

Délocalisation du centre administratif

Cheminement vers la conclusion d'une convention d'usufruit pour des espaces à bureaux au 5100 rue Sherbrooke Est

- La CSDM n'est pas financée pour le maintien et la construction de bâtiments à usage administratif.
- À ce jour, un peu moins de 10 % des employés ont été délocalisés pour des raisons de santé.
- Le coût de maintien et d'exploitation d'un bâtiment administratif de la taille requise par la CSDM varierait entre **2,8 et 3,9 M\$** annuellement.
- Une consultation publique sera menée par la CSDM sur l'avenir du site actuel.
- La CSDM souhaite que le gouvernement du Québec prenne en charge le site actuel.

LA MEILLEURE SOLUTION SELON L'ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ¹

Dans la démarche d'évaluation des différentes options, un élément de haute importance à considérer est la facilité ou non d'obtenir le financement requis pour la mise en œuvre de la solution. Pour les options 1, 2,3 et 5, la difficulté, voire l'impossibilité, d'obtenir les capitaux de lancement nécessaires (mise de fonds initiale) est non négligeable. En somme, les études montrent que, dans le contexte actuel, la délocalisation dans des espaces locatifs est avisée.

Option 1 Réhabilitation majeure du centre administratif et de l'annexe	210 686 649 \$
Option 2 Reprise et réhabilitation de quatre bâtiments excédentaires	140 223 649 \$
Option 3 Construction neuve	98 524 138 \$
Option 4 Délocalisation dans des espaces locatifs	80 699 861 \$
Option 5 Réhabilitation et agrandissement du centre administratif	144 537 229 \$

Il est à noter que les montants présentés dans le tableau sont des valeurs actualisées et que les taxes et les remboursements applicables sont inclus.

DES TRAVAUX EN COHABITATION SONT IMPOSSIBLES

En plus d'avoir évalué les impacts économiques, temporels, organisationnels et sur la santé et sécurité, quatre considérations techniques majeures supportent notre recommandation de délocalisation complète du personnel basés sur les conséquences que celles-ci engendreraient.²

Éléments à considérer	Conséquences
Travaux d'enveloppe bruyants et poussiéreux	Dommages importants à la santé des employés, impossibilité d'effectuer le travail, services non fonctionnels , pertes d'employés .
Coupures dans le réseau de chauffage	Coûts additionnels importants, possibilités de sinistres additionnels , délocalisations multiples d'employés, perte d'efficacité et dysfonctionnement des services.
Insuffisance dans l'alimentation électrique	Phasage impliquant des coûts et des délais additionnels importants.
Réhabilitation sismique probable	Phasage impliquant des coûts et des délais additionnels importants.

LE TERME LE PLUS AVANTAGEUX

Considérant toutes les éventualités, la CSDM s'est assurée d'obtenir des conditions permettant un éventail de possibilités quant au terme et/ou à la superficie des espaces.

Terme	Coût du loyer	Taux annuel moyen	Description des options au contrat
10 ans	39 760 394 \$	3 976 039 \$	Aucune
20 ans avec résiliation à 10 ans	34 207 225 \$	3 420 723 \$	- Option de diminution de l'espace de 10% à 10 ans et d'un autre 15 ans - Option de cession ou sous-location en tout temps
20 ans sans résiliation	74 840 825 \$	3 742 041 \$	- Option de résiliation à 10 et 15 ans - 4 options de prolongation de 5 ans chacune

¹ Étude d'opportunité et dossier d'affaires préliminaire Révision 1, 26 février 2018, Commission scolaire de Montréal

² Précisions sur les fondements de la délocalisation complète du personnel administratif et la non-recommandation de faire des travaux en cohabitation, 28 février 2018, TOPO Planification

