
TRAVAUX PUBLICS ET SERVICES
GOUVERNEMENTAUX CANADA

ADDENDA NO. 2

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES COMPLEXES
DIRECTION DES SERVICES DES BIENS
IMMOBILIERS

PROJET NO. 5225-2-2020-5
PROJET D'AMÉNAGEMENT AU 599 CHEMIN
TREMBLAY

DATE: 20 mai, 2020

Les changements suivants à la Demande de qualification entrent en vigueur immédiatement et font partie des documents contractuels.

Cet amendement est composé d'une partie :

PARTIE 1 : QUESTIONS ET RÉPONSES

Question 1

Nous sommes intéressés à travailler en coentreprise (association) afin d'aménager le terrain connu sous le nom de 599, chemin Tremblay à Ottawa :

<https://achatsetventes.gc.ca/donnees-sur-l-provisionnement/appels-d-offres/PW-20-00911469>

Est-ce qu'il y a un gabarit de DDQ à utiliser afin de démontrer notre expérience en coentreprise (association) ? De plus, est-ce qu'il y a des informations additionnelles sur la diligence raisonnable de disponible telles que l'arpentage, le zonage, des exigences additionnelles, etc. ?

Réponse 1

La DDQ décrit les formulaires et les informations sur les exigences de soumission. Pour des détails supplémentaires, veuillez vous référer au paragraphe 4.11 (13) et au paragraphe 5 de la DDQ.

Aucun matériel supplémentaire ne sera fourni par TPSGC à l'étape de la DDQ. Cette question sera abordée à l'étape de la demande de proposition (DDP).

Question 2

Conformément à l'article 2.1 de la section 2, le stationnement sur le site est prévu dans la portée du projet. TPSGC conservera-t-il des revenus de stationnement ainsi générés ou ceux-ci reviendront-ils au secteur privé ?

Réponse 2

Il est actuellement prévu que TPSGC conservera les revenus de stationnement. Cette question sera abordée à l'étape de la demande de proposition (DDP).

Question 3

Énergie et services publics - L'article 4.4 indique que TPSGC envisage d'utiliser une structure de « sous-bail net quadruple ». TPSGC pourrait-il confirmer si le locataire sera responsable de la consommation énergétique pour le projet?

Réponse 3

Il est actuellement prévu que TPSGC sera responsable de sa consommation d'énergie, et que dans le cadre de la sous-location pour services de détail, la consommation d'énergie sera sous la responsabilité du Promoteur privilégié. Cette question sera abordée à l'étape de la demande de proposition (DDP).

Question 4

Entretien et cycle de vie - Comme le projet envisage de confier au promoteur l'entretien nécessaire des installations, TPSGC pourrait-il confirmer si la tarification de ces services sera établie en fonction d'un prix fixe avec possibilité d'augmentation au moment de la soumission ?

Réponse 4

Il est actuellement prévu que : 1) l'accord de sous-location prévoira que, tant que l'entente de gestion des immeubles et des installations sera en place, TPSGC remboursera au promoteur privilégié les frais d'exploitation et les impôts fonciers réels applicables aux locaux à bureaux de TPSGC en vertu de cet accord plutôt qu'en vertu de la sous-location; 2) TPSGC paiera au Promoteur privilégié des frais fixes pour les services de gestion des immeubles et des installations; 3) en vertu de la sous-sous-location à bail de locaux pour services de détail, toutes les dépenses associées aux locaux de services de détail seront à la charge du Promoteur privilégié. Cette question sera abordée à l'étape de la demande de proposition (DDP).

Question 5

Aux termes de l'appendice I, TPSGC peut-il fournir de l'information sur les contrats inclus dans le programme de contrats fédéraux ?

Réponse 5

Conformément à la section 7.20.2, les répondants ne sont pas tenus de présenter une attestation de conformité au programme de contrats fédéraux pour l'équité en matière d'emploi à l'étape de la DDQ.

Question 6

TPSGC peut-il confirmer si le promoteur aurait à payer les frais liés aux droits d'aménagement pour l'aménagement d'infrastructures adjacentes et les services municipaux ?

Réponse 6

Veillez-vous référer à l'annexe B, section 5 – Éléments hors du champ d'application. Le réaménagement du chemin Tremblay et la viabilisation du site, la passerelle pour piétons et l'aménagement des 7,5 hectares de terrain à usage résidentiel et mixte sont hors du champ d'application de ce projet. Le promoteur privilégié ne sera pas tenu de payer les frais liés aux droits d'aménagement pour les propriétés adjacentes.

Question 7

Nous suggérons que des précisions soient fournies concernant la superficie minimale de 50 000 m² exigée dans la section A1.1 du dossier 2. Par exemple, le critère de la superficie de 50 000 m² s'applique-t-il aux aménagements adjacents, sous forme de complexe, situés à des adresses différentes et qui sont réalisés par la même équipe de développement avec des clients et des locataires communs ? Comme il y a peu d'exemples d'aménagements à 100 % de bureaux d'une superficie de 50 000 m², cette superficie peut-elle comprendre un usage mixte au sein de l'aménagement ?

Réponse 7

La référence à 50 000 m² vise à établir un facteur de comparaison des tailles. Les répondants peuvent soumettre des projets d'aménagement à usage mixte. Tous les projets seront évalués du point de vue de leur comparabilité et des capacités conformément aux critères d'évaluation détaillés à l'annexe D – Dossier 2 et aux échelles d'évaluation applicables présentées à l'annexe E.

Question 8

Des précisions sont requises concernant la façon dont le client présentera ses exigences de conception à l'étape de la DDP (par exemple, s'il a établi des spécifications fonctionnelles pour la conception des extrants du projet d'aménagement ou s'il s'agira uniquement de la superficie indiquée dans l'énoncé de projet et de ses équivalents).

Réponse 8

Les exigences de conception seront abordées au stade de la DDP. Veuillez-vous référer à l'annexe B, section 4.3(1).

Question 9

Certifications opérationnelles - Pour la section D du dossier 2, des précisions sont nécessaires étant donné que la DDQ traite uniquement des « références » comme « la certification LEED » pour la capacité du répondant « *de travailler dans le cadre d'un régime d'indicateurs et d'objectifs de rendement (tels que le maintien de la certification LEED et l'obtention d'une efficacité énergétique tout au long du cycle de vie de l'installation) pour les services de fonctionnement et d'entretien afin d'atteindre des niveaux de service clairement définis* ». Est-ce que d'autres normes opérationnelles ou désignations comme BOMA Best, etc. seraient acceptées ?

Réponse 9

La certification LEED est fournie à titre d'exemple. D'autres indicateurs de performance seraient également applicables.

Question 10

Le prêteur sera-t-il autorisé à mettre en place des garanties financières au moment de la signature des documents de location ?

Réponse 10

Il est actuellement prévu que les promoteurs seront responsables d'organiser et de coordonner avec leurs prêteurs leur propre ensemble de garanties conformément aux ententes. Cette question sera abordée à l'étape de la demande de proposition (DDP).

Question 11

Pouvons-nous assumer un loyer symbolique pour le bail foncier et le volet des services au détail ?

Réponse 11

Cette question sera abordée à l'étape de la demande de proposition (DDP).

Question 12

Le loyer pour le bail principal sera-t-il fixe pour la période de 25 ans ou ajusté périodiquement ?

Réponse 12

Cette question sera abordée à l'étape de la demande de proposition (DDP).

Question 13

Un bail net quadruple équivaut-il à un bail cautionnable ?

Réponse 13

TPSGC ne fera pas cette évaluation.

Question 14

TPSGC produira-t-il une première ébauche des accords opérationnels et le Promoteur aura-t-il l'occasion d'examiner les documents et de les commenter à l'étape de la DDP ?

Réponse 14

Oui. Veuillez-vous référer à la DDQ, notamment à la section 6.5 de l'annexe B.

Question 15

La DDP comportera-t-elle une clause qui déterminera si le financement devra être renégocié en milieu de bail comme cela a été le cas pour d'anciens projets de TPSGC ?

Réponse 15

Cette question sera abordée à l'étape de la demande de proposition (DDP).

Question 16

Les composants autres que les bureaux (commerce de détail, zones résidentielles, etc.) reviendront-ils aussi à TPSGC à la fin de la durée du bail foncier, ou cette exigence s'applique-t-elle uniquement aux bureaux ?

Réponse 16

À la fin de la durée du bail foncier, conformément à la section 4.2(1), la propriété des immeubles reviendra entièrement à TPSGC, et ce sans frais. Le reste de la parcelle est hors de portée de cette DDQ.

Question 17

Pour la sélection des projets antérieurs qui seront considérés comme étant des projets comparables dans le cadre de notre réponse à la DDQ, veuillez confirmer ce qui suit :

- a) Combien de points seront déduits si le projet/concept du projet a été réalisé il y a plus de 10 ans ?
- b) Combien de points seront déduits si la superficie du projet est inférieure à 50 000 m² ?
- c) Combien de points seront déduits si le projet n'est pas un complexe composé de multiples immeubles ?
- d) Combien de points seront déduits si le projet ne comporte pas un important aménagement paysager ?

Réponse 17

Tous les projets seront évalués du point de vue de leur comparabilité et des capacités, conformément aux critères d'évaluation détaillés dans le dossier 2 de l'annexe D, y compris la note minimale applicable pour les critères, et aux échelles applicables présentées à l'annexe E.

Question 18

Le promoteur doit-il fournir une solution de gestion des installations à prix fixe ?

Réponse 18

Assumant que la question se réfère à la gestion des immeubles et des installations, alors veuillez-vous référer à la réponse n° 4 du présent addenda et à la section 4.5 de l'annexe B.

Question 19

Pouvez-vous approfondir ou préciser la notion de « prix » aux termes de l'alinéa 6.1(g), Processus de demande de propositions – Évaluation et notation – Prix ?

Réponse 19

Cette question sera abordée à l'étape de la demande de proposition (DDP).

Question 20

TPSGC pourrait-il confirmer que la structure du projet correspondra à celle d'un véritable projet en PPP et qu'elle demeurera la plus fidèle possible à ce modèle, puisqu'il s'est avéré efficace pour exécuter les travaux et obtenir des résultats rapidement ?

Réponse 20

Bien qu'il puisse y avoir des similitudes, la DDQ dans son ensemble, et notamment la section 4 de l'annexe B, confirme une structure de location-bail avec cession-bail.

Question 21

Article 4.13 de la DDQ – J'aimerais connaître le point de vue de TPSGC concernant les partenariats qui ne sont pas des coentreprises et pour lesquels les rôles du membre principal responsable de la conception en matière d'architecture et de design urbain sont partagés entre deux entreprises.

Réponse 21

Les entreprises ne sont pas tenues de participer à cet appel de qualification dans le cadre d'une coentreprise ou d'autres formes d'association. Les répondants peuvent choisir de le faire. Un répondant peut avoir de multiples membres principaux, y compris des membres principaux

responsables de la conception. Veuillez-vous référer à la définition de « membre principal » à l'annexe A.

Question 22

Visite des lieux (article 3.2.2.1 de la DDQ) – Étant donné les restrictions actuelles liées à la COVID-19, TPSGC fournira-t-il une visite virtuelle des lieux ?

Réponse 22

TPSGC n'a pas l'intention de produire une visite virtuelle. Les répondants peuvent continuer de demander une visite des lieux par l'intermédiaire de la personne-ressource. Une visite sur place sera coordonnée pour déterminer un moment approprié et avec des mesures appropriées, y compris le maintien de la distanciation physique. La visite des lieux n'aura pas lieu avec plusieurs répondants en même temps.

Le site est un terrain vacant, et une vue aérienne peut également être obtenue par Internet, notamment pas Google Earth ou Maps. De plus, le chemin Tremblay est une route municipale, et les répondants peuvent longer le site pour un accès visuel.

Question 23

Guide de sécurité de la DDQ (annexe G de la DDQ) – TPSGC peut-il faire le point sur le processus de sécurité ? TPSGC peut-il confirmer brièvement les exigences de sécurité pour l'étape de la DDP et à l'attribution du contrat ? Le guide de sécurité de la DDQ ne se prononce pas définitivement sur le niveau de l'attestation de sécurité exigé pour l'entreprise et sur le plan individuel : « Il est prévu que les Promoteurs nécessitent ce qui suit au moment de la présentation... » et plus loin, TPSGC demande aussi à l'annexe G que nous connaissons les exigences liées à une attestation de sécurité d'installation (ASI) de niveau SECRET ou TRÈS SECRET (et le délai requis pour obtenir les attestations requises par TPSGC est plus long que la période de la DDP elle-même).

Réponse 23

La DDQ explique que les répondants n'ont pas besoin d'une autorisation de sécurité pour travailler sur la réponse à la DDQ, pas plus que les promoteurs en auront besoin pour travailler sur la proposition au stade de la DDP. Il est actuellement prévu que les répondants soient tenus d'obtenir, lors de l'octroi du contrat, une vérification d'organisation désignée (VOD) avec une autorisation de détenir des renseignements (ADR) de niveau protégé. Des attestations de sécurité du personnel seront requises au niveau Fiabilité.
