

Deloitte.

Samson Bélair/Deloitte & Touche

Société d'habitation et de développement de Montréal

Rapport sur le Projet
Faubourg Contrecoeur

Le 2 avril 2009

Privé et confidentiel





**Samson Bélair/Deloitte &
Touche s.e.n.c.r.l.**



Tél. : [redacted]
Télec. : [redacted]
www.deloitte.ca

Le 2 avril 2009

**Aux membres du conseil d'administration de la
Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)**



Objet : Projet Faubourg Contrecoeur

Messieurs,

À la suite du mandat confié le 30 octobre 2008, vous trouverez sous pli notre rapport.

Nous tenons à souligner que le présent rapport est destiné uniquement à l'information et à l'usage du conseil d'administration et de la direction de la SHDM et il ne doit être distribué à quiconque n'est pas membre du conseil d'administration ou de la direction de la SHDM sans notre consentement.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos meilleures salutations.



Samson Bélair/Deloitte & Touche s.e.n.c.r.l.

c.c. M. Guy Hébert, Directeur général, SHDM

Table des matières

| | | |
|-----|---|-----|
| 1. | Restrictions et réserves | 1 |
| 2. | Historique du Projet Faubourg Contrecœur | 2 |
| 3. | Mandat | 5 |
| 4. | Résumé du travail effectué..... | 6 |
| 5. | Aperçu du rapport | 7 |
| 6. | Sélection et mandat de la firme d'urbanisme | 10 |
| 7. | Sélection, mandats et gestion des autres professionnels..... | 16 |
| 8. | Plan de gestion de la mise en œuvre du projet de développement du site Contrecœur préparé par GGBB le 31 août 2006..... | 22 |
| 9. | Processus de sélection de l'entrepreneur | 29 |
| 10. | Processus de gestion du Projet Faubourg Contrecœur | 38 |
| 11. | Coûts des travaux de réhabilitation du site | 45 |
| 12. | Constats sur les différents contrats, actes et ententes intervenus entre la SHDM et Construction Frank Catania et associés | 48 |
| 13. | Entente pour la réalisation d'unités d'habitation résidentielles Faubourg Contrecœur – Phases I et II entre la SHDM et Construction Frank Catania et associés du 26 juin 2008 | 52 |
| 14. | Débours à Construction Frank Catania et associés | 58 |
| 15. | Réclamations de Construction Frank Catania et associés..... | 60 |
| 16. | Les incidences financières du projet pour la SHDM..... | 63 |
| 17. | Classement et conservation des documents..... | 68 |
| | Annexe A – Chronologie des principaux événements | 70 |
| | Annexe B – Liste des personnes rencontrées..... | 93 |
| | Annexe C – Liste des principaux documents consultés | 94 |
| | Annexe D – Règles de la SHDM | 99 |
| | Annexe E – Résumé du Protocole d'entente – Développement du site Contrecœur entre la SHDM et Construction Frank Catania et associés du 28 mai 2007 | 101 |
| | Annexe F – Résumé du Contrat de prêt – Développement du site Contrecœur de la SHDM à Construction Frank Catania et associés du 21 août 2007 | 105 |
| | Annexe G – Résumé de l'Acte d'achat de terrain de la Ville par la SHDM du 22 septembre 2007 et acte de vente du terrain de la SHDM à Construction Frank Catania et associés du 10 octobre 2007..... | 107 |
| | Annexe H – Résumé de l'Acte d'hypothèque immobilière entre la SHDM et Construction Frank Catania et associés du 10 octobre 2007 | 109 |
| | Annexe I – Résumé du Contrat de prêt – avance sur aide financière de la SHDM à Construction Frank Catania et associés du 9 avril 2008..... | 111 |
| | Annexe J – Résumé de l'Entente de financement entre la SHDM et Construction Frank Catania et associés du 14 juillet 2008 | 113 |

Annexe A – Chronologie des principaux événements

Année civile 2003

Le 8 juillet 2003 : Adoption du code d'éthique et de déontologie des administrateurs et des employés de la SHDM.

Le 4 septembre 2003 : Adoption des politiques suivantes de la SHDM :

- Attribution des contrats de services professionnels;
- Achat de fournitures de matériel et de services; et
- Attribution des contrats de construction de la SHDM.

Le 26 novembre 2003 : Lettre de Nicolet Chartand Knoli à Louis Bélanger (SHDM). Proposition d'honoraires concernant l'étude de faisabilité technique. Coût de 24 800 \$, plus 600 \$/sondage.

Le 27 novembre 2003 : Adoption de la politique de délégation d'autorité de la SHDM.

Le 3 décembre 2003 : Proposition de Claulac à Louis Bélanger (SHDM) pour réaliser une étude de faisabilité pour le développement d'un site de plus ou moins 4 millions de pieds carrés dans l'arrondissement MHM incluant la conception et la réalisation de la grille de rues ainsi que des infrastructures nécessaires à ce nouveau développement.

Le 3 décembre 2003 : Lettre du Groupe HBA experts-conseils à Louis Bélanger (SHDM). Proposition sur l'analyse préliminaire du potentiel de développement à des fins résidentielles de 21 200 \$. Mandat : prise d'informations, identifier les contraintes, etc.

Année civile 2004

Février 2004 : Rapport de Claulac/Géophysique Sigma sur l'évaluation des mesures de vibration effectuées à la carrière Lafarge.

Mars 2004 : Rapport de Claulac/Géophysique Sigma sur l'évaluation de l'essai de vibration effectué à la carrière Lafarge. Addenda au rapport de février 2004.

Le 24 mars 2004 : Proposition de Claulac à Louis Bélanger (SHDM) pour valider les données fournies par Lafarge pour 750 \$ plus les taxes.

Avril 2004 : Rapport de Claulac/Géophysique Sigma sur l'évaluation de l'essai de vibration effectué à la carrière Lafarge. Ce rapport est un addenda au rapport de mars 2004.

Le 29 avril 2004 : Le Conseil d'administration de la SHDM (CA) est informé qu'un sommaire décisionnel est en cours de préparation afin d'obtenir de la Ville de Montréal le mandat de coordonner l'ensemble du site.

Le 5 mai 2004 : Note interne (Ville – Évaluation et expertise immobilière). Valeurs marchandes des terrains Contrecoeur, libres de toute source de contamination.

- Vocation résidentielle : 14 \$ à 16 \$/pi. ca.
- Vocation commerciale : 10 \$ à 12 \$/pi. ca.
- Vocation industrielle : 3 \$ à 4 \$/pi. ca.

Le 21 mai 2004 : Rapport de Claulac sur l'évaluation budgétaire des coûts de construction – étude de faisabilité pour le développement du site Contrecœur.

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Aqueduc | 3 750 000 \$ |
| Égout domestique | 1 250 000 \$ |
| Égout pluvial | 2 250 000 \$ |
| Chaussée (sous-fondation) | 4 800 000 \$ |
| Pavage et bordures | 2 300 000 \$ |
| Éclairage | 1 750 000 \$ |
| Total | 16 100 000 \$ |

Hypothèses :

- Superficie du projet de 2 200 000 millions de pieds carrés
- 1 000 pi. ca./unité
- Bâtiments de trois étages
- Exclut taxes, contingences de construction et conception, administration et profit de l'entrepreneur et honoraires

Le 22 juin 2004 : Le CA de la SHDM est informé qu'une demande est soumise à la Ville de Montréal afin de confier conjointement à la SHDM et à la SDM (Société de développement de Montréal) le mandat de développer ce terrain de 2 000 unités de logement.

Le 25 août 2004 : Le CE de la Ville de Montréal mandate la SHDM en collaboration avec la SDM pour élaborer une stratégie de développement du site Contrecœur (CE04 1644).

Le 8 septembre 2004 : Le CA de la SHDM est informé que la SHDM a obtenu le mandat, conjointement avec la SDM, du CE de la Ville de Montréal afin de développer le terrain pour 2 000 unités et qu'un appel de propositions pour le plan de développement est en préparation.

Le 15 septembre 2004 : Demande de soumission auprès des firmes qualifiées en architecture selon l'appel de qualification QUA-01-2004 pour la réalisation d'un plan de développement pour le site Contrecœur. Invitations à :

- Jodoin Lamarre Pratte & Associés
- Beique, Thuot, Legault, architectes
- Le Groupe Parizeau Pawulski
- Atelier d'architecture Saroli Palumbo
- Scheme/Aedifica
- Ruccolo & Faubert Architectes
- Gilles Huot, Wade Eide, Peter Fianu, architectes
- Saia Barbarese Toupouzanov architectes
- Le Groupe Léger Bertomeu & Séguin
- Lemay & Associés
- Trois addendas ont été envoyés en septembre et, le 25 octobre 2004, les soumissionnaires ont été avisés que l'appel d'offres était annulé.

Le 27 septembre 2004 : Lettre de Dufresne Hébert Comeau (M^e Mario Paul-Hus) à l'ex-DG de la SHDM sur les compétences de la SHDM :

- SHDM est une société paramunicipale selon la nouvelle charte de la Ville (articles 218 à 231.1);
- SHDM doit suivre les règles d'adjudication des contrats de la *Loi des cités et villes* (articles 573 à 573.3.4); et
- SHDM doit procéder à l'appel d'offres (et non la SDM).

Signée par M. Jean Hétu (professeur à l'Université de Montréal) et M^e Mario Paul-Hus.

Le 27 octobre 2004 : Demande de soumission en urbanisme pour la réalisation d'un plan de développement d'ensemble pour le site Contrecœur. Ce plan devra fournir toutes les informations essentielles à la mise en œuvre de ce projet qui doit commencer sa Phase I en juillet 2005. Le plan devra comprendre une mise en contexte, l'élaboration d'au moins deux scénarios, un programme de développement et un rapport final. Descriptifs des services requis selon le devis :

- S'il y a un besoin de services professionnels, fournir à la SHDM 1) devis technique et description exhaustive des besoins, 2) liste des professionnels requis et 3) estimation budgétaire de tels services. L'octroi de contrat de ses services se fera selon les règles de la SHDM.
- Livrables : rapport pour mise en contexte, élaboration de scénarios et programme de développement et un rapport final (total de 4 livrables).
- Rapport final doit être déposé au plus tard le 18 février 2005.
- Budget forfaitaire.

Invitations à :

- Groupe Gauthier Biancamano Bolduc (GGBB)
- Groupe Cardinal Hardy
- Daoust-Lestage
- Daniel Arbour et Associés

Le 29 novembre 2004 : Résultat de l'analyse des soumissions de l'appel d'offres de service en urbanisme pour la réalisation d'un plan de développement d'ensemble pour le site Contrecœur.

Offres reçues de trois soumissionnaires le 10 novembre 2004 et analysées par le Comité de sélection composé de Bernard Dutil, Daniel Dupont, Denis Houle et Jean-François Bertrand, président du comité le 17 novembre 2004.

- Daniel Arbour : 15,68 points (Analyse de Deloitte : 670 heures pour 86 050 \$ plus les taxes – moyenne : 128,43 \$/heure)
- Groupe Cardinal Hardy : 13,23 points (Analyse de Deloitte : 1 281 heures pour 99 874 \$ plus les taxes – moyenne : 77,97 \$/heure)
- GGBB : 19,25 points (Analyse de Deloitte : 750 heures pour 72 000 \$ plus les taxes – moyenne : 96,00 \$/heure)

Le 15 décembre 2004 : La SHDM signe un contrat avec GGBB pour réaliser le plan de développement d'ensemble du site Contrecœur d'un montant de 72 000 \$ plus les taxes. Contrat signé par Martial Fillion (ex-DG de la SHDM) et Daniel Gauthier (GGBB).

Année civile 2005

Février 2005 : Rapport préliminaire de GGBB sur la réalisation d'un plan d'ensemble pour le site Contrecœur – Contexte de planification. Ce rapport fait état de l'identification du secteur, de la lecture du milieu, du cadre de planification et d'exemples de projets similaires.

Le 16 mars 2005 : Le CA propose un processus d'approbation des projets de développement dans lequel est inclus un volet « informations financières ». Ces dernières devraient inclure une donnée quant au rendement d'un investissement.

Le 18 avril 2005 : Rapport de LVM Fondatec sur l'évaluation environnementale de site Phase I réalisée sur un terrain vacant situé à Montréal-Est. Ce rapport recommande une évaluation environnementale de site Phase II.

Le 18 avril 2005 : Rapport de Dessau-Soprin sur l'évaluation environnementale de site Phase I réalisée sur un terrain vacant situé à Montréal-Est. Ce rapport recommande une évaluation environnementale de site Phase II.

Le 18 avril 2005 : Rapport d'étape du Groupe Séguin sur les infrastructures municipales – état de la situation des réseaux actuels. Ce rapport d'étape présente la situation actuelle des réseaux d'égouts, d'aqueduc, de chaussée et d'éclairage de rue et fixe les bases du prolongement de ces réseaux en fonction des normes de la Ville de Montréal et des entreprises de services publics.

Le 18 avril 2005 : Rapport technique préliminaire du Groupe Séguin sur l'étude de transport et circulation. Ce rapport fait état de l'analyse de la situation actuelle. Rapport non signé.

Mai 2005 : Rapport du Groupe Séguin/LVM Fondatec sur l'étude géotechnique. Ce rapport décrit les travaux de reconnaissance, la nature et les propriétés des matériaux, l'eau souterraine et des recommandations du point de vue de la géotechnique pour la conception du projet. Rapport non signé.

Le 26 mai 2005 : Le CA approuve un budget maximum de 550 000 \$ pour la poursuite des études de faisabilité et de développement du projet. Le CA est informé qu'une présentation plus précise du projet devra être faite aux membres le 22 juin 2005 et qu'il est prévu de déposer au CE de la Ville de Montréal le plan de développement du site.

Le 26 mai 2005 : Adoption de la politique de délégation d'autorité de la SHDM.

Le 22 juin 2005 : Rapport final du Groupe Séguin/LVM Fondatec sur la gestion des incidences de la vibration associée à la carrière Lafarge. Ce rapport fait état d'une analyse exhaustive des rapports antérieurs et de recommandations concernant la construction des bâtiments et l'aménagement du site.

Le 27 juin 2005 : Rapport du Groupe Séguin/LVM Fondatec sur l'évaluation environnementale de site Phase I réalisée sur un terrain vacant situé à Montréal-Est. Ce rapport recommande une évaluation environnementale de site Phase II et contient en annexe le rapport de LVM Fondatec du 18 avril 2005 sur l'évaluation environnementale de site Phase I réalisée sur un terrain vacant situé à Montréal-Est.

Juillet 2005 : Rapport d'étape de Marcon-DDM sur l'étude de marché commercial pour le site Contrecœur. Ce rapport fait état de l'adéquation de l'offre et la demande et du potentiel de développement commercial. Ce rapport fait référence à l'étude de GÉOCOM de novembre 2004. En conclusion, le site peut allouer environ 150 000 pieds carrés au développement commercial.

Le 7 juillet 2005 : Rapport final du Groupe Séguin/LVM Fondatec sur la caractérisation environnementale préliminaire réalisée sur un terrain vacant situé à Montréal (Site Contrecœur).

Le 7 juillet 2005 : Rapport final du Groupe Séguin/LVM Fondatec sur l'étude géotechnique. Ce rapport inclut le rapport de LVM Fondatec de mai 2005 et décrit les travaux de reconnaissance, la nature et les propriétés des matériaux, l'eau souterraine et des recommandations du point de vue de la géotechnique pour la conception du projet.

Le 13 juillet 2005 : Rapport du Groupe Séguin sur l'estimation des coûts. Ce rapport donne les coûts des infrastructures municipales (aqueduc, égout unitaire, trottoir, bordure, chaussée, éclairage et pré-requis) selon deux scénarios. Le scénario 1 comporte 972 unités d'habitation et les coûts sont évalués à 18 661 555 \$, incluant les taxes et 10 % pour les travaux contingents. Le scénario 2B comporte 1 475 unités d'habitation et les coûts sont évalués à 23 344 530 \$ incluant les taxes et 10 % pour les travaux contingents. À ces coûts, il faut ajouter :

- l'aménagement paysager évalué à 425 000 \$;
- les coûts pour les services publics évalués à 1 500 000 \$;
- le coût de construction d'un talus acoustique évalué à 600 000 \$;
- des mesures pour protéger les dommages causés par les vibrations de la carrière, évaluées à 10 % du coût des bâtiments; et
- le coût du traitement des sols, d'une valeur importante qui pourrait atteindre 3 000 000 \$.

Le 14 juillet 2005 : Rapport final du Groupe Séguin sur les infrastructures municipales. Ce rapport définit les infrastructures municipales requises pour le développement du site selon deux scénarios d'aménagement et deux variantes à partir du deuxième scénario (nombre d'unités variant de 972 à 1 475).

Le 15 juillet 2005 : Rapport final du Groupe Séguin/LVM Fondatec sur la caractérisation des sols et de l'eau souterraine. Ce rapport fait état, entre autres, de coûts pour les caractérisations complémentaires requises (219 371 \$ plus les taxes). Ce rapport inclut le rapport du Groupe Séguin/LVM Fondatec du 7 juillet 2005 sur la caractérisation environnementale préliminaire réalisée sur un terrain vacant situé à Montréal (Site Contrecœur).

Le 22 juillet 2005 : Rapport de Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette & Associés sur l'estimation de la valeur marchande du terrain composant le site Contrecœur. En date du 1^{er} juin 2005, la valeur marchande probable aux fins de vente varie en fonction de scénarios préparés par GGGB. Le scénario 1 comporte 972 unités d'habitation et le terrain est évalué à 16 660 000 \$. Le scénario 2 comporte 1 393 unités d'habitation et le terrain est évalué à 18 992 500 \$. Le scénario 2A comporte 1 475 unités d'habitation et la valeur du terrain est évaluée à 20 280 200 \$. Ce montant prend en considération une réduction de 10 % de la valeur pour tenir compte de la proximité de la carrière Lafarge. Il est à noter que, de ces valeurs, il faut retrancher les coûts de l'incidence des vibrations sur les bâtiments résidentiels (varie de 9 968 900 \$ à 16 692 900 \$ selon les scénarios) et commerciaux (à déterminer), et de réhabilitation des sols (à déterminer).

Le 26 juillet 2005 : Rapport final révisé du Groupe Séguin sur l'étude de transport et la circulation. Ce rapport fait état de l'analyse de la situation actuelle, des incidences sur la circulation de chacun des deux scénarios et des deux variantes du deuxième scénario, de l'identification des normes et des mesures de mitigation et de l'estimation des coûts associés à chaque scénario. Ces coûts varient de 280 000 \$ à 400 000 \$ taxes incluses, pour l'ajout de feux de circulation.

Le 10 août 2005 : Rapport final du Groupe Séguin sur les infrastructures des services publics. Ce rapport détermine le type de réseau électrique, de télécommunications et gazier, et les coûts requis pour desservir le secteur en fonction de deux scénarios d'aménagements et des deux variantes du deuxième scénario (nombre d'unités variant de 972 à 1475). Les coûts varient de 1 546 875 \$ pour le scénario 1 à 2 053 792 \$ pour le scénario 2B.

Le 21 septembre 2005 : Adoption de la politique de délégation d'autorité de la SHDM.

Le 13 octobre 2005 : Adoption des politiques suivantes de la SHDM :

- Attribution des contrats de services professionnels; et
- Attribution des contrats de construction.

Le 15 décembre 2005 : Adoption de la politique de délégation d'autorité de la SHDM.

Année civile 2006

Le 26 janvier 2006 : Présentation au CA du projet Contrecœur et précision des enjeux par le Directeur du développement.

Le 20 février 2006 : Lettre de Gaëtan Biancamano de GGBB à Paolo Catania du Groupe Catania transmettant tous les rapports d'experts pour le dossier du site Contrecœur.

Le 8 mars 2006 : Rapport de Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette & Associés sur l'estimation de la valeur marchande du terrain composant le site Contrecœur. En date du 1^{er} juin 2005, la valeur marchande probable aux fins de vente basée sur le scénario de mise en valeur développé par GGBB (soit 1 550 unités d'habitation) est de 20 750 000 \$. Ce montant prend en considération une réduction de 5 % de la valeur pour tenir compte de la proximité de la carrière Lafarge. Il est à noter que, de cette valeur, il faut retrancher les coûts de réhabilitation des sols, les coûts pour remédier au problème de vibration due à la proximité de la carrière Lafarge sur les bâtiments commerciaux et de l'école, et les coûts d'aménagement du parc et d'un écran à être réalisé par l'arrondissement.

Le 3 avril 2006 : Rapport final de GGBB – « Plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecœur ». Ce rapport est le livrable du mandat accordé le 15 décembre 2004. Ce rapport fait état des éléments suivants :

- Valeur brute de la propriété de 20 750 000 \$;
- Coût de réalisation des travaux d'infrastructure de 20 850 000 \$;
- Coût de réalisation du collecteur de 9 500 000 \$; et
- 1 550 unités d'habitation pour une valeur de 300 000 000 \$.

Le 5 avril 2006 : Rapport de Raymond Chabot Grant Thornton sur le lotissement résidentiel de Contrecœur (analyse de marché – résidentiel). Ce rapport a pour but de déterminer le potentiel d'aménagement et le risque associé à l'implantation d'un lotissement résidentiel de 1 550 unités. En conclusion, il est mentionné, entre autres, que la vibration et la poussière de l'exploitation de la carrière Lafarge n'ont pas d'incidence majeure, que l'absorption de l'ensemble des unités devrait se réaliser sur un horizon d'environ huit ans et que la prémisse du succès de ce projet repose sur une phase de mise en œuvre rapide du projet.

Le 26 avril 2006 : Le CE de la Ville de Montréal reçoit le rapport « Plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecœur » et mandate la SHDM afin de :

- compléter le montage financier du programme de développement de l'ensemble du site et tenir des séances d'informations sur la teneur du Plan directeur; et
- confier à la SHDM la gestion et la réalisation du projet de développement et confirmer, aux fins de développement, la cession éventuelle de l'ensemble des terrains ainsi que tout autre actif composant le site.

Le 10 mai 2006 : GGBB dépose une proposition de service à la SHDM pour la réalisation d'un plan de gestion de la mise en œuvre du site Contrecœur au coût de 85 000 \$ plus les taxes. Descriptif des principaux services proposés :

- Établir les conditions que la SHDM veut appliquer dans la phase de réalisation (retour financier, calendrier de réalisation, conditions financières et autres);
- Convenir des modes de fonctionnement entre la SHDM, la Ville et l'arrondissement MHM;
- Assister la SHDM dans le suivi des modifications réglementaires à être réalisées par l'arrondissement;
- Structurer une stratégie de financement permettant à la SHDM la réalisation de ses missions par l'élaboration d'un montage financier établissant les conditions de rentabilité pour la SHDM;
- Identifier les experts sous-traitants et gérer la réalisation des études requises; réaliser les termes de référence de fourniture des expertises; invitations aux sous-traitants, gestion des offres, proposition de sélection, coordination des sous-traitants et de leur contrat;
- Établir les conditions de réalisation techniques de développement du site (décontamination et infrastructures municipales);
- Revoir le plan directeur;
- Montage d'un cheminement critique;
- Détermination des principes et montage de l'appel de propositions de développement auprès de promoteurs coordonnateurs;
- Livrables :
 - Deux rapports de cheminement
 - Conditions de montage du plan d'affaires (dû à la fin d'août 2006)
 - Document d'appel de propositions de développement auprès de promoteurs coordonnateurs.

Le 26 mai 2006 : La SHDM signe un contrat avec GGBB pour réaliser le plan de gestion de la mise en œuvre du projet de développement du site Contrecœur pour un montant de 85 000 \$ plus les taxes. Contrat signé par Martial Fillion (ex-DG de la SHDM) et Daniel Gauthier (GGBB).

Le 14 juin 2006 : Le CA ratifie le contrat intervenu le 26 mai 2006 entre la SHDM et GGBB pour assurer la gestion du projet de développement. Plan de gestion de mise en œuvre du site-Phase II pour un montant maximal de 85 000 \$. Le CA approuve un budget additionnel de développement du site Contrecœur de 300 000 \$ pour compléter les études du projet.

Le 14 juin 2006 : Adoption de la politique de délégation d'autorité de la SHDM.

Le 27 juin 2006 : Rapport du Groupe Séguin sur l'estimation du réseau d'alimentation souterrain et des feux de circulation. Ce rapport donne une estimation des coûts pour l'installation des feux de circulation (275 000 \$ taxes incluses) et pour le réseau d'alimentation (6 676 665 \$ moins une subvention de la Ville de 530 400 \$, net de 6 146 265 \$ taxes exclues).

Le 28 juillet 2006 : Rapport de Raymond Chabot Grant Thornton sur le rajustement de l'analyse de marché – résidentiel du 5 avril 2006 pour considérer l'augmentation du nombre d'unités d'habitation à 1 786. En conclusion, il est mentionné, entre autres, que l'absorption de l'ensemble des unités devrait se réaliser sur un horizon d'environ neuf ans et que la bonne réception des programmes d'accession à la propriété et Accès Condos de projets semblables sur le marché favorisera l'écoulement de près de 60 % des unités du projet.

Le 28 août 2006 : Rapport final du Groupe Séguin/LVM Fondatec sur la caractérisation préliminaire du milieu naturel. Ce rapport indique que l'ensemble du site possède peu d'intérêt sur le plan biologique et hydrologique. Pour les milieux humides situés sur le site, il est recommandé de faire une demande d'avis préalable au MDDEP.

Le 16 août 2006 : Rapport synthèse du Groupe Séguin sur les coûts d'investissement requis pour le développement du site Contrecœur selon le scénario B préparé par GGBB en mars 2006. Ce rapport donne les coûts des infrastructures municipales (aqueduc, égout unitaire, trottoir, bordure, chaussée, éclairage et pré-requis d'un montant de 32 719 300 \$), les coûts associés à l'état du site (construction d'un talus de 650 000 \$, caractérisation complémentaire du site de 250 200 \$, décontamination de 10 255 500 \$ et protection des bâtiments contre les vibrations de 3 000 000 \$), les autres coûts (études préliminaires de 119 400 \$, honoraires de 4 405 000 \$, plan de cadastre et arpentage légal de 115 000 \$ et raccordement à Hydro-Québec de 543 000 \$) et les coûts pour l'aménagement du parc et la plantation des arbres (2 870 000 \$). Les coûts totaux sont de 54 927 400 \$ incluant les contingences de 5 %, la TPS de 6 % et la TVQ de 7,5 %.

Le 31 août 2006 : GGBB dépose un rapport final « Plan de gestion de la mise en œuvre du projet de développement du site Contrecœur » (plan d'affaires). Ce rapport vient compléter et ajuster le plan directeur de développement d'ensemble du 3 avril 2006 en raffinant les différentes études déjà réalisées et énonce les conditions de développement à inclure à l'intérieur d'un appel d'offres fait auprès d'entrepreneurs qualifiés pour prendre en charge la réalisation du projet. Ce rapport décrit, entre autres, les éléments suivants :

- Paramètres à respecter pour la mise en marché des logements abordables et sociaux;
- L'estimation des coûts des immeubles à construire;
- Une description des infrastructures municipales à construire ainsi que leurs coûts de construction;
- Les coûts associés à l'état du site (construction d'un talus acoustique, caractérisation complémentaire du site, décontamination du sol en place et protection des bâtiments contre la vibration);
- Le coût total du projet, soit 52 057 400 \$, qui inclut une contingence de 5 %, et les taxes applicables. À ce montant, s'ajoutent les frais associés à l'aménagement des places publiques, l'engazonnement du parc et la plantation d'arbres qui sont évalués à 2 870 000 \$, taxes et contingences incluses; et
- Des scénarios de faisabilité financière du projet.

Le 31 août 2006 : GGBB dépose un rapport final « Plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecœur ». La page couverture indique la date du 31 août 2006, mais la date des pieds de page du rapport indique le 3 avril 2006. Ce rapport fait état de 1 836 unités d'habitation d'une valeur de 330 000 000 \$.

Le 18 septembre 2006 : Rapport révisé du Groupe Séguin sur le résumé des coûts associés au développement du site Contrecœur. Ce rapport donne les coûts des infrastructures municipales (aqueduc, égout unitaire, trottoir, bordure, chaussée, éclairage et pré-requis d'un montant de 33 724 492 \$), les coûts associés à l'état du site (construction d'un talus acoustique de 650 000 \$, caractérisation complémentaire du site de 250 200 \$, décontamination de 10 725 500 \$ et protection des bâtiments contre les vibrations de 3 000 000 \$), les autres coûts (études préliminaires de 119 400 \$, plan de cadastre et arpentage légal de 115 000 \$ et raccordement à Hydro-Québec de 543 000 \$) et les coûts pour l'aménagement du parc et la plantation des arbres (2 870 000 \$). Les coûts totaux sont de 51 997 592 \$, incluant les contingences de 5 %, la TPS de 6 % et la TVQ de 7,5 %.

Le 21 septembre 2006 : Présentation au CA d'un projet de plan d'affaires du site Contrecœur par l'ex-DG de la SHDM.

Le 26 septembre 2006 : Présentation au CE de la Ville de Montréal du plan d'affaires du site Contrecœur.

Le 11 octobre 2006 : Publication du «Document de qualification Services d'entrepreneurs en construction d'immeubles, en construction d'infrastructures, en décontamination de sol et en mise en marché de projets immobiliers requis pour la mise en valeur du site Contrecœur et la réalisation du projet Nouveau Mercier, sur le territoire de la Ville de Montréal dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve » (QUA-01-2006). Les soumissionnaires devaient déposer leur proposition au bureau de GGBB au plus tard le 25 octobre 2006, à 14 h.

Le Document de qualification expliquait les grandes lignes du projet (par exemple, le nombre d'unités à construire, la nécessité de mettre en place un écran et la décontamination d'une partie importante du site) et indiquait que la volonté de la SHDM était que le projet devait suivre une formule clé en main et être sous la responsabilité d'une seule firme.

À la suite de la publication du document de qualification, appel d'offres, 13 entreprises ont demandé le document de qualification :

| | |
|------------------------------------|---|
| • Groupe TEQ | • Pomerleau |
| • Opron inc. | • Construction Socam Ltée |
| • EBC inc. | • Construction Frank Catania et associés inc. |
| • Decarel | • Construction Marton Inc. |
| • Groupe Aecon inc. | • Consortium M.R. Canada Ltée |
| • Germino | • St-Luc Habitation Inc. |
| • Les développements Tomirand inc. | |

Le 16 octobre 2006 : Un représentant de Marton demande à GGBB, entre autres, d'avoir le coût approximatif des travaux de décontamination et les quantités de sol contaminé. GGBB répond le même jour que ces informations ne sont pas disponibles dans le cadre de l'appel de qualification.

Le 18 octobre 2006 : Le CE de la Ville de Montréal recommande au Conseil municipal, entre autres, de reconfirmer à la SHDM son mandat de maîtrise d'œuvre du projet de développement du site Contrecœur et d'autoriser celle-ci à procéder à un appel de qualification public pour la sélection de promoteurs susceptibles de se voir confier la responsabilité de développement et de mise en marché du projet (CE06 1730).

Le 25 octobre 2006 : Cinq entreprises ont présenté une demande de qualification :

| | |
|---|----------------------------|
| • Groupe Aecon inc. | • Construction Marton Inc. |
| • Construction Socam Ltée | • St-Luc Habitation Inc. |
| • Construction Frank Catania et associés inc. | |

Le 30 octobre 2006 : Le Conseil municipal de la Ville de Montréal entérine la recommandation du CE du 18 octobre 2006 (CM06 0714).

Le 1^{er} novembre 2006 : Évaluation des demandes de qualification par un comité formé de quatre personnes (Jean-François Bertrand, DGA de la SHDM, Daniel Gauthier de GGBB, Marc Deschamps de Raymond Chabot Grant Thornton et M^e Mario Paul-Hus de Dufresne Hébert Comeau).

Identification des deux entreprises retenues par le Comité, soit Construction Frank Catania et associés inc. (Catania) et Construction Marton inc. (Marton). (Date du procès-verbal : le 2 novembre 2006).

Le 8 novembre 2006 : Daniel Gauthier de GGBB, au nom de la SHDM, confirme à Catania et à Marton qu'elles se sont qualifiées pour la fourniture de services d'entrepreneurs généraux pour la construction de nouvelles unités de logement sur le territoire de la Ville de Montréal.

Le 8 novembre 2006 : Le vice-président développement des affaires d'Aecon écrit à Daniel Gauthier de GGBB pour solliciter un rendez-vous afin de passer en revue les arguments soutenant le fait que la candidature d'Aecon n'avait pas été retenue.

Le 13 novembre 2006 : Le vice-président, Développement des affaires d'Aecon écrit à l'ex-DG de la SHDM lui faisant part de sa surprise de la note qu'Aecon a reçu du Comité de sélection à la suite de sa conversation avec le DGA de la SHDM et à sa prise de connaissance du procès-verbal du Comité de sélection. À cette fin, il sollicite une rencontre dans les plus brefs délais afin que l'ex-DG puisse rectifier la situation.

Le 13 novembre 2006 : Publication du « Document d'appel d'offres Numéro 01-2006 ». Les soumissionnaires devaient déposer leur proposition au bureau de GGBB au plus tard le 6 décembre 2006, à 14 h.

L'appel d'offres est fait aux deux firmes qualifiées afin d'obtenir une proposition financière pour l'achat du terrain, la décontamination du sol, la construction des infrastructures et la construction des unités d'habitation mise en marché par la SHDM.

Le document décrit, entre autres, les éléments suivants :

- Le nombre prévu d'unités au plan directeur;
- Les paramètres financiers à respecter pour la mise en marché des logements abordables et sociaux;
- L'estimation des coûts des immeubles à construire;
- Une description des infrastructures municipales à construire ainsi que leurs coûts de construction;
- Les coûts associés à l'état du site (construction d'un talus acoustique, caractérisation complémentaire du site, décontamination du sol en place et protection des bâtiments contre la vibration);
- Les autres coûts (honoraires, plan de cadastre et arpentage légal, et raccordement à Hydro-Québec); et
- Le coût total du projet, soit 49 127 592 \$, incluant une contingence de 5 %, et les taxes applicables. À ce montant, s'ajoutent les frais associés à l'aménagement des places publiques, l'engazonnement du parc et la plantation d'arbres qui sont évalués à 2 870 000 \$, taxes et contingences incluses.

Le 17 novembre 2006 : Rapport de contre-expertise de Raymond Chabot Grant Thornton sur la valeur marchande du terrain composant le site Contrecœur. En date du 17 novembre 2006, la valeur marchande est de 10 000 000 \$ selon le scénario le plus récent comportant 1 836 unités. Ce montant prend en considération une réduction de 5 % de la valeur pour tenir compte de l'incidence de la proximité de la carrière Lafarge, d'une réduction de 5 % pour tenir compte de l'incidence de l'exploitation de la carrière Lafarge et d'une réduction de 5 % pour tenir compte du risque potentiel d'accidents industriels majeurs (Shell et Interquisa Canada). (Le rapport est signé le 22 novembre 2006.)

Le 20 novembre 2006: L'ex-DG de la SHDM écrit au vice-président, Développement des affaires d'Aecon lui répondant que la SHDM n'entrevoit pas demander au Comité de sélection de réévaluer les demandes de qualification reçues.

Le 27 novembre 2006 : Daniel Gauthier de GGBB, Jean-François Bertrand de la SHDM et Michel Lalonde du Groupe Séguin tiennent des séances d'information séparées avec Catania et Marton. Préalablement à ces séances, GGBB avait fait parvenir à Catania et à Marton une copie des études techniques du projet.

Le 5 décembre 2006 : Date de la soumission de Catania, qui s'engage, entre autres, à :

- réaliser la décontamination du site;
- réaliser le talus acoustique et la protection des bâtiments contre la vibration;
- réaliser la construction de la collectrice et des rues secondaires; et
- livrer 800 unités d'habitation à la SHDM sur une période maximale de huit ans.

Le prix payé pour le terrain est de 19 000 000 \$, moins les coûts associés à la mise en valeur du site de 14 625 000 \$ (décontamination, construction du talus acoustique, du contrôle vibratoire et des infrastructures), soit 4 375 000 \$. Le solde de prix de vente est payable au plus tard à la date du deuxième anniversaire de la fin des travaux de décontamination.

Catania demande une aide financière non remboursable de 15 800 000 \$ auprès de la SHDM ou de la Ville de Montréal payable sur six ans et demande un prêt remboursable de 14 625 000 \$.

Les prix de vente des unités d'habitation seront indexés annuellement le 1^{er} janvier de 7 % à compter du 1^{er} janvier 2008.

Avant chaque étape des travaux, un cautionnement d'exécution équivalent au montant des travaux à être exécutés devra être remis à la SHDM.

Le 6 décembre 2006 : Marton dépose son offre et manifeste un grand intérêt à réaliser le projet dont les principales tâches se résument ainsi :

- Procéder à la décontamination du site;
- Construire l'ensemble des infrastructures;
- Construire les logements abordables et sociaux pour la SHDM; et
- Construire et mettre en marché les habitations privées du projet.

Le prix payé pour le terrain est de 10 \$

Marton demande une contribution municipale de 17 022 050 \$ représentant les coûts évalués pour la construction de la collectrice et ses pré-requis, additionnés aux coûts associés à la construction du talus et à la protection des bâtiments commerciaux contre la vibration. Cette somme devra être versée lors du début des travaux.

Marton demande également à ce que Marton et la SHDM s'entendent sur une formule d'indexation du prix maximum des logements sociaux et abordables, le minimum étant de 10 %.

Finalement, Marton demande à ce que la SHDM s'engage à faire les efforts nécessaires pour l'obtention de subventions ou d'aide pour réaliser la décontamination du site et la construction des infrastructures.

Le 11 décembre 2006 : Transmission de la SHDM à la Ville de Montréal (SMVTP) d'une option d'achat du site Contrecœur pour une somme de 14 800 000 \$. Cette option d'achat indique, entre autres, que la vente du site sera consentie sans aucune garantie et aux risques et périls de la société. La société peut faire effectuer une étude de caractérisation environnementale et, si les résultats d'une telle étude révèlent une incompatibilité entre la qualité du sol et les usages projetés, compromettant la réalisation du projet, la société pourra soit annuler l'option d'achat ou réviser le prix d'achat afin de tenir compte du passif environnemental.

Le 11 décembre 2006 : Préparation par GGBB du guide pour analyse des propositions d'appel d'offres. Ce guide a été remis aux membres du Comité de sélection avant la tenue de la séance d'analyse et fait état, entre autres, du montant d'aide que la Ville devra apporter au promoteur pour la remise en état du site (soit une prise en charge des coûts de 14 625 700 \$ et un prêt au montant de 15 000 000 \$) et la réalisation des infrastructures (soit une contribution de 15 000 000 \$). Quant au terrain, il est mentionné qu'une piste de solution consiste à fixer le prix de vente du terrain à sa valeur au rôle qui est de 14 884 700 \$.

Le 15 décembre 2006 : Rapport d'analyse du Comité de sélection des deux soumissions. Ce Comité est composé de Jean-François Bertrand, DGA de la SHDM, Daniel Gauthier de GGBB, Marc Deschamps de Raymond Chabot Grant Thornton et M^e Mario Paul-Hus de Fasken Martineau. Ce rapport conclut que la soumission de Catania est plus avantageuse que celle de Marton et le Comité recommande à la SHDM lors de la signature du contrat à intervenir de préciser le taux d'intérêt payable par Catania sur le prêt de 14 650 000 \$ et le moyen de calcul de la balance de prix de vente du terrain en fonction des coûts de décontamination. Quelques raisons expliquant cette conclusion sont les suivantes :

- Dossier financier de Catania de qualité supérieure;
- Soumission financière de Catania supérieure d'un montant d'environ 6 000 000 \$; et
- Indexation prévue par Catania inférieure de 3 % à celle de Marton.

Le 20 décembre 2006 : Le CE de la Ville de Montréal approuve le principe de vendre de gré à gré à la SHDM le terrain composant le site Contrecœur pour 14 800 000 \$ et autorise la SHDM à commencer les travaux de décontamination du site au moment de l'acceptation du choix du promoteur par le CA de la SHDM (CE06 2241).

Année civile 2007

Le 3 janvier 2007 : Lettre de Jean-François Bertrand au Président de Catania lui donnant ses félicitations pour avoir gagné l'appel d'offres.

Le 3 janvier 2007 : Lettre de Jean-François Bertrand à Patrick Garon, chef estimateur de Marton, lui disant que son offre a été refusée.

Le 4 janvier 2007 : Lettre de Catania (André Fortin) à Jean-François Bertrand (DGA de la SHDM) accusant réception de la bonne nouvelle (octroi du contrat) et demandant l'ensemble des études.

Le 10 janvier 2007 : Lettre de Jean-François Bertrand (DGA de la SHDM) au :

- Vice-président, Développement des affaires d'Aecon lui mentionnant que son offre ne s'est pas qualifiée;
- Directeur, Ventes et Marketing de la SOCAM lui mentionnant que son offre ne s'est pas qualifiée; et
- Président de St-Luc Habitation lui mentionnant que son offre ne s'est pas qualifiée.

Le 19 janvier 2007 : Lettre de Daniel Gauthier (GGBB) à Jean-François Bertrand (DGA de la SHDM) transmettant les conclusions d'une rencontre sur le mode de fonctionnement proposé pour la gestion du projet.

- Communication : sous la responsabilité de GGBB (coordonner et approuver les actions);
- Ingénierie : GGBB sera informé des interventions et des travaux réalisés. Le promoteur sera responsable des acceptations et des autorisations nécessaires;
- Architecture : GGBB sera informé des interventions et des travaux réalisés. Le promoteur sera responsable des acceptations et des autorisations nécessaires. Pour les unités SHDM, GGBB devra coordonner, approuver et contrôler la réalisation des habitations;
- Réaction avec les citoyens : sous la responsabilité de GGBB;
- Arrondissement : GGBB coordonnera;

- Environnement : GGBB sera informé des interventions et des travaux réalisés. Le promoteur sera responsable des acceptations et des autorisations nécessaires;
- Échéancier et phasage : sous la responsabilité de GGBB;
- Règlements : sous la responsabilité de GGBB;
- Surveillance des travaux de construction : sous la responsabilité de GGBB;
- Permis : sous la responsabilité du promoteur.

Le 19 janvier 2007 : Lettre de Daniel Gauthier (GGBB) à Martial Fillion (ex-DG de la SHDM) indiquant que la facturation de GGBB pour la gestion de projet de la mise en œuvre du site Contrecœur sera faite sur une base horaire, plus les dépenses à être facturées mensuellement.

Février 2007 : Rapport final du Groupe Séguin/LVM Fondatec sur l'évaluation environnementale – Phase II complémentaire.

Février 2007 : Rapport du Groupe Séguin/LVM Fondatec sur l'étude environnementale – Phase I (rue Contrecœur entre les rues Sherbrooke Est et de Teck).

Le 20 février 2007 : Contrat de M^e Lebreux signé par Jean-François Bertrand (DGA) le 5 mars 2007 :

- Examen des titres du site Contrecœur pour une période historique de 51 ans;
- Taux horaire plus 7 % de frais d'administration (150 \$ pour les professionnels et 30 \$ à 50 \$ pour les collaborateurs);
- Avance de 7 000 \$ applicable à la facturation finale en déduction du solde dû;
- Facturation hebdomadaire ou mensuelle; et
- Non signé par M^e Lebreux.

Le 26 février 2007 : Lettre de l'ex-DG de la SHDM à Catania confirmant l'avance d'environ 2 400 000 \$ conditionnellement à ce que Catania produise des cautionnements d'exécution pour chacune des phases des travaux faisant l'objet de chaque versement de l'avance. Chaque avance impliquera la conclusion d'un billet à demande au taux de base de la Banque Scotia plus 2 %.
Objet : Décontamination du site. Catania doit fournir les pièces justificatives des travaux réalisés.
Avance sur prêt de 14 625 000 \$.

Le 26 février 2007 : Note de service de M^e Mario Paul-Hus (Fasken Martineau) à Jean-François Bertrand (SHDM). Commentaires sur deux clauses : Obligation de construire (p. 5) et Droit de résolution (p. 6).

- Obligation de construire
 - Selon l'appel d'offres, l'entrepreneur s'engage à fournir tous les cautionnements d'exécution de ses obligations ainsi que ceux visant la main-d'œuvre et les travaux à accomplir (décontamination, talus acoustique, protection contre les vibrations, travaux d'infrastructure et réalisations des constructions résidentielles et commerciales)
 - Avis : cautionnement au bénéfice conjoint de la Ville et de la SHDM et gestion très serrée de ces cautionnements.
- Droit de résolution
 - Avis : la clause résolutoire rend impossible la réalisation du projet. Exiger à la place un droit de préférence (clause de premier refus) dans l'acte de vente pour se prémunir contre une éventuelle revente de terrain. Important de rappeler que l'entrepreneur ne deviendra propriétaire du site qu'après avoir exécuté des travaux préparatoires de 50 M\$.

Le 1^{er} mars 2007 : Premier débours à Catania de 2 400 000 \$. Demande de chèque approuvée par Martial Fillion, ex-DG de la SHDM. Chèque signé par Brigitte Dion, Directrice finances et administration, et Martial Fillion, ex-DG de la SHDM. Billet signé par Catania (Paolo Catania) pour payer sur demande 2 400 000 \$, portant intérêt annuellement au taux préférentiel de la Banque Scotia plus 2 %. Facture de Procédus (division de Catania) sur l'avancement des travaux au 28 février 2007 totalisant 2 568 355 \$. Cautionnement d'exécution pour des travaux associés au talus acoustique, au contrôle vibratoire et à la décontamination émis le 28 février 2007 par La Compagnie Travelers Garantie du Canada de 7 312 850 \$ pour Catania envers la SHDM.

Le 8 mars 2007 : Lettre de SM Aménatech à Daniel Gauthier de GGBB, réf. : SHDM Développement du site Contrecoeur Réhabilitation du site – Inspection durant les travaux.

- Proposition de service pour un programme d'inspection durant les travaux.
- Grille tarifaire – Directeur du projet 135 \$/heure, inspecteur 620 \$/jour.
- Approuvée par Jean-François Bertrand le 19 mars 2007.

Le 8 mars 2007 : Lettre de SM Aménatech à Daniel Gauthier de GGBB, réf. : SHDM Développement du site Contrecoeur – Évaluation des coûts de réhabilitation.

- Total de 24 180 \$ plus les taxes.
- Approuvée par Jean-François Bertrand le 19 mars 2007.

Le 14 mars 2007 : Le CE de la Ville de Montréal recommande au Conseil municipal d'approuver le projet d'acte par lequel la Ville cède à la SHDM les terrains appartenant à la Ville (CE07 0327).

Le 14 mars 2007 : Rapport technique du Groupe Séguin présenté au MDDEP.

Le 19 mars 2007 : Le Conseil municipal de la Ville de Montréal entérine la recommandation du CE concernant la cession à la SHDM des terrains du site Contrecoeur. La considération prévue est un montant minimal de 19 100 000 \$ moins les éléments suivants :

- Coûts liés à la réhabilitation des sols, jusqu'à concurrence de 11 000 000 \$;
- Coûts liés à la construction d'un talus acoustique, jusqu'à concurrence de 700 000 \$;
- Coûts liés à l'architecture acoustique des bâtiments, jusqu'à concurrence de 3 000 000 \$; et
- Coûts liés à la mise en valeur du terrain, payés par la SHDM, jusqu'à concurrence de 2 150 400 \$.

Le montant ainsi obtenu (2 249 600 \$) sera partagé à raison de 70 % pour la Ville et 30 % pour la SHDM (CM07 0114).

Le 21 mars 2007 : Le DGA recommande, et le CA :

- approuve le choix de Catania;
- approuve un projet d'acte de vente de terrain entre la Ville et la SHDM;
- autorise le DG à signer l'acte;
- autorise, d'ici la conclusion d'une entente de développement avec Catania, le versement d'avances sur un prêt éventuel de 14 625 000 \$, et ce, jusqu'à concurrence de cette somme ainsi qu'aux conditions précisées à la lettre du DG du 26 février 2007 afin de permettre à Catania de réaliser les travaux de décontamination; et
- autorise à inciter la firme Interquisa à mettre en place des mesures pour réduire à la source le rayon d'incidence de tout accident industriel.

Le 21 mars 2007 : Adoption des politiques suivantes de la SHDM (requis à la suite de la fusion de SHDM et de SDM) :

- Délégation d'autorité;
- Politiques d'octroi des contrats d'acquisition de biens et d'exécution de travaux ou de services;
- Code d'éthique et de déontologie des administrateurs; et
- Code d'éthique et de déontologie des employés.

Le 23 mars 2007 : Deuxième débours à Catania de 2 400 000 \$. Demande de chèque effectuée par le DGA de la SHDM. Chèque signé par Brigitte Dion, Directrice finances et administration, et l'ex-DG de la SHDM. Billet signé par Catania (Paolo Catania) pour payer sur demande 2 400 000 \$, portant intérêt annuellement au taux préférentiel de la Banque Scotia plus 2 %. Facture de Procédus (division de Catania) sur l'avancement des travaux au 31 mars 2007 totalisant 4 290 413 \$.

Le 4 avril 2007 : Rapport préliminaire sur les titres de M^e Lebreux (adressé à Jean-François Bertrand (DGA)). Le rapport porte sur 205-206 lots en date du 1^{er} février 2007. La section 7 du rapport sur les opérations cadastrales est à venir. La section 9 du rapport porte sur les vices de titres et autres irrégularités constatées.

Le 6 avril 2007 : Rapport du Groupe Séguin sur l'étude d'impact sur la circulation. Ce rapport fait état de l'analyse de la situation actuelle, des impacts sur la circulation, de l'identification des mesures de mitigation et de l'estimation des coûts associés à un scénario de 1 860 unités d'habitation. Le coût probable des travaux d'implantation de feux de circulation en excluant les travaux civils autres que l'implantation des bases massives de conduits sont de 234 400 \$ plus les taxes.

Le 13 avril 2007 : Lettre-mandat pour corriger les vices de titres, de M^e Lebreux, adressée à Jean-François Bertrand (DGA de la SHDM) : taux horaire plus 7 % de frais d'administration.

Le 17 avril 2007 : Le conseil d'arrondissement (HMH) demande au Conseil municipal d'adopter, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant l'aménagement d'un milieu de vie à prédominance résidentielle sur le site Contrecœur et d'adopter un règlement modifiant diverses composantes du Plan d'urbanisme dans le cadre du développement du site Contrecœur.

Le 18 avril 2007 : Le CE de la ville de Montréal recommande au Conseil municipal :

- de soumettre le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal;
- d'adopter le projet de règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecœur; et
- d'adopter le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047).

Le 23 avril 2007 : Le Conseil municipal de la Ville de Montréal entérine les recommandations du CE du 18 avril 2007.

Le 26 avril 2007 : Troisième débours à Catania de 2 400 000 \$. Demande de chèque effectuée par Jean-François Bertrand, DGA de la SHDM. Chèque signé par Brigitte Dion, Directrice finances et administration, et Martial Fillion, ex-DG de la SHDM. Billet signé par Catania (Paolo Catania) pour payer sur demande 2 400 000 \$, portant intérêt annuellement au taux préférentiel de la Banque Scotia plus 2 %. Facture de Procédus (division de Catania) sur l'avancement des travaux au 30 avril 2007 totalisant 6 424 835 \$.

Avril 2007 : Rapport final complémentaire du Groupe Séguin/LVM Technisol sur l'étude environnementale – Phase II (Lot 1293415).

Mai 2007 : Rapport final du Groupe Séguin/LVM Technisol sur le plan de réhabilitation.

Mai 2007 : Rapport final de GGBB du dossier de planification – Plan directeur de développement d'ensemble. Ce rapport fait état de 1 693 unités d'habitation.

Mai 2007 : Rapport de GGBB – Plan directeur de développement du site Contrecœur. Présentation PowerPoint. Cette présentation fait état de l'analyse du milieu d'insertion, de l'analyse du site et du concept d'aménagement.

Le 14 mai 2007 : Rapport du Groupe Séguin sur l'étude d'impact sur la circulation – sommaire décisionnel. Addenda de trois pages pour modifier et compléter l'étude d'avril 2007.

Du 14 au 17 mai 2007 : Tenue des séances d'informations et périodes de questions de l'Office de consultation publique de Montréal.

Le 17 mai 2007 : Rapport de SM Aménatech sur l'évaluation des coûts de réhabilitation. En conclusion, les travaux de réhabilitation pourraient représenter plus de 10 000 000 \$ sans compter les coûts associés à la surveillance des travaux, à l'échantillonnage et aux analyses, à la remise en état des lieux, à la préparation des rapports nécessaires pour répondre aux exigences réglementaire et aux frais éventuels de contingence. Les coûts les plus réalistes sont d'environ 14 000 000 \$.

Le 23 mai 2007: Jean-François Bertrand (DGA de la SHDM) recommande, et le CA approuve :

- la conclusion d'un protocole d'entente – développement du projet avec Catania. Le projet du protocole d'entente, préparé par Fasken Martineau, est daté du 10 mai 2007. Il fait état d'un taux d'intérêt sur le prêt de 14 625 000 \$ équivalent au taux de base majoré de 2 % offert par la Banque Scotia; et
- le projet d'acte de vente de terrain à Catania.

Le 28 mai 2007 : Protocole d'entente – Développement du site Contrecœur. Signé par l'ex-DG de la SHDM, le DGA de la SHDM, Paolo Catania (Catania) et André Fortin (Catania). Le protocole est préparé sur du papier en-tête de Catania. Le protocole d'entente mentionne, entre autres :

- Un prêt de la SHDM à Catania de 14 625 000 \$ portant intérêt au taux de base majoré de 0,5 % offert par la Banque Scotia. Ce prêt est remboursable en huit versements, chacun payable annuellement à la date d'anniversaire du prêt, par versements en capital et intérêts;
- Une aide financière non remboursable de 15 800 000 \$ à Catania de la SHDM ou de la Ville de Montréal payable sur six ans;
- Catania doit fournir avant le début de toute phase des travaux un cautionnement d'exécution et un cautionnement quant aux obligations pour gages, matériaux et services, chacun représentant 50 % du coût total du contrat correspondant au coût total de réalisation de la phase des travaux;
- Catania doit souscrire et maintenir dès le début des travaux, à ses frais, une police d'assurance responsabilité civile et automobile de 1 000 000 \$ chacune et une assurance de chantier couvrant tous les risques d'un montant de 2 000 000 \$ et désignant la SHDM à titre d'assuré désigné; et
- Catania doit consentir une hypothèque immobilière sur le terrain de 5 000 000 \$ en faveur de la SHDM visant à garantir l'exécution de ces obligations.

Le 28 mai 2007 : Quatrième débours à Catania de 800 000 \$. Demande de chèque effectuée par le DGA de la SHDM. Chèque signé par Brigitte Dion, Directrice finances et administration, et l'ex-DG de la SHDM. Billet signé par Catania (Paolo Catania) pour payer sur demande 800 000 \$, portant intérêt annuellement au taux préférentiel de la Banque Scotia plus 2 %. Facture de Procédus (division de Catania) sur l'avancement des travaux au 31 mai 2007 totalisant 7 040 165 \$.

Juin 2007 : Rapport de GGBB/Géophysique Sigma – Commentaires sur les rapports soumis en 2003 au sujet de l'effet des vibrations générées par la carrière Lafarge. Réponses aux questions formulées lors des audiences au sujet du projet.

Le 5 juin 2007 : Rapport technique au MDDEP du Groupe Séguin sur la reconstruction d'un égout combiné et d'une conduite d'aqueduc sur la rue Contrecoeur, entre les rues Sherbrooke et de Teck, développement du site Contrecoeur (Phase I). Ce rapport est une demande d'autorisation pour le remplacement de l'égout combiné afin de permettre le raccordement au collecteur. Le développement consiste à construire les infrastructures municipales pour 1 836 unités d'habitation.

Les 11, 13, 14 et 21 juin 2007 : Tenue des séances d'audition de l'Office de consultation publique de Montréal.

Le 12 juin 2007 : À la suite de négociations avec Catania, le CA entérine la modification apportée à l'article 3.12 du protocole d'entente du taux de base plus 2 % au taux de base plus 0,5 %.

Le 13 juin 2007 : Rapport de Dessau Soprin sur le bruit complémentaire. Ce rapport complète l'étude de Dessau-Soprin du 6 mai 2005 afin de répondre aux interrogations soulevées par la commission à la suite des séances thématiques d'informations de mai 2007. Rapport non signé.

Le 3 juillet 2007 : Addenda au rapport sur les titres de M^e Lebreux. Cet addenda ajoute des commentaires à la section 9 portant sur le vice de titres et autres irrégularités.

Le 21 août 2007 : Le conseil d'arrondissement MHM demande au Conseil municipal de procéder à la conclusion des protocoles d'entente sur les infrastructures dans le cadre du projet de développement du site Contrecoeur.

Le 21 août 2007 : Contrat de prêt de 14 625 000 \$ entre SHDM et Catania au taux de base de la Banque Scotia majoré de 0,5 %. Signé par l'ex-DG de la SHDM, Paolo Catania (président et chef de la direction, Catania) et André Fortin (Vice-président aux finances, Catania). Le prêt est déboursé à la suite de la publication de l'acte d'hypothèque. Catania s'engage à consentir une hypothèque de premier rang d'un montant de 23 550 000 \$, au plus tard le 15 septembre 2007, en faveur de la SHDM. Catania s'engage à rembourser ce prêt en huit versements, chacun payable annuellement à la date d'anniversaire du prêt, par versements en capital et intérêts.

Le 23 août 2007 : Dépôt du rapport de l'Office de consultation publique de Montréal par rapport au projet. L'Office propose plusieurs modifications qui ont une incidence sur le coût des infrastructures, les concepts architecturaux et la superficie totale des unités devant être construites. Ce rapport a été déposé au Conseil municipal de la Ville de Montréal le 17 septembre 2007.

Le 31 août 2007 : Cinquième débours à Catania de 2 000 000 \$. Demande de chèque effectuée par le DGA et approuvée par l'ex-DG de la SHDM. Chèque signé par Brigitte Dion, Directrice finances et administration, et l'ex-DG de la SHDM. Billet signé par Catania (André Fortin) pour payer sur demande 2 000 000 \$, portant intérêt annuellement au taux préférentiel de la Banque Scotia plus 0,5 %.

Le 5 septembre 2007 : Le CE de la ville de Montréal recommande au Conseil municipal de procéder à la conclusion d'une entente sur les infrastructures dans le cadre du projet de développement du site Contrecoeur à la suite de la demande de l'arrondissement MHM.

Le 17 septembre 2007 : Le Conseil municipal de la Ville de Montréal entérine la recommandation du CE.

Le 20 septembre 2007 : Vente du terrain de la Ville de Montréal à la SHDM. Acte signé par le DGA de la SHDM, Collette Fraser (Ville de Montréal) et M^e François Lebreux (notaire). La considération est un montant minimal de 19 100 000 \$, moins les éléments suivants :

- Coûts liés à la réhabilitation des sols jusqu'à concurrence de 11 000 000 \$;
- Coûts liés à la construction d'un talus acoustique, jusqu'à concurrence de 700 000 \$;

- Coûts liés à l'architecture acoustique des bâtiments, jusqu'à concurrence de 3 000 000 \$; et
- Coûts liés à la mise en valeur du terrain payés par la SHDM, jusqu'à concurrence de 2 150 400 \$.

Le montant ainsi obtenu (2 249 600 \$) sera partagé à raison de 70 % pour la Ville et 30 % pour la SHDM. La SHDM devra verser le montant dû à la Ville au plus tard le 20 septembre 2010.

Le 27 septembre 2007 : Présentation au CE de la Ville de Montréal du Plan d'affaires de développement du site Contrecœur.

Le 4 octobre 2007 : Entente sur les règles de cohabitation avec la carrière Lafarge. Signé par l'ex-DG de la SHDM et Ronald Lauzon (Lafarge). Cette entente permet, entre autres, à la SHDM d'utiliser les terrains de Lafarge pour la construction ou l'aménagement de tout ouvrage ou plantation susceptible de réduire le bruit, la poussière et la vibration. Lafarge s'engage, entre autres, à ne pas dépasser, en tout temps, la vitesse de 5 mm/s de propagation des ondes vibratoires de tout espace prévu pour la construction résidentielle.

Le 10 octobre 2007 : Vente du terrain de la SHDM à Catania. Signé par l'ex-DG de la SHDM, André Fortin (Vice-président aux finances, Catania) et M^e François Lebreux (notaire). La considération est un montant de 19 000 000 \$ moins les éléments suivants :

- Coûts liés à la réhabilitation des sols, jusqu'à concurrence de 10 975 700 \$;
- Coûts liés à la construction d'un talus acoustique, jusqu'à concurrence de 650 000 \$; et
- Coûts liés au contrôle vibratoire, jusqu'à concurrence de 3 000 000 \$.

Le solde de prix de vente de 4 375 000 \$ est payable par Catania à la SHDM au plus tard le 30 juin 2010. (Dans les faits, le calcul donne 4 374 300 \$.)

Le 10 octobre 2007 : Acte d'hypothèque immobilière d'un montant de 23 550 000 \$ avec intérêt, garantie au taux de 25 % par année, en faveur de la SHDM et dont Catania est débiteur. Signé par l'ex-DG de la SHDM, André Fortin (Vice-président aux finances, Catania) et M^e François Lebreux (notaire).

Le 16 octobre 2007 : Sixième débours à Catania de 4 625 000 \$, moins les intérêts courus du 1^{er} mars au 15 octobre 2007 de 365 123,29 \$ calculés au taux préférentiel plus 2 % pour l'avance de 8 000 000 \$ et au taux préférentiel plus 0,5 % pour l'avance de 2 000 000 \$. Demande de chèque approuvée par l'ex-DG, et le DGA de la SHDM. Chèque signé par l'ex-DG, et le DGA de la SHDM. Ce sixième débours complète l'avance de 14 625 000 \$.

Le 17 octobre 2007 : Le CE de la Ville de Montréal recommande au Conseil municipal :

- d'adopter avec modifications les règlements intitulés Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site Contrecœur et Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal; et
- d'approuver l'entente (première) pour les travaux d'infrastructure (pré-requis et surdimensionnement) d'un montant de 3 476 850 \$. Approbation par le CE de la Ville de Montréal de l'entente relative à des travaux d'infrastructure intervenue entre la Ville et Catania.

Le 18 octobre 2007 : Entente Phases I et II entre Ville de Montréal et Catania, signée par l'ex-DG de la SHDM, Paolo Catania (président et chef de la direction, Catania) et André Fortin (Vice-président aux finances, Catania).

Le 22 octobre 2007 : Le Conseil municipal entérine les recommandations du CE du 17 octobre 2007.

Le 5 décembre 2007 : Rapport du Groupe Séguin sur l'analyse supplémentaire de mesures de mitigation. Ce rapport recommande, entre autres, l'implantation des intersections élevées, l'implantation des feux de circulation à certaines intersections et l'amélioration de la desserte en transport en commun.

Le 12 décembre 2007 : Brigitte Dion (Directrice Finances et administration de la SHDM) demande, et le CA approuve, un budget supplémentaire de 600 000 \$ pour couvrir les dépenses de développement engagées et à venir.

Année civile 2008

Le 25 février 2008 : Rapport d'avancement des travaux de réhabilitation de LVM Technisol inc. au Groupe Séguin experts-conseils inc.

Le 19 mars 2008 : Réclamation de Catania réclamant une contribution additionnelle au-delà des 15 800 000 \$ déjà inclus au protocole d'entente du 28 mai 2007 d'un montant de 11 012 000 \$ pour perte de revenus sur vente de terrains, retard de démarrage du projet, coûts de décontamination additionnels, etc. (évalué à 14 488 500 \$), moins le montant découlant de l'entente datée du 23 novembre 2007 sur les infrastructures avec la Ville de Montréal (évalué à 3 476 500 \$).

Le 8 avril 2008 : Septième débours à Catania de 3 000 000 \$. Chèque signé par Stéphane St-Louis, contrôleur, et l'ex-DG de la SHDM. Ce débours représente une première avance sur l'aide financière de 15 800 000 \$.

Le 9 avril 2008 : Contrat de prêt (3 000 000 \$) sans intérêt de la SHDM à Catania. Avance sur aide financière de 15 800 000 \$. Catania s'engage à rembourser ce prêt dès qu'une nouvelle entente relative à des travaux municipaux intervient entre Catania et la Ville de Montréal. Le prêt vient à échéance le 9 octobre 2008. Ce prêt est garanti par une hypothèque de premier rang de 23 550 000 \$ en faveur de la SHDM et est conditionnel à l'adoption d'une résolution du CA de la SHDM, le ratifiant au plus tard le 9 mai 2008. Signé par l'ex-DG de la SHDM, Paolo Catania (président et chef de la direction, Catania) et André Fortin (Vice-président aux finances, Catania).

Le 23 avril 2008 : Le CE de la Ville de Montréal recommande au Conseil municipal d'adopter le règlement 08-013 sur les ententes relatives à des travaux d'infrastructure municipaux. Ce règlement décrit les montants remboursables par la Ville 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.

Le 24 avril 2008 : Réclamation modifiée de Catania d'un montant de 9 941 528 \$ pour perte de revenus sur vente de terrains, retard de démarrage du projet, coûts de décontamination additionnels, etc. (évalué à 13 418 378 \$), moins le montant découlant de l'entente sur les infrastructures avec la Ville de Montréal (évalué à 3 476 850 \$).

Le 28 avril 2008 : Le Conseil municipal de la Ville de Montréal entérine la recommandation du CE du 23 avril 2008.

Le 8 mai 2008 : À la suite de la présentation de l'ex-DG de la SHDM et de la recommandation de Frédéric Deslongchamps (Directeur du développement immobilier de la SHDM), le CA ratifie le contrat de prêt de 3 000 000 \$ à Catania du 9 avril 2008. Ce prêt a été consenti puisque la Ville avait des délais pour l'adoption d'une nouvelle réglementation sur les ententes relatives aux travaux municipaux. L'aide financière de 15 800 000 \$ sera versée à Catania par la Ville.

Le 3 juin 2008 : Approbation, par la direction du contentieux de la Ville de Montréal, de l'entente relative à des travaux d'infrastructure – modifications. Selon cette entente, la Ville contribue à hauteur de 12 601 110 \$ pour la construction des infrastructures sur le site Contrecœur.

Le 4 juin 2008 : Le CE de la Ville de Montréal recommande au Conseil municipal d'approuver le projet d'entente modifiant l'entente initiale survenue le 22 octobre 2007 avec Catania d'une dépense additionnelle de 15 488 882 \$.

Le 10 juin 2008 : Bilan financier préparé par la SHDM faisant état d'un montant de 1 632 011 \$ dû par la SHDM à Catania sur l'aide financière de 15 800 000 \$. De l'aide financière prévue, on a déduit les sommes versées ou à être versées par la Ville de Montréal à Catania (Règlement 02-193 d'un montant de 1 566 880 \$ et règlement 08-013 d'un montant de 12 601 109 \$).

Le 16 juin 2008 : Le Conseil municipal de la Ville de Montréal entérine la recommandation du CE du 4 juin 2008.

Le 16 juin 2008 : Lettre de Catania (André Fortin) à la SHDM (l'ex-DG) et à la Ville de Montréal (Pierre Bernardin, DGA).

- Confirme l'acceptation des conditions générales de l'entente relative à des travaux d'infrastructure – modifications datées du 3 juin 2008.
- Catania peut avoir un recours contre la SHDM et la Ville pour les dépassements des coûts associés à la construction des rues additionnelles, la réduction de la superficie de terrains destinés à la commercialisation, les travaux de décontamination additionnels et les frais de financement additionnels dus au report du calendrier de mise en chantier.
- Tout le monde s'engage à entreprendre les discussions nécessaires à la conclusion d'une entente négociée en vue d'établir les coûts de façon précise ainsi que le partage de ces coûts, le cas échéant.
- Signée par Martial Fillion, Pierre Bernardin et André Fortin.

Le 19 juin 2008 : L'ex-DG présente, et le CA :

- autorise la conclusion d'une entente de développement avec Catania pour les Phases I et II comprenant 17 bâtiments de 16 unités chacun (total de 272), 68 places de stationnement intérieur et 51 places de stationnement extérieur; et
- approuve un budget de 42 413 837 \$: 41 091 080 \$ pour le coût forfaitaire et 1 322 757 \$ pour le développement.

Le 26 juin 2008 : Entente pour la réalisation d'unités d'habitation résidentielles Faubourg Contrecoeur Phases I et II entre la SHDM et Catania. Entente signée par l'ex-DG de la SHDM, André Fortin et Paolo Catania (Catania). Cette entente présente une modification de la note de la page 10 par rapport à la copie présentée au CA de la SHDM le 19 juin 2008. Elle explique l'application du crédit de 4 462 200 \$.

Catania s'engage, entre autres, à :

- construire en Phase I : 6 bâtiments de 16 unités, incluant 4 places de stationnement intérieur et 3 places de stationnement extérieur chacun pour un total de 96 unités d'habitation, 24 places de stationnement intérieur et 18 places de stationnement extérieur, et à commencer les travaux au plus tard au mois d'août 2008;
- construire en Phase II : 11 bâtiments de 16 unités, incluant 4 places de stationnement intérieur et 3 places de stationnement extérieur chacun pour un total de 176 unités d'habitation, 44 places de stationnement intérieur et 33 places de stationnement extérieur, et à commencer les travaux au plus tard le 5 janvier 2009;
- compléter les travaux de la Phase I au plus tard le 19 décembre 2008, ou six mois après la date du début des travaux;
- compléter les travaux de la Phase II au plus tard le 18 décembre 2009, ou 12 mois après la date de début des travaux;

- obtenir du financement auprès d'une institution financière, ou de tout autre prêteur, le financement intérimaire nécessaire à la réalisation du projet et à assumer entièrement le coût; et
- remettre à la SHDM une garantie et/ou un cautionnement 30 jours avant la date de début des travaux. La garantie correspond à 2 % du coût forfaitaire absolu des travaux (contrat clés en main) plus les taxes, 319 139 \$ pour la Phase I et 608 492 \$ pour la Phase II. Au lieu de la garantie, fournir un cautionnement d'exécution des travaux et un cautionnement quant aux obligations pour gages, matériaux et services tels qu'ils ont été consentis dans le protocole d'entente daté du 28 mai 2007. Ces cautionnements doivent avoir été approuvés par la SHDM. En sus des garanties consenties en vertu d'une entente antérieure, l'entrepreneur doit consentir à la SHDM, 30 jours avant le début des travaux, une hypothèque de deuxième rang d'un montant correspondant à 8 % du coût forfaitaire absolu des travaux plus les taxes, soit 1 276 557 \$ pour la Phase I et de 2 433 968 \$ pour la Phase II.

La SHDM s'engage, entre autres :

- à payer en considération de la réalisation du projet la somme de 41 091 080 \$ établie sur la base du coût de réalisation des travaux de l'ensemble des unités d'habitation; et
- dans le cas où la SHDM décide de ne pas donner suite au projet de construction d'une phase annuelle ultérieure à la Phase II, la SHDM doit transmettre à l'entrepreneur un avis écrit au plus le 1^{er} février de l'année précédant le démarrage de cette phase ultérieure, la Phase III devant débiter le 1^{er} février 2010. Dans un tel cas, la SHDM s'engage à acheter de l'entrepreneur, qui a l'obligation de lui vendre, dans un délai de 60 jours de l'avis, les terrains nécessaires à la réalisation de la phase annuelle qui ne sera pas construite, et ce, au prix net de 17 \$/pié carré indexé annuellement le premier jour de janvier au taux de 7 %, et ce, à compter du 1^{er} janvier 2008.

Le 14 juillet 2008 : Entente de financement entre la SHDM et Catania pour l'aide financière de 15 800 000 \$ prévue à la soumission de Catania. Cette entente est signée par l'ex-DG de la SHDM), Paolo Catania (président et chef de la direction, Catania) et André Fortin (Vice-président aux finances, Catania). Cette entente remplace le contrat de prêt daté du 9 avril 2008 et elle indique, entre autres, ce qui suit :

- SHDM versera à Catania un montant, jusqu'à concurrence de 14 233 120 \$, sur présentation de décomptes progressifs mensuels associés aux infrastructures publiques dûment approuvés par le Groupe Séguin experts-conseils inc., les montants indiqués sur ces derniers;
- Catania reconnaît avoir reçu de la Ville de Montréal un montant de 1 566 880 \$ relatif à des travaux d'infrastructure et convient donc que la contribution financière à recevoir de la SHDM est de 14 233 120 \$;
- Catania n'aura pas à rembourser le montant de 3 000 000 \$ qu'elle a reçu le 9 avril 2008;
- Les sommes versées ne portent pas intérêt;
- Catania s'engage à remettre à la SHDM toute somme qu'elle aura perçue en vertu de l'entente relative à des travaux d'infrastructure qu'elle a signée avec la Ville de Montréal le 3 juin 2008. Tout écart à combler entre les sommes reçues de la Ville de Montréal et les sommes versées à Catania par la SHDM est assumé par la SHDM;
- Le présent contrat est conditionnel à l'adoption d'une résolution par le CA de la SHDM et de Catania.

Le 14 juillet 2008 : Huitième débours à Catania de 2 909 847,94 \$. Demande de chèque approuvée par l'ex-DG, et le DGA de la SHDM. Chèque signé par l'ex-DG et le DGA de la SHDM. Facture du Groupe Séguin experts-conseils inc. du 19 juin 2008 représentant un décompte progressif des travaux d'infrastructure en date du 31 mai 2008 totalisant 5 909 847,94 \$.

Le 24 juillet 2008 : Entente Phase I et II entre la Ville de Montréal et Catania – modifications, signée par Collette Fraser (Greffière adjointe) et André Fortin (vice-président finance et secrétaire, Catania).

Le 27 août 2008 : Envoi d'un courriel par Brigitte Dion (Directrice Finances et administration de la SHDM) à André Fortin (Catania) indiquant que le premier remboursement du prêt de 14 625 000 \$ est dû ainsi que les intérêts, pour un total de 2 559 837 \$.

Le 2 septembre 2008 : Les membres du Comité de vérification de la SHDM prennent connaissance d'un tableau indiquant les prêts et les modalités de remboursement pour le projet Contrecœur et d'un bilan financier du projet en date du 10 juin 2008. Le tableau fait état de la perte potentielle du crédit applicable de 4 462 200 \$ si les architectes de la SHDM et de Catania n'arrivent pas à dégager des pieds carrés supplémentaires avant le 30 novembre 2008 et de la réclamation de Catania de 11 012 000 \$. Le bilan fait état d'un solde de 1 632 011 \$ à payer par la SHDM sur l'aide financière de 15 800 000 \$. Les membres veulent plus d'information et veulent connaître les risques financiers de ce projet.

Le 9 septembre 2008 : L'ex-DG, fournit des explications concernant l'entente de financement aux membres du Comité de vérification. Les membres demandent une analyse des flux monétaires pour le projet Contrecœur.

Le 11 septembre 2008 : Réclamation modifiée de Catania (André Fortin) adressée à la SHDM (l'ex-DG) et à la Ville de Montréal (Pierre Bernardin, DGA) sur les dépassements de coûts tributaires du processus de consultations publiques. Réclamation totalisant entre 7 269 912 \$ et 7 519 912 \$ plus intérêts en raison du report des travaux pour perte de terrain, au coût de construction de nouvelles rues et des services publics, à la décontamination et aux frais d'intérêts.

Les 13 et 14 septembre 2008 : Le CA reporte sa décision relative à la demande de ratification de l'entente de financement du projet Contrecœur et confie au Comité d'investissement le mandat de lui faire rapport sur l'analyse financière du projet et de lui soumettre une recommandation.

Le 18 septembre 2008 : Présentation au Comité d'investissement de la SHDM d'une analyse financière pro forma du projet Contrecœur pour la période de 2007 à 2015. L'analyse démontre un flux négatif de près de 700 000 \$ pour la période et une incidence positive sur les états financiers de 2008-2010 de près de 3 000 000 \$. Le Comité veut se voir rassuré sur la capacité financière du promoteur (rapport d'une agence d'évaluation du crédit et examen de ses états financiers) et sur l'existence du cautionnement d'exécution pour les d'infrastructures, travaux d'infrastructure et demande à ce que les chèques de la Ville pour les travaux d'infrastructure soient libellés conjointement à la SHDM et au promoteur. Le Comité demande également à ce que le paiement de 1 800 000 \$, soit le premier remboursement en capital du prêt au promoteur, prévu le 21 août 2008, soit reçu par la SHDM avant tout autre débours. Finalement, le Comité recommande au CA, sous réserve des conditions énoncées ci-dessus, de ratifier l'entente de financement des travaux d'infrastructure conclue le 14 juillet 2008.

Le 22 septembre 2008 : Confirmation de l'ex-DG de la SHDM au CA à l'effet qu'il n'existe aucune réclamation de Catania à l'endroit de la SHDM concernant les dépassements de coûts au projet.

À la suite de la recommandation du Comité d'investissement, le CA ratifie l'entente de financement des travaux d'infrastructure en précisant à l'article 2.1 que toute somme perçue de la Ville soit remboursée à la SHDM dans les 10 jours suivants. Si non remboursée, la somme portera intérêt au taux de base de la Caisse Centrale Desjardins plus 2 %. Les prochains versements de la contribution financière prévue à l'article 1.1 ne pourront être effectués que dans la mesure où Catania respecte les modalités de remboursement du prêt consenti pour la réhabilitation des sols conclu le 21 août 2007, soit le paiement de 1 828 125 \$ du 20 août 2008, que Catania soumette les cautionnements requis pour couvrir toutes les sommes déjà versées (6 000 000 \$) et à être versées, et que Catania fournisse des états financiers.

Le 8 octobre 2008 : Lettre de Brigitte Dion à André Fortin (Catania) demandant le remboursement du capital et des intérêts sur le prêt consenti le 21 août 2007, soit 1 828 125 \$ en capital et 731 711,74 \$ en intérêts, pour un total de 2 559 836,74 \$. Les intérêts pour la période du 16 octobre 2007 au 20 août 2008 sont au taux préférentiel plus 0,5 %.

Le 10 octobre 2008 : Réunion spéciale du CA où il est résolu de :

- suspendre, avec solde, l'ex-DG;
- nommer Jean-François Bertrand à titre de DG par intérim;
- suspendre la décision du CA quant à la ratification de l'entente de financement des travaux d'infrastructure, conclue le 14 juillet 2008, du projet Contrecœur, Phases I et II – Programme Accès Condos, à sa séance du 22 septembre 2008; et
- mandater Robert Dobie, Nicole Lamoureux et M^e Norman Montcalm de rencontrer et d'aviser Martial Fillion de la décision du CA.

Le 23 octobre 2008 : Lettre de Catania (André Fortin) à la SHDM (France Boisvert) sur la superficie de construction actuelle en comparaison avec le scénario 2B reconnaissant l'écart de 190 000 pieds carrés et que cet écart sera à confirmer après la préparation du plan d'architecture et le dépôt de l'ensemble des bâtiments au comité d'urbanisme de l'arrondissement.

Le 31 octobre 2008 : Lettre de réclamation additionnelle adressée à la SHDM (le DGA) et signée par André Fortin (Président de Catania – Groupe Immobilier) et Paolo Catania (Président du Conseil et Chef de la direction, Construction Frank Catania & Associés) expliquant ses dépassements de coûts et ses manques à gagner pouvant atteindre un montant d'environ 16 662 450 \$.

Le 3 novembre 2008 : Il est résolu par le CA de :

- mandater un membre du CA ainsi que les membres de direction à soumettre au CE de la SHDM une proposition pour régler globalement et définitivement toutes les réclamations formulées par Catania et dont la SHDM serait imputable;
- convenir avec Catania de toute formule de financement jugée acceptable par les deux parties, qui réglerait l'ensemble des réclamations formulées dans la lettre que Catania transmettait à la Société le 31 octobre 2008, incluant notamment la problématique ayant résulté en la signature de l'entente de financement du 14 juillet 2008;
- mettre tout en œuvre afin que le projet Faubourg Contrecœur soit réalisé en conformité avec les ententes déjà conclues et selon les échéanciers prévus; et
- réclamer officiellement à la Ville de Montréal qu'elle assume en totalité le coût des infrastructures supplémentaires dont elle est responsable.

Le 12 novembre 2008 : Réclamation modifiée de Catania sur les dépassements de coûts d'un montant de 7 852 419,78 \$ plus les intérêts se détaillant comme suit :

- Perte de terrain à la suite de l'élargissement des rues et des parcs (3 828 504,00 \$);
- Coûts de construction des nouvelles rues C et E (1 962 268,00 \$);
- Coûts de construction des services publics des rues C et E – éclairage et électricité (1 642 691,45 \$);
- Décontamination – secteur des jardins et empiètement par les propriétaires voisins (296 003,00 \$);
- Frais d'intérêts sur le prêt à la décontamination dû au report des travaux (à déterminer à la période correspondante); et
- Coûts d'acquisition des quatre lots de M. Claude Chapleau (122 953,33 \$).