

AVIS DE PROJET DE MARCHÉ ET MANIFESTATION D'INTÉRÊT

POUR

LA PRESTATION DE SERVICES DE GESTION DES IMMEUBLES ET DES INSTALLATIONS

Avis de projet de marché (APM) n° : **APM-001427**

Date d'émission : 01 juillet 2023

Date de clôture : 14 h (HAE) le 04 août 2023

Personne-ressource pour le présent APM : Ryan Lemay, conseiller principal, Approvisionnement

Courriel : rlemay@cmhc-schl.gc.ca

Adresse : Bureau national
700, chemin Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7 Canada

1. INTRODUCTION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») est une société d'État dirigée par un conseil d'administration qui relève du Parlement par l'intermédiaire du ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion.

La raison d'être de la SCHL est la suivante : rendre le logement abordable pour tout le monde au Canada. Nous savons que le logement permet aux gens de conserver leur emploi, de mieux réussir à l'école et de participer plus pleinement à la société. L'abordabilité du logement et la stabilité du système de financement de l'habitation : voilà deux éléments clés d'un Canada plus fort et plus sûr, où tout le monde vit dans la dignité.

Le logement abordable pour toute la population est un objectif ambitieux, et la SCHL ne peut l'atteindre seule. Nous mobilisons le savoir-faire et l'énergie des gouvernements, des organismes sans but lucratif, des prêteurs, des promoteurs, des entrepreneurs sociaux et des coopératives pour façonner l'avenir du secteur de l'habitation. La toute première Stratégie nationale sur le logement du Canada en est un bel exemple. Ensemble, nous éliminons les obstacles pour que personne ne soit laissé pour compte.

Un profil complet de la SCHL est fourni au www.cmhc-schl.gc.ca.

2. DÉFINITIONS

SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
Manifestation d'intérêt	Manifestation d'intérêt
Entente de confidentialité et de non-divulgence	Entente de confidentialité et de non-divulgence
APM	Avis de projet de marché
Proposants	Fournisseurs potentiels participant à la phase 1 de la DDP
Proposants qualifiés	Fournisseurs potentiels qui participent à la phase 2 de la DDP et qui soumettent une proposition en réponse à la DDP
DDP	Demande de propositions
Répondants	Fournisseurs potentiels qui présentent une réponse à cet APM
Réponse	Une copie remplie et signée de l'annexe 1 – Manifestation d'intérêt
Partie soumise à restrictions	Une personne, y compris toute entreprise ou organisation (y compris les anciens employés et les employés actuels), qui i) a participé ou participe actuellement au présent processus d'approvisionnement; et ii) peut accorder à un répondant un avantage injuste important ou lui fournir des renseignements confidentiels importants qui ne sont pas, ou dont on ne s'attendrait pas raisonnablement à ce qu'ils soient, disponibles pour les autres répondants.

3. CONTEXTE

La SCHL possède un important portefeuille immobilier. Ses propriétés principales sont le complexe du Bureau national, à Ottawa (Ontario) et les bureaux des divers centres d'affaires de la SCHL au Canada. Sont également incluses les autres propriétés immobilières de la SCHL au Canada.

En 2012, la SCHL a imparti à un tiers ses services immobiliers : gestion des locaux et des installations, gestion de l'espace, gestion de projet, administration des baux et gestion des actifs. Au 1^{er} mars 2023, le portefeuille immobilier comptait environ 767 960 pieds carrés (pi²) de bureaux appartenant à la SCHL ou loués par la SCHL. Les immeubles du portefeuille sont les suivants :

Type	Nombre d'immeubles	Superficie (pi ²)
Bureaux loués par la SCHL	5	132 003
Bureaux appartenant à la SCHL	1	635 937
Total	6	767 940

Veuillez consulter l'annexe 3 – Bureaux loués par la SCHL et bureaux appartenant à la SCHL pour obtenir des détails sur les emplacements des services.

La SCHL fournit des services immobiliers à ses secteurs d'activité par l'entremise i) du personnel immobilier de la Société qui lui fournit des services directement et ii) de tiers fournisseurs de services en vertu de l'entente actuelle. Du point de vue des secteurs d'activité, la prestation des services est intégrée et homogène.

3.1 Entente actuelle de services impartis

Le budget annuel des services fournis en vertu de l'entente actuelle est d'environ 5 millions de dollars pour les services et d'environ 2,5 millions de dollars pour l'exécution du projet (y compris les frais de gestion de projet).

L'entente actuelle a été conclue en 2013 et devrait arriver à échéance le 31 mars 2024.

4. STRATÉGIE D'ACQUISITION

Les répondants doivent prendre note du fait que cette activité d'approvisionnement relève du champ d'application du chapitre 5 de l'Accord de libre-échange canadien et du chapitre 19 de l'Accord économique et commercial global entre le Canada et l'Union européenne. Elle est assujettie à de tels accords, mais les droits et obligations des parties seront régis par les modalités spécifiques du présent APM.

La SCHL entend lancer un processus d'approvisionnement en trois étapes :

Étape 1: Recherche d'entreprises compétentes	→	Avis de projet de marché et manifestation d'intérêt
Étape 2: Sélection d'un fournisseur	→	Demande de propositions
Étape 3: Conclusion du contrat	→	Négociation et ratification de l'entente

Étape 1 : APM et manifestation d'intérêt

Les réponses soumises à cet APM ne sont pas exécutoires. L'émission de cet APM ne doit pas être interprétée comme un quelconque engagement de la part de la SCHL ni comme une autorisation d'entreprendre des activités aux termes de la section 5. Le but principal du présent APM est de trouver des entreprises compétentes offrant des services de gestion des immeubles et des installations qui répondent à toutes les exigences techniques obligatoires de l'éventuelle DDP subséquente indiquée à l'annexe 2.

Étape 2 : DDP

Les répondants qui ont soumis une réponse à l'APM passeront à l'étape 2 : DDP.

La SCHL entend lancer un processus de DDP à phases multiples comme suit :

Phase 1 : Proposition du répondant concernant les exigences techniques obligatoires et signature de l'entente de confidentialité et de non-divulgence

- A. À cette étape, la DDP sera émise aux répondants qui ont soumis une réponse au présent APM.
- B. Les proposants devront soumettre i) une réponse démontrant qu'ils respectent les exigences techniques obligatoires (qui sont énoncées à l'annexe 2 à titre d'information pour les répondants) et ii) l'entente de confidentialité et de non-divulgence signée.

Par souci de clarté, aucun point ni note ne sera accordé pour la conformité aux exigences techniques obligatoires. La réponse du proposant sera évaluée sur la base d'une note de réussite ou d'échec seulement.

- C. Seuls les proposants qui ont démontré avec succès qu'ils respectent les exigences techniques obligatoires et qui ont soumis l'entente de confidentialité et de non-divulgence signée seront invités à participer à la phase 2 de la DDP en tant que proposants qualifiés.

Phase 2 : Soumission et évaluation des critères cotés

- A. Dans cette phase, les proposants qualifiés auront accès, au moyen d'une chambre forte en ligne sécurisée, à des renseignements commerciaux de nature délicate ou confidentielle de la SCHL. Ils auront également accès aux annexes de la DDP et à l'entente préliminaire dont ils auront besoin pour éclairer l'élaboration de leurs propositions.
- B. Les propositions soumises par des proposants qualifiés durant cette phase seront évaluées conformément aux critères d'évaluation énoncés dans la DDP.

Étape 3 : Conclusion du contrat

La SCHL souhaite conclure une entente non exclusive avec un (1) proposant pour la prestation de services de gestion des immeubles et des installations à la SCHL.

Le proposant ayant obtenu le meilleur score dans le cadre de la DDP peut être invité à entamer des négociations avec la SCHL et à signer une entente concernant les services détaillés de gestion des immeubles et des installations énoncés dans la DDP.

La durée initiale totale de l'entente découlant de la DDP devrait être de sept ans, avec l'option de renouvellements pour une durée supplémentaire totale n'excédant pas cinq ans, pour un total cumulatif de 12 ans, y compris la durée initiale et les durées facultatives.

5. PORTÉE ET EXIGENCES

5.1 Portée

Les services inclus dans la portée ci-dessous visent à donner aux répondants un aperçu général des services requis et des services futurs potentiels dans le but de fournir une réponse au présent APM.

Les répondants doivent être en mesure :

- de fournir des services de grande qualité et de collaborer avec la SCHL pour assurer la continuité des activités et l'intégrité des actifs et offrir une expérience positive aux occupants des immeubles;
- d'apporter des changements en introduisant des innovations et des améliorations continues tout au long de la durée de l'entente;
- de fournir un large éventail d'expériences et d'être en mesure de mettre en œuvre des pratiques exemplaires du secteur. Il s'agit aussi bien de recommander des améliorations que de régler les problèmes actuels et futurs de gestion des locaux et des installations;
- de satisfaire aux objectifs en constante évolution de la SCHL en matière de biens immobiliers, y compris l'atteinte des buts et objectifs de la Société;
- de démontrer sa capacité à fournir les services d'une manière qui répond aux exigences de bilinguisme de la SCHL (services de qualité égale en français et en anglais);
- de fournir une solution intégrée qui s'appuie sur leur expérience préalable, sur leur connaissance approfondie des pratiques émergentes dans le domaine, sur l'innovation ainsi que sur leurs ressources, leurs outils et leurs pratiques;
- de collaborer avec la SCHL à un processus de simplification des ajustements qui peuvent être apportés au portefeuille de propriétés, aux services, aux niveaux de service et à d'autres questions connexes pendant la durée de l'entente subséquente;
- d'offrir un mécanisme pour introduire des innovations qui améliorent la prestation de services ou qui atteignent d'autres objectifs immobiliers.

Le proposant sélectionné dans le cadre de l'éventuelle DDP subséquente fournira les catégories de services suivantes :

- Exploitation : entretien et réparations, y compris l'entretien général, la gestion de l'inventaire, la gestion des installations techniques des bâtiments, la mise en service, la gestion des matériaux et des pièces, les services ponctuels, etc.;
- Exploitation : services aux occupants, y compris le bureau d'assistance, l'entretien ménager, la gestion de la neige et de la glace, l'entretien du terrain, la gestion des déchets, le traitement antiparasitaire, etc.;
- Gestion de l'énergie;
- Gestion environnementale et gestion durable;
- Gestion des situations d'urgence et de la continuité des activités;
- Gestion des actifs;
- Gestion et administration de projets;
- Gestion des services alimentaires;
- Gestion des services de conditionnement physique;
- Gestion des plans et croquis;
- Administration des baux;
- Gestion des systèmes intégrés de gestion de l'information et de la plateforme technologique;
- Administration générale : gestion des ressources, approvisionnement, gestion des fournisseurs, conformité aux obligations en matière de santé et de sécurité, gestion de la qualité, communications, gestion des documents, conseils immobiliers, comptabilité et gestion financière, rapports, etc.;
- Tout autre service connexe de gestion des immeubles et des installations, qu'il soit facultatif ou non.

La liste ci-dessus n'est pas une description exhaustive des catégories de services incluses dans la portée. La SCHL entend fournir tous les détails concernant la portée de ces catégories de services, y compris une description de chaque service et niveau de service, dans l'éventuelle DDP subséquente.

5.2 Livrables et échéancier

La SCHL a l'intention de conclure une entente en novembre 2023 pour que la prestation de services commence le 1^{er} avril 2024.

La SCHL prévoit une période de transition de trois mois, du janvier au mars 2024. Le processus de transition détaillé et l'échéancier seront convenus avec le proposant sélectionné dans le cadre de l'éventuelle DDP subséquente.

6. EXIGENCES OBLIGATOIRES

Les répondants sont informés que le processus de DDP comprendra une évaluation par la SCHL des exigences obligatoires énoncées à l'annexe 2 – Étape 2 : exigences techniques obligatoires de la DDP. Ainsi, seuls les répondants qui s'autoévaluent comme étant en mesure de répondre à ces exigences obligatoires doivent soumettre une réponse au présent APM.

7. ÉCHÉANCES ET PROCESSUS DE LA STRATÉGIE D'ACQUISITION

7.1 Échéances prévues

L'échéancier prévu de la DDP subséquente est le suivant :

Date d'émission de la DDP:	Août 2023
Date limite pour les exigences techniques obligatoires et la présentation de l'entente de confidentialité et de non-divulgence:	Septembre 2023
Début de la phase 2 et distribution des renseignements confidentiels de la SCHL (annexes de la DDP):	Septembre 2023
Période de questions:	Septembre ou Octobre 2023
Date limite pour la présentation des propositions:	Novembre 2023
Évaluations et négociations:	Novembre ou Décembre 2023
Date d'octroi ciblée:	Janvier 2024

7.2 Parties soumises à des restrictions pendant le processus d'acquisition

À cette étape du processus d'approbation de l'APM, la SCHL a désigné les entreprises ou organisations suivantes comme étant des parties soumises à des restrictions :

1. P1 Consulting Inc.;
2. Blakes, Cassels et Graydon LLP.

Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive des parties soumises à des restrictions. D'autres personnes, entreprises ou organisations peuvent être ajoutées ou supprimées de la liste à n'importe quelle étape du processus d'approvisionnement. Sans limiter l'application de la présente section 7.2 (Parties soumises à des restrictions), ni la SCHL ni ses employés, conseillers ou représentants ne sont responsables envers un répondant de toute réclamation, que ce soit à l'égard des coûts de préparation de l'APM, de la perte de profits prévue, de la perte d'occasions ou de toute autre question de quelque nature que ce soit, de toute utilisation de cette liste, ou de l'utilisation ou de l'inclusion des parties soumises à des restrictions dans toute réponse relative au processus d'approvisionnement.

7.3 Utilisation ou inclusion de parties soumises à des restrictions

Il incombe à chaque répondant de s'assurer que ni lui ni aucun membre de son équipe ne consulte une partie soumise à des restrictions, ne lui demande conseil ou n'utilise un avis qu'une telle partie lui aurait fourni, ou n'inclut une partie soumise à des restrictions dans son équipe. La SCHL ne sera pas responsable de tout manquement de la part d'un répondant à vérifier qu'il n'a pas enfreint la présente section 7.3. La SCHL peut, à sa seule discrétion, disqualifier un répondant ou lui imposer les conditions qu'elle considère comme étant dans l'intérêt public ou autrement appropriées pour sa participation continue au processus d'approvisionnement, si le répondant utilise ou inclut une partie soumise à restrictions dans son équipe :

1. pour conseiller ou aider autrement le répondant en ce qui concerne sa participation au processus d'approvisionnement, y compris à la préparation de sa réponse;
2. en tant qu'employé, conseiller ou consultant du répondant ou d'un membre de son équipe.

8. MANDAT

- Seuls les répondants en mesure de respecter i) les échéances de la DDP énoncées à la section 7.1; et ii) les exigences obligatoires énoncées à l'annexe 2 – Étape 2 : exigences techniques obligatoires de la DDP doivent fournir une réponse (le document de manifestation d'intérêt) à cet APM;
- si la SCHL choisit d'émettre une DDP découlant du présent APM, celle-ci ne sera émise que pour les répondants qui ont soumis une réponse (le document de manifestation d'intérêt);
- aucun processus de questions n'est offert aux fins du présent APM. La SCHL a l'intention d'inclure un processus de questions dans la DDP;
- Il n'y aura pas de réunions entre les répondants et la SCHL aux fins du présent APM. La SCHL peut, à sa seule discrétion, inclure dans la DDP des réunions confidentielles sur le plan commercial avec chaque proposant, si elle le juge nécessaire à ce moment-là.
- La SCHL entend mener des négociations dans le cadre du processus de sélection lié à la DDP;
- La SCHL, à sa seule discrétion, se réserve le droit d'annuler le présent APM à n'importe quel moment et/ou de s'abstenir de publier une DDP;
- Ni le présent APM ni aucun autre processus de sélection subséquent n'imposera à la SCHL l'obligation ou la responsabilité i) de signer une entente avec un répondant ou un proposant; et ii) d'assumer les coûts, dommages ou pertes de toute nature encourus ou subis, directement ou indirectement, par un répondant pour répondre à cet APM. En soumettant une réponse au présent APM, les répondants renoncent à tout droit de réclamer des coûts ou des dédommagements relatifs à des pertes de quelque nature que ce soit ou à tout autre recours ou cause d'action contre la SCHL relativement au présent APM ou à toute DDP subséquente ou à tout autre processus de sélection.
- Pour que les répondants intéressés soient pris en compte dans la DDP, une réponse au présent APM doit être soumise à l'agent d'approvisionnement Ryan Lemay d'ici le 04 août 2023, à 14 h, heure d'Ottawa à rlemay@cmhc-schl.gc.ca

ANNEXE 1 – MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Ce formulaire sert à confirmer l'intention de votre société de répondre à une demande de propositions subséquente.

Le répondant atteste que, à sa connaissance, les renseignements qu'il a fournis dans la présente manifestation d'intérêt sont complets et exacts.

Avis de projet de marché n° : Dx-001427

Madame,
Monsieur,

Par la présente, nous confirmons notre intérêt à répondre à une DDP. Nous reconnaissons et garantissons que nous répondons aux exigences obligatoires énoncées dans le présent APM et que nous possédons l'expérience et le savoir-faire requis, ainsi que la stabilité financière, pour i) assurer le service ou ii) fournir le bien.

Veuillez indiquer la langue de préférence pour les documents de la DDP :

Français

Anglais

Signature :	
Nom et titre : (personne-ressource)	
Répondant :	
Adresse :	
Téléphone :	
Cellulaire :	
Courriel :	
URL :	

Annexe 2 – ÉTAPE 2 : EXIGENCES TECHNIQUES OBLIGATOIRES DE LA DDP

Les proposants qui participent au processus de DDP doivent démontrer qu'ils respectent les exigences obligatoires énoncées dans la présente annexe 2. Ainsi, seuls les répondants qui s'autoévaluent comme étant en mesure de répondre à ces exigences doivent soumettre une réponse au présent APM.

Numéro	Description des exigences obligatoires
1.	Le proposant doit être constitué en société et autorisé à faire affaire au Canada.
2.	Le proposant doit disposer d'un bureau d'assistance bilingue opérationnel (services de qualité égale en français et en anglais).
3.	Le proposant doit avoir fourni au cours des trois années précédant l'émission de la DDP ou doit actuellement fournir les services indiqués à la section 5.1 du présent APM à des propriétés d'une superficie de plus de 400 000 pieds carrés.
4.	Le proposant doit avoir de l'expérience dans la prestation des services indiqués à la section 5.1 du présent APM pour un portefeuille de propriétés d'envergure provinciale ou nationale au cours de chacune des trois années précédant l'émission de la DDP.
5.	Le proposant doit être en mesure de fournir les services dans les propriétés d'Ottawa indiquées à l'annexe 3 – Bureaux loués par la SCHL et bureaux appartenant à la SCHL et de répondre dans les deux heures après avoir été contacté par la SCHL.
6.	<p>Le proposant doit avoir de l'expérience dans la prestation des services décrits à la section 5.1 du présent APM. Dans le cadre de cette expérience, le proposant doit avoir utilisé une plateforme intégrée, au cours de chacune des trois dernières années précédant l'émission de la DDP, composée des systèmes informatiques suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. système informatisé de gestion de l'entretien; 2. système de gestion des bordereaux de commande / bureau d'assistance; 3. système de gestion de projet; 4. système d'administration des baux; 5. système de gestion des actifs; 6. analytique opérationnelle; 7. capacités de tableau de bord.
7.	Le proposant sélectionné doit s'assurer que toutes les données sensibles, protégées ou secrètes ainsi que les renseignements personnels de la SCHL qui sont inactifs ou en transit sont en tout temps cryptés, hébergés et accessibles dans les limites géographiques du Canada. Les données ne doivent pas obligatoirement être hébergées au Canada pour les communications d'entreprise régulières qui ne contiennent pas de renseignements de nature délicate, protégée ou secrète (dont des renseignements personnels).
8.	<p>Le proposant doit fournir, pendant la phase 1 de la DDP, ses états financiers annuels audités du dernier exercice. Dans le cadre de cette expérience, le proposant doit avoir utilisé, au cours de chacune des trois dernières années précédant l'émission de la DDP, une plateforme intégrée composée des systèmes informatiques suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le proposant a des revenus annuels de plus de 45 millions de dollars canadiens. 2. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation du proposant sont positifs. Voir Remarque n° 1. 3. Le proposant dispose d'un fonds de roulement ou d'autres formes de liquidités (p. ex., facilité de crédit inutilisée) de plus de 6,5 millions de dollars canadiens. <p>Remarques :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Si les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation au cours du dernier exercice ne sont pas positifs, le proposant doit fournir ses états financiers annuels audités pour deux années supplémentaires, pour un total cumulatif des trois derniers exercices. Les états financiers doivent démontrer que les flux de trésorerie cumulatifs des activités d'exploitation des trois dernières années sont positifs.

**ANNEXE 3 – BUREAUX LOUÉS PAR LA SCHL ET BUREAUX APPARTENANT À
LA SCHL**

TABLEAU 1 – Bureaux appartenant à la SCHL			
Numéro	Point de service	Adresse	Superficie habitable (pi²)
1	Bureau national	700, chemin Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7	165 933 (immeuble A) 56 805 (immeuble B) 298 018 (immeuble C) 115 181 (garage de l'immeuble C)

TABLEAU 2 – Bureaux loués par la SCHL				
Numéro	Point de service	Adresse	Superficie habitable (pi²)	Propriétaire-bailleur
1	Centre d'affaires de l'Atlantique	1894, rue Barrington 8 ^e et 9 ^e étages Halifax (Nouvelle-Écosse) B3J 2A8	22 770 11 385 au 1 ^{er} juillet 2024	Crombie REIT 610 East River Rd., bureau 200 New Glasgow (Nouvelle-Écosse) B2H 3S2
2	Centre d'affaires du Québec	1100, boul. René-Lévesque Ouest 1 ^{er} , 2 ^e et 3 ^e étages Montréal (Québec) H3B 5J7	48 558	Complexe 1100 RLO S.E.C. 1100, boul. René-Lévesque Ouest Bureau 1838 Montréal (Québec) H3B 4N4
3	Centre d'affaires des Prairies et des territoires	1000 7th Avenue, SW Bureaux 200 et 300 Calgary (Alberta) T2P 5L5	32 774 11 180 en juillet 2023	Plaza 1000 Ltd a/s de Riverpark Properties Ltd. 999 – 8th Street, SW, bureau 445 Calgary (Alberta) T2R 1J5
4	Centre d'affaires de la Colombie-Britannique	1111, rue Georgia Ouest, 19 ^e et 20 ^e étages Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 4S4	14 630	TA Management Limited FortisBC Centre 1111, rue Georgia Ouest, bureau 1788 Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 4M3
5	Bureau du centre-ville de Toronto	70, rue York, bureau 1100, Toronto (Ontario)	13 271	Maple Tree Leasehold Inc. a/s de Colliers International 181 Bay St. Bureau 1400, Toronto (Ontario) M5J 2V1
Fermeture permanente des bureaux loués (à compter du 30 juin 2023)				
1	Centre d'affaires de l'Ontario	100, avenue Sheppard Est, (3 ^e et 4 ^e étages), bureau 300, Toronto (Ontario) M2N 6Z1	16 395	La Compagnie d'Assurance-Vie Manufacturers 100, avenue Sheppard Est, bureau 1020 Toronto (Ontario) M2N 6N5
2	Première Nation de Fort William	656 City Rd., bureau 12, Première Nation de Fort William (Ontario) P7J 1K3	140	Kelly S. Banning 656 City Rd. Première Nation de Fort William (Ontario) P7J 1K3