

- DEMANDE D'AUTORISATION AU DIRECTEUR GÉNÉRAL  
 RECOMMANDATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION



**Recommandation** STM - 6000009263 / Services connexes d'occupation (Place Bonaventure)

D'AUTORISER une enveloppe budgétaire pour la période restante du bail précédant celui du nouveau siège social ( ci-après « NSS » ), entre la Société de transport de Montréal ( ci-après « STM » ) et Gestion Immeuble Place Bonaventure Inc. ( ci-après « GIPB » ), allant jusqu'au 31 juillet 2023, au montant de 551 243 \$, plus les taxes de 82 549 \$ pour un montant maximum de 633 792 \$, toutes taxes incluses, pour les dépenses de services connexes d'occupation non prévues audit bail et les frais administratifs y étant associés, lesquels seront dispensés par GIPB, pour les motifs spécifiés aux présentes, le tout en conformité avec le *Règlement prévoyant l'exercice des pouvoirs du conseil d'administration et du directeur général, et la signature de certains actes, documents ou écrits de la société de transport de Montréal* (R-11) et la Politique de gestion - *Délégation de pouvoirs d'autorisation du directeur général* (PG.1.02).

Voir suite de la rubrique *Recommandation*

**LE TOUT POUR UN MONTANT TOTAL POUR LA SOCIÉTÉ DE :** 633.792 \$ Toutes taxes incluses

**DE responsable :** Planification Entretien, Infrastructures et Approvisionnement

**DE responsable :** Technologies de l'information et innovation

*Nancy Fréchette*

Signé avec ConsignO Cloud (25/05/2021)  
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

Nom : Nancy Fréchette

Nom : Luc Lamontagne

**Secrétaire de l'assemblée :**

**Exposé du besoin / Plan stratégique organisationnel 2025 (PSO-2025)**

- Améliorer l'expérience client  Adapter l'organisation à l'évolution de la gouvernance  Maîtriser les finances  Attirer, développer et mobiliser les talents

L'atteinte de quel(s) objectif(s) du Plan stratégique organisationnel 2025 cette recommandation vise-t-elle:

Maîtriser les finances - Améliorer l'efficacité des processus et la productivité

Adapter l'organisation à l'évolution de la gouvernance - Renouveler l'organisation pour l'excellence de l'expérience client

Expliquer le besoin et comment la solution proposée contribue à l'atteinte des objectifs du Plan stratégique organisationnel 2025

La location des espaces administratifs situés à la Place Bonaventure occasionne des coûts connexes d'entretien, de réparation et de divers services complémentaires, lesquels ne sont pas inclus dans le loyer du bail. À titre d'exemple, ce service non prévu au bail comprend notamment des frais pour le service additionnel de chauffage, ventilation et climatisation (ci-après « CVC »), l'entretien de la génératrice et les systèmes de climatisation de la salle informatique, ainsi que des frais d'administration applicables aux coûts de ces services.

À cet effet, le CA 2015-364 autorisait une enveloppe budgétaire de 2 077 647,96 \$ TTI pour la période restante du bail, soit jusqu'au 31-07-2023. Dès la prochaine année, cette enveloppe budgétaire sera insuffisante pour veiller à l'exécution desdits services, lesquels sont requis pour la saine gestion des lieux et le confort des occupants. En conséquence, une somme additionnelle estimée à 633 792 \$ TTI est requise jusqu'au 31-07-2023.

Voir suite de la rubrique *Exposé du besoin / Plan stratégique organisationnel 2025 (PSO-2025)*

**Autorisation et octroi de contrat**

Président (cochez si requis) :

Vice-président (cochez si requis) :

Directeur  
général:

**Objet :** STM - 6000009263  
Services connexes d'occupation (Place Bonaventure)

**Processus d'adjudication de contrat et informations sur les soumissions**  S/O

Nouveau contrat     Prolongation     Sur invitation     Levée d'options  
 Renouvellement     De gré à gré     Public     Autre

Nombre d'entreprises ayant obtenu les documents d'appel d'offres :     Nombre de soumissions déposées :

**Cheminement décisionnel** Comité GPP (Gestion de portefeuille de projets) et Comité du conseil d'administration (indiquer le nom et la date)

Comité : N/A    Date: (jj/mm/an)   2021

Comité : N/A    Date: (jj/mm/an)   2021

**Démarche, solution proposée et conclusion**

Les services connexes d'occupation consistent à des services devant être effectués ou fournis par le bailleur, mais non prévus au bail. Ils ont été divisés en trois parties, à savoir : les services complémentaires, le service additionnel de CVC et les services requis pour les Technologies de l'information ( ci-après « TI » ). Des frais d'administration de 15 % sont applicables sur les coûts desdits services connexes d'occupation, soit un taux standard sur le marché.

**SERVICES COMPLÉMENTAIRES :**

Parmi ces dépenses, on retrouve des services rendus en complémentarité de ceux déjà prévus au bail. Par exemple, le nettoyage des micro-ondes et réfrigérateurs, étant donné que le bailleur assure le service d'entretien ménager et accède déjà à nos locaux en dehors des heures d'occupation. Elles incluent notamment le service de patrouille et de surveillance de nuit et/ou de jour, le nettoyage additionnel des salles de toilettes du 8e étage, la désinfection liée à la Covid-19, la fourniture de conteneurs de récupération et la préparation des salles du CA.

Également, certains services requis par la STM impliquent des interventions sur les systèmes critiques du bailleur, tels que les systèmes électriques, mécaniques, de plomberie et à la structure de la bâtisse. Par exemple, le remplacement ou l'ajout de prises électriques, le remplacement d'un appareil d'éclairage, le déplacement ou l'ajustement des gicleurs-incendie, l'ajout de serpentins chauffants, le balancement des systèmes, l'entretien de certains équipements dont le bailleur est le seul à pouvoir fournir le service. L'intervention d'un tiers dans ces systèmes pourrait affecter les garanties détenues par le bailleur ou encore créer une situation ambiguë sur le partage des responsabilités.

Voir suite de la rubrique Démarche et conclusion

**Développement durable / Accessibilité universelle**  S/O (Information validée par l'équipe du Développement durable/ AU)

Sélectionnez le(s) chantier(s) du Plan DD 2025 et/ou du Plan de développement d'AU 2016-2020 correspondant à la présente recommandation

  
  

Voir suite de la rubrique Développement durable / Accessibilité universelle

**Préparé par :** Gestion immobilière et aménagement

Nom : Sandra Boucher

**Service :** Planification intégrée entretien et immobilier

Nom : Timothy Ayoub

**Certification juridique**

En tenant les faits mentionnés dans cette demande comme avérés, celle-ci est juridiquement conforme pour la Société

*Josie Castronovo*

Signé avec ConsignO Cloud (25/05/2021)  
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

Objet : STM - 6000009263  
Services connexes d'occupation (Place Bonaventure)

Informations financières  S/O

Imputations comptables	Imputation 1	Imputation 2	Imputation 3 <sup>1</sup>	Total
Centre	97402	39240		
Compte	573110	552190		
Ordre interne				
Réseau activité				
Règlement d'emprunt				
Montant toutes taxes incluses pour l'ensemble du contrat	464.501	169.291		633.792

1. S'il y a plus de trois imputations comptables, indiquer le total des imputations comptables 3, 4, 5, etc. dans la colonne « Imputation 3 » et fournir un tableau en annexe pour chaque imputation comptable.

Ventilation des coûts  S/O

Période estimée du contrat : de 01 01 2022 à 31 07 2023  
JJ MM AAAA JJ MM AAAA

-	2021	2022	2023 et suivantes <sup>3</sup>	Total
(A) Base <sup>2</sup>		334.408 \$	216.835 \$	551.243 \$
(B) TPS	0 \$	16.720 \$	10.842 \$	27.562 \$
(C) TVQ	0 \$	33.357 \$	21.629 \$	54.987 \$
(D) Montant toutes taxes incluses (A + B + C)	0 \$	384.485 \$	249.307 \$	633.792 \$
(E) Ristourne TPS et TVQ	0 \$	33.399 \$	21.656 \$	55.055 \$
(F) Montant net (D – E)	0 \$	351.086 \$	227.650 \$	578.737 \$

2. S'il y a plusieurs imputations comptables, indiquer le cumulatif sur cette page et fournir un tableau en annexe par imputation comptable.

3. Si le contrat se poursuit au-delà, fournir un tableau en annexe pour chacune des années visées dans cette colonne.

Subvention, financement et certification  S/O

Voir suite de la rubrique *Subvention, financement et certification*

## Certification de fonds

Je certifie la disponibilité des fonds

Trésorier :

*Linda Lebrun*

Signé avec ConsignO Cloud (26/05/2021)  
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

**Objet:** STM - 6000009263  
Services connexes d'occupation (Place Bonaventure)

## Suite de la rubrique

- Recommandation       Exposé du besoin / PSO-2025       Subvention  
 Démarche et conclusion       Développement durable / Accessibilité universelle

Les dépenses d'occupation comprennent aussi des services où une intervention rapide est requise. Par exemple, la réparation d'un mécanisme de porte où le local doit être sécurisé immédiatement, le nettoyage spontané d'un dégât occasionné par le personnel et le besoin fortuit d'un agent de sécurité.

### **SERVICE ADDITIONNEL DE CVC :**

Le bail prévoit des heures spécifiques de prestation du service CVC : lundi au vendredi, de 7:00 à 18:00 et le samedi de 7:00 à 13:00. En dehors de cette plage horaire, la STM doit défrayer des coûts pour ce service.

Le service de CVC additionnel est requis pour des besoins opérationnels spécifiques.

### **SERVICES POUR LES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION (climatisation, génératrice et autres) :**

La salle des serveurs informatiques est supportée par des climatiseurs et une génératrice. Ces installations sont rattachées à la bâtisse et consistent à des équipements critiques pour assurer le bon fonctionnement des opérations informatiques. Une supervision hebdomadaire des démarrages de la génératrice et des validations régulières du niveau de carburant doivent être faites. Également, on doit s'assurer de la disponibilité de l'eau glacée de la bâtisse pour la climatisation. Le bailleur est donc étroitement impliqué dans ces activités de surveillance et d'entretien de ces équipements.

Pour la durée restante du bail, la dépense en service d'entretien et réparation des unités de climatisation des TI, l'entretien et réparation de la génératrice et autres services liés ou connexes à ceux-ci, lesquels sont non inclus au bail, est estimée par les TI à 169 291 \$ TTI, incluant les frais d'administration.

## Suite de la rubrique

- Recommandation       Exposé du besoin / PSO 2025       Subvention  
 Démarche et conclusion       Développement durable / Accessibilité universelle

En décembre 2015, le CA de la STM autorisait une enveloppe budgétaire de 1 807 043,23 \$ TTE. La somme totale engagée depuis l'autorisation dudit CA, en date du 21 avril 2021, est de 1 454 233 TTE.

La ventilation annuelle des sommes engagées TTE pour les dépenses connexes est approximativement de 200 000 \$ pour l'année 2016, 255 000 \$ pour l'année 2017, 225 000 \$ pour l'année 2018, 345 000 \$ pour l'année 2019, 360 000 \$ pour l'année 2020. Nous notons une évolution des dépenses annuellement et ce, en raison de l'augmentation des divers besoins des partenaires internes, lesquels seront décrits aux présentes.

En date du 21 avril 2021, la somme résiduelle de l'enveloppe budgétaire autorisée préalablement par ledit CA 2015-364 se chiffre à 352 810 \$ TTE.

La prévision des dépenses TTE pour l'année en cours et celles des années 2022 et 2023 est estimée à 904 053 \$ TTI, laquelle est ventilée comme suit : 210 238 \$ pour 2021, 476 980 \$ pour l'année 2022 et 216 835 \$ jusqu'au 31 juillet 2023.

Considérant l'enveloppe budgétaire de 1 807 043,23 \$ TTE autorisée par le CA 2015-364, le résiduel disponible de 352 810 \$ TTE, la prévision budgétaire des dépenses requises de 904 053 TTE, la somme totale demandée pour couvrir les besoins essentiels des partenaires internes, non inclus au bail, est de 551 243 TTI.

L'évolution de la dépense s'avère supérieure à l'estimation de l'enveloppe budgétaire demandée en 2015, d'où l'objet des présentes. L'augmentation des dépenses entre les années 2016 et 2020, pouvant atteindre un écart maximal de **± 200 000 \$**, est attribuable aux 6 points suivants, à savoir :

1- Augmentation de **± 20 000 \$** attribuable aux demandes des partenaires internes en regard du nettoyage intérieur des réfrigérateurs et micro-ondes présents dans les espaces locatifs STM.