilité des installations par le public, la proximité des transports en commun, l'impact opérationnel durant les travaux pour ne nommer que ceux-ci.

8. Quelle est la superficie prévue pour la nouvelle MRC dans les propositions retenues?

La superficie est d'environ 400 000 pi² locatifs.

9. Qui sont les experts (internes, externes) qui ont procédé à l'évaluation des divers scénarios?

La firme de courtage immobilier Avison Young, est responsable de tout le processus dans le marché incluant l'évaluation des propositions reçues. Des représentants de différents secteurs de CBC/Radio-Canada, spécialistes dans leur domaine respectif et impliqués tout au long du processus ont appuyé Avison Young dans cette démarche.

Des experts externes ont également été impliqués pour divers aspects dont Raymond Chabot Grant Thornton pour l'analyse financière ainsi que des ingénieurs et architectes externes pour l'analyse qualitative.

10. Est-ce que les pressions exercées par les diverses instances politiques (ou syndicales, ou communautaires) ont influencé votre décision de demeurer sur le site actuel?

Même si nous sommes sensibles aux préoccupations exprimées par les diverses parties prenantes, la décision de retenir les propositions d'une nouvelle MRC sur le site actuel découle de l'analyse de tous les scénarios à partir de critères très précis et détaillés, tant qualitatifs que quantitatifs. Ces propositions ont été retenues car elles constituaient le scénario le plus probant pour le projet de la MRC d'un point de vue qualitatif et financier.

11. Quels sont les proposants retenus?

Les deux soumissionnaires retenus sont formés d'un groupe d'entreprises : l'un mené par la firme Broccolini et l'autre mené par Busac et Pomerleau.

12. En clair, vous annoncez que les propositions retenues sont celles des mêmes consortiums impliqués dans le processus précédent de demande de propositions? Ne s'agit-il pas d'une perte de temps et d'argent pour en arriver au même point?

- En fait, il faut comprendre que le processus actuel est très différent du processus de demande de propositions de 2013. Ce dernier requérait que les soumissionnaires proposent une solution globale pour l'achat de la propriété et la construction d'une nouvelle maison de Radio-Canada.
- Le processus actuel se divise en deux volets, réduisant de ce fait la notion de risques associés au projet pour les proposants qui peuvent soumettre une solution pour un des deux volets ou les deux :
 - Volet 1 : Proposition pour la modernisation de la Maison de Radio-Canada
 - Volet 2 : Proposition pour l'achat des installations actuelles (immeuble et terrain).

13. Pourquoi avoir scindé le processus en deux volets?

Nous croyons que le fait de scinder le processus en deux volets a permis à un plus grand nombre d'entreprises de manifester leur intérêt et mis de l'avant l'environnement compétitif requis pour ce type de projet. Ceci étant dit, les deux volets doivent s'arrimer pour permettre au projet d'aller de l'avant.

14. Qu'entendez-vous par les deux volets doivent s'arrimer?

La vente des installations actuelles fait partie du modèle financier requis pour permettre au diffuseur public d'assumer les coûts de modernisation de la MRC (relocalisation). De plus, compte tenu que le processus en cours se poursuit maintenant avec deux propositions d'une nouvelle MRC sur le site actuel, les deux volets devront s'arrimer pour que le projet puisse aller de l'avant.

15. Si ça n'a pas fonctionné précédemment avec Broccolini et Busac, qu'est-ce qui vous fait croire que cela fonctionnera cette fois-ci?

- En fait, il faut comprendre que le processus actuel est très différent du processus de demande de propositions de 2013. Ce dernier requérait que les soumissionnaires proposent une solution globale pour l'achat de la propriété et la construction d'une nouvelle maison de Radio-Canada.
- Le processus actuel se divise en deux volets, réduisant de ce fait la notion de risques associés au projet pour les proposants qui peuvent soumettre une solution pour un des deux volets ou les deux :
 - Volet 1 : Proposition pour la modernisation de la Maison de Radio-Canada
 - Volet 2 : Proposition pour l'achat des installations actuelles (immeuble et terrain).

16. Que ferez-vous si l'un des groupes retenus se retire du processus actuel (comme ce fut le cas la dernière fois)?

Le risque existe. Toutefois, rien ne laisse présager que ce pourrait être le cas. Nos efforts se concentrent actuellement à poursuivre le processus.

17. Dans le contexte des propositions retenues, est-ce que CBC/Radio-Canada sera locataire ou propriétaire de la nouvelle MRC?

Radio-Canada sera locataire dans ses nouvelles installations. Notre stratégie n'a pas changé. Le plan « Un espace pour nous tous » prévoit de réduire notre empreinte immobilière de moitié d'ici 2020. Le projet de la MRC s'inscrit dans cette vision.

18. Pourquoi aller payer un loyer dans de nouveaux locaux (en plus des coûts d'amélioration locative nécessaires à l'implantation) alors que Radio-Canada est propriétaire des installations actuelles ?

- La location nous permet de transférer les risques relatifs à la propriété d'immeubles (y compris les obligations d'entretien) à des tiers. Cette solution est d'ailleurs celle qui a été retenue dans d'autres projets de CBC/Radio-Canada dans l'ensemble du pays.
- La gestion d'actifs immobiliers n'est pas une activité fondamentale de la Société qui préfère consacrer ses ressources à l'accomplissement du mandat de diffuseur public plutôt qu'à la gestion et l'entretien d'actifs immobiliers.

19. Combien coûterait la rénovation complète des installations actuelles? Quels sont les coûts rattachés aux autres scénarios?

- L'option de rénovation se compare aux autres scénarios de relocalisation sur le site du point de vue quantitatif. Par contre, la performance d'un point de vue qualitatif n'est pas au rendez-vous. Par ailleurs, nous aurions eu des centaines de pieds carrés non-utilisés.
- Nous ne pouvons en dire davantage dans le contexte. Ce serait un peu comme si on demandait de discuter devant l'acheteur potentiel de sa maison du prix que l'on s'attend à recevoir.

20. Quelle somme la Société prévoit-elle investir dans ses nouvelles installations, quelle est l'enveloppe budgétaire prévue?

Nous ne pouvons annoncer à l'avance ce qu'il en coûtera exactement avant d'avoir complété le processus et choisi une proposition. Ceci étant dit, le choix sera basé sur la solution qui répondra le mieux aux besoins de Radio-Canada à la lumière des nombreux critères d'évaluation qualitatifs et quantitatifs.

21. Qu'advient-il des installations actuelles?

Il est encore trop tôt pour répondre à cette question. Nous ne pouvons anticiper le développement qui sera proposé par chacun des acheteurs potentiels retenus à cette étape-ci. Toutefois, il faut savoir que l'Accord de développement intervenu en 2009 entre la Ville de Montréal et le diffuseur public est toujours en vigueur et les proposants doivent en tenir compte dans leur proposition. C'est sans oublier aussi le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie qui prévoit que le site devra être développé en incluant une mixité d'usage.

22. La tour sera-t-elle détruite?

Il est encore trop tôt pour répondre à cette question. Nous ne pouvons anticiper le développement qui sera proposé par chacun des acheteurs potentiels retenus à cette étape-ci.

23. Y a-t-il une garderie dans les propositions retenues?

La garderie fait partie des besoins identifiés par CBC/Radio-Canada pour la nouvelle MRC.

24. Qu'advient-il des stationnements?

- Le projet de la nouvelle MRC prévoit qu'il y aura certains espaces de stationnement public disponibles au coût du marché, comme c'est présentement le cas. Les espaces de stationnement réservés au parc des véhicules techniques de Radio-Canada seront aussi préservés ;
- Le développement du site par un acheteur potentiel viendra sûrement aussi ajouter d'autres possibilités de stationnement.

25. Quels seront les honoraires à verser à la firme de courtage immobilier Avison Young?

Les courtiers reçoivent normalement une commission si et quand une transaction est conclue et celle-ci dépend du type de transaction. Le processus n'étant pas terminé, il serait prématuré d'avancer un montant.

26. La Ministre du Patrimoine a-t-elle été informée du résultat de vos analyses et des propositions retenues?

Nous nous assurons toujours de garder un lien de communications avec les institutions et instances gouvernementales concernées comme c'est de mise pour toute société d'État.

27. Est-ce que les employés seront consultés dans la décision et le choix de la proposition finale?

La décision finale revient au Conseil d'administration et devra ultimement être approuvée par le Conseil du Trésor du Canada. Toutefois, nous souhaitons pouvoir travailler à la mise en œuvre du projet en collaboration avec les syndicats et les employés.

28. À quoi ressemblera la nouvelle Maison de Radio-Canada à Montréal?

- La nouvelle MRC sera d'abord et avant tout un lieu de création dynamique et stimulant où s'expriment librement la passion, l'innovation et la collaboration des artisans qui l'habitent et qui sont le cœur de Radio-Canada.
- Avec ses espaces collaboratifs, ses espaces de production pour l'information, ses plateaux multifonctions, ses studios de radio et son grand studio multiplateforme, la nouvelle Maison de Radio-Canada offrira aux créateurs et artisans des installations modernes, numériques et à la fine pointe de la technologie.
- Ce sera le carrefour de la création médiatique. En proximité avec les citoyens, la nouvelle MRC incarnera la modernisation du diffuseur public, en droite ligne avec le plan stratégique Un espace pour nous tous.

29. Quelles sont les prochaines étapes du projet? Quand prendrez-vous une décision finale?

Les soumissionnaires retenus devront au cours des prochains mois élaborer leur proposition en fonction du Programme fonctionnel et technique de CBC/Radio-Canada. La décision finale du Conseil d'administration de CBC/Radio-Canada quant à l'option jugée optimale est prévue à l'automne 2016. Elle devra ultimement être soumise au Conseil du Trésor du Canada pour approbation, avant d'aller de l'avant.

30. Les médias ont-ils fait récemment du fait que la documentation requise dans votre processus était unilingue anglaise. Pouvez-vous nous en expliquer les motifs?

- Il est important de comprendre que l'appel d'offre initial pour la vente des installations actuelles a été lancé à l'échelle internationale. Il est donc d'usage dans ce type de processus

d'utiliser la langue d'affaires courante pour faciliter les démarches du plus grand nombre de soumissionnaires.

- Il est pratique courante au Québec d'obtenir le consentement des parties lorsqu'un document est rédigé en anglais. Ce consentement s'est exprimé dans la lettre d'intention signée par les proposant.
- Ceci étant dit, la documentation relative au volet de la modernisation de la MRC a été, dans son ensemble, produite en français et continuera de l'être jusqu'à la fin du processus.

Volet - Vente des installations actuelles

31. De la douzaine de propositions que vous disiez avoir reçues, vous n'en reprenez que quatre. Sur quels critères s'est effectué votre choix?

L'évaluation est basée sur une grille d'évaluation comportant plusieurs critères principalement d'ordre financiers. Le respect de l'Accord de développement intervenu entre la Ville de Montréal et CBC/Radio-Canada en 2009, l'expérience des proposant pour ce type de projet et la capacité des acheteurs potentiels à rencontrer l'échéancier en font également partie.

32. Pourquoi maintenir quatre soumissionnaires?

Nous voulons maintenir un niveau de concurrence dans le marché afin de nous assurer que la proposition finale retenue à la fin du processus sera la solution optimale pour CBC/Radio-Canada.

33. Vous confirmez donc que l'Accord de développement de 2009 sera respecté par l'acheteur potentiel du site?

L'Accord de développement est toujours en vigueur et fait partie des exigences spécifiées aux acheteurs potentiels par CBC/Radio-Canada. Dans l'éventualité où l'acheteur dont la proposition sera retenue veuille y apporter des modifications, il devra préalablement les soumettre et obtenir l'approbation de la Ville avant de procéder.

34. Quelles sont maintenant les prochaines étapes pour les acheteurs potentiels des installations actuelles?

Les acheteurs potentiels retenus doivent maintenant procéder à la phase de vérification diligente. Une fois cette vérification terminée, les proposant soumettront de nouvelles offres à la lumière de leurs résultats. Radio-Canada choisira alors un finaliste avec qui elle négociera les modalités de la convention de vente et d'achat (contrat).

35. Qui sont les promoteurs des propositions reçues?

Le processus pour la vente des installations actuelles n'est pas suffisamment avancé pour que nous puissions divulguer les soumissionnaires retenus sans nuire à l'intégrité et à la compétitivité du processus. Nous préférons donc nous en abstenir.

Questions relatives à la gouvernance du projet et du processus

36. En réponse aux critiques qui accusent souvent Radio-Canada de manquer de transparence dans ce projet et d'agir en secret. Que répondez-vous?

Depuis le tout début du projet de la MRC, Radio-Canada informe les diverses parties prenantes du développement du projet et ce, à chacune des étapes. Que ce soit les citoyens, les

organismes du quartier, les élus des diverses instances gouvernementales, les employés de CBC/Radio-Canada et les représentants syndicaux, tous les efforts ont été faits pour communiquer ce qui pouvait l'être dans le respect des ententes de confidentialité et du processus concurrentiel inhérents au projet.

37. Comment pouvez-vous garantir l'intégrité de votre processus?

CBC/Radio-Canada a retenu les services de la firme de courtage immobilier Avison Young, à titre de conseiller externe et pour voir à la gestion de tout le processus. Pour le volet relatif à la vente des installations, Avison Young s'est adjoint les services de la firme Brookfield Financial.

Radio-Canada prend grand soin de respecter toutes les règles de gouvernance qui s'appliquent à ce type de projet pour une société d'État comme la nôtre.

Pour l'aspect immobilier, Radio-Canada gère le projet en toute diligence et transparence en suivant les conseils de la firme d'experts embauchée à cet effet.