



**MEMO / NOTE DE SERVICE**

**Information previously distributed / Information distribué auparavant**

**TO: Finance and Economic Development Committee**

**DESTINATAIRE : Comité des finances et du développement économique**

**FROM: Donna Gray  
General Manager, Community and  
Social Services**

**Contact :  
Shelley VanBuskirk  
Director, Housing Services,  
Community and Social Services  
Department  
613-580-2424 ext. 16366  
Shelley.VanBuskirk@ottawa.ca**

**AND FROM: Derrick Moodie  
Director, Corporate Real Estate Office**

**EXPÉDITRICE : Donna Gray  
Directrice générale, Services sociaux  
et communautaires**

**Personne ressource:  
Shelley VanBuskirk, Directrice,  
Services de logement Services  
sociaux et communautaires  
Shelley.Vanbuskirk@ottawa.ca**

**DATE: September 1, 2020**

**1er septembre 2020**

**FILE NUMBER: ACS2020-CSS-GEN-009**

**SUBJECT: Follow up to Motion- Request for Offers to Acquire or Lease  
Hotels/Motels and Other Housing Options**

**OBJET : Suivi de la motion concernant la demande d'offres pour l'achat ou la  
location d'hôtels, de motels et d'autres types de logements**

## **OBJET**

La présente note de service vise à informer le Comité et le Conseil des résultats de la demande d'offres présentée par la Ville en vue d'acquérir ou de louer des logements à plusieurs unités destinés à accueillir à moyen terme ou de façon permanente des personnes sortant de l'itinérance.

Cette demande d'offres a été réalisée conformément aux instructions données au personnel dans la motion adoptée par le Conseil le 13 mai 2020 (motion n° 33/9).

## **RÉSUMÉ**

Compte tenu de la situation économique récente due à la pandémie de COVID-19 et au besoin croissant de logements abordables, le Conseil a demandé le 13 mai 2020 au personnel, par voie de motion, de réaliser une demande d'offres afin de recenser les possibilités d'acquisition et de financement d'hôtels, de motels et d'autres types de logements à plusieurs unités pouvant servir de logements abordables.

La Ville a publié la demande d'offres le 21 mai 2020. Au total, sept offres ont été évaluées par un comité composé de cinq employés municipaux.

Sur les sept offres, une ne répondait pas aux exigences suivantes :

La propriété doit :

1. compter au moins dix unités privées (de 300 pieds carrés minimum) ayant chacune une salle de bain;
2. pouvoir être achetée ou louée pendant au moins un an;
3. être située dans les limites du secteur urbain de la ville d'Ottawa.

Sur les six offres restantes, trois satisfaisaient aux critères cotés, lesquels comportaient 12 caractéristiques et tenaient compte de l'état du bâtiment. Pour évaluer les offres, le personnel a pris en considération les besoins de la Ville en matière de logements abordables ou de logements à moyen terme.

Les trois offres retenues ont ensuite été évaluées en fonction des critères financiers. Le comité a conclu que les offres présentaient un bon rapport qualité-prix pour un usage commercial ou un hôtel, mais pas pour l'usage souhaité.

Par conséquent, aucune offre n'est recommandée au Conseil à l'issue de la demande d'offres.

Le personnel poursuit activement ses recherches et formulera des recommandations au Comité et au Conseil pour pallier le besoin urgent de logements abordables d'ici le quatrième trimestre de 2020.

Il recherchera également des hôtels, des motels, des établissements ou des immeubles résidentiels ou commerciaux à plusieurs unités qui répondraient aux exigences.

## **CONTEXTE**

En dépit des actions que mènent la Ville et ses partenaires locaux afin de trouver des abris et des logements sûrs et convenables pour les particuliers et les familles, on observe une augmentation constante de la demande de logements abordables. Cette situation nécessite des solutions immédiates.

Le 19 janvier 2020, la Ville a déclaré l'état d'urgence en matière de logement et d'itinérance. Depuis, la pandémie de COVID-19 n'a fait qu'exacerber la demande de logements abordables, notamment pour les particuliers et les familles du réseau des refuges d'urgence.

Compte tenu de la situation économique actuelle, le Conseil a demandé à la directrice générale des Services sociaux et communautaires et au directeur du Bureau des biens immobiliers municipaux de présenter une demande d'offres officielle afin de recenser les possibilités d'acquisition et de financement d'hôtels, de motels et d'autres types de logements à plusieurs unités. Selon la Direction générale des services sociaux et communautaires, sur les quinze millions de dollars consacrés par la Ville au logement abordable en 2020, trois millions pourraient servir à acquérir et à financer ces logements abordables. Évidemment, cette somme ne permettra pas d'acquérir un grand nombre de logements, mais elle pourrait être complétée par des fonds d'organismes partenaires ou d'autres ordres de gouvernement. Elle pourrait autrement servir à louer des espaces que l'on transformerait en logements à moyen terme.

À la demande du Conseil, la Ville a publié la demande d'offres le 21 mai 2020. Au total, sept offres ont été présentées avant la date limite du 12 juin 2020 à 16 h. Le comité a terminé de les évaluer le 20 juillet 2020.

Le Conseil a demandé au personnel de lui présenter les options retenues à l'issue de la demande d'offres.

## ANALYSE

Compte tenu de la situation économique actuelle, du besoin croissant de logements abordables et de la volonté récente de certains propriétaires de fournir à la Ville, à moyen terme ou de façon permanente, des hôtels, des motels et des logements à plusieurs unités pour permettre aux personnes en situation d'itinérance de respecter la distanciation physique, il a été décidé de lancer un processus de demande d'offres.

La demande d'offres visait à informer le secteur que la Ville souhaitait acquérir des biens immobiliers pour en faire des logements abordables ou à moyen terme, et que les offres seraient soumises à un processus d'évaluation concurrentiel, équitable, ouvert et transparent garantissant l'optimisation des ressources. Les candidats pouvaient mettre leur propriété en vente ou en location. Il leur était également possible de proposer un autre modèle.

Les offres devaient :

- a) respecter les exigences;
- b) obtenir une note égale ou supérieure au seuil des critères cotés;
- c) offrir un bon rapport qualité-prix, en fonction des critères financiers établis, tout en tenant compte des critères cotés.

Pour satisfaire aux exigences, la propriété devait :

1. compter au moins dix unités privées (de 300 pieds carrés minimum) ayant chacune une salle de bain;
2. pouvoir être achetée ou louée pendant au moins un an;
3. être située dans les limites du secteur urbain de la ville d'Ottawa.

Les critères cotés étaient divisés en deux catégories : 1) les caractéristiques de la propriété et 2) l'état du bâtiment. La première catégorie comportait 12 caractéristiques (cuisine aménagée, emplacement, proximité du transport en commun, aires communes intérieures et extérieures, présence de places de stationnement et d'une buanderie, accès sans obstacle, conformité à la *Loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*, etc.). Ces caractéristiques étaient évaluées en fonction des besoins de la Ville selon l'usage auquel était destinée la propriété (logements abordables à long terme, ou logements à moyen terme).

Les candidats devaient présenter une offre financière pour la propriété et indiquer les tarifs unitaires moyens. S'ils présentaient une offre de location, ils devaient préciser le loyer et ce qui était ou non inclus dans les charges d'exploitation. Les offres financières étaient évaluées en fonction de leur rapport qualité-prix pour l'usage prévu.

Au total, sept offres ont été présentées avant la date limite du 12 juin 2020 à 16 h. Elles ont ensuite été évaluées par un comité composé de cinq employés municipaux répartis

comme suit : deux membres des Services du logement, deux membres du Bureau des biens immobiliers municipaux et un membre des Services de planification. Le processus a été supervisé par un membre des Services juridiques, qui agissait en qualité d'agent de l'intégrité, et le comité d'évaluation a reçu le soutien des Services de l'approvisionnement.

Les offres ont été évaluées et notées à l'aide de la grille habituelle d'évaluation et de notation. Sur les sept offres, une ne répondait pas aux exigences puisque les unités étaient des maisons unifamiliales dispersées (la propriété ne comptait pas au moins dix unités privées).

Sur les six offres restantes, trois atteignaient le seuil des critères cotés de 70 %. Les trois autres ne présentaient pas les caractéristiques requises par la Ville en fonction de l'usage prévu pour le bien (logement abordable ou logement à moyen terme). Elles comprenaient des maisons individuelles, des maisons jumelées et des duplex occupés destinés à être convertis en maisons de chambres ainsi que deux options de conteneurs d'expédition là où le terrain devrait être situé.

Les trois offres retenues ont ensuite été évaluées en fonction des critères financiers. Le comité a conclu que les offres présentaient un bon rapport qualité-prix pour un usage commercial ou un hôtel, mais pas pour l'usage souhaité (logements permanents ou à moyen terme), car :

1. les prix à l'achat étaient beaucoup plus élevés que ceux des options de logement similaires;
2. les bâtiments nécessitaient des travaux importants pour être utilisés comme logements permanents, ce qui ferait grimper le prix davantage;
3. les options de bail à long terme étaient plus coûteuses que l'achat de la propriété.

Les facteurs suivants ont été pris en considération lors de l'évaluation du rapport qualité-prix :

- Le prix d'achat offert;
- L'opinion interne sur la valeur marchande actuelle de la propriété (en fonction de propriétés similaires);
- La comparaison de la valeur marchande avec des activités commerciales ou institutionnelles similaires;
- La nécessité d'effectuer des modifications ou des améliorations supplémentaires en plus du prix d'achat pour permettre l'usage comme logements permanents;

- L'évaluation des données historiques en matière de prix de vente ou d'achat antérieurs et des travaux de rénovation connus;
- La comparaison du délai d'acquisition et du temps requis pour la construction d'un nouveau bâtiment;
- La comparaison du coût par unité de l'acquisition et de la construction.

Compte tenu des résultats, le comité n'a pas procédé aux visites sur place, aux travaux préliminaires de diligence raisonnable et aux demandes de clarification nécessaires pour formuler une recommandation au Comité et au Conseil.

Puisqu'aucune offre n'a été recommandée, le personnel entend poursuivre activement ses recherches et formulera, d'ici le quatrième trimestre de 2020, des recommandations au Comité et au Conseil quant à l'utilisation de l'enveloppe de trois millions de dollars destinée aux logements abordables et aux logements de transition. Par ailleurs, il recherchera également des hôtels, des motels, des établissements ou des immeubles résidentiels ou commerciaux à plusieurs unités qui répondraient aux exigences, mais qui n'ont fait l'objet d'aucune offre.

## **CONCLUSION**

La demande d'offres pour l'achat ou la location d'hôtels, de motels et d'autres types de logements n'a donné lieu à aucune recommandation. Compte tenu de la forte demande de logements locatifs abordables de la part de personnes à revenu faible ou moyen, le personnel entend continuer de chercher des solutions immédiates et fera rapport au Comité et au Conseil d'ici le quatrième trimestre de 2020.

Donna Gray, directrice générale, Services sociaux et communautaires  
Derrick Moodie, directeur du Bureau des biens immobiliers municipaux

c.c. Shelley VanBuskirk, directrice des Services du logement