



KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.  
Comptables agréés

Bureau 1500  
600, boul. de Maisonneuve Ouest  
Montréal (Québec) H3A 0A3

Téléphone (514) 840-2100  
Téléfax (514) 840-2187  
www.kpmg.ca

## **Strictement confidentiel**

Le 27 novembre 2008

Monsieur Jean Lamarre, B.A.A.  
Président du conseil d'administration  
Société d'Habitation et de Développement de Montréal  
425, rue Sherbrooke E., bureau 01  
Montréal (Québec) H2L 1J9

Monsieur Lamarre,

### **Objet : Revue des faits et gestes qui ont mené à la suspension avec solde du directeur général de la Société d'Habitation et de Développement de Montréal (« SHDM »)**

Le 29 octobre 2008, le conseil d'administration de SHDM (« CA ») a retenu les services de KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. pour effectuer une revue des faits et gestes qui ont mené à la suspension avec solde du directeur général de SHDM (« DG » ou « DG de SHDM »).

Dans la présente, il nous fait plaisir de vous soumettre nos observations préliminaires à cet égard.

### **Mandat**

Notre mandat consiste à effectuer une revue des faits et gestes qui ont mené à la suspension avec solde du DG de SHDM. Ces faits et gestes (« les Incidents allégués ») qui ont trait à la réalisation du projet Faubourg Contrecoeur (« FC ») incluent, entre autres :

- Encourir des coûts et effectuer des déboursés sans autorisation préalable du CA;
- Signer et modifier des ententes sans autorisation préalable du CA;
- Omettre d'informer le CA d'une perte potentielle pour SHDM et de réclamations de Construction Frank Catania & Associés Inc. (« Catania »).

### **Travaux réalisés**

Les travaux que nous avons réalisés incluent :

- Rencontres et discussions avec les représentants du CA pour discuter des travaux réalisés et des Incidents allégués identifiés par le comité de vérification qui ont mené à la suspension avec solde du DG de SHDM;

- Revue de la documentation mise à notre disposition sur le projet FC. Une liste détaillée des documents consultés est jointe à l'**Annexe A**;
- Rencontres et discussions avec des membres de la direction de SHDM et de la VdM aux fins d'améliorer notre compréhension du projet. Les personnes rencontrées incluent la directrice des finances et de l'administration, le coordonnateur de projets de SHDM, ainsi que le directeur général adjoint de la VdeM;
- Rencontre avec le DG de SHDM pour discuter et obtenir sa version relativement aux Incidents allégués, discutés dans les pages qui suivent.

Il convient de noter qu'à ce jour, nous n'avons pas rencontré ou discuté de notre mandat et de nos observations préliminaires avec des représentants de Catania, de Deloitte, du Vérificateur général de la VdeM et de certains autres représentants de SHDM qui, en raison de leurs mandats et rôles respectifs dans le projet FC, pourraient fournir des informations complémentaires qui pourraient modifier certains faits et observations rapportés dans le présent rapport.

De plus, comme nous n'avons pas examiné la version électronique des documents qui nous ont été remis à ce jour, nous ne sommes pas en mesure de confirmer les dates de préparation et de révision subséquente de ces documents et par conséquent de valider l'exactitude de la chronologie des événements et documents cités dans la présente. Une revue de la version électronique de ces documents pourrait fournir des informations complémentaires qui pourraient avoir pour effet de modifier certains faits et observations rapportés dans le présent rapport.

Par conséquent, nous nous réservons le droit de réviser le contenu du présent rapport si des faits nouveaux étaient portés à notre attention ou que la véracité des propos recueillis auprès des divers intervenants se révélait trompeuse après la date du présent rapport.

### **Description de la transaction intervenue entre SHDM et Catania dans le projet FC**

En décembre 2006, le comité de sélection qui avait été formé pour analyser les deux soumissions reçues par SHDM a conclu que la soumission de Catania était la plus avantageuse.

La soumission de Catania, dont la sélection a été approuvée par le CA de SHDM le 21 mars 2007, impliquait diverses opérations financières dont il est question aux présentes, incluant notamment :

- Un prêt de 14 625 000 \$ de SHDM à Catania pour faciliter le financement des travaux de décontamination, du talus acoustique et du contrôle vibratoire. La soumission souligne que le prêt est nécessaire « compte tenu qu'aucune institution financière n'accordera de facilité de crédit pour le Projet avant que Catania ne puisse fournir la garantie qu'aucune contamination (...) n'est présente (...) »;
- Une contribution de 15 800 000 \$ à être versée par SHDM ou la VdM. La soumission souligne que la contribution est rendue nécessaire afin de respecter le plafond de prix fixé par SHDM compte tenu du Plan de développement fixant la proportion d'unités d'habitations résidentielles à caractère social et abordable à un minimum de 50 %;

- La vente du terrain à un prix de 19 000 000 \$, moins des déductions totalisant 14 625 000 \$ pour les coûts de décontamination, du talus acoustique et du contrôle vibratoire. La balance de prix de vente de 4 375 000 \$ payable par Catania au plus tard le 30 juin 2010 sera partagée entre SHDM et VdM dans des proportions de 30 % et 70 %, respectivement. Le détail de la transaction de vente est approximativement comme suit :

	<u>SHDM à Catania</u>
Prix de vente	19 000 000 \$
Décontamination	(10 975 000) \$
Talus acoustique	(650 000) \$
Contrôle vibratoire	<u>(3 000 000) \$</u>
Balance du prix de vente	4 375 000 \$

- Une hypothèque a été consentie par Catania à SHDM sur le terrain le même jour, au montant de 23 550 000 \$.

Le 20 décembre 2006, le comité exécutif de la VdM adopte la résolution CE06 2241 qui, d'une part, approuve le principe d'une vente du site du projet FC à SHDM, et d'autre part, autorise le début des travaux de décontamination. Le terrain a été vendu par la VdM à SHDM le 20 septembre 2007 alors que SHDM a vendu ce même terrain à Catania le 10 octobre 2007.

### **Description des Incidents allégués**

Dans les pages qui suivent, nous avons décrit et commenté les Incidents allégués identifiés par le comité de vérification du CA, sauf pour le premier Incident noté ci-après qui a été identifié par KPMG, qui ont mené à la suspension avec solde du DG. Ces Incidents incluent :

1. Le 1<sup>er</sup> mars 2007, le DG de SHDM a effectué une avance de 2 400 000 \$ sur le prêt de 14 625 000 \$ à Catania, sans autorisation préalable du CA;
2. Le 8 avril 2008, le DG de SHDM a effectué une avance de fonds de 3 000 000 \$ sur la contribution financière de 15 800 000 \$ payable à Catania, sans autorisation préalable du CA;
3. Le 14 juillet 2008, le DG de SHDM a effectué un paiement de 2 909 847 \$ sur la contribution financière de 15 800 000 \$ payable à Catania, sans autorisation préalable du CA;
4. Le 14 juillet 2008, le DG de SHDM a signé une entente de financement des travaux d'infrastructures avec Catania qui a eu pour effet de modifier des ententes antérieures sans autorisation préalable du CA;
5. Le 21 août 2007, lors de la signature du contrat de prêt de 14 625 000 \$ intervenu entre SHDM et Catania, le taux d'intérêt sur les avances de fonds déjà effectuées sur ce prêt ainsi que sur les avances à faire a été réduit de 1,5 %, passant ainsi du taux de base de la Banque Scotia majoré de 2 % au même taux de base majoré de 0,5 %, sans autorisation préalable du CA. Cette réduction du taux d'intérêt a été appliquée à partir du 10 octobre 2007, soit la date de la vente du terrain par SHDM à Catania;

6. La note de la page 10 de l'entente pour la réalisation d'unités d'habitations résidentielles FC, Phases I et II, laquelle a été approuvée par le CA le 19 juin 2008, a ensuite été modifiée sans autorisation du CA. L'entente finale comprenant la page 10 modifiée a été signée par le DG de SHDM et Catania, le 26 juin 2008;
7. Le comité de vérification de SHDM a pris connaissance d'une perte potentielle de 1 632 011 \$ pour SHDM le 2 septembre 2008, alors que la situation était déjà connue par le DG en juin 2008;
8. Le comité de vérification de SHDM a pris connaissance de réclamations pour coûts additionnels de Catania le 2 septembre 2008, alors que la situation était déjà connue par le DG de SHDM en mars 2008.

***Sommaire de nos observations :***

- Une description détaillée de la chronologie des principaux événements du projet FC qui sont pertinents pour les fins de notre mandat est présentée à l'**Annexe B**. La lecture de cette **Annexe B** facilitera la compréhension des points soulevés et des observations notées dans les pages qui suivent.
- La politique administrative de délégation d'autorité de SHDM stipule que :
  - À l'exception d'un contrat de bail, l'octroi d'un contrat et, le cas échéant, l'autorisation de dépenses relatives à ce contrat sont délégués au DG, lorsque la dépense est inférieure à 500 000 \$;
  - La délégation d'octroi d'un contrat entraînant une dépense emporte l'autorisation de dépenses relatives à ce contrat, jusqu'à concurrence du montant délégué;
  - Tout contrat, conclu en vertu d'un pouvoir délégué et modifiant une entente de développement, doit être déposé au comité de vérification, à sa prochaine réunion;
  - L'approbation d'un dépassement du budget est déléguée au DG, en regard du budget total de réalisation d'un projet, jusqu'à concurrence du moindre de 499 999 \$ ou de 5 % du budget approuvé par le CA (excluant le coût d'acquisition), sauf si ce dépassement a pour effet de rendre le projet non viable ou non rentable.

- Notre analyse des Incidents allégués notés précédemment, lesquels sont décrits plus en détails sous la même numérotation dans les pages qui suivent, indiquent ce qui suit concernant les faits et gestes reprochés au DG :
  - Incidents # 1, 2 et 3 : SHDM a encouru des dépenses et effectué des déboursés, sans autorisation préalable du CA, dont les montants dépassent l'autorisation de dépenses qui est déléguée au DG.
  - Incidents # 4, 5 et 6 : Le DG a signé et modifié des ententes, sans autorisation préalable du CA, pour des montants qui dépassent l'autorisation de dépenses qui lui est déléguée.
  - Incident # 7 : Sauf pour le procès-verbal du comité de vérification de SHDM du 2 septembre 2008 et la résolution 08-057 de la séance du CA du 22 septembre 2008, la documentation soumise au CA et les procès-verbaux du CA ne font pas référence à une perte potentielle pour SHDM. Par contre, les intervenants rencontrés confirment que la perte potentielle de 1 632 011 \$ aurait fait l'objet d'une brève discussion lors de la réunion du 19 juin 2008 et que le DG de SHDM comptait utiliser la contribution financière de la VdM de 2009 pour compenser cette perte potentielle.
  - Incidents # 8 : Sauf pour la résolution 08-057 de la séance du CA du 22 septembre 2008, la documentation soumise au CA et les procès-verbaux du CA ne font pas référence à des réclamations de Catania. Cette résolution du 22 septembre 2008 stipule que le DG de SHDM a confirmé qu'il « *n'existe aucune réclamation de Construction Frank Catania & Associés à l'endroit de la SHDM, concernant les dépassements de coûts relativement au projet de développement du site Contrecoeur* ». Cependant, les opinions des intervenants rencontrés divergent sur le fait que ces réclamations puissent être considérées comme une surprise dans le contexte du projet FC alors que les responsabilités respectives de la VdM et de SHDM restent à définir à l'égard des coûts additionnels découlant des modifications apportées au projet suite à la consultation publique.
- Nonobstant ce qui précède, les dépenses, les déboursés et les ententes en question ont été ratifiés après les faits par le CA, à l'exception de l'entente de financement des travaux d'infrastructures du 14 juillet 2008 qui est discutée à l'Incident # 3 et dont le CA a décidé de suspendre la ratification le 10 octobre 2008;
- Conformément à notre mandat, les travaux que nous avons réalisés à ce jour ont porté essentiellement sur une revue des Incidents allégués soulevés par le comité de vérification du CA. Par conséquent, exception faite des observations formulées dans la présente, nous ne sommes pas en mesure de déterminer si des avantages ont été ou non conférés à Catania dans le cours du déroulement du projet FC par rapport à tout autre fournisseur qui aurait pu réaliser ce projet.

Dans les pages qui suivent, nous avons résumé pour chacun des huit Incidents notés précédemment, notre compréhension du contexte y afférent et nos observations préliminaires.

**Incident # 1 : Déboursé sans autorisation du CA**

Le 1<sup>er</sup> mars 2007, le DG de SHDM a effectué une avance de 2 400 000 \$ sur le prêt de 14 625 000 \$ à Catania, sans autorisation préalable du CA.

**Contexte**

La soumission de Catania prévoit la mise en place d'un prêt de SHDM à Catania, au montant de 14 625 000 \$, pour financer les coûts de décontamination du terrain, du talus acoustique et du contrôle vibratoire. Des avances de fonds totalisant 14 259 876 \$, auxquelles s'ajoutent des intérêts accumulés de 365 124 \$, ont été effectuées comme suit :

01/03/2007 : 2 400 000 \$  
23/03/2007 : 2 400 000 \$  
26/04/2007 : 2 400 000 \$  
28/05/2007 : 800 000 \$  
31/08/2007 : 2 000 000 \$  
16/10/2007 : 4 259 876 \$

**Observations**

- Dans une lettre datée du 26 février 2007, le DG de SHDM confirmait l'intention de SHDM de faire des avances de fonds à Catania pour poursuivre des travaux de décontamination qui ont déjà été entrepris sans autorisation préalable du CA. Selon le DG de SHDM, les travaux de décontamination ont débuté en février 2007.
- La réquisition de paiement a été signée par le DG le 1<sup>er</sup> mars 2007 et le chèque de 2 400 000 \$ a été encaissé par Catania le 2 mars 2007.
- Un billet promissoire, au montant de 2 400 000 \$ portant intérêts au taux de base de la Banque Scotia majoré de 2 %, a été signé par Catania le 1<sup>er</sup> mars 2007.
- Lors de la séance du 21 mars 2007, soit 20 jours après l'émission du chèque de 2 400 000 \$, le CA a ratifié des avances de fonds sur le prêt susmentionné jusqu'à hauteur de 14 625 000 \$.
- Au moment d'effectuer la première avance de fonds de 2 400 000 \$, le CA n'avait pas approuvé la sélection de Catania et la vente du terrain FC à Catania, ce qui a été fait lors de la séance du CA du 21 mars 2007.

**Incident # 2 : Déboursé sans autorisation du CA**

Le 8 avril 2008, le DG de SHDM a effectué une avance de fonds de 3 000 000 \$ sur la contribution financière de 15 800 000 \$ payable à Catania, sans autorisation préalable du CA.

**Contexte**

La soumission de Catania prévoit une contribution financière de 15 800 000 \$ de SHDM ou de la VdM aux fins de faciliter la réalisation du projet, conformément aux exigences financières liées au développement d'habitations à caractère social et à prix abordables. Cette contribution financière devait être versée sur une période de six années, par le biais de versements mensuels égaux et consécutifs.

Les versements de cette contribution financière n'ont pas été effectués sur une base mensuelle comme prévu mais plutôt selon l'avancement des travaux d'infrastructures réalisés par Catania.

Nous comprenons que cette avance de fonds de 3 000 000 \$, ne portant pas intérêts, a été faite dans ce contexte.

**Observations**

- Le chèque de 3 000 000 \$ a été émis à Catania le 8 avril 2008 et il a été encaissé par Catania le 11 avril 2008.
- Le procès-verbal de la séance téléphonique du CA du 8 avril 2008 ne fait pas référence à l'émission de cette avance de fonds de 3 000 000 \$, ni à une discussion sur le projet FC.
- Le 9 avril 2008, un contrat de prêt de 3 000 000 \$ a été signé par SHDM et Catania, conditionnel à l'approbation du CA de SHDM dans les 30 jours suivant sa signature.
- Ce contrat de prêt a été ratifié par le CA le 8 mai 2008, soit un mois après l'avance de fonds. Nous comprenons que l'avance de fonds de 3 000 000 \$ de SHDM a ainsi été ratifiée par le CA lors de la séance du 8 mai 2008.
- Cette avance de fonds a été effectuée sans obtenir de cautionnement d'exécution de la part de Catania, tel que prévu dans la soumission de Catania de décembre 2006.

### **Incident # 3 : Déboursé sans autorisation du CA**

Le 14 juillet 2008, le DG de SHDM a effectué un paiement de 2 909 847 \$ sur la contribution financière de 15 800 000 \$ payable à Catania, sans autorisation préalable du CA.

#### **Contexte**

Tel qu'indiqué sous l'Incident # 2, les versements de la contribution financière prévue à la soumission de Catania n'ont pas été effectués sur une base mensuelle mais plutôt selon l'avancement des travaux d'infrastructures réalisés par Catania. En effet, SHDM a effectué une première avance de fonds de 3 000 000 \$ qui a fait l'objet d'un contrat de prêt daté du 9 avril 2008. VdM a ensuite effectué un paiement de 1 566 880 \$ à Catania, en mai 2008, applicable en déduction de cette contribution financière et ayant trait aux coûts des travaux d'infrastructures prévus dans la soumission de Catania.

Le 14 juillet 2008, le DG de SHDM et Catania ont signé une entente de financement des travaux d'infrastructures qui stipule, entre autres, que :

- le prêt de 3 000 000 \$ du 9 avril 2008 est annulé et la somme de 3 000 000 \$ est déduite de la contribution financière à verser à Catania;
- SHDM versera la contribution financière résiduelle 11 233 120 \$ sur présentation de décomptes progressifs. En échange, Catania s'engage à remettre à SHDM toute somme versée par la VdM en vertu de l'entente relative à des travaux d'infrastructures, modifiée le 3 juin 2008 jusqu'à 14 233 120 \$;
- l'entente est conditionnelle à l'adoption d'une résolution par le CA de SHDM et de Catania.

Le paiement de 2 909 847 \$ du 14 juillet 2008 a été effectué sur la base d'un décompte progressif des travaux réalisés au 31 mai 2008. Ainsi, ce paiement de 2 909 847 \$ doit être déduit de la contribution financière résiduelle selon les termes de l'entente de financement des travaux d'infrastructures signé le 14 juillet 2008.

#### **Observations**

- Une demande de paiement de 2 909 847 \$ a été soumise par le DG de SHDM le 8 juillet 2008, supportée par un document intitulé « Décompte progressif # 1 – Travaux exécutés en date du 31 mai 2008 », pour un total de 5 909 847 \$.
- Un chèque de 2 909 847 \$ a été émis par SHDM le 14 juillet 2008 sans autorisation préalable du CA et ce chèque a été encaissé par Catania le même jour. Nous comprenons que les travaux et les coûts afférents à ce paiement de 2 909 847 \$ n'ont pas fait l'objet d'une autorisation spécifique du CA.
- Cette avance de fonds a été effectuée sans obtenir de cautionnement d'exécution de la part de Catania, tel que prévu dans la soumission de Catania de décembre 2006.
- Nous comprenons que l'entente de financement des travaux d'infrastructures signée le 14 juillet 2008 a été discutée aux réunions du comité de vérification des 2 et 9 septembre 2008, du comité d'investissement du 18 septembre 2008 et du CA les 13, 14 et 22 septembre 2008. Cette entente a finalement été approuvée par le CA le 22 septembre 2008, sujet à la réalisation des conditions suivantes : (1) Obtenir un cautionnement; (2) Obtenir une copie des états financiers de Catania; (3) Obtenir le remboursement d'un montant de 1 828 125 \$ sur le prêt de 14 625 000 \$ du le 20 août 2008.
- La résolution du CA du 10 octobre 2008 stipule que le CA a décidé de suspendre la décision du CA du 22 septembre 2008, relativement à la ratification de l'entente de financement des travaux d'infrastructures du 14 juillet 2008.

#### **Incident # 4 : Modification d'ententes sans autorisation du CA**

Le 14 juillet 2008, SHDM a signé une entente de financement des travaux d'infrastructures avec Catania qui a pour effet de modifier des ententes antérieures sans autorisation préalable du CA. Ces modifications sont:

- le prêt de 3 000 000 \$ du 9 avril 2008 est annulé et la somme de 3 000 000 \$ est déduite de la contribution financière à verser à Catania;
- SHDM versera la contribution financière résiduelle de 11 233 120 \$. En échange, Catania s'engage à remettre à SHDM toute somme versée par la VdM en vertu de l'entente relative à des travaux d'infrastructures, modifiée le 3 juin 2008 jusqu'à concurrence de 14 233 120 \$.

#### **Contexte**

- Référez à l'Incident # 3.

#### **Observations**

- Nous comprenons qu'avant la signature de l'entente du 14 juillet 2008, SHDM et VdM étaient conjointement responsables de verser la contribution financière de 15 800 000 \$.
- Tel que noté sous l'Incident # 3, nous comprenons que l'entente de financement des travaux d'infrastructures signée le 14 juillet 2008 a été discutée aux réunions du comité de vérification des 2 et 9 septembre 2008, du comité d'investissement du 18 septembre 2008 et du CA les 13, 14 et 22 septembre 2008. Cette entente a finalement été ratifiée par le CA le 22 septembre 2008, sujet à la réalisation des conditions suivantes : (1) Obtenir un cautionnement; (2) Obtenir une copie des états financiers de Catania; (3) Obtenir le remboursement d'un montant de 1 828 125 \$ sur le prêt de 14 625 000 \$ dû le 21 août 2008.
- La résolution du CA du 10 octobre 2008 stipule que le CA a décidé de suspendre la décision du CA du 22 septembre 2008, relativement à la ratification de l'entente de financement des travaux d'infrastructures du 14 juillet 2008.

**Incident # 5 : Modification d'une entente sans autorisation du CA**

Le 21 août 2007, lors de la signature du contrat de prêt de 14 625 000 \$ intervenu entre SHDM et Catania, le taux d'intérêt applicable sur les avances de fonds déjà effectuées sur ce prêt, ainsi que sur les avances à faire, a été réduit de 1,5 % sans autorisation préalable du CA. Cette réduction du taux d'intérêt a été appliquée à partir du 10 octobre 2007, soit la date de la vente du terrain par SHDM à Catania.

**Contexte**

La soumission de Catania prévoit la mise en place d'un prêt de SHDM à Catania, jusqu'à hauteur 14 625 000 \$. Un taux d'intérêt égal au taux de base de la Banque Scotia majoré de 2% a été utilisé par SHDM et Catania jusqu'au 10 octobre 2007, soit la date de la vente du terrain à Catania, notamment dans :

- La résolution du CA du 21 mars 2007 qui approuve des avances de fonds sur ce prêt, jusqu'à hauteur de 14 625 000 \$ ;
- Les billets promissaires de Catania obtenu en échange d'avances de fonds totalisant 10 000 000 \$ qui ont été effectuées avant le 10 octobre 2007 (détails sous Incident # 1) ;
- Le protocole d'entente entre SHDM et Catania, qui a été approuvé par le CA de SHDM le 23 mai 2007.

**Observations**

- La révision à la baisse du taux d'intérêt sur le prêt de 14 625 000 \$ a été confirmée par la signature du contrat de prêt intervenu entre SHDM et Catania, le 21 août 2007, sans autorisation préalable du CA.
- Le CA a ratifié le contrat de prêt susmentionné et la réduction du taux d'intérêt applicable le 29 août 2007.
- Cette réduction de taux d'intérêt a été appliquée à partir du 10 octobre 2007, soit la date de la vente du terrain à Catania, sur les avances de fonds de 10 000 000 \$ déjà effectuées à cette date ainsi que sur les avances à faire.
- L'impact de la réduction du taux d'intérêt sur le prêt de 14 625 000 \$ équivaut à une baisse de revenus d'intérêt annuel maximum de 219 375 \$. Cet impact annuel diminuera au fur et à mesure du remboursement progressif du prêt.

### **Incident # 6 : Modification d'une entente sans autorisation du CA**

La note de la page 10 de l'entente pour la réalisation d'unités d'habitations résidentielles FC, Phases I et II, laquelle a été approuvée par le CA le 19 juin 2008, a ensuite été modifiée sans autorisation du CA. L'entente finale comprenant la page 10 modifiée a été signée par SHDM et Catania, le 26 juin 2008.

#### **Contexte**

L'entente afférente aux Phases 1 et 2 vise la réalisation de 272 unités Accès Condo, 68 espaces de stationnement intérieur et 51 espaces de stationnement extérieur à un coût forfaitaire de 41 091 080 \$. Ce coût forfaitaire résulte de l'utilisation d'un prix global de 45 553 280 \$ par Catania, moins un crédit de 4 462 200 \$ lié à l'obtention par Catania de 185 000 pieds carrés additionnels pour fins de développement immobilier (« Superficie additionnelle ») par rapport à la superficie totale du site réservé pour des logements à caractère social et abordable qui a été utilisée dans la soumission de Catania.

La note de la page 10 de l'entente a trait à l'application du crédit de 4 462 200 \$.

#### **Observations**

- La note de la page 10 ainsi que la note d'information afférente qui a été déposée et approuvée au CA du 19 juin 2008 présentent des éléments incompatibles et contradictoires :
  - D'une part, la note de la page 10 stipule que « *le crédit applicable est établi à un montant fixe de 4 462 200 \$* » et que « *Dans l'éventualité ou la quantité supplémentaire aménageable s'avère inférieure à 185 000 pieds carrés....le montant total du crédit applicable demeure alors inchangé* ». La résolution du CA du 19 juin a été rédigée conformément à ce qui précède, puisqu'elle approuve la réalisation du projet à un coût forfaitaire absolu de 41 091 080 \$, lequel montant est obtenu après déduction du crédit de 4 462 200 \$.
  - D'autre part, cette même note de la page 10 stipule également que « *l'amortissement du crédit de 4 462 200 \$ est calculé au prorata du nombre total de pieds carrés vendables BOMA aménagés dans le secteur dédié à la Société et aux logements sociaux, y inclus ceux des Phases I et II* ».
  - Pour sa part, la note d'information déposée au CA du même jour stipule que « *la Société est donc redevable envers l'Entrepreneur du crédit applicable* » et que « *l'amortissement du crédit est calculé au prorata du nombre total de pieds carrés habitables aménagés* ».
  - Selon les représentants de SHDM que nous avons rencontrés, la note de la page 10 aurait été écrite dans la journée ou les heures qui ont précédé la réunion du CA du 19 juin 2008, sans être révisée adéquatement avant sa soumission au CA, alors que les négociations de cette entente étaient toujours en cours.
- Les intervenants rencontrés qui ont participé à la réunion du CA du 19 juin 2008 sont unanimes à l'effet que le crédit applicable de 4 462 200 \$ a été présenté, quoique très brièvement, sans que le DG ne fasse référence à une modification ultérieure de la note de la page 10.

**Incident # 6 : Modification d'une entente sans autorisation du CA (suite)**

**Observations (suite)**

- La note modifiée de la page 10 stipule que le crédit applicable sera réduit et établi en fonction de la Superficie additionnelle dont Catania pourra bénéficier. Cette note modifiée stipule également que l'écart négatif, s'il y a, entre le crédit applicable ainsi calculé et le montant de 4 462 200 \$ devra être payé par SHDM à Catania au plus tard le 30 novembre 2008.
- À des fins d'illustration, dans le cas où Catania aurait bénéficié de 50 % des 185 000 pieds carrés requis, le crédit applicable aurait été réduit de 50 % et l'écart ainsi créé de 2 231 100 \$ aurait été payable par SHDM au 30 novembre 2008.
- En somme, nous comprenons que la modification de cette note exposait SHDM à payer à Catania, au plus tard le 30 novembre 2008, tout écart négatif entre le crédit réel applicable et le montant de 4 462 200 \$. Cette modification exposait également SHDM à des coûts additionnels pouvant aller jusqu'à 100 % du crédit applicable par rapport à ce qui avait été approuvé par le CA. Il convient toutefois de noter qu'un tel scénario ne s'est pas matérialisé puisque Catania a confirmé dans une lettre datée du 23 octobre 2008 qu'elle pourra bénéficier d'une Superficie additionnelle d'environ 190 000 pieds carrés, ce qui signifie que la modification de la note de la page 10 n'entraînera pas de coûts additionnels pour SHDM.

**Incident # 7 : Non-divulgence d'une perte potentielle pour SHDM**

Le comité de vérification de SHDM a pris connaissance d'une perte potentielle de 1 632 011 \$ pour SHDM le 2 septembre 2008, alors que la situation était déjà connue par le DG en juin 2008.

**Contexte**

La soumission de Catania prévoit une contribution financière de 15 800 000 \$ de SHDM ou de la VdM aux fins de faciliter la réalisation du projet, conformément aux exigences financières liées au développement d'habitations à caractère social et à prix abordables. La responsabilité des parties a été estimée en cours de réalisation du projet, comme suit :

Contribution financière	15 800 000 \$
VdM – Travaux d'infrastructures prévus dans la soumission de Catania	1 566 880 \$
VdM – Ensembles familiaux	<u>12 601 109 \$</u>
Perte potentielle de SHDM	<u>1 632 011 \$</u>

Sur la base de nos discussions avec les représentants de SHDM et de VdM, nous comprenons que le montant de 12 601 109 \$ constitue un estimé et que le montant réel payé par la VdM sera établi sur la base des coûts réels encourus par Catania. Comme ce montant pourrait varier à la hausse ou à la baisse, la perte potentielle de SHDM pourrait également varier.

**Observations**

- La VdM a effectué en mai 2008 un paiement de 1 566 880 \$ à Catania afférent aux coûts des travaux d'infrastructures prévus dans la soumission de Catania. Ce paiement a été effectué dans le cadre du règlement 02-193. Ce règlement était connu au moment de débiter le projet mais le montant de la contribution provenant de la VdM restait à définir selon les coûts réels encourus.
- La somme de 12 601 109 \$ sera payée par la VdM en vertu du règlement 08-013 qui a été adopté le 28 avril 2008 concernant les ensembles familiaux. Jusqu'à cette date, ni SHDM, ni la VdM ne connaissait le montant exact qui pourrait être assumé par la VdM dans le cadre de l'application de ce règlement.
- Suite à l'adoption du règlement 08-013, un document intitulé « Projet Contrecoeur - Bilan financier » daté du 10 juin 2008, a été préparé par la VdM et complété par SHDM pour calculer la perte potentielle de 1 632 011 \$.
- La résolution du CA du 19 juin 2008 ne réfère pas au document susmentionné, ni à une perte potentielle de SHDM. Par contre, les intervenants rencontrés confirment que la perte potentielle de 1 632 011 \$ aurait fait l'objet d'une brève discussion lors de la réunion du 19 juin 2008 et que le DG de SHDM comptait utiliser la contribution financière de la VdM de 2009 pour compenser cette perte potentielle.

### **Incident # 8 : Non-divulgence des réclamations de Catania**

Le comité de vérification de SHDM a pris connaissance de réclamations pour coûts additionnels de Catania le 2 septembre 2008, alors que la situation était déjà connue par la direction de SHDM en mars et avril 2008.

#### **Contexte**

Des réclamations pour coûts additionnels ont été soumises par Catania, comme suit :

- Une réclamation datée du 19 mars 2008 pour coûts additionnels de 11 012 000 \$ ;
- Une réclamation révisée datée du 24 avril 2008, à un montant réduit à 9 941 528 \$ ;
- Une réclamation révisée datée du 11 septembre 2008, d'un montant approximatif de 7 400 000 \$, plus une demande de report d'un remboursement de \$1 828 125 \$ et un congé d'intérêts sur le prêt de 14 625 000 \$.

Ces réclamations ont trait à des pertes de terrain, des coûts de construction de nouvelles rues et d'utilités publiques, des coûts de décontamination et à un congé d'intérêts sur le prêt de 14 625 000 \$.

#### **Observations**

- Suite à une consultation publique qui a été complétée en août 2007, des modifications importantes ont été apportées au projet.
- Une lettre signée par le DG de SHDM, VdM et Catania en date du 16 juin 2008 stipule que les trois parties s'engagent à entreprendre les discussions nécessaires à la conclusion d'une entente négociée en vue d'établir les coûts additionnels de façon précise ainsi que le partage de ces coûts, le cas échéant.
- La réclamation révisée du 11 septembre 2008 a été transmise sous pli d'une lettre adressée à SHDM et VdM. Nous comprenons que les coûts réclamés font toujours l'objet d'une analyse et d'une validation et que le partage des responsabilités entre les parties reste à établir.
- La résolution du CA du 22 septembre 2008 stipule que le DG de SHDM a confirmé qu'il « *n'existe aucune réclamation de Construction Frank Catania & Associés à l'endroit de la SHDM, concernant les dépassements de coûts relativement au projet de développement du site Contrecoeur* ».
- Selon les représentants de SHDM que nous avons rencontré, comme les modifications apportées au projet émanent principalement des exigences des instances municipales, il est raisonnable de présumer que les coûts additionnels réclamés par Catania seront défrayés par la VdM. La VdM n'est pas en mesure de confirmer ou d'infirmer cette position tant que les analyses et validations appropriées n'auront pas été complétées.

### **Limites et restrictions**

Le présent rapport a été préparé à partir des documents mis à notre disposition par les représentants de SHDM, lesquels sont énumérés à l'**Annexe A** du présent rapport, ainsi qu'à l'aide de nos notes manuscrites qui pourraient ne décrire qu'en partie certaines situations ou certains faits qui nous ont été rapportés lors de nos entrevues.

Certaines de ces informations n'ont pas été examinées ni par ailleurs vérifiées par nous quant à leur précision, exactitude ou exhaustivité. Nous n'avons par ailleurs pas validé les dates de créations et de modification des documents électroniques et avons basé nos travaux à ce jour sur des copies papier de ces documents

De plus, nous n'avons pas été en mesure de vérifier l'intégralité de certaines informations rapportées ou fournies par les intervenants rencontrés et en conséquence, nous ne pouvons affirmer que tous les propos rapportés sont en tout point conforme à la réalité.

Notamment, il convient de noter que nous n'avons pas effectué des recherches approfondies ou une enquête afin de déterminer si nous avons reçu l'intégralité des documents pour les fins de notre analyse. Nous prenons donc pour acquis que les documents et autres informations mises à notre disposition par la SHDM représentent l'ensemble de l'information écrite pertinente pour les fins de nos travaux. En ce sens, notre revue des faits ayant mené à la suspension avec solde du DG de SHDM est basé sur les documents qui nous ont été fournis et sur les entrevues que nous avons effectuées à ce jour.

Nous nous réservons le droit de réviser le contenu du présent rapport si des faits nouveaux étaient portés à notre attention ou que la véracité des propos recueillis auprès des divers intervenants se révélait trompeuse après la date du présent rapport.

De plus, nous n'assumons aucune responsabilité ou obligation relativement à toute perte subie par quiconque et qui pourrait résulter de la distribution, publication, reproduction ou utilisation de ce rapport, incluant tous les tableaux s'y rattachant.

Les observations contenues dans notre rapport ne constituent pas et ne sauraient être interprétées comme constituant un conseil ou une opinion juridique.

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. est une société à responsabilité limitée (« s.r.l. ») constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario et est inscrite à titre de société extra-provinciale au Québec. KPMG est une société en nom collectif, mais la responsabilité de ses associés est limitée jusqu'à un certain point. Un associé n'est pas personnellement responsable des dettes et des obligations de la s.r.l. qui découlent des actes de négligence ou des omissions commis par un coassocié ou par une personne placée sous la surveillance directe ou sous la direction de ce coassocié. La loi relative aux sociétés à responsabilité limitée n'a cependant pas pour effet de réduire ou de limiter la responsabilité du cabinet. La garantie d'assurance dont dispose le cabinet est supérieure aux exigences de l'Ordre / des instituts provinciaux des comptables agréés en matière d'assurance-responsabilité professionnelle obligatoire. Sous réserve des autres dispositions des présentes, tous les associés de la s.r.l. continuent d'être personnellement responsables de leurs propres actes et (ou) de ceux des personnes placées sous leur surveillance directe ou sous leur direction.

Veillez agréer, Monsieur Lamarre, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

*KPMG s.r.l. / S.E.N.C.R.L.*

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.

## Liste des documents consultés

- Sommaires décisionnels reliés au projet FC déposés aux dates suivantes :
  - o 21 mars 2008;
  - o 9 avril 2008;
  - o 8 mai 2008;
  - o 19 juin 2008;
  - o 13 septembre 2008 (versions du 2, 9 et 13 septembre 2008);
  - o 22 septembre 2008.
  
- Extraits des procès-verbaux du CA pour les séances tenues les :
  - o 26 mai 2005;
  - o 26 janvier 2006;
  - o 14 juin 2006;
  - o 21 septembre 2006;
  - o 21 mars 2007;
  - o 23 mai 2007;
  - o 29 août 2007;
  - o 12 décembre 2007;
  - o 8 avril 2008;
  - o 8 mai 2008;
  - o 19 juin 2008;
  - o 2 septembre 2008 (comité de vérification);
  - o 9 septembre 2008 (comité de vérification);
  - o 13 septembre 2008;
  - o 18 septembre 2008 (comité des investissements);
  - o 22 septembre 2008;
  - o 10 octobre 2008.
  
- Contrats, ententes et autres documents afférents au projet FC :
  - o Soumission de Catania (réponse à l'appel d'offre 01-2006)
  - o *Rapport d'analyse du comité de sélection des deux soumissions faites par Construction Marton et Catania* rédigé par le Groupe Gauthier Biancamano Bolduc;
  - o Contrat de cautionnement # 95011867 de La Compagnie Travellers du Canada, signé le 28 février 2007, dans le cadre de l'obtention du prêt de 14 625 000 \$ par Catania;
  - o *Protocole d'entente – Développement du Projet Nouveau Mercier (site Contrecoeur)*, daté du 10 mai 2007, intervenu entre Catania et la SHDM sur le développement du projet FC.

## Liste des documents consultés

- Contrats, ententes et autres documents afférents au projet FC (suite) :
  - o *Protocole d'entente – Développement du site Contrecoeur*, signé le 28 mai 2007;
  - o *Contrat de prêt de 14 625 000 \$*, daté du 21 août 2007;
  - o Acte notarié de vente du terrain de la VdM à la SHDM daté du 20 septembre 2007;
  - o Acte notarié de vente du terrain de SHDM à Catania daté du 10 octobre 2007;
  - o Acte d'hypothèque sur le terrain à la faveur de SHDM daté du 10 octobre 2007;
  - o *Entente relative à des travaux d'infrastructures* datée du 17 octobre 2007;
  - o *Contrat de prêt de 3 000 000 \$*, daté du 9 avril 2008;
  - o *Entente relative à des travaux d'infrastructures - Modifications* datée du 3 juin 2008;
  - o Entente pour la réalisation d'unités d'habitation résidentielles FAUBOURG CONTRECOEUR PHASES I et II datée du 26 juin 2008 ;
  - o *Entente de financement*, datée du 14 juillet 2008.
  
- Chèques, talons de chèque, et preuves de déboursés :
  - o Talon d'un chèque<sup>1</sup> de 2 400 000 \$ (# 009952) émis le 1<sup>er</sup> mars 2007 et *billet promissoire* signé par Catania du même montant;
  - o Chèque au montant de 2 400 000 \$ (# 009952) émis le 1<sup>er</sup> mars 2007;
  - o Talon d'un chèque de 2 400 000 \$ (# 010085) émis le 23 mars 2007 et *billet promissoire* signé par Catania du même montant;
  - o Talon d'un chèque de 2 400 000 \$ (# 010346) émis le 26 avril 2007 et *billet promissoire* signé par Catania du même montant;
  - o Talon d'un chèque de 800 000 \$ (# 010580) émis le 28 mai 2007 et *billet promissoire* signé par Catania du même montant;
  - o Talon d'un chèque de 2 000 000 \$ (# 011248) émis le 31 août 2007 et *billet promissoire* signé par Catania du même montant;
  - o Talon d'un chèque de 4 259 876,71 \$, (# 011602) émis le 16 octobre 2007;
  - o Chèque du 8 avril 2008 (# 030003) au montant de 3 000 000 \$;
  - o Talon d'un chèque de 2 909 847,94 \$ (# 031413) émis le 14 juillet 2008;
  - o Chèque au montant de 2 909 847,94 \$ (# 031413) émis le 14 juillet 2008.

---

<sup>1</sup> Tous les talons de chèque sont accompagnés du document intitulé « Demande de chèque », comprenant le montant du chèque à émettre ainsi qu'un bref justificatif du déboursé.

## Liste des documents consultés

- Communications, réclamations et échanges entre les parties :
  - o Lettre du DG de SHDM à Catania annonçant des avances sur le prêt de 14,625M\$ (26 février 2007);
  - o Courriel de la Directrice des finances et de l'administration de SHDM demandant le paiement de 2 559 836,74 \$ à Catania (27 août 2008) et lettre de demande de paiement de SHDM à l'endroit de Catania pour un montant de 2 559 836,74 \$ (8 octobre 2008);
  - o Lettre de Catania attestant de la superficie additionnelle par rapport aux plans considérés dans la réponse de Catania à l'appel d'offre (23 octobre 2008);
  - o Lettre du Vérificateur Général de la Ville de Montréal à la SHDM annonçant une vérification d'optimisation des ressources quant à la gestion et au suivi des projets de développement (7 août 2008);
  - o Documents intitulés *Calcul de la contribution additionnelle requise* datés respectivement du 19 mars 2008 et du 24 avril 2008 ainsi qu'une lettre de réclamation de Catania à l'égard de coûts additionnels, datée du 11 septembre 2008;
  - o Lettre de Catania relativement à certains problèmes d'expropriation et autres (31 octobre 2008);
  - o Lettre établissant les termes des négociations sur la modification à l'*Entente relative aux infrastructures – Modifications*, conclue le 3 juin 2008 entre la VdM et Catania (16 juin 2008).
  
- Autres documents :
  - o Politiques administratives de SHDM (21 mars 2007);
  - o Organigramme et descriptions des postes de SHDM (non-daté);
  - o Règlement 08-013 de la Ville de Montréal;
  - o Note d'information datée du 19 juin 2008;
  - o Document intitulé « Projet Contrecoeur - Bilan Financier » (10 juin 2008);
  - o Calendrier des rencontres du CA et de ses comités de vérification et d'investissement pour 2007 et 2008;
  - o Tableau intitulé « Société d'Habitation et de Développement de Montréal » (non-daté);
  - o Rapport annuels (SHDM – 2007, 2006, et SDM – 2006);
  - o Rapport de l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet FC (23 août 2007);
  - o Flux de trésorerie associés au projet (19 septembre 2008);
  - o Rapport d'examen de la réhabilitation du site par LVM Technisol inc. (25 février 2008);
  - o Document intitulé « Démarche Contrecoeur », préparé par la DFA de SHDM (non-daté);
  - o Résolutions du conseil municipal et du comité exécutif de la VdM : CM07 0114 (19 mars 2007).

## Chronologie

- 14 juin 2006 : Le CA de SHDM adopte la résolution 06-012 et ratifie le contrat accordé au Groupe Gauthier Biancamano Bolduc (« GGBB ») pour « assurer la gestion du projet de développement du site Contrecoeur ».  
*Selon le procès-verbal de la rencontre du CA de SHDM du 14 juin 2006.*
- 25 octobre 2006 : Date limite de réception des soumissions dans le cadre de l'appel de qualification public lancé par SHDM en date du 11 octobre 2006 pour réaliser divers travaux de décontamination du terrain, de développement d'infrastructures et de construction d'unités d'habitations dans le projet FC. Plus d'une dizaine d'entreprises ont obtenu une copie de l'appel de qualification et cinq ont présenté une soumission.  
*Selon le document intitulé « Démarche Contrecoeur », fourni par la Directrice des Finances et de l'Administration de SHDM.*
- 4 décembre 2006 : Date limite de réception des soumissions dans le cadre de l'appel d'offre sur invitation (#01-2006), en date du 13 novembre 2006, et faisant suite à l'appel de qualification du 25 octobre 2006. Deux (2) firmes étaient invitées à présenter une soumission : Catania et Construction Marton.  
*Selon le document intitulé « Démarche Contrecoeur », fourni par la direction des finances et administration de SHDM.*
- 5 décembre 2006 : Signature de la soumission de Catania par son président. La soumission fait état des éléments suivants :
- Catania s'engage notamment à :
    - o prendre en charge la décontamination du site;
    - o exécuter les travaux relatifs au talus acoustique et au contrôle vibratoire;
    - o exécuter les travaux d'infrastructure;
    - o livrer le « nombre d'unités d'habitation ».
  - Le prix payé pour le terrain par Catania sera de 19 000 000 \$ défalqué des coûts de la décontamination, de la construction du talus acoustique et du contrôle vibratoire (prix net : 4 375 000 \$);

## Chronologie

- Afin de rencontrer le prix plafond établi par la SHDM, une contribution devra être versée à Catania. Cette contribution est d'un montant de 15 800 000 \$, payable par SHDM ou la VdM, et devra être versée par paiements mensuels égaux et consécutifs ne dépassant pas 6 ans;
- Les prix de vente seront indexés annuellement le 1<sup>er</sup> janvier au taux de 7 %, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008;
- Avant chaque étape des travaux, un cautionnement d'exécution équivalent au montant des travaux à être exécutés devra être remis à SHDM par Catania<sup>3</sup>;
- La SHDM devra consentir à Catania un prêt remboursable de 14 625 000 \$ correspondant à l'estimé des coûts de décontamination, de construction du talus acoustique et du contrôle vibratoire<sup>4</sup>.

*Selon la soumission de Catania à l'appel d'offre # 01-2006 de SHDM, signée le 5 décembre 2006.*

15 décembre 2006 : GGBB présente le rapport d'analyse du comité de sélection portant sur les soumissions de Construction Marton et Catania. Le rapport est signé par un représentant de GGBB, de Raymond Chabot Grant Thornton, de Fasken Martineau et du directeur général adjoint de SHDM. Le rapport conclut que l'offre de Catania est plus avantageuse par un écart de 6 030 790 \$.  
*Selon le « Rapport d'analyse du comité de sélection des deux soumissions faites par Construction Marton et F. Catania ».*

26 février 2007 : Signature d'une lettre par le DG de SHDM, adressée au vice-président, finances de Catania, confirmant l'intention de SHDM de consentir une avance sur le prêt de 14 625 000 \$, conformément à la soumission de Catania et conditionnellement à la production par Catania de cautionnements d'exécution et d'un billet promissoire d'un montant correspondant. Les pièces au support de l'avancement des travaux devront être produites par Catania avant la remise de tout versement. L'avance est octroyée dans le but de permettre à Catania de poursuivre les travaux de décontamination du site Contrecoeur qui ont déjà été entrepris.

---

<sup>3</sup> La soumission, à cet égard, contient deux articles. L'un stipule que le cautionnement est remis « afin de garantir le paiement des dépenses pour la construction des travaux » pour un montant « représentant l'estimé des travaux », alors qu'un autre souligne que « Catania s'engage à fournir à la SHDM une garantie d'exécution consistant en un cautionnement d'exécution et de garantie de paiement de la main-d'œuvre, des services et matériaux, chacun équivalent à cinquante pourcent (50%) du montant total représentant l'estimé des travaux (...) ».

<sup>4</sup> La soumission mentionne que « Ce prêt est de rigueur compte tenu qu'aucune institution financière n'accordera une facilité de crédit pour le Projet avant que Catania ne puisse fournir la garantie qu'aucune contamination de quelque nature que ce soit n'est présente sur le site du Projet ».

## Chronologie

- 28 février 2007 : Remise d'un cautionnement d'exécution à SHDM par Catania pour un montant de 7 312 850 \$ pour l'exécution des travaux liés au talus acoustique, au contrôle vibratoire et la décontamination du site Contrecoeur.  
*Selon le contrat de cautionnement # 95011867 de La Compagnie Travellers du Canada, signé le 28 février 2007.*
- 1<sup>er</sup> mars 2007 : Émission par SHDM d'un premier chèque de 2 400 000 \$, à titre d'avances de fonds sur le prêt de 14 625 000 \$. La réquisition de ce chèque est datée du 1<sup>er</sup> mars 2007 et signée par le DG.  
*Selon le talon du chèque # 009952 et la « Demande de chèque ».*
- 1<sup>er</sup> mars 2007 : Signature d'un « billet promissoire » par un représentant de Catania au montant de 2 400 000 \$ portant intérêt au taux de base de la Banque Scotia, majoré de 2 %.  
*Selon le document intitulé « Billet promissoire » daté du 1<sup>er</sup> mars 2007.*
- 19 mars 2007 : Résolution de la VdM approuvant un projet d'acte de vente du site Contrecoeur à SHDM.  
*Selon l'extrait du procès-verbal de l'assemblée du conseil municipal du 19 mars 2007 (résolution CM07 0114 ).*
- 21 mars 2007 : Approbation des éléments suivants par le CA de SHDM :
  - Sélection de Catania pour la réalisation des travaux prévus à l'appel d'offre;
  - Vente éventuelle du terrain à Catania;
  - Avances de fonds jusqu'à hauteur de 14 625 000 \$, portant intérêts au taux de base de la Banque Scotia majoré de 2 %.*Selon l'extrait du procès-verbal de la rencontre du CA de SHDM du 21 mars 2007.*
- 23 mars 2007 : Émission par SHDM d'un deuxième chèque de 2 400 000 \$, à titre d'avances de fonds sur le prêt de 14 625 000 \$. La réquisition de ce chèque est datée du 22 mars 2007 et signée par le directeur général adjoint de SHDM.  
*Selon le talon du chèque # 010085 et la « Demande de chèque ».*
- 26 avril 2007 : Émission par SHDM d'un troisième chèque de 2 400 000 \$, à titre d'avances de fonds sur le prêt de 14 625 000 \$. La réquisition de ce chèque est datée du 26 avril 2007 et signée par le directeur général adjoint de SHDM.  
*Selon le talon du chèque # 010346 et la « Demande de chèque ».*

## Chronologie

- 23 mai 2007 : Approbation du Protocole d'entente à intervenir entre SHDM et Catania concernant le développement de 150 unités d'habitation résidentielles par année sur une période de 8 années, pour un total de 1 200 unités d'habitation.
- Le projet de protocole présenté au CA du 23 mai 2007 fait état d'un taux d'intérêt sur le prêt de 14 625 000 \$ équivalent au taux de base de la Banque Scotia majoré de 2 %.
- Selon l'extrait du procès-verbal de la rencontre du CA de SHDM du 23 mai 2007 et le Protocole d'Entente – Développement du Projet Nouveau Mercier (site Contrecoeur).*
- 28 mai 2007 : Signature du Protocole d'Entente – Développement du site Contrecoeur par le DG et le directeur général adjoint de SHDM et par le vice-président finances et le président de Catania. La version signée du document fait état d'un taux d'intérêt sur le prêt de 14 625 000 \$ équivalent au taux de base de la Banque Scotia majoré de 0,5 %.
- Selon le Protocole d'Entente – Développement du site Contrecoeur du 28 mai 2007.*
- 28 mai 2007 : Émission par SHDM d'un chèque de 800 000 \$, à titre d'avances de fonds sur le prêt de 14 625 000 \$. La réquisition de ce chèque est datée du 22 mai 2007 et signée par le directeur général adjoint de SHDM.
- Selon le talon du chèque # 010580 et la « Demande de chèque ».*
- 21 août 2007 : Signature d'un « Contrat de prêt » intervenu entre SHDM et Catania, au montant de 14 625 000 \$, portant intérêts au taux de base de la Banque Scotia majoré de 0,5 %. Catania s'engage à consentir une hypothèque d'un montant de 23 550 000 \$, au plus tard le 15 septembre suivant, à la faveur de SHDM.
- Selon le « Contrat de prêt » signé le 21 août 2007.*
- 29 août 2007 : Ratification par le CA de SHDM de la modification du taux d'intérêt sur le prêt de SHDM à Catania, au montant de 14 625 000 \$, qui passe du taux de base de la Banque Scotia majoré de 2 % au taux de base de la Banque Scotia majoré de 0,5 %.
- Selon l'extrait du procès-verbal de la rencontre du CA de SHDM du 29 août 2007.*
- 29 août 2007 : Dépôt du rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (« OCPM ») relativement au projet FC. L'OCPM propose plusieurs modifications qui auront un impact sur le coût des infrastructures et le nombre de pieds carrés vendables par Catania
- Selon le rapport de l'OCPM daté du 23 août 2007.*

## Chronologie

- 31 août 2007 : Émission par SHDM d'un chèque de 2 000 000 \$, à titre d'avances de fonds sur le prêt de 14 625 000 \$. La réquisition de ce chèque est datée du 31 août 2007 et signée par le DG et le directeur général adjoint de SHDM.  
*Selon le talon du chèque # 011248 et la « Demande de chèque ».*
- 20 septembre 2007 : Acte notarié relativement à la vente du site du projet FC par la VdM à SHDM, pour un montant de 19 100 000 \$ moins les déboursés relatifs à la décontamination, l'architecture acoustique, à la construction d'un talus et de frais de développement.  
*Selon l'acte notarié du 20 septembre 2007 intervenu entre la VdM et SHDM.*
- 10 octobre 2007 : Acte notarié relativement à la vente du site du projet FC par SHDM à Catania, pour un montant de 19 000 000 \$ moins les déboursés relatifs à la décontamination, l'architecture acoustique, à la construction d'un talus et de frais de développement.  
*Selon l'acte notarié du 10 octobre 2007 intervenu entre SHDM et Catania.*
- Acte notarié relativement à l'inscription d'une hypothèque à la faveur de SHDM et dont Catania est débiteur, pour un montant de 23 550 000 \$, avec intérêt garanti au taux de vingt-cinq pourcent (25 %) par année.  
*Selon l'acte d'hypothèque immobilière, notarié le 10 octobre 2007 intervenu entre SHDM et Catania.*
- 16 octobre 2007 : Émission par SHDM d'un chèque de 4 259 876,71 \$ à titre d'avances de fonds sur le prêt de 14 625 000 \$. Le montant constitue le solde payable (4 625 000 \$), déduction faite des intérêts courus à un taux équivalent au taux de base de la Banque Scotia majoré d'un demi d'un pourcent (0,5 %). La réquisition de ce chèque est datée du 16 octobre 2007 et signée par le DG et le directeur général adjoint de SHDM.  
*Selon le talon du chèque # 011602 et la « Demande de chèque ».*
- 22 octobre 2007 : Approbation par le comité exécutif de la VdM de l'Entente relative à des travaux d'infrastructure intervenue entre VdM et Catania;.  
*Selon l'Entente relative à des travaux d'infrastructure.*
- 26 février 2008 : Lettre de LVM Technisol inc. attestant de l'avancement des travaux de décontamination du site en date du 20 février 2008.  
*Selon la lettre signée par le directeur de service, Géo-Environnement, LVM Technisol inc., datée du 25 février 2008.*

## Chronologie

- 19 mars 2008 : Première réclamation préparée par Catania à l'endroit de SHDM pour un montant de 11 012 000 \$. Cette réclamation résulte de la modification des travaux à accomplir à la suite des consultations publiques de l'été 2007. *Selon le document intitulé « Calcul de la contribution additionnelle requise », daté du 19 mars 2008.*
- 8 avril 2008 : Émission d'un chèque de 3 000 000 \$, à titre de prêt sur la contribution financière de 15 800 000 \$ prévue à la soumission de Catania. Le chèque est signé par le DG et le contrôleur & analyste de projets de SHDM. *Selon le chèque # 030003.*
- 8 avril 2008 : Rencontre du CA de SHDM par voie téléphonique. Aucune discussion relativement au projet FC n'y a lieu. *Selon le procès-verbal de la rencontre du CA de SHDM du 8 avril 2008.*
- 9 avril 2008 : Signature d'un contrat de prêt entre SHDM et Catania établissant les conditions entourant le prêt de 3 000 000 \$, qui est consenti à titre d'avance sur la contribution de 15 800 000 \$ prévue dans la soumission de Catania. Le contrat stipule notamment ce qui suit :
- Le prêt ne porte pas intérêt;
  - Catania s'engage à rembourser le prêt dès qu'une nouvelle entente relative à des travaux municipaux intervient entre Catania et la VdM;
  - Le prêt vient à échéance 6 mois après la signature du contrat;
  - Le prêt est garanti par une hypothèque de premier rang consentie dans le cadre de l'entente de prêt du 21 août 2007;
  - Le contrat est conditionnel à l'adoption d'une résolution du CA de SHDM ratifiant le prêt, dans les 30 jours de la signature du contrat.
- Selon le Contrat de prêt, signé le 9 avril 2008*
- 11 avril 2008 : Encaissement par Catania du chèque # 030003 au montant de 3 000 000 \$ émis le 8 avril 2008. *Selon le chèque # 030003.*
- 24 avril 2008 : Une réclamation modifiée a été préparée par Catania à l'endroit de SHDM pour un montant de 9 941 528 \$. Cette réclamation constitue une révision de la réclamation préparée le 19 mars 2008 par Catania. *Selon le document intitulé « Calcul de la contribution additionnelle requise », daté du 24 avril 2008.*

## Chronologie

- 28 avril 2008 : Adoption par le conseil de la VdM du règlement 08-013. Le règlement décrit les montants remboursables par la VdM aux entrepreneurs réalisant des projets d'unités familiales selon différents critères et fixe le total des contributions remboursables, selon leur nature, à un pourcentage donné du total des coûts par type d'infrastructures.  
*Selon le règlement 08-013.*
- 29 avril 2008 : Préparation d'un sommaire décisionnel aux fins du CA de SHDM prévu pour le 8 mai 2008. On y recommande de ratifier le contrat de prêt de 3 000 000 \$ intervenu entre SHDM et Catania.  
*Selon le sommaire décisionnel du 8 mai 2008, signé le 29 avril 2008 par le Coordonnateur, Groupe Planification, et le Directeur du Développement de SHDM.*
- 8 mai 2008 : Ratification par le CA de SHDM du contrat de prêt de 3 000 000 \$ signé le 9 avril 2008.  
*Selon l'extrait du procès-verbal de la rencontre du CA de SHDM du 8 mai 2008.*
- 3 juin 2008 : Approbation, par la direction du contentieux de la VdM, de l'Entente relative à des travaux d'infrastructures – Modifications. Selon cette entente, la VdM contribue à hauteur de 12 601 110 \$ pour la construction des infrastructures sur le site Contrecoeur.  
*Selon l'Entente relative à des travaux d'infrastructures – Modifications.*
- 10 juin 2008 : Production d'un document intitulé « Projet Contrecoeur - Bilan Financier », préparé par le Coordonnateur, groupe Planification, qui fait état d'un montant de 1 632 011 \$ à être assumé par la SHDM au titre de la contribution de 15 800 000 \$ à être versée par SHDM ou la VdM, en vertu de la soumission de Catania. Le montant est le solde de la contribution à verser (15 800 000 \$), déduction faite de la portion de l'aide versée par la VdM en vertu du règlement 02-193 applicable aux devis de Catania (1 566 880 \$), d'une part, et de la portion de l'aide versée en vertu du règlement 08-013 (12 601 109 \$).  
*Selon le document intitulé « Projet Contrecoeur – Bilan Financier ».*
- 16 juin 2008 : Lettre signée par le DG de SHDM, le vice-président finances de Catania et un représentant de la VdM attestant de l'acceptation par Catania des modifications apportées à l'Entente relative aux travaux d'infrastructure – Modifications du 3 juin 2008. La lettre souligne que la VdM, SHDM et Catania devront négocier une entente prévoyant l'allocation des dépassements de coûts afférents aux modifications apportées.  
*Selon la lettre adressée au DG de SHDM et le directeur général adjoint de la VdM, datée du 16 juin 2008.*

## Chronologie

Signature par le vice-président finances de Catania de l'Entente relative à des travaux d'infrastructures – Modifications.

*Selon l'Entente relative à des travaux d'infrastructures – Modifications.*

18 juin 2008 :

Finalisation des clauses de l'Entente pour la réalisation d'unités d'habitation résidentielles FC, Phases I et II, à être présentée au CA le lendemain.

L'Entente mentionne notamment que :

- La fin des travaux de la phase I est le 19 décembre 2008 ou 6 mois après la date du début des travaux et la fin des travaux de la phase II est le 18 décembre 2009 ou 12 mois après le début des travaux;
- Catania doit assurer son financement intérimaire;
- Catania doit offrir à SHDM des garanties de sommes diverses sous forme de cautionnement et d'hypothèques de second rang.

Le prix pour les phases I et II est fixé à 41 091 080 \$, une fois un crédit applicable de 4 462 200 \$ pris en considération. La mécanique de ce crédit est décrite dans une note de la page 10 de l'Entente.

*Selon l'Entente pour la réalisation d'unités d'habitation résidentielles FC, Phases I et II.*

Rédaction d'une Note d'Information faisant état de 6 modifications à l'Entente pour la réalisation d'unités d'habitation résidentielles FC, Phases I et II, incluant une modification portant sur l'application du crédit applicable de 4 462 200 \$ contre le prix global de Catania de 45 553 280 \$.

*Selon la note d'Information du 19 juin 2008.*

19 juin 2008 :

Approbation par le CA de SHDM de la conclusion de l'Entente de développement des unités d'habitations prévues dans les Phases I et II du projet FC ainsi qu'un budget de 42 413 837 \$ pour la réalisation du projet, dont 41 091 080 \$ à titre de coût forfaitaire absolu des travaux selon la formule clé en main et d'un montant de 1 322 757 \$ à titre de budget de développement.

*Selon l'extrait du procès-verbal de la rencontre du CA de SHDM du 19 juin 2008.*

26 juin 2008 :

Signature par le DG de SHDM de l'Entente pour la réalisation d'unités d'habitation résidentielles FC, Phases I et II, laquelle présente une modification de la note de la page 10, explique l'application du crédit de 4 462 200 \$ par rapport à la copie présentée au CA de SHDM le 19 juin 2008.

*Selon l'Entente pour la réalisation d'unités d'habitation résidentielles FC, Phases I et II.*

## Chronologie

14 juillet 2008 : Signature d'une Entente de financement remplaçant le Contrat de prêt de 3 000 000 \$ constituant une avance sur la contribution de 15 800 000 \$ prévue à la soumission de Catania. L'Entente souligne notamment, dans son introduction, que :

- La VdM a déjà versé la somme de 1 566 880 \$ à Catania;
- Le solde à payer sur la contribution est de 1 4233 120 \$<sup>5</sup>;
- SHDM a déjà versé une avance de 3 000 000 \$ en vertu du contrat de prêt du 9 avril 2008.

L'Entente a les effets suivants :

- SHDM verse à Catania le montant correspondant aux coûts des travaux réalisés tel qu'approuvé par le Groupe Séguin Experts-Conseils inc.<sup>6</sup>;
- L'avance de 3 000 000 \$ est dorénavant considérée comme une contribution;
- Le contrat de prêt du 9 avril 2008 est annulé;
- Les sommes versées en vertu de l'Entente ne portent pas intérêt;
- Catania s'engage à remettre à la SHDM tout montant obtenu en vertu de l'Entente relative à des travaux d'infrastructure – Modifications jusqu'à concurrence de 14 233 120 \$;
- Tout écart à combler entre les sommes reçus de la VdM et les sommes versées à Catania par SHDM en vertu de l'Entente est assumé par la SHDM.

*Selon l'Entente de financement du 14 juillet 2008, signée par le DG de SHDM, ainsi que le président et le vice-président finances de Catania.*

14 juillet 2008 : Émission par SHDM d'un chèque à Catania, au montant de 2 909 847 \$, à titre de contribution financière. La demande de paiement a été effectuée par le DG en date du 8 juillet 2008 et est supportée par un document intitulé « Décompte progressif # 1 – Travaux exécutés en date du 31 mai 2008 », préparé par le Groupe Séguin Experts-Conseils inc., indiquant un total de 5 909 847 \$.  
*Selon le talon du chèque # 031413, la « Demande de chèque » l'accompagnant et le « Décompte progressif # 1 » préparé par le Groupe Séguin Experts-Conseils inc. en date du 31 mai 2008.*

<sup>5</sup> Soit le montant total de la contribution prévue, 15 800 000 \$, déduction faite du montant versé par la VdM de 1 566 880 \$.

<sup>6</sup> L'Entente du 14 juillet 2008 fait donc passer le mode de versement des montants de la contribution à Catania de paiements mensuels égaux consécutifs sur une période de 6 ans à un décaissement selon l'avancement des travaux.

## Chronologie

- 24 juillet 2008 : Signature par la greffière adjointe de la VdM de l'Entente relative à des travaux d'infrastructures – Modifications.  
*Selon l'Entente relative à des travaux d'infrastructures – Modifications.*
- 7 août 2008 : Lettre de M. Michel Doyon, vérificateur général de la VdM, annonçant une vérification de l'optimisation des ressources à venir à la SHDM. Selon la lettre, le but de la vérification est « d'examiner les mécanismes de contrôle développés par SHDM pour s'assurer de la mise en oeuvre et du suivi des (...) projets... ».  
*Selon la lettre du Vérificateur générale de la VdM datée du 7 août 2008.*
- 27 août 2008 : Envoi d'un courriel de la directrice des finances et de l'administration de SHDM au vice-président finances de Catania indiquant que le premier remboursement du prêt de 14 625 000 \$ est dû, ainsi que les intérêts afférents, pour un total de 2 559 837 \$.  
*Selon un courriel daté du 27 août 2008.*
- 2 septembre 2008 : Rencontre du comité de vérification de SHDM et présentation par la directrice finances et administration de SHDM d'un tableau sommaire des risques financiers associés au projet FC à ce jour. Le tableau fait notamment état de la perte potentielle du crédit applicable de 4 462 200 \$ si les architectes de SHDM et de Catania n'arrivent pas à dégager 185 000 pi<sup>2</sup> supplémentaires avant le 30 novembre 2008, à la réclamation de Catania de 11 012 000 \$ reçue le 19 mars 2008 par SHDM et à une perte potentielle pour SHDM de 1 632 011 \$  
*Selon le tableau intitulé « Société d'habitation et de développement de Montréal », un document intitulé « Projet Contrecoeur – Bilan Financier », daté du 10 juin 2008 et le procès-verbal du comité de vérification de SHDM du 2 septembre 2008.*
- 9 septembre 2008 : Réunion du comité de vérification de SHDM où le DG fournit des explications quant à l'entente de financement du 14 juillet 2008 et les membres du comité de vérification demandent une analyse des flux monétaires pour le projet FC.  
*Selon le procès-verbal du comité de vérification de SHDM du 9 septembre 2008.*

## Chronologie

- 11 septembre 2008 : Lettre de réclamation signé par le vice-président finances de Catania adressée à la VdM, pour un montant d'environ 7,4M\$. La réclamation constitue un ajustement à la réclamation datée du 19 avril 2008. On y demande une compensation pour perte de terrain, coût de construction des rues C et E et coûts de construction des utilités publiques. La lettre demande également le report de paiement du premier remboursement de 1 828 125 \$ et des frais d'intérêts afférents sur le prêt de SHDM de 14 625 000 \$.  
*Selon la lettre datée de Catania du 11 septembre 2008.*
- 14 septembre 2008 : Le CA de SHDM reporte sa décision relativement à la demande de ratification de l'entente de financement du projet FC et confie au comité d'investissement le mandat de lui faire rapport sur l'analyse financière du projet FC et de lui soumettre une recommandation en regard de ce dossier.
- 18 septembre 2008 : Présentation au comité d'investissement d'une analyse financière pro forma pour la période 2007-2015, tant sur le plan des flux monétaires que sur les impacts du projet FC sur les états financiers de SHDM. Suite à cette présentation, le comité d'investissement demande à être rassuré sur la capacité financière de Catania, sur l'existence du cautionnement d'exécution, pour les travaux d'infrastructures et demande que les chèques de remboursement de la VdM, pour les travaux d'infrastructures, soient libellés conjointement à SHDM et à Catania. De plus, le comité d'investissement recommande au CA de SHDM, sous réserve des conditions énoncées ci-dessus, de ratifier l'entente de financement des travaux d'infrastructures conclue le 14 juillet 2008.  
*Selon le compte-rendu de la réunion du comité d'investissement de SHDM du 18 septembre 2008.*
- 22 septembre 2008 : Réunion du CA de SHDM durant laquelle :
- le DG de SHDM a confirmé qu'il « *n'existe aucune réclamation de Construction Frank Catania & Associés à l'endroit de la SHDM, concernant les dépassements de coûts relativement au projet de développement du site Contrecoeur* »;
  - le CA a ratifié l'entente de financement des travaux d'infrastructure datée du 14 juillet 2008, sujet à la réalisation des conditions suivantes : (1) Obtenir un cautionnement; (2) Obtenir une copie des états financiers de Catania; (3) Obtenir le remboursement d'un montant de 1 828 125 \$ sur le prêt de 14 625 000 \$ du le 20 août 2008.  
*Selon la résolution du CA de SHDM du 22 septembre 2008.*

## Chronologie

- 10 octobre 2008 : Assemblée spéciale du CA de SHDM où il est résolu à l'unanimité de suspendre :
- le DG de la SHDM avec solde pour une durée indéterminée et de nommer le directeur général adjoint au poste de directeur général par intérim pour une durée indéterminée;
  - la décision du CA relativement à la ratification de l'entente de financement des travaux d'infrastructure, conclue le 14 juillet 2008.
- Selon la résolution du CA de SHDM du 10 octobre 2008.*
- 23 octobre 2008 : Lettre du vice-président finances de Catania adressée à SHDM à l'effet que les superficies habitables en vertu du scénario actuel est de 190 000 pi<sup>2</sup> supérieur au scénario 2B, originalement utilisé jusqu'ici. Cette superficie additionnelle fait donc en sorte que le crédit applicable prévu à l'Entente pour la réalisation d'unités d'habitation résidentielles FC, Phases I et II, sera entièrement considéré en réduction du prix de vente.
- Selon la lettre de Catania de Catania du 23 octobre 2008.*
-