



**SITE CONTRECOEUR  
PROJET NOUVEAU MERCIER  
APPEL D'OFFRES POUR  
« SERVICES D'ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION D'IMMEUBLES,  
EN CONSTRUCTION D'INFRASTRUCTURES, EN DÉCONTAMINATION  
DE SOL ET EN MISE EN MARCHÉ  
DE PROJETS IMMOBILIERS  
DOSSIER N°: 01-2006 »**

Préparé pour :

**LA SOCIÉTÉ D'HABITATION  
ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL**

425, rue Sherbrooke Est, bureau 01  
Montréal (Québec) H2L 1J9

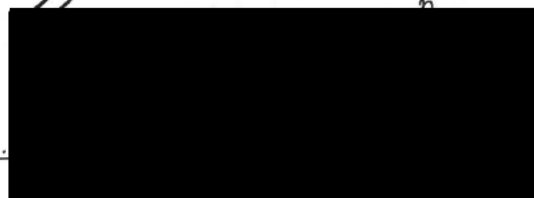
Préparé par :

**CONSTRUCTIONS MARTON  
DIVISION DE CONSTRUCTIONS LOUISBOURG LTÉE**

2015 Drummond, bureau 525, 5<sup>e</sup> étage, bureau 525  
Montréal (Québec) H3G 1W7

Le 6 décembre 2006

*CONFIDENTIEL*



**TABLE DES MATIÈRES**

1.0	INTRODUCTION .....	3
2.0	MISE EN SITUATION.....	4
3.0	ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION MARTON .....	5
4.0	PRIX VERSÉ POUR L'ACHAT DU TERRAIN.....	7
5.0	ENGAGEMENT ET CONDITIONS LIÉS À LA DÉCONTAMINATION ET À LA RÉALISATION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES .....	8
6.0	PROPOSITION DE PRIX POUR LOGEMENTS ABORDABLES ET SOCIAUX.....	10
7.0	ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION DU PROJET .....	11
8.0	GARANTIES ET CAUTIONS.....	12
9.0	AUTRES CONDITIONS ET TERMES ASSOCIÉS À LA RÉALISATION DU PROJET .....	13
10.0	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....	14

ANNEXE A - Résolution



## **1.0 INTRODUCTION**

Le présent document constitue la proposition de **CONSTRUCTIONS MARTON**. Le document après avoir fait le constat de la situation, reprend chacun des sept points décrits comme le contenu minimal de l'offre.

Pour chacun de ces points, **CONSTRUCTIONS MARTON** énonce son offre. De plus, vous trouverez en annexe les documents de soutien exigés ou ceux jugés nécessaires par **CONSTRUCTIONS MARTON**.

## **2.0 MISE EN SITUATION**

La SHDM est à la recherche d'un entrepreneur en construction d'immeubles, en construction d'infrastructures, en décontamination de sol et en mise en marché de projets immobiliers.

La SHDM désire confier à une seule entreprise la responsabilité de la réalisation du projet qui nécessite des investissements importants.

Dans ce contexte, **CONSTRUCTIONS MARTON** répond à l'appel d'offres en toute connaissance de cause et après avoir consulté les documents et participé à une séance de travail proposée par la SHDM.

**CONSTRUCTIONS MARTON** manifeste donc un grand intérêt à réaliser le projet dont les principales tâches se résument ainsi :

- 1 - Procéder à la décontamination du site;
- 2 - Construire l'ensemble des infrastructures;
- 3 - Construire les logements abordables et sociaux pour la SHDM;
- 4 - Construire et mettre en marché les habitations privées du projet.

**CONSTRUCTIONS MARTON** a donc monté cette proposition sur la base des informations disponibles tout en respectant le plan d'aménagement (nombre de logements, infrastructures, etc.) contenu à l'intérieur de l'appel d'offres.





---

### **3.0 ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION MARTON**

Conformément au contenu minimal de l'offre, vous trouverez à la page suivante la résolution de **CONSTRUCTIONS MARTON** s'engageant à respecter les conditions générales exigées au point 3 de l'appel d'offres et du premier addenda reçu.

De plus, vous trouverez en annexe la résolution autorisant à signer la lettre de caution bancaire.



Constructions Marton  
Certifiée ISO 9001 : 2000

2015, rue Drummond, bureau 525  
Montréal QC H3G 1W7 Canada  
(T) 514.282.3908 (F) 514.282.0152  
www.marton.ca

## RÉSOLUTION

Extrait du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de **CONSTRUCTIONS**  
**MARTON**, filiale de Construction Louisbourg Ltée, tenue à St-Eustache, le 24 novembre  
2006, à laquelle *il a été proposé, appuyé et résolu* qu'il s'engage à respecter les conditions  
générales énoncées au point 3 du présent appel d'offres du projet « nouveau Mercier – site  
Contrecoeur »

**COPIE CERTIFIÉE CONFORME**

  
Pietro Di Placido  
Secrétaire

  
Licence RBQ  

#### **4.0 PRIX VERSÉ POUR L'ACHAT DU TERRAIN**

CONSTRUCTIONS MARTON, après analyse globale du contexte de réalisation du projet et tout particulièrement en raison des coûts importants de décontamination proposés de se porter acquéreur du terrain pour une valeur symbolique de dix dollars (10\$).

De plus, CONSTRUCTIONS MARTON pose les conditions suivantes à l'achat du terrain.

- 1 - Aucuns autres frais ou dépenses ne devra être associés au transfert de propriété du terrain (taxe de mutation, arpentage, etc.).
- 2 - Les terrains à acquérir (2 lots d'environ 400 m<sup>2</sup>) feront l'objet d'une offre de prix suivant la juste valeur marchande actuelle du terrain.
- 3 - Le transfert du terrain devra se faire suivant une cédule adaptée à la décontamination du site. En aucun cas, le site ne pourra être transféré, s'il n'a pas obtenu les certificats confirmant sa décontamination le tout à la satisfaction de CONSTRUCTIONS MARTON.
- 5 - Le transfert des terrains devra se faire, par îlot de construction, suivant la séquence de construction proposé par Marton. CONSTRUCTIONS MARTON deviendra alors responsable et assumera le paiement des taxes îlot par îlot.

## **5.0 ENGAGEMENT ET CONDITIONS LIÉS À LA DÉCONTAMINATION ET À LA RÉALISATION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES**

CONSTRUCTIONS MARTON s'engage à réaliser l'ensemble des travaux énumérés à la section 6 du document d'appel d'offres.

Conformément à la modification apportée par le premier addenda, l'exécution de ces travaux sera réalisée par phase.

En ce qui concerne la décontamination, le principe proposé est de procéder à la décontamination par bloc de terrain et de débiter la construction de ce bloc aussitôt le terrain propre.

En ce qui concerne les infrastructures, le même principe s'appliquera.

Pour ce qui est des coûts de décontamination, les experts évaluent à 10 975 700 \$ (incluant contingences 5% et les taxes applicables) le montant nécessaire pour exécuter ces travaux. Ce montant est celui faisant partie du calcul de l'offre globale de notre groupe. CONSTRUCTIONS MARTON est donc en mesure de garantir pouvoir exécuter ces travaux avec une enveloppe de 10 975 000 \$. Cependant, cet engagement est limité à la disposition des matières polluantes identifiées à la section 7.3.2 du devis d'appel d'offres.

En ce qui concerne les infrastructures municipales, le montant est évalué à 33 725 492.00 \$. Enfin, en raison de la présence de la carrière des investissements supplémentaires sont nécessaires. Le projet prévoit la construction d'un talus, évalué à 650 000 \$ et l'élaboration de mesures de protection des bâtiments commerciaux contre la vibration pour un montant de 3 millions. Après analyse, il apparaît évident que le projet ne peut économiquement absorber la totalité des coûts d'infrastructures (ex. : collectrice le long du parc) et de remise en état du site.

CONSTRUCTIONS MARTON prévoit dans le présent appel d'offres une contribution municipale équivalente à 17 022 050 \$, soit les coûts évalués pour la construction de la collectrice et ses pré-requis additionnés aux coûts associés à la construction du talus et à la protection des bâtiments commerciaux contre la vibration. Comme ces travaux devront être réalisés en phase 1, nous proposons le versement de cette somme lors du début des travaux.

En ce qui a trait à l'échéancier, nous proposons l'échéancier suivant.

- 1 - Caractérisation environnementale et production plan et devis : décembre 2006 à novembre 2007.
- 2 - Phase 1 – novembre 2007. Construction de la collectrice projetée, décontamination secteur du par cet construction du talus.

Vous trouverez à la page suivante un plan illustrant les différentes phases prévues pour la réalisation du projet.

Pour chacune de ces phases, la décontamination sera réalisée de même que la construction des infrastructures.

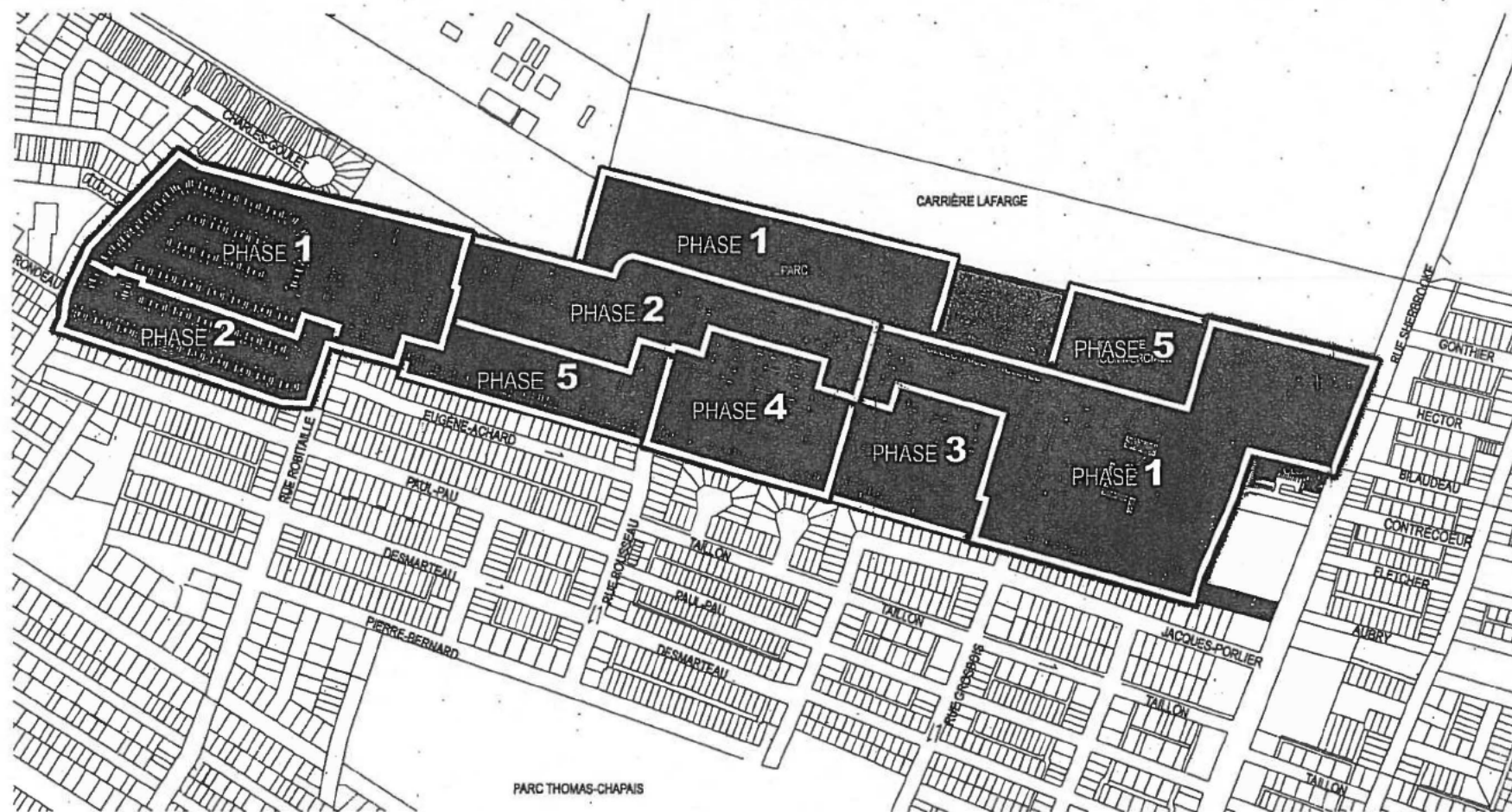
De plus, CONSTRUCTIONS MARTON pose les conditions suivantes à la réalisation des travaux de décontamination et de construction des infrastructures.

- 1 - La méthode à utiliser pour décontaminer doit permettre l'utilisation de méthode de gestion de risque.
- 2 - La SHDM s'engage à faire les efforts nécessaires pour l'obtention de subventions ou aide pour réaliser la décontamination du site et la construction d'infrastructures.



# PLAN DE DÉVELOPPEMENT SCÉNARIO 2B

AOÛT 2006



- UNIFAMILIALE ISOLÉE
- UNIFAMILIALES JUMELÉES
- UNIFAMILIALES EN RANGÉE
- BIFAMILIALES JUMELÉES
- TRIFAMILIALES JUMELÉES
- PLEX
- RÉSIDENCES POUR LES ÂGÉS
- COMMERCIAL
- RÉSERVE COMMERCIALE / PARC
- PARC
- ESPACE MULTIFONCTIONNEL

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES DE TERRAIN SITE

HABITATION	57%
COMMERCIAL	5%
RÉSERVE COMMERCIAL	5%
ESPACE MULTIFONCTIONNEL	4%
PARC	10%
RUES	18%

## RÉPARTITION DES UNITÉS D'HABITATION

UNIFAMILIALES ISOLÉES	82 (5%)
UNIFAMILIALES JUMELÉES	144 (8%)
UNIFAMILIALES EN RANGÉE	200 (10,5%)
BIFAMILIALES JUMELÉES	24 (1,5%)
TRIFAMILIALES JUMELÉES	42 (2%)
PLEX (+CORRIDOR COMMUN+)	936 (51%)
RÉSIDENCES PERSONNES ÂGÉES	308 (22%)



S I T E C O N T R E C O E U R

## **6.0 PROPOSITION DE PRIX POUR LOGEMENTS ABORDABLES ET SOCIAUX**

CONSTRUCTIONS MARTON s'engage à respecter les prix fixés à la section 6 du document d'appel d'offres, le tout conformément aux méthodes de calcul énoncées. CONSTRUCTIONS MARTON s'engage à fournir un minimum de 100 unités par année à la SHDM.

En ce qui concerne les délais de livraison des logements CONSTRUCTIONS MARTON s'engage à livrer les unités en 9 mois après la commande, sauf pour les habitations pour personnes âgées (bâtiments de 199 unités) ou le délai sera de 18 mois.

De plus CONSTRUCTIONS MARTON pose les conditions suivantes en ce qui concerne la livraison de logements abordables et sociaux.

- 1 – S'entendre sur une formule d'indexation du prix maximum des logements sociaux et abordables reconnus pour CONSTRUCTIONS MARTON. Cette formule reste à développer et devra faire l'objet d'une entente entre les parties. Advenant l'impossibilité d'une entente CONSTRUCTIONS MARTON se libère de l'obligation de fournir les unités de logements au prix de base maximum accepté.

La formule d'indexation et de manière non limitative, devra être basée sur les critères suivants : les coûts des matériaux, de la main-d'œuvre et le taux de financement. Le pourcentage minimum d'indexation est de 10 %.

- 2 – CONSTRUCTIONS MARTON croit difficile d'obtenir un taux de financement temporaire de 4 %, tel que prévu au calcul du coût au pied carré des habitations SHDM qui se retrouve à la section 6.3 du document d'appel d'offres.

Pour y arriver CONSTRUCTIONS MARTON propose l'émission d'obligation garantie par la Ville de Montréal ou la SHDM. Cette méthode devrait nous permettre d'obtenir des frais de financement de l'ordre de 4 %. Advenant l'impossibilité d'obtenir ces garanties, CONSTRUCTIONS MARTON ne pourra s'engager à construire les unités aux prix maximums fixés à l'appel d'offres (section 6).

- 3 – À l'intérieur de l'entente de développement à venir entre la SHDM et CONSTRUCTIONS MARTON, une clause spécifique devra traiter de la garantie de programme de construction des 800 unités sur une période de (8) huit ans. Cette clause devra être spécifiquement entérinée par une résolution du Conseil d'administration de la SHDM et par une résolution de la Ville de Montréal.

Advenant le cas où la SHDM ne respecte pas le minimum entendu, soit 100 logements par année, jusqu'à un maximum de 800 unités, sur une période de huit ans, la SHDM doit s'engager à acheter les terrains réservés à cette fin au montant prévu à la section 6.3 du devis d'appel d'offres, soit 183 \$ du mètre carré plus autres dépenses connexes. Cette pénalité sera appliquée par année et ajustée à la fin du terme. Le prix du terrain devra être indexé suivant la formule à établir au point 1. des présentes conditions.

De plus, CONSTRUCTIONS MARTON exigera à la SHDM une pénalité pour chaque unité garantie qui sera abandonnée. Cette pénalité doit représenter un montant égal à 15 % du coût indexé de chaque unité conformément aux méthodes de calcul de la section 6.3 de l'appel d'offres en excluant toutefois le prix du terrain.

- 4 – En ce qui concerne les unités excédentaires au 800 garanties et réservées à l'intérieur du projet à la SHDM (1 135 unités prévues selon la section 5 de l'appel d'offres), CONSTRUCTIONS MARTON appliquera les conditions suivantes.

Si à la fin de la construction des 800 unités, la SHDM met fin à la mise en chantier de logements abordables ou sociaux, CONSTRUCTIONS MARTON se garde la possibilité de recéder les terrains réservés pour les 335 unités excédentaires à la SHDM. La SHDM doit alors s'engager à acheter l'espace prévu pour la construction de ces 335 unités à 183 \$ du mètre carré, plus autres dépenses connexes.



## **7.0 ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION DU PROJET**

CONSTRUCTIONS MARTON prévoit réaliser le projet (en respectant les conditions énoncées plus bas) suivant l'échéancier suivant :

Janvier 2007 à novembre 2007 – Étape préparatoire

- Début des études complémentaires en environnement et négociation du CA en vertu des exigences du ministère de l'Environnement.
- Élaboration des outils de marketing pour la mise en marché du projet.
- Modification des règlements d'urbanisme.
- Élaboration des plans et devis.

Novembre 2007 - Début des travaux

- Construction de la totalité de la collectrice
- Décontamination du secteur du parc
- Construction du talus.

Avril 2008 – Début des unités d'habitation et du bâtiment commercial

- Construction d'un bâtiment pour personnes âgées : 199 unités
- Construction du bâtiment commercial
- Construction des autres bâtiments identifiés à la phase 1 du plan à la page 9.

En ce qui concerne l'échéancier, le marché et les demandes de la SHDM moduleront le reste des phases de développement. L'objectif est de compléter le projet en huit ans. Le plan de la page 9 détermine l'ordre de développement proposé.

## **8.0 GARANTIES ET CAUTIONS**

CONSTRUCTIONS MARTON s'engage à fournir les cautions nécessaires par phase de réalisation des travaux de décontamination et de construction des infrastructures. La lettre de garantie bancaire que vous trouverez en annexe démontre la capacité de notre entreprise à fournir les garanties nécessaires.



## **9.0 AUTRES CONDITIONS ET TERMES ASSOCIÉS À LA RÉALISATION DU PROJET**


La proposition faite par CONSTRUCTIONS MARTON est associée aux conditions générales suivantes.

- 1 - Le parc sera aménagé aux frais de l'arrondissement de la Ville de Montréal aussitôt la décontamination terminée.
- 2 - Les modifications aux règlements d'urbanisme devront être acceptées par CONSTRUCTIONS MARTON. Advenant que ces modifications seraient, de l'avis de CONSTRUCTIONS MARTON, incompatible avec les paramètres de cette offre, CONSTRUCTIONS MARTON retire son offre sans obligation de sa part.
- 3 - Les études en ce qui concerne la décontamination, l'élaboration des plans et devis de même que l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme devraient être complétés à la satisfaction des CONSTRUCTIONS MARTON avant le transfert du terrain.
- 4 - Advenant que les études de décontamination et la réalisation des plans et devis prévoient des budgets de réalisation supérieurs à un montant de 49 128 000 \$, CONSTRUCTIONS MARTON peut retirer sa proposition sans obligation de sa part.  
De plus, les frais encourus par CONSTRUCTIONS MARTON pour la réalisation de ces études devront être remboursés par la SHDM.
- 5 - Les certificats d'autorisation exigé par le ministère de l'Environnement doit avoir été obtenu par CONSTRUCTIONS MARTON avant le transfert du terrain. Advenant le cas où les certificats d'autorisation ne sont pas obtenus avant novembre 2007, CONSTRUCTIONS MARTON peut retirer sa proposition sans obligation de sa part.  
Dans ce cas, les études réalisées pour la formulation de ces demandes devront être remboursées par la SHDM.
- 6 - L'arrondissement et la Ville de Montréal devra avoir négocié un règlement relatif aux opérations de la carrière afin de maintenir les conditions actuelles de développement du site.

## 10.0 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

La proposition est faite au nom de CONSTRUCTIONS MARTON qui a désigné M. Yvon Boyer, vice-président Construction, comme responsable de l'offre de services.

La présente proposition est certifiée par M. Yvon Boyer, dûment autorisé à signer en vertu de la résolution située en annexe.

  
Yvon Boyer, vice-président Construction  
CONSTRUCTIONS MARTON

## ANNEXE A



Constructions Marton  
Certifiée ISO 9001 : 2000

2015, rue Drummond, bureau 525  
Montréal QC H3G 1W7 Canada  
(T) 514.282.3908 (F) 514.282.0152  
www.marton.ca

## RÉSOLUTION

Extrait du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de **CONSTRUCTIONS**


**MARTON**, filiale de Construction Louisbourg Ltée, tenue à St-Eustache, le 24 novembre

2006, à laquelle *il a été proposé, appuyé et résolu* que Monsieur Yvon Boyer, vice-président

construction, soit autorisé, par la présente résolution, à signer pour et au nom de la

compagnie, tous documents d'appels d'offres du projet « nouveau Mercier, Site Contrecoeur ».

**COPIE CERTIFIÉE CONFORME**

  
Pietro Di Placido  
Secrétaire

  
Licence RBQ:  



# PETRELA, MURRAY & ASSOCIÉS INC.

COURTIERS EN ASSURANCE • CONSEILLERS EN CAUTIONNEMENT

169, boul. St-Martin Ouest, Laval (Québec) H7M 1Y7 - Canada T (450) 629-0122 F (450) 629-0806

Le 29 novembre 2006

## SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

**OBJET :** Site Contrecoeur - Projet Nouveau Mercier  
Appel d'offre pour "Services d'entrepreneurs en construction d'immeubles,  
en construction d'infrastructures, en décontamination de sol et en mise en  
marché de projets immobiliers - Dossier numéro : Offre 01-2006 »

### À QUI DE DROIT

Notre firme agit comme courtier en cautionnement de Constructions Marton. Nous confirmons par la présente que Constructions Marton peut être cautionné dans le cours normal des affaires pour les différentes phases prévues sur le projet mentionné en rubrique pour lequel nous avons été informés que l'enveloppe budgétaire était de l'ordre de cinquante (50) millions de dollars.

**PETRELA, MURRAY & ASSOCIÉS INC.**

[Redacted]  
Serge C. Murray  
Président

c:\files\pma\shdm\_marton\_site contrecoeur\_projet nouveau mercier\_lettre 29-nov-06.doc



PETRELA, BURNS & ASSOCIATES  
OTTAWA, ONTARIO

BUREAUX AFFILIÉS



PETRELA, WINTER & ASSOCIATES  
TORONTO, ONTARIO

