



Rapport et recommandation concernant l'appel public de propositions 1111368002

Le vendredi 12 septembre 2014

BIG@bigmtl.ca
514 280-2800

Montréal 

Table des matières

Acronymes	4
1. Objet.....	5
2. Portée et limitations de l'enquête	5
2.1 Standards et normes applicables	5
2.2 Éléments supplémentaires d'enquête	5
2.3 Étendue des travaux.....	6
2.4 Limitations.....	6
3. Contexte de la vente	6
3.1 Premier appel de propositions en 2005.....	6
3.1.1 Décision de mettre en vente le terrain	7
3.1.2 Comité de sélection et décision	7
3.1.3 Rédaction du dossier décisionnel pour prise de décision aux instances (mai 2005).....	8
3.1.4 Première entente commerciale pour des stationnements (Groupe Antonopoulos et SOLIM)	9
3.1.5 Décision du comité exécutif : suspension de l'appel de propositions (juillet 2005).....	9
3.1.6 Allégations soulevées au maire de Montréal	10
3.1.7 Sollicitation auprès d'un proposant pour 100 000 \$	10
3.1.8 Décision du comité exécutif : reprise de la négociation (juin 2006).....	10
3.1.9 Ajout d'une option d'achat à la proposition.....	11
3.1.10 Deuxième entente commerciale pour des stationnements (Groupe Antonopoulos et 136991 Canada Inc.)	11
3.1.11 Autorisation de la vente du terrain à 136991 Canada Inc. (août 2008).....	11
3.1.12 Le deuxième proposant réitère son intérêt d'acquérir le terrain	12
3.1.13 Annulation de la décision de vendre au premier proposant (janvier 2009).....	13
3.2 Négociation de gré à gré avec le deuxième proposant (2009)	13
3.2.1 Décision du comité stratégique de vendre à Constructa Immobilier Inc. (février 2009).....	13
3.2.2 Demande d'information du président du comité exécutif suite à une demande de M. Costa Antonopoulos (février 2009)	14
3.2.3 Réutilisation des plans faits par la firme du proposant initial ayant remporté l'appel de propositions	15

3.2.4	Entente de vente avec Constructa Immobilier Inc. (juillet 2009).....	15
3.2.5	Note de service interne au directeur général (août 2009).....	16
3.2.6	Mise à l'ordre du jour du comité exécutif et retrait de la décision d'entente (septembre 2009)	16
3.2.7	Besoins, démarches et rencontres du Groupe Antonopoulos	17
3.2.8	Délais additionnels au comité exécutif (automne 2009)	18
3.2.9	Demande adressée à Constructa Immobilier Inc. afin d'accueillir le Groupe Antonopoulos (septembre 2009)	18
3.2.10	Indice d'annulation de l'entente avec Constructa Immobilier Inc. (janvier 2010)	20
3.2.11	Période de négociation en parallèle entre Constructa Immobilier Inc. et le Groupe Antonopoulos (printemps 2010)	20
3.2.12	Décision finale du maire Gérald Tremblay de mettre fin aux négociations avec Constructa Immobilier Inc. (juillet 2010).....	21
3.3	Vente d'un terrain adjacent par la SHDM (2010)	22
3.3.1	Autorisation pour l'appel d'offres public (juillet 2010).....	22
3.3.2	Lancement et description de l'appel d'offres public (janvier 2012).....	23
3.3.3	Preneurs de cahiers de charges et ouverture des soumissions (mars 2012).....	23
3.3.4	Finalisation de l'appel d'offres.....	24
3.3.5	Synchronisation avec le deuxième appel d'offres public à venir pour Saint-Jacques/Notre-Dame (septembre 2010)	24
3.3.6	Constitution de l'entreprise 9227-7797 Québec Inc.	25
3.4	Deuxième appel de propositions (2012).....	25
3.4.1	Rencontres de démarrage préalables (automne 2010).....	25
3.4.2	Entente commerciale tripartite entre la firme d'architecture IBI-CHBA, DevMcGill et le Groupe Antonopoulos	26
3.4.3	Lancement d'un nouvel appel de propositions (mars 2012).....	27
3.4.4	Dépôt des soumissions, résultats du comité de sélection et décision	27
3.4.5	Analyse du processus d'évaluation des offres	28
4.	Sommaire des constats et analyses.....	31
	Recommandations	

Acronymes

BIG.....	Bureau de l'inspecteur général
DSTI	Direction des stratégies et transactions immobilières
SHDM	Société d'habitation et de développement de Montréal
SMVTP	Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine

1. Objet

En mars 2014, le Bureau de l'inspecteur général (BIG) recevait une allégation à l'effet qu'un processus de vente de terrain par la Ville de Montréal à un tiers était vicié et comportait des irrégularités au niveau des règles administratives en vigueur. De plus, il était fait mention de l'implication d'élus et de hauts fonctionnaires et d'un potentiel conflit d'intérêts.

Le présent rapport porte sur l'appel de propositions¹ visant la vente d'un terrain appartenant à la Ville de Montréal situé entre les rues Saint-Jacques et Notre-Dame, dans le Vieux-Montréal, à un tiers privé soit, l'entreprise 9227-7797 Québec Inc.

2. Portée et limitations de l'enquête

Le BIG a procédé à une enquête exhaustive au niveau technique, contextuel et stratégique en vue de procéder à une analyse de fond du dossier. Il est à mentionner que le dossier est connu de l'Administration et a déjà fait l'objet d'une analyse partielle en 2013 par le Bureau du contrôleur général. Cependant, ce dernier ne disposait pas des pouvoirs légaux conférés au BIG lui permettant d'obtenir l'ensemble des informations nécessaires à l'enquête.

2.1 Standards et normes applicables

Lors de l'enquête, le périmètre de l'analyse a abordé certains éléments des standards et normes suivants :

- Règles en vigueur pour la vente de terrains ;
- Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme ;
- Guide de conduite des employés (applicable avant 2009) ;
- Code de conduite des employés de la Ville de Montréal (applicable après 2009) ;
- Code d'éthique et de conduite des membres du conseil de la Ville et des conseils d'arrondissement ;
- Encadrements et manières de faire – processus décisionnel ;
- Guide de référence des systèmes de pondération et d'évaluation, des comités de sélection et des comités techniques.

2.2 Éléments supplémentaires d'enquête

Deux éléments supplémentaires, par rapport à l'enquête, ont été pris en considération afin de bien établir le contexte, les liens entre les intervenants du dossier et corroborer les informations, soit :

1. Un processus de vente antérieur (en 2005) pour le même terrain visé par l'enquête. Il est à mentionner que la vente ne s'est jamais conclue pour des raisons qui seront expliquées plus loin. Toutefois, certains éléments entourant cette transaction se reflètent dans l'historique du dossier actuel.

¹ Portant le numéro 1111368002

2. Un processus de vente pour un terrain adjacent au terrain visé par l'enquête. La synchronisation de la période de vente de ce terrain adjacent avec le terrain visé par l'enquête et l'étude d'un avantage à acquérir ce terrain adjacent ont été ajoutées à l'analyse.

2.3 Étendue des travaux

Compte tenu de la complexité, de la sensibilité et de l'historique du dossier, le BIG a mis en œuvre plusieurs techniques d'investigation. Plusieurs centaines d'heures de travail ont été requises au présent dossier en vue d'étudier l'ensemble des points et assurer une recommandation objective, neutre et indépendante.

Pendant la période comprise entre le 4 avril et le 6 septembre 2014, le BIG a convoqué en entrevue un nombre élevé d'intervenants associés au dossier en vue d'établir les faits. Le BIG a aussi obtenu, par les pouvoirs qui lui sont conférés par la *Charte de la Ville de Montréal*, une quantité d'information volumineuse de différente nature en vue d'assurer une analyse de fond. Enfin, plusieurs stratégies de vérification et corroboration ont été nécessaires. Les informations présentées ont été corroborées dans une proportion élevée par croisement d'entrevues, d'informations, de recherches et d'analyses. Parmi les intervenants rencontrés, notons des fonctionnaires au travail et des retraités, des élus, des proposant ayant déposés une offre ou non, ainsi que des experts du domaine.

2.4 Limitations

Les recommandations du présent dossier portent principalement sur l'appel de propositions² ayant eu lieu en 2012, relativement à la vente d'un terrain situé entre les rues Saint-Jacques et Notre-Dame. Il est à noter que d'autres corroborations auraient pu être nécessaires, mais auraient entraîné un délai additionnel au présent rapport. Compte tenu de l'étendue des travaux qui ont été faits, le BIG estime que le présent rapport contient l'information essentielle pour une prise de décision éclairée sur un dossier évoluant depuis 2005 dans l'appareil municipal.

3. Contexte de la vente

Les événements concernant l'enquête du BIG se sont déroulés sur une période s'étendant de 2005 à aujourd'hui, donc sur plus de neuf (9) ans. Le présent rapport dresse les éléments d'importance regroupés en quatre événements, soit :

- Premier appel de propositions (2005) ;
- Négociation avec le deuxième proposant (2009);
- Vente d'un terrain adjacent par la SHDM (2010);
- Deuxième appel de propositions (2012).

3.1 Premier appel de propositions en 2005

Le 19 janvier 2005, le comité exécutif a adopté à l'unanimité, par résolution, le sommaire décisionnel³ portant sur le lancement d'un appel public de propositions pour la vente d'un

² Portant le numéro 1111368002

³ Portant le numéro 1040520008

terrain vague dans le Vieux-Montréal, situé entre les rues Saint-Jacques et Notre-Dame, à l'est de la place d'Armes (arrondissement de Ville-Marie)⁴.

L'appel de propositions public était basé sur la sélection du meilleur projet de développement immobilier proposé par un promoteur privé.

3.1.1 Décision de mettre en vente le terrain

L'objectif de la vente du terrain était de le mettre en valeur en recourant à un appel de propositions public. Le terrain en question était utilisé depuis plusieurs décennies comme stationnement tarifé. Il a été exproprié dans le but de permettre et de susciter sa mise en valeur.

En plus des critères usuels, les objectifs ou commentaires suivants justifiaient la décision de vente, soit :

- L'arrondissement de Ville-Marie souhaitait sa mise en valeur;
- Le moment était propice aux investissements immobiliers.

Constats et analyses préliminaires

Suite à des entrevues et à l'analyse d'informations, le BIG conclut que l'appel de propositions public était alors la façon la plus efficace d'obtenir les meilleures propositions sur le marché.

3.1.2 Comité de sélection et décision

Le 29 janvier 2005, l'appel de propositions public a été publié. Le cahier d'appel de propositions était accessible au public.

Le 8 avril 2005, un suivi de mandat était envoyé au chef de division de la DSTI, de la part de M. Pierre Bernardin, directeur général adjoint au SMVTP, à l'effet que M. Robert Abdallah, alors directeur général de la Ville, et M. Frank Zampino, président du comité exécutif de la Ville, voulaient être tenus informés du processus précis d'évaluation des propositions ainsi que de la composition du jury.

Le 13 avril 2005, l'ouverture publique des propositions a eu lieu à l'hôtel de ville de Montréal. Six (6) proposants ont déposé une offre. Le 12 mai 2005, la tenue d'une rencontre du comité de sélection a permis d'établir le pointage final (voir le tableau 1).

⁴ Il s'agit du lot 1 180 954, du cadastre du Québec, d'une superficie de 2 023,8 m².

Tableau 1 : Pointage des proposants

Proposant	Pointage	Prix
136991 Canada Inc.	91.9	3 400 000 \$
Constructa Immobilier Inc.	75.5	3 500 000 \$
Fonds immobilier du Fonds de solidarité FTQ Inc. (SOLIM)	69.4	3 300 000 \$
Développement McGill Inc.	60.8	2 760 000 \$
Le Phénix Notre-Dame Inc.	61.2	2 200 000 \$
6165061 Canada Inc.	43.2	2 187 000 \$

L'appel de propositions était basé sur la sélection du meilleur projet de développement immobilier proposé par un promoteur privé. L'entreprise, enregistrée sous le nom 136991 Canada Inc., a été reconnue par un comité de sélection, en mai 2005, comme étant le proposant ayant la meilleure proposition. Cette dernière, qui est en fait l'entreprise de gestion immobilière MIRELIS, était associée avec la firme d'architecture Cardinal-Hardy ayant conçu les plans d'architecture.

Constats et analyses préliminaires

Il est questionnable qu'un élu et la direction générale demandent à être tenus informés d'un processus de sélection et de pointage alors qu'aucun élément contextuel (telle une problématique spécifique avec le terrain) n'appuyait cet intérêt. Par ailleurs, il est de saine gestion d'assurer la confidentialité de la composition d'un comité de sélection afin de ne pas orienter le choix des membres et d'éviter des représailles possibles auprès de ces derniers. Néanmoins, ce geste, à lui seul, bien que particulier, ne remet pas en cause le processus. Le processus de pointage semble conforme.

3.1.3 Rédaction du dossier décisionnel pour prise de décision aux instances (mai 2005)

Le 25 mai 2005, après la tenue d'une rencontre du comité de sélection, un dossier décisionnel⁵, endossé par un chef de division, a été rédigé afin d'obtenir l'accord de principe du comité exécutif pour retenir la proposition de la compagnie 136991 Canada Inc. (suite au lancement de l'appel de propositions public pour la vente d'un terrain situé entre les rues Saint-Jacques et Notre-Dame).

Constats et analyses préliminaires

Mentionnons que le dossier décisionnel précisait que les conditions offertes par le proposant répondaient à toutes les demandes de la Ville et que le prix offert correspondait à la valeur marchande. Tous les avis des intervenants étaient favorables à la vente du terrain à la compagnie 136991 Canada Inc.

⁵ Portant le numéro 1050520001

3.1.4 Première entente commerciale pour des stationnements (Groupe Antonopoulos et SOLIM)

Au cours de l'enquête, nous avons appris qu'une entente verbale avait été conclue entre M. Guy Gionet, directeur du Fonds immobilier du Fonds de solidarité FTQ Inc. (SOLIM) et M. Costa Antonopoulos, actionnaire du Groupe Antonopoulos et propriétaire de l'hôtel Place d'Armes, afin d'acquérir des places de stationnement dans l'éventualité où la SOLIM remporterait l'appel de propositions. Cependant, la SOLIM termina troisième proposant suite au pointage du comité de sélection.

3.1.5 Décision du comité exécutif : suspension de l'appel de propositions (juillet 2005)

Le 6 juillet 2005, une résolution du comité exécutif a été adoptée à l'unanimité afin de ne pas donner suite à la proposition faite par la compagnie 136991 Canada Inc.

Le comité exécutif était présidé par M. Frank Zampino. M. Gérald Tremblay, alors maire de la Ville, était absent de la réunion du 6 juillet 2005.

Constats et analyses préliminaires

a) Décision non motivée

Nos recherches et demandes de production d'informations n'ont pas permis de trouver les motivations de la décision du comité exécutif à l'effet de ne pas aller de l'avant avec la proposition de la compagnie 136991 Canada Inc. alors que les fonctionnaires ont fait une recommandation en ce sens.

B) Rôle du comité stratégique

Il est mentionné qu'un comité stratégique conseillait les élus du comité exécutif pour la prise de décisions en matière d'immeubles. Ce comité avait pour but de formuler des recommandations à l'égard de la gestion des actifs immobiliers de la Ville, c'est-à-dire les achats et les ventes de terrains.

Par conséquent, ce comité orientait les décisions du comité exécutif de la Ville et le travail des fonctionnaires de la DSTI dans les divers dossiers immobiliers. Le comité stratégique des immeubles était composé, à ce moment, des personnes suivantes :

- Frank Zampino, président du comité exécutif
- Robert Abdallah, directeur général
- Le directeur général adjoint du SMVTP de l'époque
- Le directeur de la DSTI de l'époque

C) Gouvernance du comité stratégique

Le BIG a dû restreindre la portée de l'enquête et, par conséquent, n'a pas abordé la structure de gouvernance du comité stratégique. Selon certains témoins rencontrés par le BIG, M. Frank Zampino et M. Robert Abdallah, avaient pris l'habitude de demander aux dirigeants de la DSTI d'agir de façon contraire aux bonnes pratiques de gouvernance. Leurs demandes et leurs agissements ont d'ailleurs été dénoncés au vérificateur général et cela a mené aux divers dossiers connus du public aujourd'hui, soit les dossiers du Faubourg Contrecoeur et de Marc-Aurèle-Fortin. Une saine gestion requiert des mécanismes de fonctionnement spécifiant les rôles et pouvoirs de chacun, ainsi qu'un processus de reddition de comptes. Mentionnons qu'il a été difficile de valider la liste des intervenants participant à ces comités et leurs rôles respectifs, car aucun document ne reflète la teneur des discussions et les personnes présentes.

3.1.6 Allégations soulevées au maire de Montréal

Des rencontres effectuées par le BIG ont permis d'apprendre qu'un individu interpellé par la décision du comité exécutif de ne pas donner suite à la proposition faite par la compagnie 136991 Canada Inc. a fait un commentaire, à l'occasion d'une soirée, à l'ancien maire Gérald Tremblay. En s'adressant à lui, il a affirmé «*qu'il n'était pas à Laval ici*». Ce commentaire faisait référence au fait que la décision du comité exécutif était similaire aux décisions adoptées par la Ville de Laval aux prises avec un système potentiel de pots-de-vin et de financement politique illégal apparemment implanté dans cette municipalité.

Ce commentaire adressé au maire Gérald Tremblay est confirmé par ce dernier. M. Tremblay a mentionné au BIG que c'était la première fois qu'une personne lui faisait part d'une irrégularité possible dans cet appel de propositions.

3.1.7 Sollicitation auprès d'un proposant pour 100 000 \$

À l'automne 2005, immédiatement après la décision du comité exécutif de ne pas donner suite à la proposition faite par la compagnie 136991 Canada Inc., un tiers aurait sollicité un proposant pour obtenir de l'argent en échange de la progression du dossier auprès des autorités politiques. Selon les versions obtenues, ce tiers aurait tenu des rencontres avec le proposant en question et aurait sollicité une somme de 100 000 \$ en argent comptant. Le proposant sollicité n'aurait pas donné suite à cette demande, car selon son témoignage, il aurait sous-estimé l'influence réelle de ce tiers auprès des autorités politiques afin de faire progresser le dossier. De plus, il était difficile pour lui d'amasser une somme de 100 000 \$ en argent comptant. En conséquence, aucune transaction monétaire n'a eu lieu.

Constats et analyses préliminaires

Les allégations relativement au pot-de-vin de 100 000 \$ sont de nature criminelle et doivent faire l'objet d'une divulgation de l'inspecteur général au commissaire à la lutte à la corruption (UPAC).

3.1.8 Décision du comité exécutif : reprise de la négociation (juin 2006)

Le 21 juin 2006, une résolution du comité exécutif a été adoptée afin de reprendre la négociation avec la compagnie 136991 Canada Inc. sur la base de sa proposition de l'année 2005 (retour sur la décision du 6 juillet 2005). Le comité exécutif mandate le SMVTP à :

- Négocier les termes et conditions de la vente avec la compagnie 136991 Canada Inc., cette dernière ayant présenté l'offre jugée la plus avantageuse pour la Ville eu égard au terrain situé entre les rues Saint-Jacques et Notre-Dame.

Cette résolution a été adoptée à l'unanimité par les membres du comité exécutif. La séance a été présidée par M. Frank Zampino. Selon le procès-verbal, l'ancien maire Gérald Tremblay était absent.

Constats et analyses préliminaires

Suite aux entrevues réalisées par le BIG auprès de fonctionnaires œuvrant en matière de transactions immobilières, nous comprenons que le dossier de vente s'est anormalement fait attendre, soit environ un an. Habituellement, ce type de dossier se conclut beaucoup plus rapidement (à l'intérieur d'une année). Deux témoins ont informé les enquêteurs du BIG que M. Frank Zampino était la personne au centre des motifs de délais inhabituels.

Au sujet du retour sur la décision du 6 juillet 2005, il s'agissait d'une décision irrégulière du comité exécutif. En fait, selon un témoin, une telle situation n'avait jamais été vue de sa part en vingt (20) ans de carrière.

3.1.9 Ajout d'une option d'achat à la proposition

Le 22 novembre 2006, les fonctionnaires de la DSTI, responsables de la négociation avec 136991 Canada Inc., ont soumis au conseil municipal une demande pour faire approuver une option d'achat irrévocable par laquelle la Ville consent à vendre, à la compagnie 136991 Canada Inc., le terrain vague dans le Vieux-Montréal situé entre les rues Saint-Jacques et Notre-Dame. Le nouveau prix d'achat était fixé à 3 650 000 \$.

Le 11 décembre 2006, le conseil municipal a entériné l'option d'achat du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame en faveur de 136991 Canada Inc. pour un montant final de 3 650 000 \$.

Constats et analyses préliminaires

Suite aux entrevues réalisées par le BIG, nous comprenons que le délai a contraint les fonctionnaires de la DSTI à négocier une option d'achat avec les représentants de la compagnie 136991 Canada Inc.

3.1.10 Deuxième entente commerciale pour des stationnements (Groupe Antonopoulos et 136991 Canada Inc.)

Lors de notre enquête, nous avons appris qu'une entente verbale avait été conclue entre Mayer Lawee, un représentant de la compagnie 136991 Canada Inc. et M. Costa Antonopoulos, actionnaire du Groupe Antonopoulos et propriétaire de l'hôtel Place d'Armes, afin d'acquérir du stationnement dans l'éventualité où la transaction serait conclue. M. Richard Marion, président de la SOLIM de 1995 à 2004 et lobbyiste à son compte, aurait approché M. Antonopoulos en vue de lui offrir de faciliter une entente commerciale pour des places de stationnement. Une preuve documentaire récupérée par le BIG et datée de 2005 a permis de confirmer que Costa Antonopoulos avait transmis une offre à la compagnie.

3.1.11 Autorisation de la vente du terrain à 136991 Canada Inc. (août 2008)

Le 13 août 2008, le comité exécutif a approuvé la vente du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame à la compagnie 136991 Canada Inc. La recommandation d'autoriser la vente était appuyée par des fonctionnaires et la direction de la DSTI. Le 25 août 2008, le conseil municipal approuve à son tour la vente.

Le 21 novembre 2008, soit plus de trois mois après la décision d'autoriser la vente à la compagnie 136991 Canada Inc., celle-ci n'avait toujours pas donné suite au projet

d'acte de vente. Les fonctionnaires de la DSTI en ont déduit que la compagnie tentait de se désister du processus d'acquisition du terrain. Un dossier décisionnel a été rédigé par les fonctionnaires de la DSTI et suggérait deux options à la Ville en regard du désistement possible de la compagnie 136991 Canada Inc. soit :

- poursuivre l'entreprise 136991 Canada Inc. pour ne pas avoir respecté ses engagements ;
- conserver le dépôt de l'entreprise 136991 Canada Inc. et poursuivre les négociations avec un autre proposant.

Dans la rubrique «calendrier et étapes subséquentes», de ce sommaire décisionnel⁶, il était précisé que la DSTI allait étudier divers scénarios pour remettre sur le marché ce terrain vacant dès 2009.

3.1.12 Le deuxième proposant réitère son intérêt d'acquérir le terrain

Le 11 novembre 2008, le président de Constructa Immobilier Inc. transmettait une lettre au chef de division à la DSTI afin de :

- réitérer son intérêt comme deuxième proposant;
- acquérir le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame;
- y développer un projet immobilier.

Il bonifiait son offre de 500 000 \$ supplémentaire, soit à 4 millions de dollars.

L'entreprise Constructa Immobilier Inc. était la deuxième proposante après l'entreprise 136991 Canada Inc. (Voir le tableau 1 présenté précédemment.)

Dans cette lettre, le président de Constructa Immobilier Inc. laissait entrevoir que la compagnie 136991 Canada Inc. n'avait pas l'intention de respecter ses engagements d'acquisition du terrain, puisque la compagnie avait vendu l'édifice Aldred le 29 septembre 2008, pour la somme de 22 millions de dollars. Cet édifice était adjacent au terrain Saint-Jacques/Notre-Dame. La compagnie 136991 Canada Inc. n'avait alors plus d'intérêt à développer le projet et avait offert à Constructa Immobilier Inc. de racheter le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame pour une somme de 5.5 millions de dollars. Constructa Immobilier Inc. avait refusé cette offre.

L'entreprise Constructa Immobilier Inc., à titre de deuxième proposante, réitérait son intérêt à acheter le terrain et mentionne qu'elle serait accompagnée, dans sa démarche auprès de la Ville, par le troisième proposant, le Fonds immobilier du Fonds de solidarité FTQ Inc. (SOLIM).

Cette lettre adressée au chef de division de la DSTI a été envoyée en copie conforme à M. Claude Dauphin, président du comité exécutif, M. Sammy Forcillo, vice-président du comité exécutif, M. Claude Léger, directeur général de la Ville de Montréal, et M. Pierre Bernardin, directeur général adjoint du SMVTP.

⁶ Portant le numéro 1084311006

3.1.13 Annulation de la décision de vendre au premier proposant (janvier 2009)

Le 26 janvier 2009, le conseil municipal, suite à la recommandation du comité exécutif, décida d'abroger la résolution⁷ à l'effet d'annuler le projet d'acte de vente du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame, à la compagnie 136991 Canada Inc., suite au défaut de celle-ci de signer l'acte de transfert de propriété et de conserver le dépôt de 365 000 \$ de la compagnie 136991 Canada Inc.

Constats et analyses préliminaires

Suite aux entrevues réalisées par le BIG, la décision du comité exécutif et du conseil municipal de conserver le dépôt de 136991 Canada Inc. et de ne pas entamer de poursuite judiciaire était une décision viable, car le but de la Ville était de développer un projet le plus rapidement possible. Le fait d'entamer une poursuite judiciaire aurait retardé le processus de réalisation du projet.

Le BIG considère comme plausible la décision d'affaires de la compagnie 136991 Canada Inc. de ne pas acheter le terrain et de ne pas développer le projet immobilier considérant qu'elle venait de vendre l'immeuble adjacent, soit l'édifice Aldred. La motivation pour l'acquisition du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame était d'y développer un immeuble qui permettait d'augmenter la valeur de l'édifice Aldred en lui fournissant du stationnement, mais étant donné que le groupe MIRELIS, propriétaire de la compagnie 136991 Canada Inc., et de l'édifice Aldred, n'était plus propriétaire de l'immeuble, il n'y avait plus d'intérêt économique à vouloir développer le projet.

3.2 Négociation de gré à gré avec le deuxième proposant (2009)

3.2.1 Décision du comité stratégique de vendre à Constructa Immobilier Inc. (février 2009)

Le 10 février 2009, suite à une rencontre du comité stratégique, la DSTI a reçu le mandat d'entamer des négociations avec le deuxième proposant, soit Constructa Immobilier Inc. Cette décision était supportée par M. Claude Dauphin, alors président du comité exécutif, ainsi que par les autres membres du comité stratégique dont M. Claude Léger, directeur général de la Ville, M. Pierre Bernardin, directeur général adjoint du SMVTP, et M. Michel Nadeau, directeur de la DSTI.

En conséquence, un fonctionnaire de la DSTI a reçu comme mandat de négocier une entente similaire à celle intervenue précédemment avec 136991 Canada Inc. Il fut impossible, pour le BIG, de déterminer qui était le responsable du comité stratégique. On donna instruction de négocier serré avec Constructa Immobilier Inc. et d'assurer que les délais initiaux de réalisation du projet soient respectés.

Ainsi, le fonctionnaire de la DSTI, responsable de la négociation, reprit contact avec le dirigeant de Constructa Immobilier Inc., vers le 24 février 2009, afin d'entamer des négociations pour réaliser le projet de vente. Cette reprise de contact faisait suite à la lettre de Constructa Immobilier Inc. transmise en novembre 2008, réitérant son intérêt et offrant un prix de 4 millions de dollars pour l'achat du terrain.

⁷ Portant le numéro CM080648

Constats et analyses préliminaires

Les entrevues réalisées par le BIG permettent de croire qu'il s'agissait d'une saine décision du comité stratégique de négocier avec le deuxième proposant, car cela permettait d'éviter des délais dans le développement du projet.

Néanmoins, le mandat octroyé par le comité exécutif d'entreprendre des négociations avec le deuxième proposant a été fait verbalement. Malgré qu'aucune résolution du comité exécutif ne permet de confirmer cette information, une trace fut décelée dans le sommaire décisionnel du 21 novembre 2008⁸, dans lequel on précise, au niveau de la rubrique du calendrier et des prochaines étapes, que la DSTI étudierait divers scénarios pour remettre sur le marché ce terrain vacant, dès 2009.

À nouveau, nous soulignons un problème de gouvernance, notamment dans la gestion documentaire, du comité stratégique.

3.2.2 Demande d'information du président du comité exécutif suite à une demande de M. Costa Antonopoulos (février 2009)

Le 24 février 2009, une demande émanant de M. Claude Dauphin était transmise à M. Pierre Bernardin, directeur général adjoint du SMVTP, qu'il retransmettra par la suite à M. Michel Nadeau, alors directeur de la DSTI, pour connaître son avis sur une proposition d'achat du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame par le Groupe Antonopoulos.

La demande adressée par M. Claude Dauphin faisait suite à la réception d'une lettre, transmise par M. Costa Antonopoulos à son endroit, dans laquelle il proposait d'acheter le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame et demandait à ce que la Ville favorise sa proposition étant donné qu'il était propriétaire riverain. M. Antonopoulos mentionnait, dans sa lettre, être le propriétaire de l'hôtel Place d'Armes situé à proximité du terrain en question et prétendait que la Ville devait lui donner préséance pour acheter le terrain, car elle donnait habituellement préséance aux propriétaires riverains dans ce genre de situation. Dans son courriel adressé à M. Pierre Bernardin, M. Claude Dauphin mentionnait savoir que la Ville négociait actuellement avec le 2^e et le 3^e proposants et demandait si cela valait encore la peine de discuter avec d'éventuels proposants.

La réponse de M. Michel Nadeau, aux demandes de M. Claude Dauphin, a été transmise le 3 mars 2009 à M. Pierre Bernardin l'informant que la préséance accordée aux voisins pour acheter le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame ne s'appliquait pas au cas du Groupe Antonopoulos. M. Michel Nadeau mentionnait que la préséance aux voisins se faisait uniquement dans des cas de remembrement ou à des conditions bien précises. Il ajoutait que l'hôtel Place d'Armes, dont Costa Antonopoulos est propriétaire, est situé de l'autre côté de la rue et ne peut être considéré comme une propriété riveraine. De plus, M. Nadeau indiquait que son mandat était de rester dans le cadre de l'appel d'offres initial en poursuivant avec le 2^e et le 3^e proposant associés à la démarche, à savoir Constructa Immobilier Inc. et la SOLIM.

⁸ Portant le numéro 1084311006

3.2.3 Réutilisation des plans faits par la firme du proposant initial ayant remporté l'appel de propositions

Tel que nous l'avons vu dans une section précédente, le premier proposant (136991 Canada Inc.) n'a jamais signé le projet d'acte de vente et la Ville a annulé la décision de vente en conséquence, tout en retenant le dépôt. Néanmoins, des étapes avaient été franchies dont notamment l'approbation des plans du projet par :

- le ministère de la Culture et des Communications;
- l'arrondissement de Ville-Marie pour les règlements d'urbanisme.

C'est la firme Cardinal-Hardy qui avait fait les plans approuvés.

La Ville négociait maintenant avec l'entreprise Constructa Immobilier Inc., mais celle-ci, lors du dépôt de sa proposition, avait utilisé une autre firme pour ses plans. Les plans de cette firme n'avaient jamais été soumis ni au ministère ni à la Ville. Il y avait un risque d'accumuler un retard dans la réalisation du projet. En conséquence, il devenait intéressant de pouvoir réutiliser les plans de la firme Cardinal-Hardy déjà approuvés.

Les diverses rencontres réalisées par le BIG, portant sur l'évolution des négociations, ont permis d'apprendre que l'entreprise Constructa Immobilier Inc. avait alors pris contact avec M. Aurèle Cardinal de la firme d'architecture Cardinal-Hardy afin d'obtenir les droits d'utiliser les plans d'architecture développés par sa firme, ceux-ci ayant déjà reçu les approbations. M. Aurèle Cardinal avait accepté de prendre une entente à cet effet avec elle, mais conditionnellement à ce qu'elle obtienne le projet de la Ville de Montréal.

3.2.4 Entente de vente avec Constructa Immobilier Inc. (juillet 2009)

Au printemps 2009, des négociations ont lieu entre les fonctionnaires de la DSTI et Constructa Immobilier Inc. Elles aboutiront à une entente, le 23 juillet 2009, sur un projet de vente pour le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame. Le président de Constructa Immobilier Inc. signait donc une promesse d'achat avec la Ville de Montréal.

Un sommaire décisionnel⁹ a été rédigé et devait être présenté au conseil municipal afin de recommander l'approbation de la vente du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame à Constructa Immobilier Inc. Celui-ci a été endossé par un chef de division.

Le 21 août 2009, le notaire représentant la Ville de Montréal et celui représentant Constructa Immobilier Inc. ont convenu d'un projet d'acte de vente et d'une somme de 360 000 \$ à être déposée dans le compte en fidéicommis à titre de dépôt pour l'achat du terrain.

Le 27 août 2009, la direction générale adjointe du SMVTP a approuvé la recommandation de la DSTI pour la vente du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame à Constructa Immobilier Inc.¹⁰

⁹ Portant le numéro 1094311002

¹⁰ Portant le numéro 1094311002

Constats et analyses préliminaires

Des entrevues et recherches réalisées par le BIG ont permis d'apprendre que les négociations avec Constructa Immobilier Inc. avaient bien été et étaient à la satisfaction des deux parties. Entre autres, la modification d'une clause semblait plus avantageuse pour la Ville que dans la première entente et permettait à la Ville de conserver un lien financier sur l'immeuble jusqu'à la fin de la construction et dégageait celle-ci de l'obligation de terminer la construction advenant le cas où le promoteur ferait faillite. Selon l'ensemble des versions recueillies, les négociations entre les fonctionnaires de la DSTI et Constructa Immobilier Inc. étaient terminées. Par conséquent, le dossier a été soumis au comité exécutif et était en attente d'une décision.

3.2.5 Note de service interne au directeur général (août 2009)

Le 25 août 2009, une note de service provenant du directeur général du SMVTP, M. Pierre Bernardin, a été acheminée à M. Claude Léger, directeur général de la Ville de Montréal. Cette note était rédigée par M. Michel Nadeau, directeur de la DSTI et relatait ses actions dans le cadre de rencontres qu'il aurait tenues avec M. Costa Antonopoulos et M. Richard Marion pour l'achat de gré à gré du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame.

En résumé, dans la note en question, il est confirmé que M. Michel Nadeau a eu des rencontres avec M. Costa Antonopoulos et M. Richard Marion et que ceux-ci lui avaient ensuite fait une proposition d'acheter de gré à gré le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame. M. Michel Nadeau aurait avisé le Groupe Antonopoulos qu'il ne pouvait pas acquiescer à leur proposition d'achat de gré à gré du terrain étant donné que la Ville négociait avec un promoteur ayant participé à l'appel de propositions de 2005, Constructa Immobilier Inc. Par contre, il a ajouté que si les négociations achoppaient avec Constructa Immobilier Inc., la Ville serait disposée à considérer l'offre du Groupe Antonopoulos. Or, il précise, au directeur général, que la négociation avec Constructa Immobilier Inc. était maintenant terminée et que le sommaire décisionnel devait être présenté au conseil municipal du 21 septembre 2009.

Constats et analyses préliminaires

On constate que la direction générale désirait rester informée de l'état du dossier. Mentionnons que le BIG n'a pu clairement établir qui a mandaté M. Nadeau pour rencontrer M. Antonopoulos. Aucune version n'a pu être corroborée, mais celle qui est ressortie davantage est que le conseiller au lobbyiste embauché, M. Marion, aurait fait des démarches auprès d'un ou des élus démontrant que le Groupe Antonopoulos était une entreprise importante pour la Ville. Suite à la réception de ses représentations, dont on ne peut consigner la teneur, un ou des élus auraient voulu qu'un cadre rencontre personnellement l'entreprise pour écouter leurs doléances et leur expliquer qu'un processus était déjà entamé. Néanmoins, il est difficile de comprendre, vu ce contexte, comment une offre a pu être faite par le Groupe Antonopoulos.

3.2.6 Mise à l'ordre du jour du comité exécutif et retrait de la décision d'entente (septembre 2009)

Le projet de vente du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame était inscrit à l'ordre du jour du comité exécutif pour le 9 septembre 2009 et, par la suite, a été retiré.

Constats et analyses préliminaires

Rien n'apparaît à l'ordre du jour du comité exécutif du 9 septembre en regard au dossier. Des entrevues et des recherches réalisées par le BIG ont permis d'apprendre qu'il y avait confusion au sein des membres du comité exécutif et des fonctionnaires présents. Notamment à savoir quel proposant était dans quelle position à l'issue du travail du comité de sélection du premier appel de propositions. De plus, il y avait confusion concernant l'association ou le partenariat du Groupe Antonopoulos avec l'un des proposants, soit la SOLIM. La présence de M. Michel Nadeau fut requise au comité exécutif pour clarifier la situation. Le BIG a validé cette présence, car celle-ci n'était pas indiquée au procès-verbal. Aussi, nous soulevons le questionnement à savoir quel était l'intérêt de connaître si le Groupe Antonopoulos faisait partie ou non des proposants puisqu'une négociation avait été complétée avec Constructa Immobilier Inc.

Les vérifications qui ont été effectuées par les fonctionnaires ont confirmé, aux élus et à la direction générale de la Ville, que Constructa Immobilier Inc. était bel et bien le deuxième proposant et que la SOLIM était le troisième. Selon les documents soumis dans le premier appel de propositions par les différents proposants, le Groupe Antonopoulos n'était impliqué dans aucune des propositions et avec aucun des proposants.

Les travaux et entrevues réalisées par le BIG ont soulevé, qu'après la discussion au comité exécutif, un des membres du comité exécutif avait contacté personnellement un fonctionnaire de la DSTI afin d'obtenir de l'information, à savoir qui était le deuxième proposant.

Le BIG comprend, avec certaines réserves, l'hypothèse que le retrait du dossier au comité exécutif découlait d'un climat d'incertitude et de confusion régnant lors du comité. Néanmoins, il est à rappeler qu'un membre du comité exécutif :

- avait adressé une demande aux fonctionnaires le 24 février 2009 (demande de proposition d'achat du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame par le Groupe Antonopoulos) ;
- avait reçu du Groupe Antonopoulos une lettre visant à réitérer formellement leur intérêt ;
- était au fait qu'un haut fonctionnaire avait expliqué à M. Antonopoulos qu'un processus de négociation était en cours avec le deuxième proposant.

Enfin, c'est l'ancien maire, M. Gérald Tremblay, qui avait décidé de retirer le dossier de l'ordre du jour du comité exécutif pour mieux le comprendre. Cela fut confirmé par M. Tremblay aux enquêteurs du BIG.

3.2.7 Besoins, démarches et rencontres du Groupe Antonopoulos

Afin de mieux comprendre la confusion du comité exécutif, la présente section dresse la liste des actions faites en parallèle dans l'exercice 2009.

Le 3 février 2009, une lettre fut adressée à M. Claude Dauphin, alors président du comité exécutif de la Ville de Montréal, par M. Costa Antonopoulos, afin de signifier son intérêt à acquérir le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame. Rappelons que M. Dauphin avait communiqué avec les fonctionnaires pour connaître l'avis sur une proposition d'achat du Groupe Antonopoulos.

Au printemps 2009, des lettres échangées entre M. Costa Antonopoulos et M. Michel Nadeau ont permis de comprendre que, suite à une rencontre ayant eu lieu entre eux, une proposition avait été soumise le 28 mai 2009 par M. Costa Antonopoulos pour acquérir de gré à gré le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame.

Dans une lettre datée du 28 mai 2009 adressée à M. Michel Nadeau de la part de M. Costa Antonopoulos, on pouvait y lire qu'il faisait référence à une rencontre antérieure et lui proposait d'acheter de gré à gré, d'ici le 30 juin 2009, le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame pour une somme de 3 500 000 \$.

Dans une lettre datée du 22 juin 2009 adressée à M. Costa Antonopoulos de la part de M. Michel Nadeau, ce dernier l'avisait qu'il ne pouvait donner suite à sa demande d'achat de gré à gré, car ils négociaient avec un des proposants qui s'était qualifié à l'appel de propositions de 2005, mais que dans l'éventualité où les négociations n'aboutiraient pas avec celui-ci, il serait disposé à considérer toute offre de sa part.

Constats et analyses préliminaires

Le BIG voulait s'assurer du fondement de la confusion. En conséquence, l'enquête et une rencontre effectuée avec M. Costa Antonopoulos ont permis d'établir que :

- Celui-ci n'était pas partenaire d'affaires ou associé avec la SOLIM dans la proposition déposée dans l'appel de propositions public en 2005. Il y avait seulement eu une entente verbale entre M. Guy Gionet de la SOLIM et lui pour fournir des espaces de stationnement à l'hôtel Place d'Armes et pour laquelle il n'y avait pas eu de suite.
- Les services de M. Richard Marion ont été retenus et rémunérés par M. Antonopoulos pour faire du lobbyisme afin d'aider à acquérir le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame. Néanmoins, M. Antonopoulos ne sait pas à qui ce dernier a parlé et ce qu'il a dit.
- Notons que M. Richard Marion a représenté les intérêts du Groupe Antonopoulos, sous différentes entités. Une recherche au Registre des lobbyistes du Québec a permis d'apprendre que M. Richard Marion y était enregistré pour l'exercice 2014. Néanmoins, celui-ci a fait des représentations avant cette date et notre enquête nous apprend que c'est suite à la demande d'un élu que M. Marion s'est inscrit audit registre pour faire des représentations quant à ce dossier.

3.2.8 Délais additionnels au comité exécutif (automne 2009)

De septembre 2009 à janvier 2010, plusieurs échanges seront faits à la demande de l'ex-maire et de sa chef de cabinet afin de mieux comprendre le dossier.

3.2.9 Demande adressée à Constructa Immobilier Inc. afin d'accommoder le Groupe Antonopoulos (septembre 2009)

Aux alentours du 15 septembre 2009, soit immédiatement après que le comité exécutif ait retiré de l'ordre du jour le dossier de vente à Constructa Immobilier Inc. pour le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame, un cadre de direction de la Ville de Montréal a demandé au proposant, Constructa Immobilier Inc. d'accommoder le Groupe Antonopoulos en matière de stationnement. Cela se serait fait via l'intermédiaire d'un représentant de la firme d'architecture au projet, Cardinal-Hardy. Constructa Immobilier Inc. devait s'engager à fournir une cinquantaine de places de stationnement à l'hôtel Place d'Armes appartenant au Groupe Antonopoulos.

Découlera de cette demande le fait que plusieurs personnes seront mandatées par Constructa Immobilier Inc. pour aller rencontrer M. Costa Antonopoulos et négocier avec lui une entente. Certaines de ces personnes rencontreront plutôt M. Richard Marion qui leur dira représenter les intérêts du Groupe Antonopoulos. Certaines allégations de témoins sont à l'effet que le Groupe Antonopoulos n'était pas intéressé à l'offre de stationnement. Il désirait plutôt se porter acquéreur du terrain pour y réaliser un projet en participant à un autre appel de propositions au risque de le perdre.

Constructa Immobilier Inc. utilisa les services d'un avocat pour tenter de trouver une solution juridique pour satisfaire les demandes de stationnement de M. Costa Antonopoulos et une convention de stationnement fut élaborée. Cette proposition d'entente juridique devait être incluse dans l'entente de la vente entre Constructa Immobilier Inc. et la Ville de Montréal. Elle avait été présentée, selon des témoins, à M. Costa Antonopoulos. Une copie de la proposition de convention de stationnement a été obtenue par le BIG.

Constats et analyses préliminaires

Dans le cadre des rencontres réalisées par le BIG avec des représentants de Constructa Immobilier Inc., ceux-ci ont précisé que la demande qui leur avait été formulée était, à leur compréhension, clairement conditionnelle au fait que si Constructa Immobilier Inc. n'acquiesçait pas à cette demande d'accommoder le Groupe Antonopoulos en matière de stationnement, le dossier ne serait pas approuvé au comité exécutif. Le BIG a retracé que cette demande, provenant d'un cadre de direction de la Ville, a transigé par la firme d'architecture associée à Constructa Immobilier Inc.

Un des cadres de la Ville de Montréal nous a informé ne pas avoir su que cette demande avait été passée, alors que son subalterne mentionnait que la demande provenait de lui. Il y avait beaucoup de confusion, de contradictions et d'incertitudes, mais aucune des personnes rencontrées ne nie que la demande ait été formulée à Constructa Immobilier Inc. Aussi, la plupart des cadres impliqués sont d'avis que si Constructa Immobilier Inc. n'avait pas répondu favorablement à la demande, la transaction se serait quand même conclue puisque ce n'était pas une exigence. Certaines correspondances, dont le BIG a obtenu copie, nous laissent croire que cette condition était plutôt nécessaire à la transaction. Aussi, des vérifications dans le cahier d'appel public de propositions en question ont permis de voir qu'il n'y avait pas une telle exigence, soit d'avoir obtenu, au préalable, des ententes pour des services de stationnement avec des propriétaires du voisinage.

Le BIG a rencontré certains cadres de direction. De leur point de vue, il était normal que les représentants de la Ville se préoccupent du Groupe Antonopoulos à partir du moment où celui-ci manifeste son opposition. Ce groupe d'affaires important en matière de développement économique se préoccupait de la perte de son stationnement (pour l'hôtel Place d'Armes). En fait, les clients de l'hôtel utilisaient le stationnement de surface situé sur le terrain convolté. Son objection semblait légitime. Pour certains des fonctionnaires rencontrés, il semblait important de se préoccuper de l'ensemble des intérêts économiques d'un secteur de la Ville et de la façon dont les différents services de la Ville se coordonnent pour arriver à un résultat. Ils voient leur rôle comme des facilitateurs dans ce dossier et non comme des intermédiaires. En agissant ainsi, ils essayaient d'améliorer l'acceptabilité sociale du projet en développant des relations avec les commerçants riverains.

3.2.10 Indice d'annulation de l'entente avec Constructa immobilier Inc. (janvier 2010)

Le 11 janvier 2010, un courriel a été transmis par la direction générale aux différents fonctionnaires impliqués au dossier leur précisant que, suite à une rencontre statutaire avec le maire, celui-ci voulait que la Ville de Montréal retourne en appel de propositions public relativement à la vente du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame. Ce courriel était, pour la première fois, une indication claire que la maire de Montréal voulait mettre fin à l'appel de propositions. Néanmoins, s'ensuivra une réflexion avec les membres de la direction générale et le maire. Officiellement, la décision ne sera prise qu'en juin 2010.

Constats et analyses préliminaires

Des rencontres réalisées par le BIG auprès de personnes présentes à la direction générale à l'époque ont permis d'en apprendre beaucoup sur le climat politique à cette période.

Le climat qui régnait au niveau de la direction était morose, les deux rapports du vérificateur général sur les scandales du Faubourg Contrecoeur et des compteurs d'eau venaient d'être publiés et 40 % des contrats de la Ville étaient paralysés. Il y avait une grande volonté, de la part du maire et de la direction générale de l'époque, de changer le système mis en place auparavant.

Certains membres de la direction générale ont constaté que le maire de l'époque était peu informé sur les dossiers décisionnels à être présentés, entre autres, au comité exécutif. Des mesures ont été prises afin que les dossiers soient plus complets, permettant à celui-ci d'être plus à l'aise dans sa prise de décision.

Un des membres de la direction générale de l'époque, rencontré par le BIG dans le cadre de la présente enquête, affirme que le dossier n'est pas commun à la lecture de certains documents qui lui ont été présentés. En effet, le fait que la Ville agisse à titre de facilitateur pour une demande de stationnement auprès d'un tiers privé pour le profit d'un autre tiers privé rend le dossier délicat.

3.2.11 Période de négociation en parallèle entre Constructa Immobilier Inc. et le Groupe Antonopoulos (printemps 2010)

Le 15 mars 2010, l'avocat de Constructa Immobilier Inc. a transmis une lettre à la direction générale de la Ville de Montréal pour les aviser d'une entente (convention d'option de stationnement) qu'il a proposée à M. Costa Antonopoulos pour tenter de répondre à ses demandes.

Le 30 mars 2010, une lettre a été adressée à M. Costa Antonopoulos de la part de M. Michel Nadeau, directeur de la DSTI, faisant suite aux lettres du 28 mai 2009 et du 22 juin 2009, à l'effet qu'ils étaient à finaliser une entente avec un proposant ayant participé à l'appel de propositions public. Dans cette lettre, il était indiqué qu'advenant que le projet de vente ne puisse se conclure avec le promoteur en question, la Ville ne donnerait pas suite à la demande du groupe Antonopoulos d'acheter de gré à gré ledit terrain. Il était précisé que dans le cas où les négociations achopperaient avec le promoteur actuel, la Ville favoriserait un appel de propositions public au moment opportun.

Le 1^{er} avril 2010, le Groupe Antonopoulos a transmis une lettre à M. Louis Roquet, directeur général de la Ville de Montréal, afin de lui réitérer son offre d'achat de gré à

gré pour le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame. Il a également fait référence, dans cette lettre, à une correspondance passée transmise à M. Claude Dauphin et laissait entendre qu'en étant voisin du terrain convoité, il devrait être favorisé pour une vente de gré à gré.

Au mois d'avril 2010, le maire Gérald Tremblay a assigné un employé qui occupait une fonction de soutien aux élus et qui était urbaniste de formation, à vérifier la transaction de la DSTI afin de le conseiller sur la décision à prendre dans ce dossier complexe.

Au cours de ce même printemps, M. Richard Marion, lobbyiste non inscrit au Registre des lobbyistes du Québec, a fait des interventions pour le Groupe Antonopoulos auprès de fonctionnaires de la Ville de Montréal afin d'influencer la décision de la Ville de Montréal concernant la vente du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame.

Le 3 mai et le 11 mai 2010, M. Michel Nadeau, directeur de la DSTI rapporte à la direction générale avoir eu des représentations faites par M. Richard Marion visant à réitérer l'offre d'achat et faire valoir les intérêts du Groupe Antonopoulos.

Constats et analyses préliminaires

L'employé assigné à l'analyse par le maire Gérald Tremblay a produit un rapport de recommandation à l'attention de ce dernier. Le résultat de la recommandation du fonctionnaire était d'aller de l'avant avec la proposition négociée entre les fonctionnaires de la Ville et Constructa Immobilier Inc. Selon ce rapport, cette entente était la plus profitable pour la Ville, car elle permettait de réaliser le projet le plus rapidement possible. Toutefois, le fonctionnaire émit une mise en garde sur la conséquence politique de cette décision. En effet, la décision serait très difficilement explicable aux médias selon lui, le dossier étant complexe et comportant plusieurs anomalies dans son parcours. Devant cette mise en garde, le maire Gérald Tremblay ne suivra pas la recommandation d'aller de l'avant.

3.2.12 Décision finale du maire Gérald Tremblay de mettre fin aux négociations avec Constructa Immobilier Inc. (juillet 2010)

Le 13 juillet 2010, un courriel officiel émanant du cabinet du maire Gérald Tremblay a été envoyé à la direction générale et à la direction de la DSTI pour les informer de la décision finale du maire concernant la vente du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame à la compagnie Constructa Immobilier Inc.

Le 17 septembre 2010, la compagnie Constructa Immobilier Inc. a été avisée, par la Ville de Montréal, que celle-ci mettait un terme au premier appel de propositions et, par le fait même, à la négociation avec cette dernière.

Constats et analyses préliminaires

Lorsque M. Gérald Tremblay fut rencontré par les enquêteurs du BIG, celui-ci a confirmé avoir lui-même retiré le dossier de l'ordre du jour du comité exécutif et avoir décidé de mettre fin au premier appel de propositions. Il avait pris cette décision car il trouvait que le dossier était trop complexe, comportait des anomalies, et s'était déroulé sur une trop longue période. Il était alors devenu pour lui de plus en plus difficile de l'expliquer publiquement.

M. Tremblay a expliqué aux enquêteurs le contexte politique très difficile dans lequel il était. En fait, les scandales des compteurs d'eau et du Faubourg Contrecoeur étaient médiatisés et l'Administration municipale était sous forte pression. Le contexte de l'époque ne lui permettait pas de poursuivre dans un dossier tel que celui de la vente du terrain à Constructa Immobilier Inc. Il s'agissait d'un principe de prudence. Ainsi, selon lui, on ne pourrait lui reprocher d'avoir autorisé un dossier qu'il était incapable d'expliquer publiquement.

Soulignons que des entrevues réalisées par le BIG avec des membres de la direction générale, présents à l'époque, ont permis de confirmer les dires de M. Gérald Tremblay à l'égard des motifs et du contexte entourant sa décision.

Nous constatons que l'appareil politique a retardé le projet d'entente qui était prêt depuis plusieurs mois alors que les fonctionnaires recommandaient d'aller de l'avant.

3.3 Vente d'un terrain adjacent par la SHDM (2010)

Le 17 juin 2010, le conseil d'administration de la SHDM a donné son accord pour vendre le bâtiment du 37/39 Notre-Dame Ouest (numéro 10-185). La DSTI a agi comme intervenant et elle a approuvé la décision de la SHDM. Il est important de préciser que le bâtiment mentionné est un immeuble contigu au terrain Saint-Jacques/Notre-Dame.

3.3.1 Autorisation pour l'appel d'offres public (juillet 2010)

Le 21 décembre 2010, selon le sommaire décisionnel¹¹, il a été demandé au comité exécutif de la Ville d'autoriser la SHDM à procéder à un appel d'offres public en vue de disposer de l'immeuble situé au 37/39 Notre-Dame Ouest. Le 2 février 2011, le comité exécutif donnait son aval.

Dans ce même sommaire décisionnel, il était précisé que la SHDM avait communiqué avec le directeur de la DSTI pour savoir ce qu'il advenait de la vente du terrain adjacent (Saint-Jacques/Notre-Dame) à un promoteur privé afin de voir la possibilité de faire coïncider ces ventes. Le directeur de la DSTI avait indiqué, à la direction de la SHDM, que la vente du terrain adjacent ne se ferait pas à court terme et qu'il n'avait pas objection à ce qu'elle procède à l'appel d'offres public pour vendre son immeuble.

¹¹ Portant le numéro 1100341003

3.3.2 Lancement et description de l'appel d'offres public (janvier 2012)

Le 25 janvier 2012, l'appel d'offres pour la vente du 37/39 Notre-Dame Ouest a été lancé. Il s'agissait d'un appel d'offres basé uniquement sur le prix. Il n'y avait pas de comité de sélection et d'évaluation de la proposition autre que la conformité des documents en réponse au cahier d'appel d'offres.

Le processus d'appel d'offres a été dirigé par la SHDM pour le compte de la société en commandite du 37-39 Notre-Dame Ouest détenue par la SHDM à 50 % et la SOLIM à 50 %.

3.3.3 Preneurs de cahiers de charges et ouverture des soumissions (mars 2012)

Selon les reçus émis par la SHDM, il y eut quatre preneurs de cahiers de charges. Le 2 mars 2012, l'ouverture des appels d'offres a été faite par un directeur de la gestion à la SHDM, en présence de la secrétaire de direction et de trois (3) représentants des offrants, soit M. Libman et M. Bower qui représentent l'entreprise 9259-1437 Québec Inc. et M. Richard Marion qui représente l'entreprise Édifice Le Coin, société en nom collectif.

Deux offres ont été ouvertes, soit :

- 9259-1437 Québec Inc. : 690 000 \$
- Édifice Le Coin, société en nom collectif : 700 000 \$

La soumission de la compagnie Édifice Le Coin, société en nom collectif, était signée par M. Antoine Antonopoulos.

La soumission de la compagnie 9259-1437 Québec Inc. était signée par M. Charles Leibovich. La soumission était accompagnée d'une lettre dans laquelle on précisait que le groupe d'affaires, qui détient la compagnie 9259-1437 Québec Inc., était propriétaire de l'immeuble adjacent, soit le 29/35 Notre-Dame Ouest, depuis 4 ans. Le lettre précisait que la compagnie 9259-1437 Québec Inc. devrait être le choix logique de la SHDM, car le groupe d'affaires avait complètement rénové le bâtiment 29/35 Notre-Dame Ouest depuis l'acquisition et en avait ainsi augmenté substantiellement la valeur. Il avait l'intention d'intégrer le bâtiment du 37/39 Notre-Dame Ouest au bâtiment du 29/35 Notre-Dame Ouest, pour régler du même coup des problèmes d'accès aux étages supérieurs et des problèmes liés à des sorties de secours.

Le 16 mars 2012, M. Antoine Antonopoulos, de la compagnie Édifice Le Coin, recevait une lettre de la direction de la SHDM, à l'effet qu'il avait trente (30) jours pour faire l'inspection de l'immeuble et qu'après ce délai, il serait tenu de prendre l'immeuble tel quel. Par la suite, l'offre d'achat serait soumise au conseil d'administration de la SHDM et du comité exécutif pour approbation.

Le 23 mars 2012, la direction de la SHDM a fait parvenir un courriel à M. Libman, représentant l'entreprise 9259-1437 Québec Inc., à l'effet que la compagnie Édifice Le Coin, avait trente (30) jours pour réaliser son inspection, et ce à compter du 16 mars 2012. Si l'entreprise Édifice Le Coin se retirait du processus d'acquisition, l'entreprise 9259-1437 Québec Inc. pourrait, à son tour, bénéficier d'une période

d'inspection. Si, suite à l'inspection, l'entreprise Édifice Le Coin achetait l'immeuble à une offre supérieure, leur dépôt leur serait retourné.

Le 17 avril 2012, une lettre de la direction de la SHDM a été acheminée à M. Charles Leibovich de l'entreprise 9259-1437 Québec Inc. pour l'informer que leur offre n'était pas retenue et qu'elle leur retournait leur dépôt.

Constats et analyses préliminaires

- Une vérification de la compagnie Édifice Le Coin, société en nom collectif, effectuée par le BIG auprès du Registre des entreprises du Québec, permet de confirmer que celle-ci a été constituée le 14 janvier 2008.
- Elle est détenue par les actionnaires de The Antoine Antonopoulos Real Estate Fund et The Costa Antonopoulos Real Estate Fund. Le président est M. Anthony Antonopoulos et le secrétaire et trésorier est M. Costa Antonopoulos.
- Une rencontre réalisée par le BIG avec M. Costa Antonopoulos permet de confirmer que le Groupe Antonopoulos est une entreprise active dans l'acquisition de biens immobiliers dans le Vieux-Montréal. Aussi, M. Antonopoulos croyait que l'acquisition de l'immeuble du 37/39 Notre-Dame Ouest à Montréal pouvait lui procurer un avantage pour l'achat du terrain entre les rues Saint-Jacques et Notre-Dame.

3.3.4 Finalisation de l'appel d'offres

Le 9 mai 2012, une séance de l'assemblée générale des membres de la SHDM a été tenue. Une résolution y a été adoptée à l'unanimité approuvant la vente du 37/39 Notre-Dame Ouest à la compagnie Édifice Le Coin, pour une somme de 700 000 \$.

Le 17 mai 2012, un sommaire décisionnel¹² de la direction de la SHDM a recommandé au comité exécutif de la Ville de l'autoriser à vendre sa quote-part de 50% de l'immeuble du 37/39 Notre-Dame Ouest à la société en nom collectif Édifice Le Coin.

Le 6 juin 2012, le comité exécutif a adopté une résolution à cet effet.

3.3.5 Synchronisation avec le deuxième appel d'offres public à venir pour Saint-Jacques/Notre-Dame (septembre 2010)

Des rencontres ont eu lieu en septembre 2010 pour amorcer le travail en vue du deuxième appel de propositions. Ces rencontres ont réuni des fonctionnaires de la DSTI, de la SHDM et de l'arrondissement de Ville-Marie.

Il avait été convenu que le processus de vente du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame était beaucoup plus long que celui de l'immeuble du 37/39 Notre-Dame Ouest. En conséquence, la synchronisation des appels d'offres n'était pas souhaitée.

¹² Portant le numéro 1120341001

Constats et analyses préliminaires

Un point soulevé, lors des rencontres visant à amorcer le travail pour le deuxième appel d'offres, fut un potentiel avantage conféré à un proposant qui serait propriétaire d'un lot riverain. Certains fonctionnaires de la DSTI pensaient qu'il pourrait y avoir un avantage à être propriétaire du 37/39 Notre-Dame Ouest pour favoriser l'achat du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame. D'ailleurs, plusieurs proposants intéressés pensaient la même chose. Après vérification, cette hypothèse documentaire s'est avérée non fondée.

3.3.6 Constitution de l'entreprise 9227-7797 Québec Inc.

Le 1^{er} octobre 2010, l'entreprise 9227-7797 Québec Inc. a été immatriculée au Registre des entreprises du Québec. Cette compagnie est mieux connue sous le nom de DevMcGill et son président est M. Stéphane Côté. Il est à noter que cette compagnie remportera l'appel de proposition éventuel.

Constats et analyses préliminaires

Des rencontres réalisées par le BIG avec M. Stéphane Côté et M. Costa Antonopoulos ont permis de confirmer que M. Stéphane Côté est bel et bien la personne principale à la tête de l'entreprise 9227-7797 Québec Inc., mais qu'il a un partenaire financier dans le projet d'achat du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame, à savoir le Groupe Antonopoulos.

3.4 Deuxième appel de propositions (2012)**3.4.1 Rencontres de démarrage préalables (automne 2010)**

Des rencontres de démarrage qui s'échelonneront de l'automne 2010 à mars 2012 auront lieu et viseront deux objectifs principaux soit :

- Assurer que le deuxième appel de propositions soit lancé dans les plus brefs délais en s'assurant de mettre en place les conditions gagnantes ;
- Voir la possibilité de synchroniser la vente de l'immeuble du 37/39 Notre-Dame Ouest avec la vente du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame.

Dès les premières rencontres de démarrage, une proposition en vue d'accélérer le processus fut discutée soit de réutiliser les plans de la firme Cardinal-Hardy qui avaient préalablement été entérinés par le ministère de la Culture et des Communications et l'arrondissement de Ville-Marie, en ce qui a trait au zonage. Néanmoins, au cours des rencontres des mois suivants, la direction de la DSTI précisera que la Ville ne pourra devenir propriétaire desdits plans. En effet, le seul temps où la Ville peut devenir propriétaire de plans est dans le cas d'une expropriation.

Conséquemment, la clause inscrite au cahier d'appel de propositions stipule que les projets présentés par les proposants doivent être conformes au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), au PPCMOI en vigueur ou à un nouveau PPCMOI¹³ qui serait adopté par les autorités compétentes dans un délai d'au plus dix-sept (17) mois suivant la date d'ouverture des propositions.

¹³ Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

En regard au deuxième objectif, soit la possibilité de synchroniser la vente de l'immeuble du 37/39 Notre-Dame Ouest avec la vente du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame, nous avons abordé cette question dans une section précédente. En résumé, il avait été convenu que le processus de vente du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame était beaucoup plus long que celui de l'immeuble du 37/39 Notre-Dame Ouest et que cela aurait amené un délai à ce dernier.

Des entrevues réalisées par le BIG avec M. Costa Antonopoulos, M. Richard Marion, et M. Stéphane Côté ont permis de confirmer que M. Richard Marion aurait tenté de continuer à faire du lobbying auprès de la Ville, dans le second appel de propositions, pour défendre les intérêts du Groupe Antonopoulos. Plusieurs des fonctionnaires rencontrés ne voulaient plus lui parler, étant mal à l'aise considérant qu'il représentait possiblement un futur proposant. La totalité des fonctionnaires rencontrés ont mentionné avoir refusé de lui parler lorsqu'il avait tenté d'appeler à la DSTI.

Constats et analyses préliminaires

Mentionnons que certains membres participants, aux rencontres de démarrage, étaient les mêmes fonctionnaires que ceux impliqués au premier appel d'offres auquel s'ajoutait maintenant un employé de la SHDM. Aussi, pendant une certaine période, l'ensemble des intervenants pensaient que les deux ventes pouvaient être faites simultanément.

Une des allégations à l'origine de la vérification était à l'effet qu'un projet conforme au PPCMOI en vigueur conférerait un avantage au proposant détenant les plans de la firme Cardinal-Hardy.

Selon les participants, il était possible de présenter une panoplie de nouvelles conceptions architecturales à l'intérieur des dispositions réglementaires préalablement autorisées dans le cadre de l'appel de propositions de 2005. D'ailleurs, il était possible de se soumettre à un nouveau PPCMOI dans un délai de dix-sept (17) mois.

3.4.2 Entente commerciale tripartite entre la firme d'architecture IBI-CHBA, DevMcGill et le Groupe Antonopoulos

Entente entre DevMcGill (9227-7797 Québec Inc.) et IBI-CHAB (regroupant Cardinal-Hardy)

Certains anciens représentants de la firme d'architecture pour lesquels les plans initiaux avaient été approuvés, lors du premier appel de propositions, ont pris entente avec le promoteur DevMcGill pour la réutilisation des plans d'architecture. Cette entente de principe permettait de réutiliser les plans et d'y apporter de légères modifications. Il est à mentionner que la firme Cardinal-Hardy fut intégrée à IBI-CHBA (2011).

Entente entre DevMcGill (9227-7797 Québec Inc.) et le Groupe Antonopoulos

Partenariat financier commun avec prépondérance de DevMcGill dans l'investissement et entente à l'effet de permettre au Groupe Antonopoulos d'acquérir des places de stationnement.

3.4.3 Lancement d'un nouvel appel de propositions (mars 2012)

Le 22 mars 2012, le deuxième appel de propositions, pour la vente du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame, a été publié¹⁴. À la lecture du sommaire décisionnel¹⁵, nous apprenons qu'il y a eu seize (16) preneurs de cahiers d'appel public de propositions.

Constats et analyses préliminaires

Certains anciens représentants de la firme d'architecture Cardinal-Hardy avaient déjà demandé à M. Richard Marion s'ils allaient retenir leurs services à titre d'architectes dans le projet advenant le cas où le Groupe Antonopoulos obtiendrait le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame. Richard Marion aurait confirmé que oui, car les plans avaient déjà été acceptés par le Ministère et que cela les accommoderait. Finalement, les anciens représentants de la firme d'architecture Cardinal-Hardy ont fait affaire avec le promoteur DevMcGill et le Groupe Antonopoulos s'est joint à eux pour l'achat et le développement du projet.

3.4.4 Dépôt des soumissions, résultats du comité de sélection et décision

La Ville a vendu seize (16) cahiers d'appel public de propositions et elle a reçu deux propositions, soit celles des entreprises Conceptions Rachel-Julien Inc., et la compagnie 9227-7797 Québec Inc. (M. Stéphane Côté de DevMcGill).

Les propositions ont été évaluées selon les critères approuvés, par le comité exécutif, lors de l'autorisation de vendre ce terrain par appel public de propositions. Le comité d'évaluation a étudié les projets en fonction de tous les critères qualitatifs mentionnés au cahier d'appel public de propositions, notamment pour le concept d'aménagement, les qualités architecturales du projet, le profil du proposant et les intérêts économiques, sociaux et environnementaux. (Les résultats sont détaillés dans le tableau 2.)

Tableau 2 : Pointage et prix offerts des proposants

Noms des proposants conformes	Critères et pointages					Prix offert
	Concept d'aménagement	Les qualités architecturales du projet	Le profil du proposant	Les intérêts économiques, sociaux et environnementaux	Total	
	(25 points)	(25 points)	(10 points)	(40 points)		
Conceptions Rachel- Julien Inc.	10,84	13,17	6,67	35,83	66,51	5 600 000 \$
DevMcGill (9227-7797 Québec Inc.)	15,50	15,18	6,67	32,08	69,43	5 425 000 \$

¹⁴ Portant le numéro 1111368002

¹⁵ Portant le numéro 1121380018

Pour le prix offert, la mise à prix minimale était de 4 200 000 \$ et le cahier d'appel public de propositions prévoyait que les proposants qui offraient de payer le prix minimum n'auraient aucun point.

Le projet ayant reçu la note globale (critères et prix) la plus élevée est le projet conçu par l'entreprise 9227-7797 Québec Inc., représentée par M. Stéphane Côté du groupe DevMcGill, en collaboration avec le Groupe Antonopoulos et la firme d'architecture IBI-CHBA.

Le 7 novembre 2012, le comité exécutif a entériné la recommandation du comité d'évaluation de retenir la proposition de l'entreprise 9227-7797 Québec Inc. pour la vente et la mise en valeur du terrain Saint-Jacques/Notre-Dame¹⁶.

3.4.5 Analyse du processus d'évaluation des offres

A) Sous-comité technique

Un comité d'évaluation peut recourir, lorsqu'il le juge opportun, à la constitution d'un sous-comité technique mandaté pour émettre un avis technique sur une proposition. En conséquence, un sous-comité s'est réuni le 11 septembre 2012. Il était composé de trois (3) personnes ayant différentes compétences, soit :

- un conseiller en aménagement - chef d'équipe, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises – Arrondissement de Ville-Marie;
- un architecte en planification, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises – Arrondissement de Ville-Marie;
- une conseillère en immobilier - chef d'équipe, DSTI.

B) Comité d'évaluation

Le comité d'évaluation s'est réuni le 17 septembre 2012 et était composé de cinq (5) personnes :

- un chef de division au Service des finances;
- une chef de division à la DSTI ayant aussi participé aux rencontres de démarrage;
- un directeur à l'arrondissement de Ville-Marie;
- un directeur de la SHDM ayant aussi participé aux rencontres de démarrage;
- une chef de division à la Direction de la culture et du patrimoine.

¹⁶ Résolution CE12 1845

Constats et analyses préliminaires

Sous-comité technique - irrégularités

Le guide de référence prévoit qu'un secrétaire soit désigné. Le secrétaire doit animer le comité technique et se porter garant de l'intégrité du processus. Le secrétaire ne peut, en aucun temps, porter un jugement sur les éléments examinés par le comité technique. Aucun secrétaire indépendant n'a été désigné pour le comité technique. Une conseillère en immobilier – chef d'équipe ayant assumé ce rôle en plus du rôle d'expert sur le comité technique.

Nous avons aussi noté que le conseiller en aménagement – chef d'équipe, était le seul chef d'équipe dans l'unité de l'architecte en planification. Nonobstant le fait que celui-ci n'ait pas été un gestionnaire en autorité, il subsiste un lien d'autorité fonctionnelle et de coordination. Le gestionnaire responsable nous mentionne que le chef d'équipe n'effectue pas la planification de travail de l'employé. Néanmoins, nous sommes d'avis qu'il y avait un lien hiérarchique fonctionnel qui aurait pu être effectif lors de l'évaluation.

Bien que l'évaluation des propositions ne relevait pas du mandat du sous-comité tel qu'indiqué dans le guide de référence des systèmes de pondération et d'évaluation, le sous-comité a néanmoins procédé à l'évaluation des propositions pour trois des quatre critères.

Nous évaluons ainsi que le sous-comité technique avait déterminé, par son analyse, que la proposition de DevMcGill était nettement supérieure. Le fait que le sous-comité technique ait, par la suite, été présent aux délibérations du comité d'évaluation, pourrait avoir orienté la prise de décision.

Comité d'évaluation - irrégularités

La présence des membres du comité technique, durant les délibérations, est contraire aux façons de faire de la Direction de l'approvisionnement. Effectivement, les membres du comité technique ne devraient pas être présents au comité d'évaluation. Les membres d'un comité technique peuvent être appelés à donner des précisions durant un comité de sélection, mais ils doivent quitter la salle de réunion avant que ne reprennent les délibérations. Le guide de référence favorise une séparation des tâches entre le comité technique, le comité de sélection et le secrétaire de chacun des comités afin de préserver l'intégrité et la transparence du processus d'évaluation. En conséquence, la séparation des comités en vue d'assurer une opinion indépendante peut ne pas avoir été préservée. Par ailleurs, suite aux rencontres des témoins, les opinions divergent quant au niveau de participation des membres du comité technique aux délibérations du comité de sélection.

Aussi, la conseillère en immobilier – chef d'équipe, de la DSTI et responsable du dossier a agi comme secrétaire des deux comités et comme experte sur le comité technique. Sans remettre en doute l'intégrité de l'employée, le cumul de toutes ses fonctions ne permet pas de séparer les tâches afin de démontrer l'intégrité du processus. La ségrégation des tâches des comités en vue d'assurer une opinion indépendante peut ne pas avoir été préservée.

Les bonnes pratiques font en sorte que les membres participants aux comités de sélection doivent, avant la tenue du comité, procéder à une analyse individuelle des offres. Si des analyses techniques sont requises, celles-ci doivent être transmises aux membres avant la tenue du comité. Ceci afin que les membres se forment une opinion indépendante basée sur leur évaluation individuelle des offres et la conformité technique. Lors de la tenue du comité de sélection, les membres échangent alors leurs opinions, leurs points de vue et délibèrent afin d'en arriver à une décision concertée.

Le BIG a constaté lors de son enquête que les membres du comité de sélection n'avaient pas reçu préalablement les conclusions de conformité ou de non-conformité du sous-comité technique. Aussi, les évaluations individuelles des membres, avant la tenue du comité de sélection, n'avaient pas été faites. En conséquence, les membres ne s'étaient pas forgés une opinion indépendante avant la tenue du comité de sélection. En addition aux irrégularités mentionnées visant à assurer l'indépendance des évaluations, s'ajoute le fait que le sous-comité technique a assisté aux délibérations et que les opinions sont divergentes quant à la participation. En conséquence, tous ces facteurs amènent un risque important à l'effet que le processus de sélection ait pu être orienté. Par ailleurs, aucun engagement en matière de conflit d'intérêts n'a été signé par les membres.

Enfin, il est à mentionner que quatre (4) des cinq (5) membres du comité d'évaluation pouvaient être au fait du premier appel de propositions et des difficultés vécues. On explique au BIG qu'il était difficile de trouver des fonctionnaires ayant la compétence pour faire partie du deuxième comité de sélection et qui n'auraient pas été au courant des événements du premier appel de propositions.

4. Sommaire des constats et analyses

En regard au premier appel de propositions portant sur le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame (2005), le B.I.G. en vient aux constats et analyses suivants :

1. Il est irrégulier que le comité exécutif ait décidé, à l'été 2005, de ne pas suivre la recommandation du comité de sélection, à l'effet de vendre le terrain avec le premier proposant. De plus, il est également irrégulier, pour le comité exécutif, d'être revenu sur sa décision, à l'été 2006, afin de poursuivre avec la vente du terrain à la Compagnie 136991 Canada Inc.
2. Si cela s'avère être prouvé, il est tout à fait inacceptable qu'une somme de 100 000 \$, en argent comptant, ait été demandée à un proposant afin de faire progresser le dossier. En vertu de l'article 57.1.18 de la *Charte de la Ville de Montréal*, une dénonciation sera faite par l'inspecteur général au commissaire à la lutte contre la corruption, puisqu'il s'agit d'une allégation à l'égard d'un acte criminel.
3. Il est irrégulier qu'au même moment où des négociations soient en cours à la demande du comité stratégique, entre les fonctionnaires responsables à la DSTI et Constructa Immobilier Inc., qu'un dirigeant de la DSTI rencontre en parallèle le Groupe Antonopoulos.
4. Il est particulier que le dossier ait été retiré de l'ordre du jour du comité exécutif et mis en veilleuse pendant quelques mois découlant d'une confusion au sujet d'un partenariat du Groupe Antonopoulos avec le troisième proposant. Nous comprenons que cette situation pourrait provenir de représentations faites auprès d'élus et de fonctionnaires.
5. Il est irrégulier qu'un fonctionnaire ait demandé à Constructa Immobilier Inc., choisi dans le cadre de l'appel de propositions, d'accommoder le Groupe Antonopoulos en matière de stationnement en prétextant que cette exigence était obligatoire pour que la proposition soit autorisée par le comité exécutif. Cette exigence ne faisait pas partie de l'appel de propositions initial.
6. Il est irrégulier que les fonctionnaires soient en attente de résultats d'une négociation entre deux tiers privés afin de les incorporer à l'entente entre la Ville et le proposant.
7. Il est préoccupant qu'une personne non inscrite au Registre des lobbyistes, à cette période, ait fait des activités de représentation auprès de la Ville, pour le Groupe Antonopoulos (le lobbyiste en question s'est inscrit uniquement en 2014).
8. Il est d'intérêt que le maire de l'époque ait décidé de mettre fin au premier appel de propositions basé principalement sur le fait que le dossier soit difficile à expliquer publiquement, malgré l'avis contraire d'un fonctionnaire ayant été mandaté pour analyser la situation.

En regard au deuxième appel de propositions portant sur le terrain Saint-Jacques/Notre-Dame (2005), le B.I.G. en vient aux constats et analyses suivants :

- 1- Il est irrégulier que certains des mêmes fonctionnaires impliqués dans le premier appel de propositions et témoins des événements travaillent à la mise en œuvre du deuxième appel de propositions. Cela pose le risque d'orienter le processus de sélection.
- 2- Certaines bonnes pratiques n'ont pas été suivies par le sous-comité technique, soit:
 - d'avoir, en plus de l'analyse de conformité, procédé à l'évaluation des proposants;
 - de n'avoir aucun secrétaire indépendant désigné;
 - qu'un lien fonctionnel entre deux membres du comité existait d'où un lien hiérarchique présent lors de l'évaluation.
- 3- Certaines bonnes pratiques n'ont pas été suivies par le comité de sélection, soit :
 - que le comité technique assiste aux délibérations du comité de sélection, même à titre d'observateur ;
 - que le pointage individuel des membres du comité ne soit pas fait avant la tenue du comité de sélection ;
 - que le secrétaire du comité de sélection soit le responsable du dossier ;
 - que le secrétaire du comité de sélection ait été un expert sur le comité technique ;
 - qu'aucun engagement solennel en matière de conflit d'intérêts n'ait été signé afin d'affirmer son intention d'agir fidèlement et conformément au mandat, sans partialité, faveur ou considération, selon l'éthique.
- 4- Les bonnes pratiques qui n'ont pas été appliquées par le comité technique et le comité de sélection font en sorte que le processus d'évaluation devient vulnérable relativement à son indépendance et à l'intégrité du processus.



Recommandations

En vertu de l'article 57.1.10 de la Charte de la Ville de Montréal, l'inspecteur général peut annuler tout processus de passation d'un contrat de la Ville, résilier tout contrat de la Ville ou suspendre l'exécution d'un tel contrat lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :

1° s'il constate le non-respect d'une des exigences des documents d'appel d'offres ou d'un contrat, ou que des renseignements donnés dans le cadre du processus de passation d'un contrat sont faux;

2° s'il est d'avis que la gravité des manquements constatés justifie l'annulation, la résiliation ou la suspension.

En l'espèce, l'enquête du Bureau de l'inspecteur général ne démontre pas qu'il y ait eu non-respect d'une des exigences des documents d'appel d'offres ou que des renseignements faux aient été donnés dans le cadre du processus de passation dudit contrat.

Par conséquent, si la Ville décidait d'aller de l'avant avec la vente dudit terrain à l'entreprise qui a remporté l'appel de propositions, l'inspecteur général ne pourrait pas, de son propre chef, résilier le contrat de vente en raison du cadre législatif très restreint en cette matière.

Nous tenons toutefois à préciser que si nous avons pu annuler tout ce processus, c'est sans aucune hésitation que nous l'aurions fait tellement les circonstances entourant le projet de vente par la Ville dudit terrain sont préoccupantes.

Considérant les paragraphes 2, 3 et 4 de l'article 57.1.23 de la *Charte de la Ville de Montréal*, à l'effet que :

L'inspecteur général peut également, en tout temps, transmettre au maire et au greffier tout rapport faisant état de constatations ou de recommandations qui, de son avis, méritent d'être portées à l'attention du conseil. Le maire dépose ce rapport à la première séance ordinaire du conseil qui suit sa réception.

L'inspecteur général peut inclure dans ces rapports tout avis ou toute recommandation qu'il juge nécessaire d'adresser au conseil.

En outre, il peut, en tout temps, adresser tout avis ou toute recommandation qu'il juge nécessaire à toute instance décisionnelle de la Ville.



Considérant les constats et analyses énumérés ci-haut ;

Considérant les délais anormaux associés à un processus de vente d'un terrain qui a débuté il y a plus de neuf (9) ans;

L'inspecteur général recommande au conseil municipal de la Ville de Montréal :

Que l'appel public de propositions 1111368002 concernant la vente d'un terrain situé entre les rues Saint-Jacques et Notre-Dame, dans l'arrondissement de Ville-Marie, soit annulé et qu'un nouvel appel public de propositions soit lancé.

L'inspecteur général,



Denis Gallant, Ad. E.

