

Code	CA
RRI-2	2015-02-26 (SQI-2015-02)
Mise à jour n° 2:	2022-09-22 (SQI-2022-45)

**RÈGLEMENT DE RÉGIE INTERNE
CONCERNANT LES MODALITÉS D'EXERCICE DES POUVOIRS CONTRACTUELS
EN GESTION DES ESPACES DE LA SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES
INFRASTRUCTURES**

(Loi sur les infrastructures publiques, chapitre I-8.3, a. 77)

CHAPITRE 1
CHAMP D'APPLICATION

1. Le présent règlement a pour objet la détermination des conditions applicables aux contrats de location, d'acquisition et d'aliénation d'immeubles et de concession que la Société québécoise des infrastructures, ci-après appelée « la Société », peut conclure avec tout contractant.
2. Pour l'application du présent règlement, tout appel d'offres public doit être publié dans le système électronique d'appel d'offres approuvé par le gouvernement en vertu de la Loi sur les contrats des organismes publics (chapitre C-65.1).

CHAPITRE 2
CONTRAT DE LOCATION D'IMMEUBLES

3. Lorsqu'un contrat de location d'immeubles fait l'objet d'un appel d'offres public ou d'un appel d'offres sur invitation, la Société retient pour adjudication la plus économique des soumissions conformes.
4. Un contrat de location d'immeubles conclu, autrement qu'à la suite d'un appel d'offres public, requiert l'autorisation du dirigeant de la Société, sauf dans les cas suivants :
 - 1° lorsqu'il s'agit du renouvellement ou de la prolongation d'une location existante;
 - 2° lorsqu'il s'agit de la location d'espaces de stationnement;
 - 3° lorsqu'il s'agit de la location d'espaces dans un immeuble appartenant ou loué à tout organisme public, gouvernemental, scolaire ou municipal au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1), à un établissement de santé ou de services sociaux en vertu de cette même loi, à toute société d'État, à tout organisme ou institution relevant du gouvernement du Canada ou d'une autre province ou territoire canadien, à toute autre institution publique, ainsi qu'à toute personne morale de droit public ou de droit privé détenue ou contrôlée à 100 % par ceux-ci;
 - 4° lorsqu'il s'agit de la location d'espaces d'une superficie additionnelle dont une partie est déjà louée par la Société, sujette aux restrictions suivantes :
 - a) dans le cas d'augmentation de la superficie louée par la Société dans un immeuble jusqu'à concurrence d'une superficie totale de 2 000 m² incluant la superficie additionnelle;

- b) dans tous les autres cas, que la superficie additionnelle ne dépasse pas les limites suivantes :

Superficie déjà louée (mètres carrés)	Limites de superficies additionnelles
Inférieure à 4 999 :	25 % de la superficie louée ou 1 000 m ² , selon le plus élevé des deux.
5 000 et plus :	15 % de la superficie louée ou 1 250 m ² , selon le plus élevé des deux.

- 5° lorsqu'il s'agit de la location d'espaces servant de bureau de circonscription électorale ou de bureau régional d'un ministre du gouvernement ou du président de l'Assemblée nationale, ou encore d'un ancien premier ministre en vertu de la Loi sur l'exécutif (RLRQ, chapitre E-18) ;
 - 6° lorsqu'il s'agit de la location d'espaces d'une superficie inférieure à 500 m², obtenue à la suite d'un appel d'offres sur invitation et que la plus économique d'un minimum de trois soumissions a été retenue;
 - 7° lorsqu'il s'agit de la location d'espaces situés au nord du 50^e parallèle et non reliés au grand réseau routier;
 - 8° lorsqu'il s'agit de la location d'espaces destinés à répondre à un besoin spécifique de nature occasionnelle ou saisonnière et dont le coût total de location n'excède pas 75 000 \$;
 - 9° lorsqu'en raison d'une situation d'urgence, la sécurité des personnes ou des biens est en cause;
 - 10° lorsqu'il s'agit de la location d'espaces faisant suite à une décision gouvernementale ou à un engagement gouvernemental;
 - 11° lorsqu'il s'agit de la location d'espaces pouvant servir de logement de fonction.
5. Malgré l'article 4, mais sous réserve du paragraphe 10 de ce dernier, aucun contrat de location d'espaces ne peut être conclu sans les autorisations requises en vertu du chapitre 6. Le recours à l'appel d'offres public, à l'appel d'offres sur invitation ou à l'avis d'intérêt plutôt qu'au gré à gré doit également être envisagé lorsqu'il est dans l'intérêt public de le faire.

CHAPITRE 3

CONTRAT D'ACQUISITION ET D'ALIÉNATION D'IMMEUBLES

- 6. Un contrat d'acquisition ou d'aliénation d'immeubles doit être conclu sur la base de l'évaluation de sa valeur marchande à laquelle peut s'ajouter au contrat d'acquisition la valeur des dommages d'une expropriation. Un tel contrat peut également être conclu sur une autre base lorsqu'il est dans l'intérêt public de le faire; une justification à cet effet doit être mentionnée à l'orientation immobilière.
 - 7. Lorsqu'un contrat d'aliénation d'immeubles fait l'objet d'un appel d'offres, la Société retient pour adjudication la soumission conforme la plus avantageuse.
 - 8. Un contrat d'aliénation d'immeubles conclu, autrement qu'à la suite d'un appel d'offres, requiert l'autorisation du dirigeant de la Société, sauf dans les cas suivants :
- 1° lorsque l'immeuble est enclavé par une seule propriété dont le propriétaire est celui qui se porte acquéreur de l'immeuble;

- 2° lorsqu'il s'agit de permettre à un exproprié de reprendre un immeuble ou la partie d'un immeuble exproprié;
 - 3° lorsqu'il s'agit d'une aliénation ou d'une cession d'un démembrement d'un droit de propriété dont la valeur marchande est égale ou inférieure à 50 000 \$;
 - 4° lorsqu'il s'agit d'une parcelle de terrain ou d'un droit immobilier cédé pour des fins d'utilités publiques;
 - 5° lorsqu'il s'agit d'une aliénation en faveur de tout organisme public, gouvernemental, scolaire ou municipal au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1), à un établissement de santé ou de services sociaux en vertu de cette même loi, à toute société d'État, à tout organisme ou institution relevant du gouvernement du Canada ou d'une autre province ou territoire canadien, à toute autre institution publique, ainsi qu'à toute personne morale de droit public ou de droit privé détenue ou contrôlée à 100 % par ceux-ci.
9. Nonobstant ce qui est prévu au présent chapitre, aucun contrat d'acquisition ou d'aliénation d'immeubles ne peut être conclu, sans les autorisations requises en vertu du chapitre 6.

CHAPITRE 4

CONTRAT DE CONCESSION

10. Lorsqu'un contrat de concession fait l'objet d'un appel d'offres public ou d'un appel d'offres sur invitation, la Société retient pour adjudication la plus élevée des soumissions conformes, ajustée le cas échéant selon les modalités prévues à l'article 16.
11. Un contrat de concession conclu, autrement qu'à la suite d'un appel d'offres public, requiert l'autorisation du dirigeant de la Société, sauf dans les cas suivants :
 - 1° lorsqu'il s'agit du renouvellement ou de la prolongation d'un contrat de concession existant (par avenant au contrat existant ou par la conclusion d'un nouveau contrat de concession);
 - 2° lorsque le revenu anticipé annuel de la concession est estimé à moins de 125 000 \$;
 - 3° lorsque ledit contrat de concession est accordé à une filiale de la Société.

CHAPITRE 5

RÈGLES APPLICABLES AUX APPELS D'OFFRES PUBLICS

12. Tout appel d'offres public s'effectue au moyen d'un avis diffusé dans le système électronique d'appel d'offres et doit contenir les renseignements suivants :
 - 1° le nom de la Société;
 - 2° la description sommaire des besoins;
 - 3° le cas échéant, la description sommaire des options;
 - 4° l'endroit où obtenir les renseignements;
 - 5° l'endroit prévu ainsi que la date et l'heure limites fixées pour la réception et l'ouverture des soumissions, le délai de réception ne pouvant être inférieur à 15 jours à compter de la date de la diffusion de cet avis;
 - 6° le fait que la Société ne s'engage à accepter aucune des soumissions reçues;

- 7° le fait que la soumission sera valable pour une période stipulée;
- 8° la nature et le montant de la garantie de soumission exigée, le cas échéant.

13. La Société doit prévoir dans ses documents d'appels d'offres :

- 1° la description de ses besoins;
- 2° le cas échéant, la description des options;
- 3° les conditions d'admissibilité exigées d'un soumissionnaire et les conditions de conformité des soumissions;
- 4° la liste des documents ou autres pièces exigées des soumissionnaires;
- 5° les modalités d'ouverture des soumissions;
- 6° la règle d'adjudication du contrat, laquelle comprend, le cas échéant, toute modalité de calcul applicable aux fins de l'adjudication;
- 7° tout autre renseignement requis en vertu du présent règlement.

14. La Société peut modifier ses documents d'appel d'offres au moyen d'un addenda transmis aux soumissionnaires concernés par l'appel d'offres.

Si la modification est susceptible d'avoir une incidence sur les prix, l'addenda doit être transmis au moins sept jours avant la date limite de réception des soumissions; si ce délai ne peut être respecté, la date limite de réception des soumissions doit être reportée d'autant de jours qu'il en faut pour que ce délai minimal soit respecté.

15. La Société ouvre publiquement les soumissions d'un appel d'offres public en présence d'un témoin à l'endroit prévu, à la date et à l'heure limites fixées dans les documents d'appel d'offres.

Lors de l'ouverture publique, le nom des soumissionnaires ainsi que leur prix total respectif sont divulgués, sous réserve de vérifications ultérieures.

16. La Société peut, pour l'adjudication d'un contrat de concession, prendre en considération le niveau de qualité d'une soumission suivi du calcul d'un rapport qualité-prix. Dans un tel cas, la Société doit appliquer les règles d'évaluation de la qualité des soumissions incluant les critères d'évaluation retenus et leur poids respectif comme prévu dans les documents d'appel d'offres et, après analyse, adjuger le cas échéant le contrat au concessionnaire qui a soumis le prix ajusté le plus haut.

Les soumissions sont évaluées par un comité de sélection. Le comité procède à l'évaluation de la qualité, et ce, sans connaître le prix soumis. Le comité de sélection doit être composé d'un secrétaire chargé de coordonner les activités et d'au moins trois membres.

CHAPITRE 6

AUTORISATIONS ET ORIENTATIONS IMMOBILIÈRES

17. Tout contrat de location, d'acquisition ou d'aliénation d'immeubles doit être préalablement approuvé par la personne ou l'instance autorisée selon les niveaux d'autorisations prévus à l'annexe 1.

Les contrats de concession, l'acceptation ou le refus des rétrocessions de même que les coûts de projet de construction ou de démolition d'immeuble en propriété

ayant un impact sur le parc immobilier de la Société doivent également être autorisés.

Ces autorisations doivent être obtenues au moyen de l'approbation d'une orientation immobilière et, selon le cas, d'une décision du conseil d'administration, du Conseil du trésor ou du gouvernement. Cependant, aucune orientation immobilière n'est requise pour les baux à valeur nominale avec une personne morale de droit public, les contrats de location temporaire et les baux tripartites.

18. Aux fins de l'article 17, la valeur de l'immeuble correspond :

- a) dans le cas d'une acquisition, à la valeur de la contrepartie de l'acquisition;
- b) dans le cas d'une aliénation, à la valeur foncière déterminée de la manière suivante :
 - i. dans le cas d'un immeuble qui constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation foncière d'une municipalité ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur de l'immeuble est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle pour cet immeuble par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1);
 - ii. dans le cas d'un immeuble qui ne constitue pas une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation foncière d'une municipalité ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur de l'immeuble est établie par un évaluateur agréé externe.

L'évaluation d'un tel immeuble peut aussi être réalisée par un évaluateur agréé interne de la Société lorsque cette évaluation permet de conclure que la valeur de l'immeuble est inférieure à 500 000 \$.

19. La Société doit obtenir l'autorisation du gouvernement pour acquérir ou aliéner un immeuble lorsque la transaction envisagée présente une sensibilité ou un intérêt particulier à l'égard, notamment, des éléments suivants :

- a) l'impact à long terme;
- b) le caractère patrimonial de l'immeuble;
- c) l'acceptabilité sociale;
- d) l'impact anticipé sur la vitalité d'un quartier ou d'une ville;
- e) l'intention ou l'intérêt manifesté par une administration municipale;
- f) la probabilité d'un changement de vocation de l'immeuble;
- g) la nécessité de modification aux règlements de zonage ou aux schémas d'aménagement.

20. L'autorisation du dirigeant de la Société est toujours requise dans le cas où un seul soumissionnaire a présenté une soumission conforme.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

21. Le présent règlement remplace le Règlement sur les modalités d'exercice des pouvoirs contractuels de la Société immobilière du Québec (chapitre I-8.3, r. 1).

ANNEXE 1

Niveaux d'autorisation		BAIL	BAIL AU TIERS	ACQUISITION ALIÉNATION VOIR NOTE 6	CONCESSIONS (REVENU ANTICIPÉ ANNUEL)	RÉTROcession (REFUSÉE OU ACCEPTÉE)	PROPRIÉTÉ (COÛTS DE CONSTRUCTION OU DÉMOLITION) VOIR NOTE 1
		LOYER CUMULATIF					
1	Gouvernement	S. O.	S. O.	≥ 50 M\$	S. O.	S. O.	S. O.
2	Conseil du trésor	Voir note 2	S. O.	≥ 10 M\$ et < 50 M\$	S. O.	S. O.	S. O.
3	Conseil d'administration (Voir note 3)	> 9 M\$	S. O.	≥ 1 M\$	S. O.	S. O.	S. O.
4	Président-directeur général	Voir note 5	S. O.	≥ 500 k\$ et < 1 M\$	S. O.	S. O.	≥ 1,5 M\$
5	Vice-président responsable	> 4 M\$ ≤ 9 M\$	Loyer : < à tarification	< 500 k\$	≥ 500 k\$	S. O.	< 1,5 M\$
6	DGGE*	> 1,5 M\$ ≤ 4 M\$	Loyer : ≥ à tarification	S. O.	< 500 k\$	Toutes	S. O.
7	DSDM* ou DSIE* (Voir note 4)	≤ 1,5 M\$	S. O.	S. O.	< 125 k\$	S. O.	S. O.

*DGGE : Directeur général de la gestion des espaces

*DSDM : Directeur de la sollicitation du marché

*DSIE : Directeur des solutions immobilières en espaces

Note 1 : Coûts de projet de construction ou de démolition d'immeubles en propriété, ayant un impact sur le parc immobilier de la Société.

Note 2 : L'autorisation du Conseil du trésor pourrait être requise en vertu de certains seuils prévus à la Directive concernant la gestion et l'ameublement des espaces de l'administration gouvernementale.

Note 3 : Une autorisation du conseil d'administration est requise, selon les seuils indiqués au tableau, pour l'exercice d'une option de renouvellement ou d'une prolongation d'un bail.

Note 4 : Nonobstant ces seuils, dans le cas où une transaction immobilière implique un changement au niveau du loyer de base non prévu au bail ou un changement à la portée des définitions comprises au bail, l'orientation immobilière devra être approuvée par le DGGE. L'autorisation du DGGE est également requise lorsque le loyer annuel total est supérieur à 500 k\$.

Note 5 : Lorsque l'autorisation doit être donnée par le conseil d'administration, le président-directeur général approuve l'orientation immobilière après avoir obtenu cette autorisation.

Note 6 : Sont visés également tout démembrement du droit de propriété comme une servitude et toute modalité du droit de propriété (copropriété et propriété superficiaire).