

## **ADDENDA AU RAPPORT ANNUEL 2016**

### **Vérificatrice générale, Ville de Trois-Rivières**

---

**Addenda au Rapport annuel 2016 portant sur le mandat spécial concernant le projet de construction d'un nouveau Colisée (section 6.4 du Rapport annuel).**

#### **Mise en contexte**

Lors de sa séance du conseil du 18 septembre 2017, le conseil a requis des précisions additionnelles concernant la section 6.4 de mon rapport annuel portant sur le mandat spécial concernant le projet de construction d'un nouveau Colisée.

Plus particulièrement, les commentaires et questions alors formulés concernaient l'une des conclusions du rapport à l'effet que certains terrains échangés avec le promoteur Complexe 3R inc. n'auraient pas fait l'objet d'une évaluation préalable à la vente.

Cette assertion fut contredite par l'administration et le conseil a requis que les informations soient validées et que j'amende le rapport annuel en conséquence.

Sans délai, j'ai entrepris des démarches de validation et de vérification additionnelles et obtenu les commentaires du service d'évaluation à l'égard des affirmations contenues à mon rapport. Vous trouverez ci-après le résultat de mes vérifications additionnelles et mes conclusions.

#### **Processus de vérification dans le cadre du Rapport annuel 2016**

Les conclusions énoncées au rapport annuel sont fondées sur les faits recueillis lors de mes missions de vérification. Ces faits proviennent principalement des demandes d'explications ou de documents formulées auprès des différents services ou même directement auprès des fonctionnaires municipaux impliqués. La loi me confère d'ailleurs le droit d'exiger, de tout employé de la Ville, tous les renseignements, rapports et explications que je juge nécessaires<sup>1</sup>.

Dans le cadre des travaux de réalisation de mon rapport annuel, j'ai sollicité la collaboration des gestionnaires afin de documenter le dossier comme il m'est usuel de le faire.

Ainsi, le 18 février 2016, j'ai requis de la direction générale les documents d'analyse et d'évaluation qui ont trait aux échanges de terrain concernant le District 55. La direction

---

<sup>1</sup> *Loi sur les cités et villes*, RLRQ, c. C-19, art. 107.8 al. 2.

générale a déféré la demande au greffe, lequel m'a transmis deux lettres provenant du service d'évaluation.

Le 6 mars 2016, j'ai requis de façon plus ciblée du greffe une copie des rapports d'évaluation supportant les transactions. Le service du greffe a également déféré ma demande au service d'évaluation. Le service d'évaluation a transmis des documents à la réception de mon bureau et ceux-ci ont été numérisés. Aucun de ces documents ne faisait référence ni ne comportait une analyse datée du 14 juin 2013.

Vu le résultat de mes démarches, suivis et rappels, j'ai dû consulter mes dossiers de missions de vérifications antérieurs afin de tenter de trouver réponses à mes questions. Ainsi, j'ai consulté principalement les documents suivants en regard de la justification du prix d'échange du lot 3 844 208 :

- une lettre du 15 octobre 2012 analysant un scénario d'indexation de la valeur fixée à partir d'une évaluation du 12 avril 2010 de la firme Servitech;
- les lettres datées respectivement des 19 juin et 27 juin 2013 comportant l'opinion du service d'évaluation suggérant une valeur de 2 031 985 \$; aucune de ces lettres ne référait à une analyse plus détaillée datée du 14 juin 2013.

J'ai requis de la firme *PriceWaterhouseCooper* un rapport d'évaluation de la valeur marchande du lot 3 844 208. Ce rapport, daté du 4 août 2017, comporte plus de 35 pages et procède à une analyse détaillée de la juste valeur marchande du lot concerné, en date du 14 juin 2013. Il concluait que cette valeur était de 3 400 000 \$, en se fondant sur des ventes comparables impliquant notamment Complexe 3R inc. en septembre 2013.

En l'absence de rapport détaillé préalable à la vente et vu les conclusions du rapport obtenu, j'émettais les constats suivants :

*« Par contre, une partie de ce lot faisait partie d'un terrain d'une superficie de 155 674 m<sup>2</sup> (1,6 M p<sup>2</sup>) que la ville a vendu (échangé) à Complexe 3R inc. en juin 2013 pour un prix moyen de 1,23 \$/p<sup>2</sup> (2 000 000 \$). Ce terrain vendu (échangé) en 2013 comportait une partie sans restriction vendue à 1,32 \$/p<sup>2</sup> et une partie, comprenant des milieux humides et des servitudes, vendue à 0,66 \$/p<sup>2</sup>.*

*Le terrain vendu (échangé) par la ville au promoteur en 2013 n'a pas fait l'objet d'une évaluation à cette date, mais plutôt d'une indexation de prix suite à une évaluation datée du 12 avril 2010.*

*Le fait de ne pas avoir évalué le terrain à la date de la transaction peut générer de grands écarts, ce qui a été le cas. Le marché évolue, les comparables changent. L'indexation selon un facteur d'augmentation annuel utilisé de 3 % peut ne pas refléter la juste valeur marchande. J'ai fait évaluer le prix du terrain en date de juin 2013 par une firme experte*

*indépendante et la valeur marchande évaluée du terrain est de 3 400 000 \$, soit 2 \$/p<sup>2</sup>. Comparativement au prix de vente, il s'agit d'un écart de plus de 50 %. La ville n'a donc pas, à mon avis, obtenu un juste prix dans la vente d'un de ses actifs. »*

Ces constats étaient fonctions de l'information dont je disposais et en ce sens justifiés.

Suite au dépôt du rapport annuel, je reconnais que certains éléments nouveaux et commentaires ont été portés à mon attention et justifient le présent addenda.

### **Nouveau document et commentaires du service d'évaluation**

Le 20 septembre 2017, j'ai transmis au service d'évaluation et à la direction générale le rapport d'évaluation du 4 août 2017 auquel je réfèrais à la page 137 dans mon rapport annuel.

Le 11 octobre 2017, le service d'évaluation m'a remis en mains propres un document daté du 14 juin 2013. Ce document est signé par une évaluatrice agréée du service de l'évaluation. Il comprend deux pages et deux tableaux annexés. L'analyse établit en date du 14 juin 2013 la valeur du lot 3 844 208 à 2 032 000 \$ en s'appuyant sur une vente de juin 2011 à laquelle elle applique une indexation pour établir une valeur projetée en juin 2013.

Ce n'est que le 11 octobre 2017, date où il m'a été remis, que je prenais connaissance de ce dernier document.

Par ailleurs, toujours le 11 octobre 2017, le service d'évaluation me transmettait ses commentaires en regard du rapport d'évaluation sur lequel je m'appuyais dans mon rapport annuel. En outre, les critiques suivantes sont formulées :

- aucune vente postérieure au 14 juin 2013, la date d'évaluation, ne pouvait être utilisée dans l'établissement de la valeur;
- le rapport n'a pas considéré les servitudes affectant la propriété ainsi cédée, servitudes qui totaliseraient une superficie de 22 293 mètres carrés sur le lot 3 844 208.

Le service d'évaluation réitère le bien-fondé de la valeur marchande établie en juin 2013.

### **Analyse des documents et commentaires du service d'évaluation**

J'ai procédé à l'analyse du document du 14 juin 2013 et des commentaires du service d'évaluation avec l'aide de consultants externes dont j'ai retenu les services afin d'analyser les conclusions contenues à ce document et les commentaires du service d'évaluation.

### Le document du 14 juin 2013

L'examen du document du 14 juin 2013 ayant servi d'assise à l'établissement de la juste valeur marchande amène les constats suivants :

- L'analyse est datée du 14 juin 2013 alors que la date d'évaluation est précisément le 14 juin 2013, ce qui suppose l'intégration de toutes transactions et faits saillants du marché à cette date;
- Il comporte des références à des comparables dont il ne fait pas l'analyse qualitative;
- La vente retenue pour les fins d'évaluation date de juin 2011 et est indexée au 14 juin 2013, ce qui peut selon les informations que j'ai reçues ne pas tenir compte des conditions du marché à cette dernière date;
- Il n'explique aucunement l'écart entre la valeur de 2,00 \$ du pied carré consentie à Complexe 3R inc. dans le cadre de l'option d'achat du 23 novembre 2012 et la valeur de 1,32 \$ du pied carré retenue dans le cadre de l'analyse.

### Les critiques du rapport justifiant mes conclusions

Les commentaires du service d'évaluation à l'égard du rapport externe que j'ai obtenu se regroupent sous les deux thèmes suivants.

#### *Les ventes postérieures à la date de référence*

L'évaluateur dont j'ai requis les services a retenu deux ventes postérieures à la date d'évaluation, arrêtée au 14 juin 2013. Le service d'évaluation de la ville critique cette approche puisqu'il ne leur était pas possible selon leurs prétentions de connaître le prix de vente envisagé de ces deux ventes intervenues en septembre 2013.

Il y a lieu de préciser que les deux ventes postérieures à la date de référence retenues dans le rapport *PriceWaterhouseCoopers* font état d'une valeur de 2,00 \$ le pied carré. Elles ont fait l'objet d'avant-contrat respectivement le 14 décembre 2012 (la vente n° 1) et le 28 mars 2013 (la vente n° 2), soit des dates antérieures à la date de référence. Je souligne également que ces deux ventes impliquent Complexe 3R inc. et des tiers, et s'inscrivent dans le cadre du projet de développement District 55 situé près du lot concerné. Elles sont intervenues à 2,00 \$ du pied carré qui constitue d'ailleurs le prix offert par Complexe 3R inc. à la Ville dans son offre d'achat de novembre 2012.

Suivant les vérifications additionnelles que j'ai requises, je comprends qu'il n'est pas contre-indiqué de tenir compte de ventes postérieures à la date de référence.

L'article 46 de la *Loi sur la fiscalité municipale*<sup>2</sup> précise d'ailleurs qu'aux fins de déterminer la valeur réelle et de tenir compte des conditions du marché à la date de référence, la Ville peut tenir compte de renseignements relatifs au transfert de propriété survenu avant comme après la date de référence. De telles ventes semblent constituer, selon les consultations que j'ai complétées, des témoins des conditions du marché prévalant au 14 juin 2013 plus probants qu'une vente conclue en juin 2011 et indexée au 14 juin 2013.

### Les servitudes

Dans ses commentaires sur le rapport *PriceWaterhouseCoopers*, le service d'évaluation soutient que l'évaluateur que j'ai retenu n'a pas considéré les servitudes totalisant une superficie de 22 293 mètres carrés affectant le lot 3 844 208 et appliqué un facteur d'ajustement en conséquence.

D'entrée de jeu, soulignons que dès le départ l'acquisition de servitudes pour le passage des services publics faisait partie des conditions de l'offre d'achat acceptée du 23 novembre 2012 laquelle prévoyait un prix à 2,00 \$ du pied carré. Cette condition fut d'ailleurs reprise dans la promesse de vente du 26 juin 2013. Elle fut donc présente dans les transactions intervenues avec Complexe 3R inc. même dans le contexte où elle offrait de payer à la Ville 2,00 \$ du pied carré, soit la valeur fixée par le premier rapport de *PriceWaterhouseCoopers*.

J'ai par ailleurs requis de *PriceWaterhouseCoopers* un second rapport d'évaluation. Ce rapport porte notamment sur l'impact possible de la servitude du 6 novembre 2013 (publiée sous 20 384 052) sur la valeur du terrain. La servitude publiée le 20 octobre 2010 (publiée sous 17 643 113) avait déjà été considérée dans le cadre de leur premier rapport.

Voici leurs conclusions :

*« Après avoir analysé et étudié les principales données et rédigé nos conclusions, nous sommes d'opinion que la valeur marchande probable du terrain concerné, conditionnelle à la publication de cette servitude, aux fins de vos travaux de vérification, en date du 14 juin 2013, est de : TROIS MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE DOLLARS 3 275 000 \$ »*

En conséquence, la servitude projetée à la date d'évaluation du 14 juin 2013 n'a pas d'incidence significative sur la valeur marchande du lot 3 844 208.

---

<sup>2</sup> R.L.R.Q. c. F-2.1.

**Addenda aux conclusions du rapport annuel**

À la lumière de ce qui précède, je crois justifié de procéder à un addenda à mon rapport annuel afin de remplacer le dernier paragraphe de la page 135 et le premier paragraphe de la page 136 par les suivants :

*[page 135]*

*« Le terrain vendu (échangé) 3 844 208 du cadastre du Québec par la ville au promoteur en 2013 a fait l'objet d'une analyse au service d'évaluation. Cette analyse retient le prix de vente d'un comparable en juin 2011 et procède à une indexation pour établir sa valeur au 14 juin 2013.*

*[page 136]*

*Je note également que cette analyse interne n'explique pas l'écart entre ces conclusions et le prix de 2 \$/p<sup>2</sup> offert par Complexe 3R inc. et accepté par la Ville de Trois-Rivières le 23 novembre 2012.*

*J'ai requis un rapport d'évaluation d'une firme externe, de même qu'un second rapport suite aux nouveaux documents et commentaires du service d'évaluation reçus le 11 octobre 2017. En outre, l'évaluateur que j'ai mandaté arrive à la conclusion que la valeur marchande probable du terrain considérant les servitudes est de 3 275 000 \$. Je note qu'il s'agit d'un prix unitaire moyen de 1,99 \$/p<sup>2</sup>. Comparativement au prix de vente, il s'agit d'un écart de près de 50 %.*

*Compte tenu de la valeur marchande probable résultant de l'analyse de l'expert que j'ai mandaté, il apparaît raisonnable de conclure que la Ville n'a pas cédé un de ses actifs à sa juste valeur marchande. »*

Je procéderai à la publication de cet addenda comme il m'est usuel de le faire pour la publication de mon rapport annuel.

Veillez recevoir, mesdames et messieurs membres du conseil, l'expression de mes sentiments distingués.

La Vérificatrice générale,



Andrée Cossette, CPA auditrice, CA

AC/lt