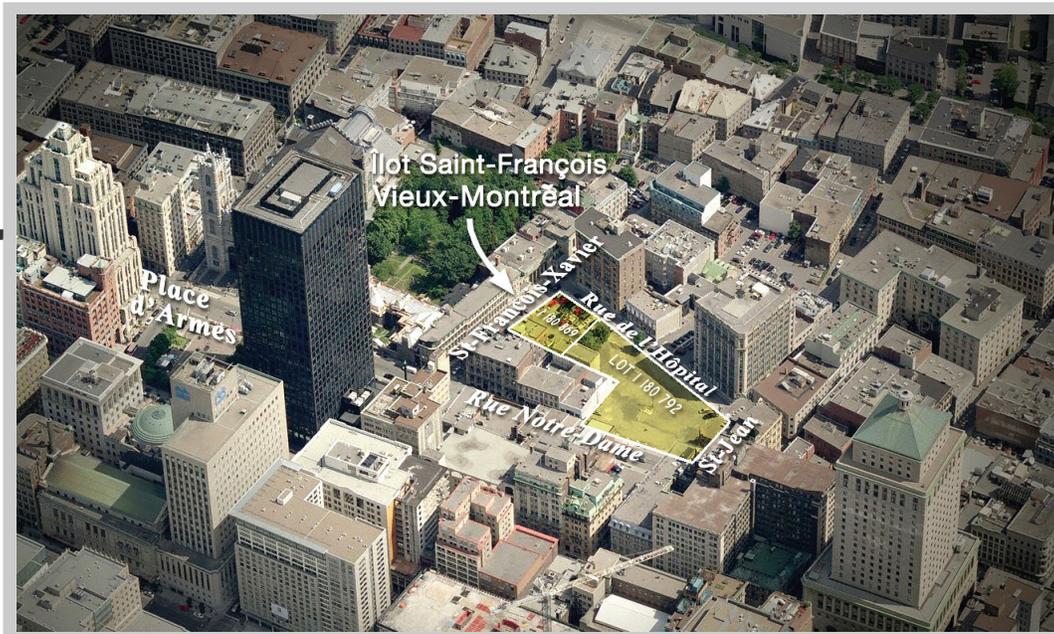


Petite histoire d'un échange de terrains



Ou comment Gérard Tremblay s'est fait rouler par plus futé que lui...

Résumé

La Ville de Montréal a perdu 4 M\$ dans un échange de terrains

Gérald Tremblay a fait perdre aux Montréalais 4 millions \$ dans un échange de terrains avec un promoteur qui est poursuivi présentement par l'Autorité des marchés financiers (AMF). L'homme d'affaires, Hershey Rosen, a bénéficié de la complicité de l'administration Tremblay pour s'enrichir d'une somme importante. Une fois le dernier acte joué, en mai 2007, la Ville avait encaissé une perte nette de 4 M\$, Hershey Rosen un profit net de 6,3 M\$.

En effet, lors du conseil municipal du 28 avril 2003, la Ville a procédé à un échange de terrains avec le promoteur Hershey Rosen. Celui-ci transférait à la Ville près de 500 000 pi² de terrains situés pour l'essentiel en zone inondable aux Rapides du Cheval Blanc, à Pierrefonds (Domaine des berges). En contrepartie, il recevait de la Ville environ 40 000 pi² de terrains vacants de très haute valeur au cœur du Vieux-Montréal (îlot Saint-François).

Les recherches de Projet Montréal démontrent que cet échange fut loin d'être équitable pour la Ville. Les Montréalais n'en ont pas eu pour leur argent. En avril 2003, Gérald Tremblay a échangé des terrains achetés quelques mois plus tôt 440 000\$ par Hershey Rosen, pour des terrains qui ont ultimement coûté 4,3 M\$ à la Ville de Montréal.

Les relations d'affaires de Gérald Tremblay

Le 14 décembre dernier, les médias révélaient que l'AMF, engageait une poursuite contre Hershey Rosen, également connu sous le nom d'Hershey Rose. M. Rosen est accusé de placements illégaux et de détournements de fonds. L'AMF réclame 810 000 \$ en amendes et une peine de prison pour 12 des 25 chefs d'accusation. L'ouverture du procès est prévue pour le 7 juin prochain. Rappelons qu'au milieu des années 1970, déjà, il avait été condamné en Ontario relativement à des détournements de fonds privés prétendument destinés à des projets immobiliers. En 1985, à l'épuisement des recours judiciaires, la Cour suprême du Canada confirmait, pour l'essentiel, les déclarations de culpabilité prononcées contre lui en matière de vol et de détournement de fonds. De plus, le plumeur du Québec révèle plus d'une centaine de poursuites civiles et pénales dirigées soit directement contre Hershey Rosen, soit contre des entreprises avec lesquelles il entretient des liens, dont 2617 6313 Québec Inc et Construction Quorum Inc.

C'est avec cette personne que Gérald Tremblay, nouveau maire de Montréal à partir de janvier 2002, a fait affaires. Gérald Tremblay s'est fait rouler par plus futé que lui et cela a coûté cher aux Montréalais.

L'amateurisme de Gérald Tremblay, les profits de M. Rosen

Gérald Tremblay a offert à Hershey Rosen sur un plateau d'argent l'occasion d'un profit facile : ce dernier l'a habilement saisi. En avril 2004, Hershey Rosen s'est transféré à lui-même la

propriété de l'îlot Saint-François au prix de 8,8 M\$. Cet immeuble valait à ce moment entre 2,9 M\$ (valeur théorique retenue pour l'échange contre les terrains aux Rapides du Cheval Blanc) et 4,3 M\$ (coût d'acquisition par la Ville). Cette opération de stimulation de la valeur soulève des doutes quant à ce qu'étaient à ce moment les véritables intentions d'Hershey Rosen : voulait-il réellement développer ses terrains ou les revendre au plus haut prix possible ?

Il reste que M. Rosen avait pris envers la Ville l'engagement d'investir au moins 30 M\$ à l'îlot Saint-François. Hershey Rosen a-t-il simulé de toutes pièces un projet immobilier ? En juin 2004, s'est-il moqué du maire Tremblay et de son responsable de l'urbanisme, Robert Libman, lorsqu'il a lancé son « projet » en leur compagnie, lors d'une séance de photos et de la levée d'une première pelletée de terre ?

Chose certaine, en mai 2007, profitant d'un marché très haussier, Hershey Rosen a revendu l'îlot Saint-François à Jacques Robitaille, des hôtels JaRo, pour la somme de 7,8 M\$, ce qui lui a ainsi permis d'encaisser un profit net de 6,3 M\$.

La brèche exploitée par Hershey Rosen doit être colmatée

Si M. Rosen a pu en toute légalité engranger un important profit foncier, plutôt que de livrer l'immeuble attendu, c'est forcément qu'une faille existait au niveau de la transaction l'ayant fait propriétaire de l'îlot Saint-François.

La faille, c'est dans cette phrase qu'elle réside : « L'acquéreur a l'obligation d'accorder à la Ville un droit de préférence s'il recevait une offre d'achat pour ces terrains ». L'administration Tremblay admettait donc d'entrée de jeu que l'acquéreur pourrait chercher à revendre les terrains, ce qu'a d'ailleurs fait Hershey Rosen en avril 2004, lorsqu'il s'est revendu les terrains à lui-même, possiblement précisément pour mettre fin au droit de préférence de la Ville. Le très faible montant maximal des pénalités prévues à l'acte de vente, 300 000 \$, complétait cette invitation, ni plus ni moins, à utiliser les terrains de l'îlot Saint-François pour réaliser un profit foncier, plutôt qu'y construire un immeuble.

Voici deux propositions de Projet Montréal pour que ce genre de situation désavantageuse pour les Montréalais ne se reproduise plus :

1. Lorsque la Ville vend des terrains, l'acquéreur, s'il souhaite par la suite les revendre, doit d'abord les offrir à la Ville, au prix de la transaction initiale, majoré du taux général d'inflation durant la période de possession par l'acquéreur;
2. Au lieu de pénalités minimales, en cas de manquement de l'acquéreur à l'engagement de construire un immeuble de valeur X dans un délai Y, la Ville reprend possession des terrains aux mêmes conditions.

Avec des dispositions contractuelles de cette nature, soit Hershey Rosen aurait livré le projet attendu, soit la Ville serait depuis le 28 avril 2007 redevenue propriétaire de l'îlot Saint-François. Puisqu'il est établi qu'à cette date les terrains en cause pouvaient être vendus 7,8 M\$, c'est la Ville qui aurait engrangé un important profit foncier.

Quand ceux qui nous gouvernent agissent en amateurs, ils croisent sur leur chemin des gens qui, eux, comprennent le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers, des gens qui repoussent toujours plus loin les règles, jusqu'à les transgresser. Dans le cas présent cas, convient-il de le préciser, Hershey Rosen n'a pas même eu besoin d'en transgresser aucune : il s'est contenté d'exploiter à fond l'ignorance et la naïveté de Gérald Tremblay.

Le cas de Monique Worth

Projet Montréal se questionne également sur l'éthique de la mairesse actuelle de Pierrefonds-Roxboro, Mme Monique Worth. Rappelons que Mme Worth était présidente de l'arrondissement Pierrefonds-Senneville depuis l'élection de novembre 2001. En octobre 2004, elle achète directement du promoteur l'unité 507 du 5200 boulevard Des Sources, qu'elle paie 180 538,15 \$. Elle revendra cette unité six mois plus tard, le 4 Avril 2005, au prix de 235 000 \$. Monique Legault (Mme Worth) a par conséquent réalisé un profit de 54 461,85 \$.

Il est plus que questionnable qu'une mairesse fasse des transactions immobilières dans un projet immobilier controversé dont elle a par sa fonction contribué activement à permettre la réalisation. C'est légitime qu'un propriétaire de maison fasse un profit sur la revente de sa propriété. Cependant, quand une mairesse fait un profit de 54 000\$ en six mois dans un projet immobilier qu'elle a elle-même approuvé en conseil, la légitimité en prend pour son rhume.

Les Montréalais n'ont pas tout perdu, mais à quel prix?

Les objectifs poursuivis par l'administration Tremblay, d'un côté préserver un site naturel en bordure de la rivière des Prairies, de l'autre redévelopper un îlot vacant qui dépare depuis trop longtemps le Vieux-Montréal, n'ont pas été rencontrés. Huit ans plus tard, l'îlot Saint-François n'est toujours pas développé.

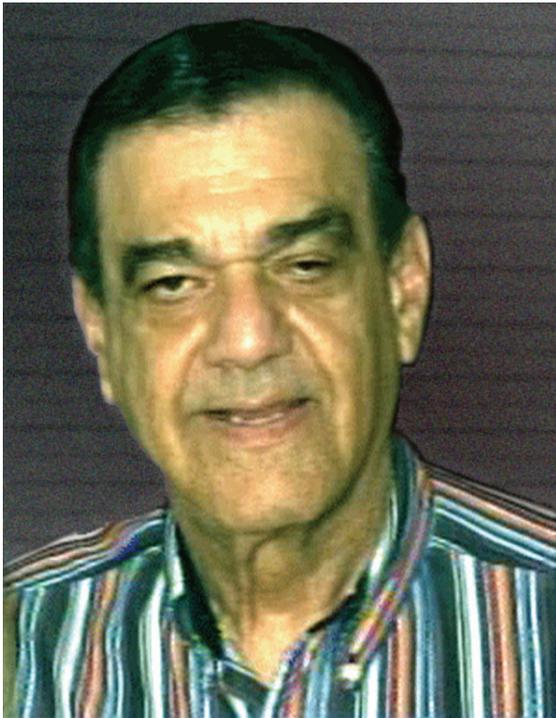
Les Montréalais n'ont toutefois pas tout perdu, car à la faveur d'un échange de terrains, ils disposent aujourd'hui d'un nouveau parc urbain situé à 30 km de distance du Vieux-Montréal, en bordure de la rivière des Prairies, dans le secteur dit des Rapides du Cheval Blanc. Ce parc, qu'ils eurent dû acquérir pour quelques centaines de milliers de dollars tout au plus, puisqu'il est presque en entier situé en zone inondable, leur a toutefois coûté 4 M\$.

Finalement, la seule personne qui ait gagné sur toute la ligne dans cette histoire se nomme Hershey Rosen.

Prologue

Le 14 décembre dernier, les médias révélèrent que l’Autorité des marchés financiers, l’AMF, engageait une poursuite contre Hershey Rosen, également connu sous le nom d’Hershey Rose^{1 et 2}. M. Rose(n) est accusé de placements illégaux et de détournements de fonds. L’AMF réclame 810 000 \$ en amendes et une peine de prison pour 12 des 25 chefs d’accusation³. L’ouverture du procès est prévue pour le 7 juin prochain.

Hershey Rose(n) est un homme au passé trouble. Au milieu des années 1970, déjà, il a été condamné en Ontario relativement à des détournements de fonds privés prétendument destinés à des projets immobiliers. En 1985, après avoir épuisé ses recours judiciaires, la Cour suprême du Canada confirmait, pour l’essentiel, les déclarations de culpabilité prononcées contre lui en matière de vol et de détournement de fonds⁴. De plus, le plumitif du Québec révèle plus d’une centaine de poursuites civiles et pénales dirigées soit directement contre Hershey Rose(n), soit contre des entreprises avec lesquelles il entretient des liens, dont Construction Quorum Inc. et 2617 6800 Québec Inc.



Hershey Rosen (alias Hershey Rose)



Gérald Tremblay, maire de Montréal

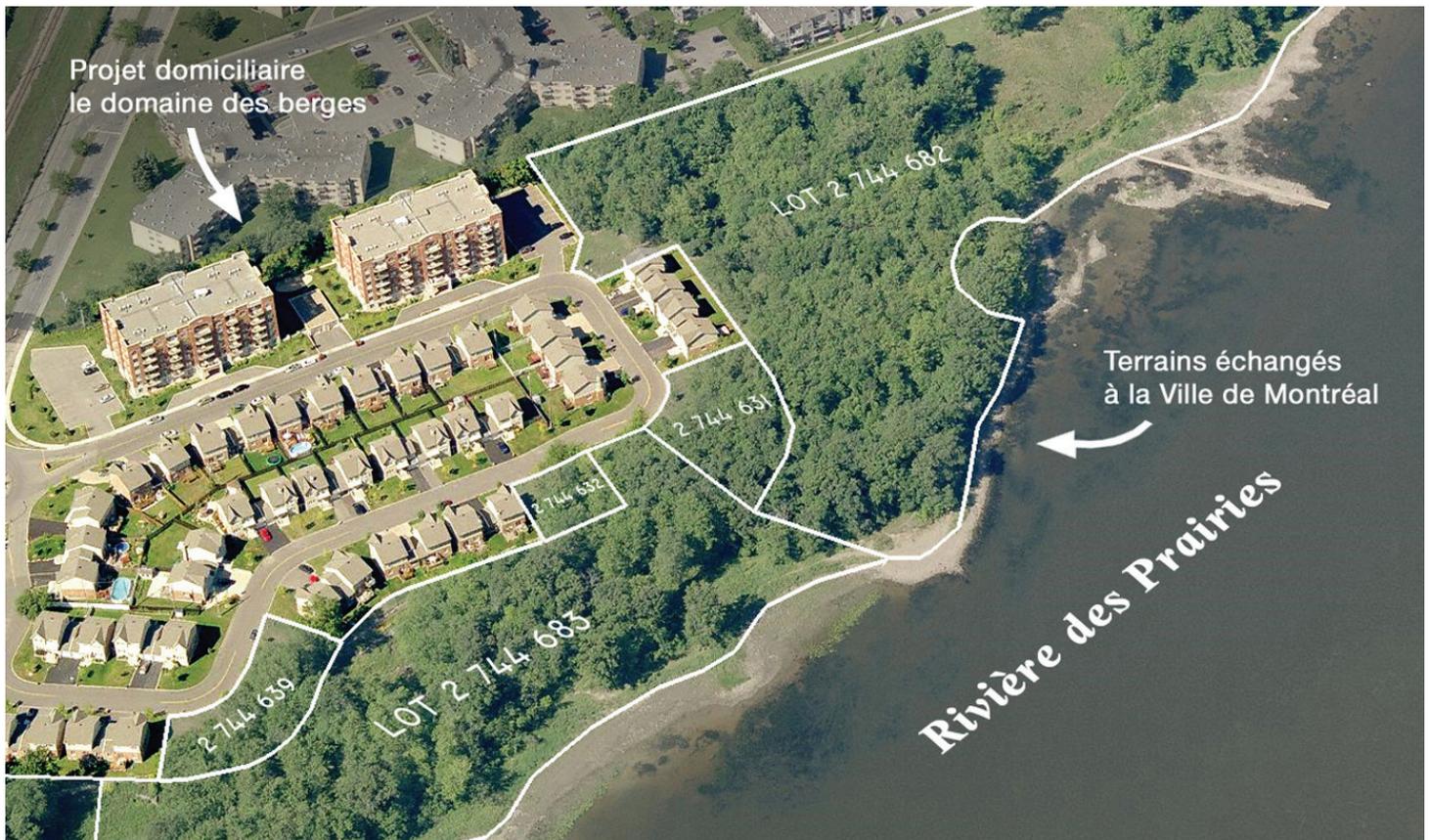
C’est avec cette personne que Gérald Tremblay, nouveau maire de Montréal à partir de janvier 2002, a fait affaires. En l’occurrence, il s’agit d’un échange de terrains propriété de M. Rose(n) aux Rapides du Cheval Blanc (Domaine des berges), contre des terrains appartenant à la Ville dans le Vieux Montréal (îlot Saint-François). Le but de ce document est d’exposer dans le détail la façon dont Gérald Tremblay s’est fait rouler par plus fûté que lui. Car une fois le dernier acte joué, en mai 2007, la Ville avait encaissé une perte nette de 4 M\$, pendant que Hershey Rose(n) encaissait un profit net de 6,3 M\$.

Introduction

Lors du conseil municipal du 28 avril 2003, la Ville procédait à un échange de terrains avec le promoteur Hershey Rose(n). Celui-ci transférait à la Ville la propriété de près de 500 000 pi² de terrains situés pour l'essentiel en zone inondable aux Rapides du Cheval Blanc, à Pierrefonds (le Domaine des berges). En contrepartie, il recevait de la Ville un peu moins de 40 000 pi² de terrains vacants au cœur du Vieux-Montréal (l'îlot Saint-François).

Cet échange fut-il équitable ? Les Montréalaises et Montréalais en ont-ils eu pour leur argent ? Les objectifs poursuivis par l'administration Tremblay, d'un côté préserver un site naturel en bordure de la rivière des Prairies, de l'autre redévelopper un îlot vacant qui dépare depuis trop longtemps le Vieux-Montréal, ont-ils été rencontrés ? La réponse à ces trois questions est malheureusement négative.

Ce document comporte trois parties. On présentera d'abord de façon séparée chacun des deux sites en cause et chacun des projets correspondant, le Domaine des berges en partie 1, l'îlot Saint-François en partie 2. La partie 3 portera ensuite sur l'échange proprement dit de terrains entre la Ville et Hershey Rose(n), en d'autres mots sur l'analyse croisée des deux projets : c'est là qu'il sera démontré à quel point Gérald Tremblay, et par le fait même les Montréalaises et Montréalais, s'est fait avoir.



Terrains visés par l'échange de 2003 : le *Domaine des berges* rue Debours et les bâtiments de condos du 5200 et 5220 boulevard des sources à Pierrefonds.

Partie 1

Le projet *Domaine des berges*, aux Rapides du Cheval Blanc

Chronologie des événements

Nous commencerons par présenter la chronologie des événements relatifs au projet de développement résidentiel *Domaine des berges*. Tous les éléments cartographiques pertinents peuvent être consultés à l'annexe 1.

- 26 octobre 1995 La Ville de Pierrefonds adjuge au plus haut enchérisseur, Jean-Pierre Brunschwig, parties du lot 54 du Cadastre de la Paroisse de Sainte-Geneviève, circonscription foncière de Montréal (maintenant notamment connues comme les lots 1 171 893 et 1 172 386 du Cadastre du Québec), dont elle était devenue propriétaire suite à un défaut de paiement de l'impôt foncier. Les lots 1 171 893 et 1 172 386 ont une superficie de 20 745,3 m², soit 223 301 pi².
- Année 1996 La CIBC devient propriétaire du lot 1 171 843, d'une superficie de 73 653 m², soit 792 507 pi².
- Année 1999 La Ville de Pierrefonds donne son accord de principe pour l'érection d'un quartier devant compter plus ou moins 500 unités d'habitation sur les terrains qui deviendront le *Domaine des berges*⁵. Il est à noter que Mme Monique Worth siège au conseil de cette ville depuis 1990.
- Année 2000 Les propriétaires de ces terrains, la CIBC et Jean-Pierre Brunschwig, entreprennent des démarches auprès du ministère de l'Environnement pour obtenir une radiation de la zone inondable. C'est en fait Hershey Rose(n), détenteur de promesses de vente conditionnelles à l'obtention de l'autorisation de construire, qui entreprend ces démarches.
- 5 décembre 2001 et 15 janvier 2002 Les ministres de l'Environnement provincial, puis fédéral, transmettent des lettres à la Ville de Montréal l'informant qu'ils acceptent une dérogation à la Convention Canada-Québec sur la protection des zones inondables. Cette dérogation permet « *la construction d'édifices à vocation résidentielle sur le terrain légalement remblayé au dessus de la cote de la crue centenaire* »⁶.
- 1^{er} janvier 2002 Suite à l'élection de novembre 2001, Pierre Bourque quitte ses fonctions et Gérald Tremblay devient maire de Montréal, sous la nouvelle forme *Une île, une ville*.
- 12 février 2002 Est conclue la vente finale en faveur de Jean-Pierre Brunschwig des lots 1 171 893 et 1 172 386 faisant suite à l'adjudication d'octobre 1995. C'est désormais la Ville de Montréal, plutôt que Pierrefonds, qui agit comme vendeur. Le prix de vente est de 24 000 \$, soit 11 ¢ / pi².
- 4 mars 2002 Le Conseil de l'arrondissement Pierrefond-Senneville, présidé par Monique Worth depuis l'élection de novembre 2001, adopte la résolution

CA02020078 demandant à la Ville de Montréal de modifier son schéma d'aménagement dans le but de permettre la réalisation du projet.

- 29 mai 2002 Le conseil municipal de Montréal modifie son schéma d'aménagement de façon à permettre au projet d'aller de l'avant. Le changement de zonage intervient en pleine nuit, soit à **4 h 40** du matin⁷.
- Été 2002 Une pétition est signée par 800 citoyens de Pierrefonds demandant à ce que l'intégralité du site soit préservée et devienne un parc public⁸. Pierre Bourque prend fait et cause pour les pétitionnaires, de même que le Conseil régional de l'environnement⁹ de Montréal et la Coalition verte.
- 20 septembre 2002 Le promoteur Hershey Rose(n) présente à la Ville de Montréal une promesse de vente irrévocable concernant un peu moins de la moitié de ses terrains. Il consent à réduire son projet de 360 à 151 logements, soit 55 cottages et deux immeubles de 48 logements chacun¹⁰. Il renonce aux deux tours de 12 étages prévues au bord de l'eau, dont l'accès aurait été en zone inondable, ainsi qu'à une quarantaine de résidences prévues en zone inondable.
- 23 septembre 2002 Le nouveau zonage résidentiel du site est adopté par le conseil municipal. La Ville acquerra les terrains sur lesquels le promoteur Hershey Rose(n) renonce à construire, à un prix restant à déterminer, pour en faire un parc public.
- 26 septembre 2002 La CIBC vend à Hershey Rose(n) le lot 1 171 843, au prix de 800 000 \$, soit 1 \$ / pi².
- 30 septembre 2002 Jean-Pierre Brunschwig vend à Hershey Rose(n) les lots 1 171 893 et 1 172 386 au prix de 85 000 \$, soit 38 ¢ / pi².
De ce fait, M. Rose(n) devient propriétaire de terrains (lots 1 171 843, 1 171 893 et 1 172 386) ayant une superficie de 1 015 727 pieds carrés, payés 885 000 \$, soit 87 ¢ / pi².
- 29 novembre 2002 Pierre Sabourin, évaluateur agréé de la firme Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette et Associés Ltée, remet à la Ville de Montréal et à Hershey Rose(n) son rapport sur la « valeur marchande la plus probable » des terrains que la Ville s'est engagée à acquérir. Son évaluation est de 2 901 800 \$, soit une valeur moyenne de 5,84 \$ / pi².
- 28 avril 2003 Le conseil municipal vote l'achat des terrains ayant fait l'objet de l'évaluation de M. Sabourin, au prix de 2 879 000 \$. La vente est conclue le 6 mai 2003 et le prix de vente est entièrement acquitté par la Ville.
Le conseil vote également la vente à Hershey Rose(n) des lots 1 180 792 et 1 180 889, à l'îlot Saint-François, au prix de 2 879 000 \$. La vente est conclue le 6 mai 2003. La somme de 1 379 000 \$ est acquittée à cette date. Le solde de 1 500 000 \$, payable dans les trois ans, est garanti par une hypothèque sur le terrain accordée en faveur de la Ville de Montréal. Cette dernière accorde ainsi à Hershey Rose(n) l'équivalent d'un prêt de 1 500 000 \$, au taux de 5 % l'an, nettement plus bas que les taux du marché.

- Août 2003 Le ministère de l'Environnement du Québec émet un constat d'infraction contre Hershey Rose(n) pour avoir illégalement abattu des arbres et remblayé une partie de la zone inondable pour construire une dizaine de résidences. La mairesse de Pierrefonds, Monique Worth, affirme ne pas avoir « *eu des avertissements avant que les maisons ne soient construites (...) Nous sommes prêts à faire ce qu'il faudra pour corriger la situation* »¹¹.
On ne sait pas à ce moment si M. Rose(n) recevra une simple amende ou s'il sera forcé de démolir les résidences visées et remettre les terrains à leur état d'origine.
- Octobre 2004 Mme Monique Worth, toujours présidente de l'arrondissement Pierrefonds-Senneville, achète directement du promoteur l'unité 507 du 5200 boulevard Des Sources, qu'elle paie 180 538,15 \$. Elle revendra cette unité six mois plus tard, le 4 Avril 2005, au prix de 235 000 \$. Monique Legault (Mme Worth) a par conséquent réalisé un profit de 54 461,85 \$.
Cette même unité fut revendue cinq ans plus tard, le 9 juillet 2010, au prix de 235 000 \$. Il est très inhabituel de constater une hausse de valeur de 30 % en six mois, correspondant à la période de possession de Mme Legault (Worth), suivi d'un prix parfaitement stable au terme des cinq années ultérieures, années qui furent pourtant marquées par une très forte progression des valeurs immobilières dans la région montréalaise.
- 8 mars 2005 Le ministère du développement durable de l'environnement et des parcs (MDDEP) émet deux autres constats d'infraction contre Construction Quorum relativement à des infractions à la Loi sur la qualité de l'environnement.
- 21 avril 2005 Suivant des informations obtenues verbalement auprès du ministère de l'Environnement, Construction Quorum plaide coupable relativement aux constats d'infraction du 8 mars et paie une amende de 4 500 \$.
La même source indique que suite à la plantation d'un nombre indéterminé d'arbres, l'arrondissement de Pierrefonds et le ministère de l'Environnement se sont montrés satisfaits des efforts faits par Construction Quorum et, en conséquence, n'ont pas donné suite au constat d'infraction émis en août 2003.

Zones inondables et création de richesse

Les zones inondables ont une valeur écologique, une valeur paysagère, une valeur culturelle, une valeur ludique, parfois même une valeur historique, comme c'est le cas des berges de la rivière des Prairies, dans le secteur des Rapides du Cheval Blanc. Elles n'ont toutefois pratiquement aucune valeur économique.

C'est ce dont témoigne le fait que la Ville de Pierrefonds, en 1995, relayée par la nouvelle Ville de Montréal, en 2002, ait vendu 24 000 \$ à peine des lots situés en zone inondable totalisant une superficie de 223 220 pi², soit au prix de 11 ¢ / pi² seulement. D'ailleurs, le propriétaire initial de ces lots disposait d'une année, après leur adjudication au plus haut enchérisseur, pour en

reprendre possession : il lui aurait suffi de payer son arrérage de taxes, sans doute tout au plus quelques cents du pied carré, ce qu'il n'a pas fait. Quant à la CIBC, elle est possiblement devenue propriétaire du lot principal, faisant près de 800 000 pi², en 1996, suite à un défaut de paiement de la part du propriétaire du moment.

Deux moyens peuvent être employés pour donner une valeur économique à une zone inondable, ou, pour utiliser le vocabulaire qu'affectionnent les adeptes du tout au marché, pour en faire un moyen de « créer de la richesse » :

- remblayer la zone inondable, et /ou
- obtenir un changement de zonage permettant de construire en zone inondable.

Pour un propriétaire ou un promoteur, l'intérêt économique du remblayage est évident. Même en ne considérant qu'un prix moyen de vente de 170 000 \$, comme ce fut le cas au *Domaine des berges*, le ratio normalisé de 15 % imputable à la valeur du terrain permet de réaliser un profit net supérieur à 20 000 \$ par logement. Au *Domaine des berges*, le strict profit foncier résultant de la construction de 151 logements a donc été de l'ordre de 3 M\$¹².

Mais encore faut-il avoir obtenu les autorisations administratives permettant de construire. Les propriétaires initiaux, la CIBC et Jean-Pierre Brunschwig, n'étaient sans doute pas familiers du dédale juridique, administratif et politique que cela suppose. C'est pourquoi ils restaient assis sur leurs propriétés respectives, acquises pour une bouchée de pain. C'est là le genre d'opportunités que recherchent les promoteurs immobiliers. Eux connaissent les procédures à suivre, à quelles portes frapper, sur quelles ficelles tirer et même, chez certains, à qui, politiciens et fonctionnaires, consentir cette « faveur » qui introduira de la « fluidité » dans le système politico-administratif.

Du côté des municipalités, ce sont officiellement les revenus fiscaux résultant de la « mise en valeur » de ce qui était à l'origine des terrains fiscalement stériles, parce que situés en zone inondable, qui incitent à appuyer la démarche du promoteur et, trop souvent, à fermer les yeux sur d'éventuels manquements à ses obligations. Ne serait-ce que par le biais de la TPS et de la TVQ, les gouvernements supérieurs touchent également leur part de cette « création de richesse », de cette opportunité inespérée de « développement économique », ce qui les incite eux aussi à se montrer compréhensifs.

On comprend que sous l'angle strictement financier, les propriétaires de terrains, les promoteurs, les municipalités et les gouvernements supérieurs ont tous intérêt autant au remblayage des zones inondables qu'à la production des autorisations administratives permettant de construire dans ces zones. Les vertus, écologiques et autres, des zones inondables ne font par conséquent pas toujours le poids devant l'intérêt des participants à certains réseaux de « créer de la richesse ».

Construire en zone inondable, est-ce permis ?

Il convient d'abord de rappeler combien les préoccupations environnementales sont récentes. En effet, ce n'est qu'en 1972 que fut sanctionnée la première Loi sur la qualité de l'environnement. Il a ensuite fallu attendre juin 1979 pour que soit créé le ministère de l'Environnement.

L'histoire des zones inondables débute quant à elle en 1976, quand les gouvernements du Canada

et du Québec signent une convention en vue de réduire les dommages d'inondation par le contrôle du développement à l'intérieur des plaines inondables. La première étape a consisté à produire des cartes visant à délimiter la plaine inondable, constituée de deux zones : la « zone de grand courant », pouvant être inondée lors d'une crue de récurrence de 20 ans, et la « zone de faible courant », susceptible d'être inondée lors d'une crue de récurrence de 100 ans. La cartographie de la plaine inondable fut complétée en 1977 et publiée l'année suivante.

L'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement, lequel a force de loi, stipule que : « Nul ne peut ériger ou modifier une construction, entreprendre l'exploitation d'une industrie quelconque, l'exercice d'une activité ou l'utilisation d'un procédé industriel ni augmenter la production d'un bien ou d'un service s'il est susceptible d'en résulter une émission, un dépôt, un dégagement ou un rejet de contaminants dans l'environnement ou une modification de la qualité de l'environnement, à moins d'obtenir préalablement du ministre un certificat d'autorisation ». L'environnement est quant à lui défini comme étant : « l'eau, l'atmosphère et le sol ou toute combinaison de l'un ou l'autre ou, d'une manière générale, le milieu ambiant avec lequel les espèces vivantes entretiennent des relations dynamiques ». En vertu de cet article 22, on ne conçoit pas qu'il soit loisible de reblayer tout ou partie d'une zone inondable, à moins d'obtenir préalablement une autorisation expresse du ministre de l'Environnement.

À ce stade, il n'existait toutefois toujours pas de dispositions légales ou réglementaires spécifiques à la protection des rives, du littoral et des plaines inondables. Un premier pas fut franchi par l'entrée en vigueur de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, en 1979. Celle-ci introduisait l'obligation pour les municipalités de soumettre au ministre des Affaires municipales tout « règlement de zonage, de lotissement ou de construction dont tout ou partie des dispositions sont applicables aux rives, au littoral ou aux plaines inondables », le ministre pouvant « demander à la municipalité de le modifier s'il le juge opportun. » Le principal souci du gouvernement était à l'époque de respecter les pouvoirs des municipalités en matière d'aménagement du territoire¹³. Ce n'est qu'en 1987 qu'il a publié la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (Politique), laquelle a été remplacée par une nouvelle version en 2005. Il est à noter que cette Politique n'a pas force de loi à moins d'avoir été incorporée par une municipalité ou une ville dans la législation.

Dans la version actuellement en vigueur de la Politique, l'article 4.1 stipule que : « Toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux qui sont susceptibles (...) de nuire à la libre circulation des eaux en période de crue, de perturber les habitats fauniques ou floristiques (...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. (Ces autorisations préalables...) veilleront à protéger l'intégrité du milieu ainsi qu'à maintenir la libre circulation des eaux ». Cet article s'applique aux zones inondables 20 autant que 100 ans.

De manière plus particulière, l'article 4.2 stipule une interdiction générale de construire dans la zone 0-20 ans : « Dans la zone de grand courant d'une plaine inondable (...) sont en principe interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux. »

L'article 4.3 prévoit pour sa part que des constructions peuvent être autorisées dans la zone 20 à 100 ans : « Dans cette zone peuvent être permis des constructions, ouvrages et travaux bénéficiant de mesures d'immunisation (...) jugées suffisantes dans le cadre d'une dérogation

adoptée conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme à cet effet par une communauté métropolitaine, une MRC ou une ville exerçant les compétences d'une MRC ».

Pour résumer :

- depuis 1987, la Politique prévoit l'interdiction de construire dans la plaine inondable de récurrence 20 ans;
- en respectant une série de critères et en obtenant une dérogation du ministre de l'Environnement, les municipalités peuvent toutefois autoriser les constructions dans la plaine inondable de récurrence 20 à 100 ans;
- l'obligation faite de protéger l'intégrité du milieu et de maintenir la libre circulation des eaux exclut la possibilité de remblayer des terrains dans le but soit de les exclure de la plaine inondable, soit de les faire passer de la zone 0-20 ans à la zone 20-100 ans.

Le cas particulier du Domaine des berges

On vérifie à la figure 2 de l'annexe 1 qu'en 1973, le site qui allait plus tard être occupé par le projet Domaine des berges était clairement situé en zone inondable. La figure 3 confirme qu'en 1977, moment où fut établie la cartographie officielle de la plaine inondable, c'était encore le cas. La figure 4 permet de saisir l'importance des remblayages qui furent effectués : près de la moitié du site, soit une superficie supérieure à 4 hectares, a vu son altitude moyenne passer de 20,5 mètres à 23,5 mètres. Ce sont ainsi 120 000 mètres cubes de remblais qui furent déversés sur le site.

Ce remblayage a eu lieu entre 1977 et 1987, période de laxisme durant laquelle le gouvernement du Québec fit confiance aux municipalités pour protéger la plaine inondable. La pratique systématique du remblayage avait commencé bien plus tôt puisqu'en 1973, comme on peut le voir à la figure 2, certains des immeubles de forme triangulaire de la rue Riviera, voisine du Domaine des berges, étaient à ce moment déjà construits. Au total, tel qu'illustré à la figure 1, c'est près d'un kilomètre de longueur de zones inondables, sur une profondeur moyenne de 200 mètres, de la voie ferrée à la rivière des Prairies, qui fit l'objet d'un remblayage systématique dans le secteur des Rapides du Cheval Blanc. Même réparti au fil des ans, le ballet de milliers de camions-bennes venant déverser leur contenu sur ce site a dû être impressionnant.

Ce qui vient d'être décrit pourra aujourd'hui être considéré choquant. Il n'empêche qu'à l'époque, ces pratiques n'avaient rien d'illégal. C'est pourquoi on a pu lire plus tôt que la dérogation demandée par les propriétaires, dérogation dûment appuyée par la ville de Pierrefonds et qui allait être accordée par les deux ministères de l'Environnement, celui du fédéral autant que du provincial, visait à permettre « *la construction d'édifices à vocation résidentielle sur le terrain légalement remblayé au dessus de la cote de la crue centenaire* ».

La situation a changé en 1987, lors de l'entrée en vigueur de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables. À partir de ce moment, il devint illégal de remblayer la plaine inondable à des fins dites de « développement urbain ».

A-t-on continué de remblayer le secteur entre 1987 et 2001 ? Si c'est le cas, des actes illégaux furent commis. Ce qui est sûr, c'est qu'en 2002, Hershey Rose(n) a dû lui-même remblayer une partie du site pour pouvoir construire une dizaine de maisons (voir les figures 6 et 8). Qui peut croire que cela ait été fait à l'insu de la municipalité de Pierrefonds, de la Communauté urbaine de Montréal et du gouvernement du Québec, c'est-à-dire des ministères des Affaires municipales et de l'Environnement pour ce dernier ?

La valeur des terrains acquis par la Ville

Le 28 avril 2003, le conseil municipal de Montréal votait au bénéfice d'Hershey Rose(n) un échange de terrains entre les Rapides du Cheval Blanc et le Vieux-Montréal. La valeur de référence retenue pour cet échange, 2 879 000 \$, était très proche de celle avancée par Pierre Sabourin, évaluateur agréé, pour les terrains cédés aux Rapides du Cheval Blanc. Le tableau qui suit montre que la valeur de ces terrains aurait littéralement explosé en quelques mois à peine.

Évolution à la fin de l'année 2002 de la valeur des terrains à Pierrefonds ayant fait l'objet d'un échange entre Hershey Rosen et la Ville de Montréal

Numéro de lot	Superficie	Prix payé en septembre 2002 par Hershey Rosen		Évaluation municipale 2001		Évaluation professionnelle au 29 novembre 2002*	
	pi ²	Totale	/ pi ²	Totale	/ pi ²	Totale	/ pi ²
1 172 386	48 398	18 391\$	0,38\$	1\$	0,00\$	102 500\$	2,12\$
2 744 631	18 857	18 857\$	1,00\$	66 000\$	3,50\$	106 800\$	1,95\$
2 744 632	10 212	10 212\$	1,00\$	43 000\$	4,21\$		
2 744 639	25 683	25 683\$	1,00\$	83 500\$	3,25\$		
2 744 682	308 181	308 181\$	1,00\$	129 400\$	0,42\$	2 590 000\$	8,40\$
2 744 684	85 225	58 805\$	0,69\$	191 800\$	2,25\$	102 500\$	1,20\$
Total	496 556	440 129\$	0,89\$	513 701\$	1,03\$	2 901 800\$	5,84\$

* Pierre Sabourin, évaluateur agréé de la firme Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette et associés ltée.

** Il est à noter que les lots 2 744 631, 2 744 632, 2 744 639, 2 744 682 et 2 744 684 sont issus du morcellement d'une partie du lot 1 171 843 mentionné auparavant.

Un terrain situé en zone inondable n'a à toute fin pratique aucune valeur économique. Un autre terrain qui a été « remblayé légalement » mais pour lequel les dérogations et changements de zonage n'ont pas encore été obtenus a déjà une certaine valeur. Enfin, un troisième terrain qui non seulement a été remblayé légalement, mais aussi pour lequel on détient une autorisation de construire en bonne et due forme, a une valeur économique certaine.

Le prix payé en septembre 2002 par Hershey Rose(n) est très proche de l'évaluation municipale de l'année 2001, à savoir environ 1 \$ / pi². Cette valeur traduit le statut juridique incertain de ces terrains au tournant de l'année 2000, moment où, à l'instigation d'Hershey Rose(n), des

démarches furent engagées visant à obtenir les dérogations ministérielles et les changements de zonage devant permettre d'ériger le projet Domaine des berges.

Le changement de zonage auquel consent la Ville de Montréal le 30 mai 2002 propulse à la hausse la valeur des terrains. Ayant gagné son pari, Hershey Rose(n) exerce son droit d'achat auprès de la CIBC et de Jean-Pierre Brunschwig, au prix convenu deux ans plus tôt.

La population s'étant émue de la disparition de l'un des plus beaux espaces verts de toute l'île de Montréal, l'administration Tremblay et Hershey Rose(n) ont ensuite convenu que la moitié environ du site deviendrait un parc public. Les deux se sont entendus pour confier à une firme sérieuse l'évaluation de la valeur des terrains qu'Hershey Rose(n) consentait à céder à la Ville.

Le tableau montre que c'est par le lot 2 744 682 que s'explique l'explosion de la valeur entre septembre et novembre 2002. On peut voir à la figure 4 que l'essentiel de ce lot est en zone inondable. Il existe toutefois une partie, en bordure de l'eau, à avoir été « remblayée légalement » il y a 25 ou 30 ans. C'est précisément à cet emplacement qu'Hershey Rose(n) prévoyait ériger deux tours d'une douzaine d'étages, devant compter entre 80 et 90 logements chacune. Le problème, c'est que pour accéder à cette extrémité du site, il faudrait construire une rue en zone inondable (voir la figure 4). Or, Hershey Rose(n) ne dispose pas des autorisations requises. Dès lors, la question revient à évaluer la probabilité qu'il obtienne lesdites autorisations : suivant qu'il les obtienne ou non, les terrains en cause valent de l'or ou pratiquement rien.

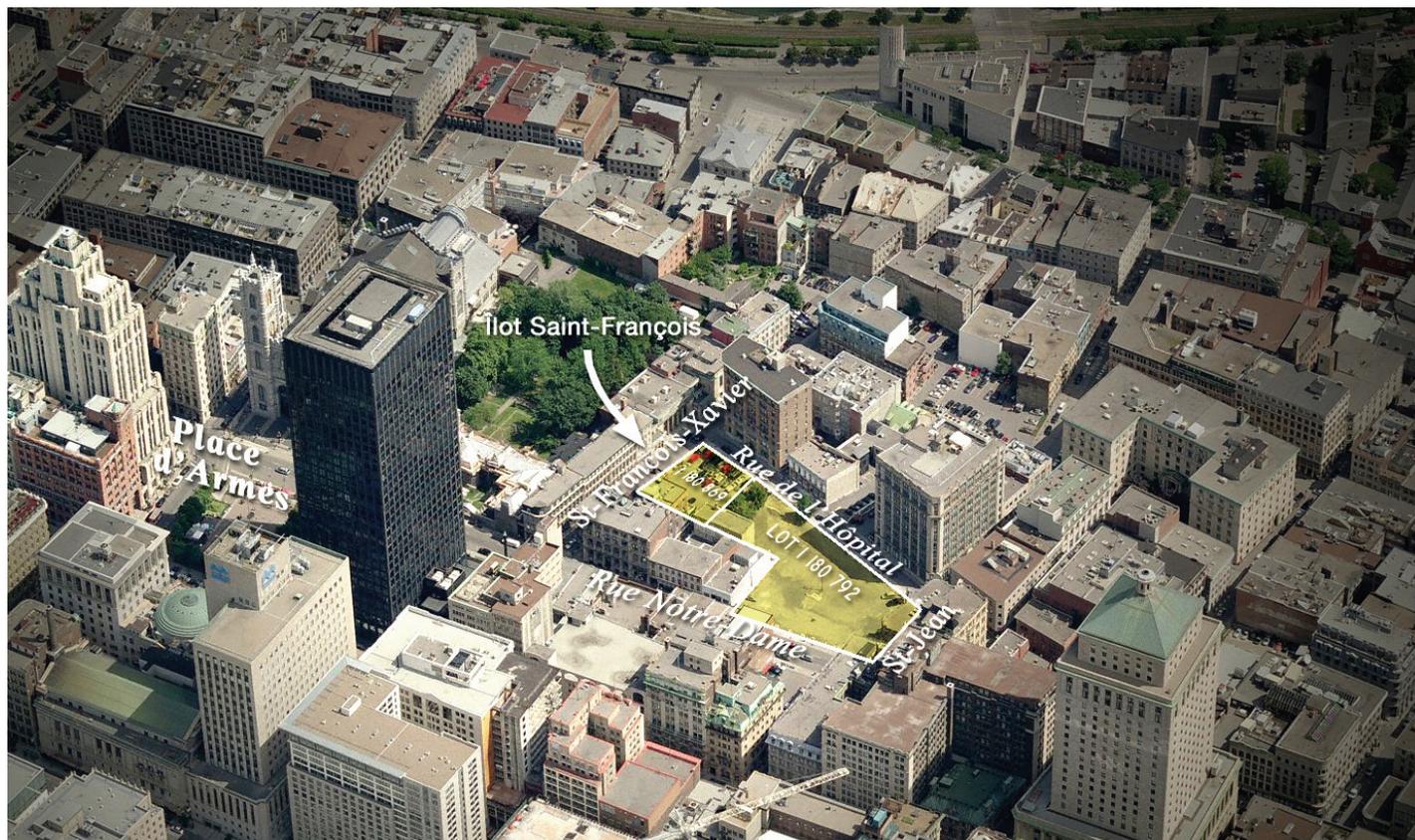
En fixant à 2,6 M\$ la valeur du lot, l'évaluateur a pris pour acquis que M. Rose(n) obtiendrait les autorisations requises. Cette opinion professionnelle soulève deux hypothèses :

- familier du monde de la promotion foncière et immobilière, l'évaluateur sait que les autorités publiques, à la Ville comme au gouvernement, ne résisteraient pas longtemps à la tentation de délivrer les autorisations demandées. L'évaluateur, comme tout autre professionnel, ne fait pas de politique mais s'offre à « accompagner » les décideurs politiques dans leurs décisions. Aux yeux donc de l'évaluateur, nonobstant l'absence des autorisations requises, nonobstant aussi la virulence des mouvements citoyens d'opposition, les deux tours représentaient un projet réaliste et concret, ce qui propulsait la valeur du lot concerné à 2,6 M\$;
- l'évaluateur n'ignorait pas dans quel contexte on faisait appel à ses services, à savoir justifier un échange de terrains entre les Rapides du Cheval Blanc et le Vieux-Montréal. Il n'ignorait pas, non plus, que la Ville paierait plusieurs millions pour acquérir les terrains visés à l'îlot Saint-François. Tout professionnel défend les intérêts de son client. En l'occurrence, il était de la plus haute importance que la Ville ne paraisse pas échanger des terrains de grande valeur contre d'autres de très faible valeur. Ce fut pour elle une bénédiction que les terrains faisant l'objet de l'échange soient évalués à 2,9 M\$.

Si tant est qu'une partie des terrains des Rapides du Cheval Blanc aient eu une valeur économique, cela fut imputable uniquement au laxisme, au demeurant vraisemblablement intéressé, des autorités politiques et administratives. Quant à la valeur économique des terrains acquis par la Ville de Montréal dans le cadre de l'échange avec Hershey Rose(n), terrains soit situés en zone inondable, soit dont l'accessibilité aurait nécessité une intervention en zone inondable, elle était selon nous de quelques centaines de milliers de dollars tout au plus.

Partie 2

L'îlot Saint-François, dans le Vieux-Montréal



Îlot Saint-François : situé au cœur du Vieux-Montréal, près de la Place d'Armes.

Chronologie des événements

Comme précédemment, nous commencerons par présenter la chronologie des événements relatifs aux ambitions de l'administration Bourque, relayée par l'administration Tremblay, de susciter des projets de qualité en lieu et place des terrains vacants qui déparent depuis trop longtemps le Vieux-Montréal. Les éléments cartographiques pertinents peuvent être consultés à l'annexe 2.

- | | |
|---------------|---|
| 1935 | Démolition du premier siège social de Bell Téléphone. L'îlot Saint-François devient vacant. |
| 1955 | Construction à l'îlot Saint-François du Pigeon Hole Parking, un stationnement à ascenseur d'une capacité de 288 places, et d'une station-service Fina. |
| Mai 2000 | La Ville de Montréal et le ministère de la Culture autorisent la démolition du stationnement à étages. |
| 17 avril 2001 | Le conseil de la Ville de Montréal décrète l'acquisition de gré à gré ou par expropriation de quatre terrains et édifices vacants situés dans le Vieux-Montréal. Les lots 1 808 889 et 1 808 792, d'une superficie de 39 216 pi ² , constituent la partie visée de l'îlot Saint-François. Leur valeur au rôle d'évaluation 2001 est de 1 506 857 \$, soit 38,42 \$ / pi ² . |

- 1^{er} janvier 2002 Suite à l'élection de novembre 2001, Pierre Bourque quitte ses fonctions et Gérald Tremblay devient maire de Montréal, sous la nouvelle forme *Une île, une ville*.
- 28 avril 2003 Le conseil vote la vente à Hershey Rose(n) des lots 1 180 792 et 1 180 889, à l'îlot Saint-François, au prix de 2 879 000 \$. La vente est conclue le 6 mai 2003. La somme de 1 379 000 \$ est acquittée à cette date. Le solde de 1 500 000 \$, payable dans les trois ans, est garanti par une hypothèque sur le terrain accordée en faveur de la Ville de Montréal. Cette dernière accorde ainsi à Hershey Rose(n) l'équivalent d'un prêt de 1 500 000 \$, au taux de 5 % l'an, nettement plus bas que les taux du marché.
- Le conseil municipal vote également l'achat des terrains ayant fait l'objet de l'évaluation de M. Sabourin, au prix de 2 879 000 \$. La vente est conclue le 6 mai 2003 et le prix de vente est entièrement acquitté par la Ville.
- Le sommaire décisionnel relatif à l'îlot Saint-François précise :
- L'acquéreur a l'obligation de construire un projet résidentiel d'une valeur de plus de 30 millions de dollars;
 - Il doit débiter la construction dans un délais de 2 ans et avoir complété les travaux au plus tard dans 4 ans;
 - En cas de retard à construire, la Ville pourra imposer des pénalités totalisant jusqu'à 300 000 \$;
 - L'acquéreur a l'obligation d'accorder à la Ville un droit de préférence s'il recevait une offre d'achat pour ces terrains;
 - Les recettes fiscales attendues sont évaluées à plus de 640 000 \$ par année au terme des travaux de construction.
- L'acte de vente du 6 mai 2003 est essentiellement au même effet.
- 4 juin 2003 En vertu d'une entente de gré à gré avec ses anciens propriétaires, la Ville verse la somme de 1 296 680 \$, soit 108,84 \$ / pi², pour le lot 1 180 889¹⁴ dont elle était devenue propriétaire par voie d'expropriation en 2001.
- 13 août 2003 En vertu d'une entente de gré à gré avec ses anciens propriétaires, la Ville verse la somme de 3 000 000 \$, soit 109,88 \$ / pi², pour le lot 1 180 792¹⁵ dont elle était devenue propriétaire par voie d'expropriation en 2001.
- 16 janvier 2004 Création par Hershey Rose(n) de Quorum Vieux-Montréal inc. par inscription au registre des entreprises du Québec.
- 2 avril 2004 2617-6800 Québec Inc., appartenant à Hershey Rose(n), vend à Quorum Vieux-Montréal Inc., également propriété d'Hershey Rose(n), les lots 1 180 792 et 1 180 889, au prix de 8 800 000 \$, soit 224,40 \$ / pi².
- Les terrains achetés en avril 2003 au prix apparent de 2 879 000 \$ font moins d'une année plus tard l'objet d'une « transaction entre amis » propulsant leur valeur à 8 800 000 \$.

- 17 juin 2004 Tenue d'une conférence de presse réunissant Gérald Tremblay, Robert Libman, responsable de l'urbanisme au comité exécutif, et Hershey Rose(n). La conférence a pour objet d'annoncer en grande pompe la construction prochaine d'un projet de 199 condos.
- 5 mai 2004 Hershey Rose(n) achète d'un propriétaire privé le lot 1 180 791, d'une superficie de 3 011 pi², au prix de 770 000 \$, soit 256 \$ / pi². Ce sera là le seul montant réellement investi par M. Rose(n) à l'îlot Saint-François.
- 31 mai 2007 Hershey Rose(n) vend l'ensemble de ses immeubles de l'îlot Saint-François à la chaîne hôtelière Jaro, propriété de Jacques Robitaille. Le prix de vente est 7 825 000 \$, soit 185 \$ / pi². L'acte de vente précise que M. Rose(n) a acquitté les 300 000 \$ de pénalités prévues pour retard à construire.
- 13 septembre 2007 Trois mois et demie après la vente de l'îlot Saint-François à Jacques Robitaille, le journal The Gazette publie la nouvelle. Il appert que l'intention de M. Robitaille serait de construire à cet emplacement un hôtel de 300 chambres, sur 10 étages¹⁶.

L'habileté d'Hershey Rose(n), l'amateurisme de Gérald Tremblay

Qu'est-ce qui plait plus à Gérald Tremblay que d'annoncer un investissement de 30 M\$, devant générer annuellement des revenus fiscaux de 640 000 \$? Hershey Rose(n) l'ayant compris, il a donné à notre cher maire ce plaisir d'un bref moment. Ce que Gérald Tremblay n'a pas compris, c'est que jamais Hershey Rose(n) n'a véritablement eu l'intention de construire quoi que ce soit dans le Vieux-Montréal. On lui a offert sur un plateau d'argent l'occasion d'un profit facile : il l'a habilement saisie.

En avril 2004, Hershey Rose(n) s'est transféré à lui-même la propriété de l'îlot Saint-François. L'une des pratiques les plus courantes de spéculation foncière et immobilière consiste à faire circuler un immeuble au sein d'un groupe de sociétés amies. À chaque nouveau cycle, la valeur de la propriété s'élève. On simule de cette façon une fébrilité dans le marché. À part les frais de notaire, cette pratique ne coûte rien à ceux qui se prêtent au jeu, puisqu'il n'y a aucun transfert réel d'argent entre eux. Après un certain nombre de cycles, l'immeuble a vu sa valeur théorique passer, disons, de 1 M\$ à 2 M\$. Il ne reste plus qu'à attendre que quelqu'un, voyant l'immeuble affiché à 2 M\$, se montre heureux de réaliser une économie de 200 000 \$ parce qu'on aura accepté de le lui vendre à 1,8 M\$.

Hershey Rose(n) a simplement simplifié cette pratique : il s'est vendu à lui-même au prix de 8,8 M\$ un immeuble dont la valeur réelle, à ce moment, oscillait entre 2,9 M\$ (valeur théorique retenue pour l'échange contre les terrains aux Rapides du Cheval Blanc) et 4,3 M\$ (coût d'acquisition par la Ville). Cette opération de stimulation de la valeur soulève des doutes quant à ce qu'étaient, dès avril 2004, les véritables intentions d'Hershey Rose(n) : voulait-il réellement développer ses terrains ou les revendre au plus haut prix possible ?

Il reste que M. Rose(n) avait pris envers la Ville l'engagement d'investir au moins 30 M\$ à l'îlot Saint-François. Puisque cet engagement datait d'une année à peine, il fallait faire un minimum d'efforts pour maintenir l'illusion, à tout le moins un certain temps. Tout indique qu'Hershey Rose(n) a simulé de toutes pièces un projet (voir la figure 12 de l'annexe 2). Poussant un cran

plus loin, il serait allé jusqu'à simuler le lancement dudit projet. En juin 2004, il a de cette façon procuré au maire Tremblay et à son responsable de l'urbanisme, Robert Libman, ces satisfactions ultimes, pour des politiciens, de procéder à une séance de photos et à la levée d'une première pelletée de terre.

Ensuite, jugeant sans doute que la farce avait assez duré, M. Rose(n) a tout arrêté et cherché à revendre sa propriété. Ce qui n'est survenu que trois ans plus tard, en mai 2007. Grâce à un marché très haussier tout au long des années 2000, la patience de M. Rose(n) fut toutefois richement récompensée, puisqu'il a touché 7,8 M\$.

On aura remarqué à la chronologie des événements que ni le vendeur ni l'acheteur ne se sont empressés de rendre publique cette transaction. En effet, ce ne fut que trois mois et demi après le fait que le journal *The Gazette* a pu, le premier, en faire état. Si M. Rose(n) avait toutes les raisons d'être fier de son coup, il était de toute évidence réticent à le crier sur les toits.

La faille exploitée par Hershey Rose(n)

Si M. Rose(n) a pu en toute légalité engranger un important profit foncier, plutôt que de livrer l'immeuble attendu, c'est forcément qu'une faille existait au niveau de la transaction l'ayant fait propriétaire de l'îlot Saint-François.

La faille, c'est dans cette phrase qu'elle réside : « L'acquéreur a l'obligation d'accorder à la Ville un droit de préférence s'il recevait une offre d'achat pour ces terrains »¹⁷. L'administration Tremblay admettait donc d'entrée de jeu que l'acquéreur pourrait chercher à revendre les terrains, ce qu'a d'ailleurs fait Hershey Rose(n) en avril 2004, lorsqu'il s'est revendu les terrains à lui-même, possiblement précisément pour mettre fin au droit de préférence de la Ville. Le très faible montant maximal des pénalités prévues à l'acte de vente, 300 000 \$, complétait cette invitation, ni plus ni moins, à utiliser les terrains de l'îlot Saint-François pour réaliser un profit foncier, plutôt qu'y construire un immeuble.

Sous une administration Projet Montréal, la phrase précédente sera remplacée par les deux suivantes :

- S'il souhaite revendre les terrains, l'acquéreur doit d'abord les offrir à la Ville, au prix de la présente transaction, majoré du taux général d'inflation durant la période de possession par l'acquéreur.
- En cas de manquement de l'acquéreur à l'engagement de construire un immeuble de valeur X dans un délai Y, la Ville, au terme dudit délai, reprendra possession des terrains aux mêmes conditions.

Avec des dispositions contractuelles de cette nature, soit Hershey Rose(n) aurait livré le projet attendu, soit la Ville serait depuis le 28 avril 2007 redevenue propriétaire de l'îlot Saint-François. Puisqu'il est établi qu'à cette date les terrains en cause pouvaient être vendus 7,8 M\$, c'est la Ville qui aurait engrangé un important profit foncier.

Puisqu'il est établi qu'à cette date les terrains en cause pouvaient être vendus 7,8 M\$, c'est la Ville qui aurait engrangé un important profit foncier.

Similitudes avec la gare Viger

Pour respecter l'engagement d'investir au moins 30 M\$ à l'îlot Saint-François, Hershey Rose(n) aurait simulé un projet, dont il serait allé jusqu'à simuler le lancement. N'a-t-on pas vu la même pratique à la gare Viger ?

En août 2005, l'administration Tremblay vendait à Développement Télémedia inc. ce magnifique monument qu'est l'ancien Hôtel Viger, en plus des 225 000 pi² de terrains qui l'entourent, pour la modique somme de 9 M\$¹⁸. La véritable valeur de cette propriété, dont la vente intervenait quelques mois après que le gouvernement du Québec eut confirmé la construction du CHUM à l'emplacement de l'actuel hôpital Saint-Luc, avoisinait à ce moment 40 M\$.

À la gare Viger, les promoteurs s'engageaient à ériger un projet « de classe internationale », pour reprendre les mots de Gérard Tremblay, devant représenter un investissement de 400 M\$. Des plans ont été préparés à cet effet. Ceux-ci devaient satisfaire non seulement la Ville de Montréal, mais aussi le ministère de la Culture. L'OCPM fut ensuite mandaté pour procéder à l'examen public du projet. Celui-ci se situant dans l'arrondissement historique du Vieux-Montréal, le passage par l'OCPM n'a pas annulé le droit au référendum pour les résidents du voisinage. Mais comme il y avait risque de voir les voisins immédiats, peu nombreux, bloquer le projet, le gouvernement du Québec vint à la rescousse : il étendit le droit au référendum à l'ensemble des habitants du Vieux-Montréal. Finalement, un accord de développement entre la Ville et le promoteur fut dûment voté par le conseil municipal.

La similitude avec l'îlot Saint-François tient au fait que, selon nous, le propriétaire de la gare Viger n'a jamais véritablement eu l'intention d'y construire le projet annoncé. Toutes les démarches sommairement décrites au paragraphe précédent n'auraient donc visé qu'à « faire semblant » de respecter les engagements pris à l'endroit de la Ville. Le propriétaire a simplement laissé filer les mois et les années, puis a payé la faible pénalité financière prévue à l'accord de développement en cas de retard à construire¹⁹.

Aujourd'hui que le centre de recherche du CHUM autant que le nouvel hôpital lui-même sont en chantier, combien cette propriété vaut-elle ? Pas moins de 50 à 60 M\$. Beau profit en vue, pour un propriétaire désormais déchargé de toute obligation à l'endroit de la Ville.

Partie 3

Bilan de l'échange de terrains

Pour dresser le bilan de l'échange de terrains entre la Ville et Hershey Rose(n), un tableau suffira.

Bilan de l'échange de terrains entre la Ville de Montréal et Hershey Rosen

Ville de Montréal

Février 2002	Aux Rapides du Cheval Blanc, vente des lots 1 171 893 et 1 172 286 à Jean-Pierre Brunschwig, au prix de 11 ¢ le pied carré .	24 000\$
Avril 2003	Échange de terrains avec Hershey Rosen : la moitié de la superficie initiale aux Rapides du Cheval Blanc contre les lots 1 808 889 et 1 180 792 à l'îlot Saint-François.	0\$
Juin et août 2003	À l'îlot Saint-François, acquisition des lots 1 808 889 et 1 180 792, au prix moyen de 110 \$ le pied carré .	-4 296 680\$
2005 à 2007	Réception des pénalités forfaitaires prévues pour cause de retard à mettre en chantier l'îlot Saint-François.	300 000\$
Résultat net		-3 972 680\$

Hershey Rosen

Septembre 2002	Aux Rapides du Cheval Blanc, acquisition de la CIBC du lot 1 171 843, au prix de 1 \$ le pied carré .	-800 000\$
Septembre 2002	Aux Rapides du Cheval Blanc, acquisition de Jean-Pierre Brunschwig des lots 1 171 893 et 1 172 286, au prix de 38 ¢ le pied carré .	-85 000\$
Années subséquentes	Prix payé pour la partie de ces lots ayant accueilli le projet <i>Domaine des berges</i> : ce montant fut récupéré lors de la vente des 151 logements en cause.	444 871\$
Avril 2003	Échange de terrains avec la Ville : les lots 1 808 889 et 1 180 792 à l'îlot Saint-François contre 496 556 pi ² de terrains aux Rapides du Cheval Blanc.	0\$
Mai 2004	À l'îlot Saint-François, acquisition de 6108971 Canada Inc. du lot 1 180 791, au prix de 256 \$ le pied carré .	-770 000\$
2005 à 2007	Paiement des pénalités forfaitaires prévues pour retard à mettre en chantier l'îlot Saint-François.	-300 000\$
Mai 2007	Vente de l'îlot Saint-François à Jacques Robitaille, propriétaire des Hôtels Jaro, au prix de 185 \$ / pi. carré .	7 825 000\$
Résultat net		6 314 871\$

Ce bilan est cinglant pour l'administration Tremblay : les contribuables montréalais ont encaissé une perte nette de 4,0 M\$, Hershey Rose(n) un profit net de 6,3 M\$.

Quand ceux qui nous gouvernent agissent en amateurs, ils croisent sur leur chemin des gens qui, eux, comprennent le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers, des gens qui repoussent toujours plus loin les règles, jusqu'à les transgresser. Dans le cas présent cas, convient-il de le préciser, Hershey Rose(n) n'a pas même eu besoin d'en transgresser aucune : il s'est contenté d'exploiter à fond l'ignorance et la naïveté de Gérald Tremblay.

Épilogue

Le Vieux-Montréal souffre depuis trop d'années de ces plaies que sont les nombreux îlots vacants qu'on y trouve. D'autant que la plupart d'entre eux accueillent des stationnements commerciaux, la fonction la plus triste qui soit.

Pierre Bourque allait y voir. Le redéveloppement de ces îlots par la construction d'immeubles de haut calibre, dignes de cette localisation d'exception, serait l'un de ses principaux legs aux Montréalaises et Montréalais. En avril 2001, le maire Bourque fit voter l'acquisition par la Ville de quatre terrains, trois vacants, le dernier occupé par un immeuble en piteux état, parmi les plus stratégiques du Vieux-Montréal.

Sauf que ce fut Gérald Tremblay qui remporta l'élection municipale de novembre 2001. Reconnaisant la pertinence et, sans doute, les bénéfices politiques qu'il pourrait en retirer, le maire Tremblay reprit simplement à son compte l'initiative de son prédécesseur.

Dix ans plus tard, le bilan de cette opération est des plus désolants :

- Îlot Saint-François : ce terrain vague continue de déparer le Vieux-Montréal. Prions le ciel que son propriétaire, Jacques Robitaille, y construise prochainement l'hôtel annoncé... il y a plus de quatre ans maintenant;
- 22-26 Notre Dame (lots 1 181 218 et 1 181 220) : en décembre 2010, la Ville s'est résolue à faire usage de son pouvoir d'expropriation, au coût de 2,1 M\$. L'immeuble est dans un tel état de délabrement qu'en mars dernier, sa toiture s'est effondrée. La façade menaçant de faire de même, il a fallu fermer la rue Notre-Dame à la circulation durant plusieurs jours. Au terme de dix années de tergiversations, la Ville de Montréal se retrouve donc aujourd'hui propriétaire d'un bâtiment en ruines;
- Place d'Armes (lot 1 180 954) : la Ville a exproprié ce terrain, au coût de 3,1 M\$. Elle a ensuite lancé un appel de propositions. L'heureux élu offrait 3,7 M\$ pour le terrain. Le promoteur en cause dut toutefois se prêter à d'interminables négociations avec la Ville, concernant notamment l'obligation de construire un stationnement souterrain de 292 espaces. Puis il lui fallut se plier aux exigences du ministère de la Culture. Au moment même où toutes ces conditions étaient enfin satisfaites, l'administration Tremblay se retrouvait en plein scandale, qui plus est à quelques mois de l'élection de novembre 2009 : pas question, dans ce contexte, que la Ville délivre un permis de construire; on verra après l'élection. Après l'élection, le promoteur, excédé, retirait son offre. Ce terrain accueille toujours un stationnement à ciel ouvert;

- Saint-Sulpice / De Brésoles (lot 1 180 949) : le propriétaire des lieux développe un projet immobilier de 56 condos, le Orléans Vieux-Montréal, vu l'avancement du projet la Ville se désiste de l'expropriation en novembre 2003. Le projet sera construit par Développement McGill et complété en 2005.

Un succès et trois échecs, après 10 ans et suite à un investissement supérieur à 10 M\$ pour la Ville : on aurait difficilement pu faire pire que l'administration Tremblay.

Les Montréalaises et Montréalais n'ont toutefois pas tout perdu. Car à la faveur d'un échange de terrains, ils disposent aujourd'hui d'un nouveau parc urbain situé à 30 km de distance du Vieux-Montréal, en bordure de la rivière des Praires, dans le secteur dit des Rapides du Cheval Blanc. Ce parc, qu'ils eurent dû acquérir pour quelques centaines de milliers de dollars tout au plus, puisqu'il est presque en entier situé en zone inondable, leur a toutefois coûté 4 M\$.

Finalement, la seule personne qui ait gagné sur toute la ligne dans cette histoire se nomme Hershey Rose(n).

Annexe 1

Projet *Domaine des berges* Aux rapides du Cheval Blanc

Figure 1

Localisation des échanges de terrains réalisés en 2003 et 2006 entre la Ville et des promoteurs privés dans le secteur dit des Rapides du Cheval Blanc, dans l'arrondissement de Pierrefonds

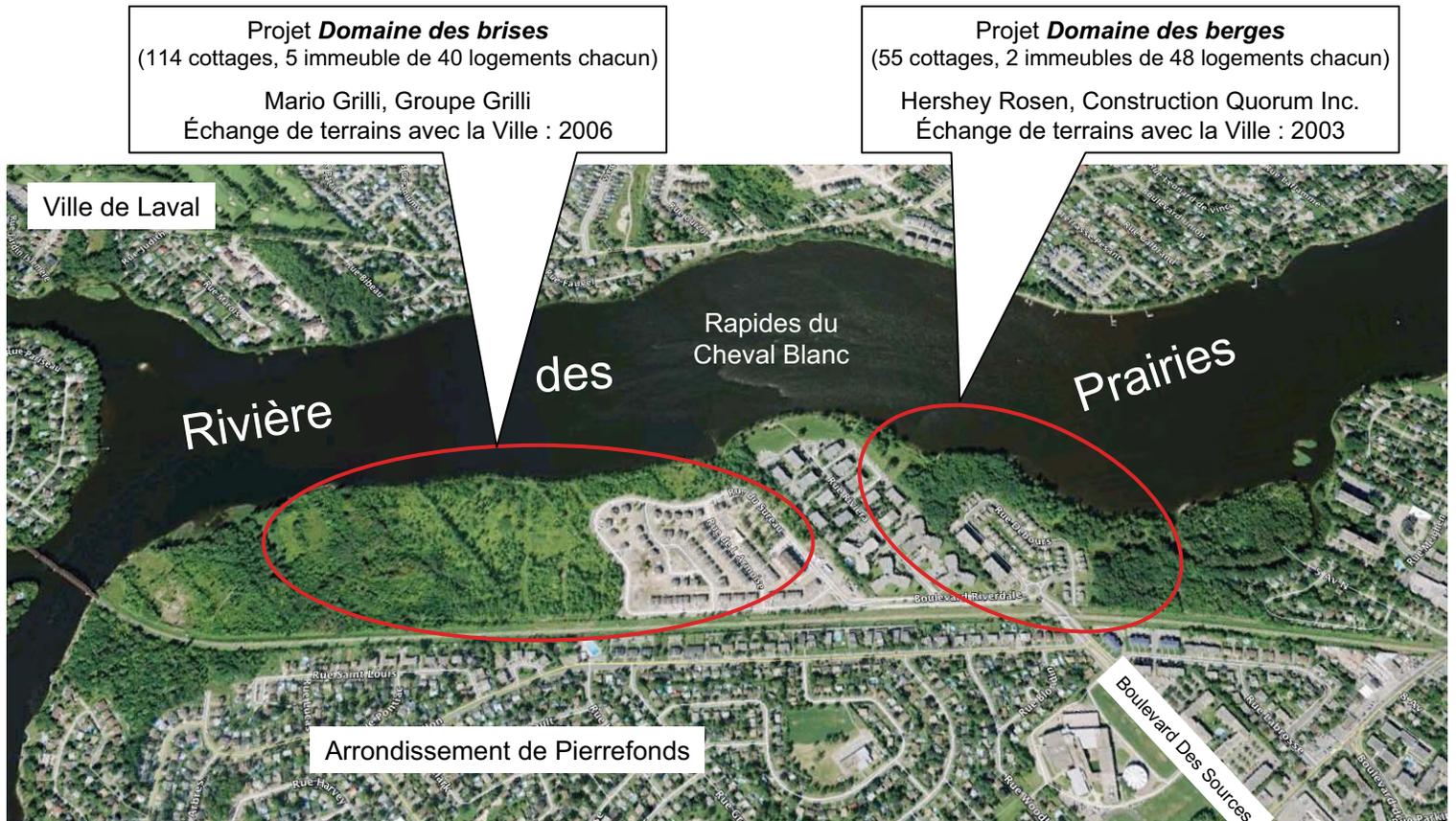


Figure 2

Rapides du Cheval Blanc Projet *Domaine des berges*

Photo aérienne datant de 1973, montrant qu'à l'époque les terrains en cause étaient en zone inondable.

Le site fut remblayé pour l'essentiel sans autorisation.



Figure 3

**Rapides du Cheval Blanc
Projet *Domaine des berges***

Extrait de la cartographie officielle de Pêches et Environnement Canada et du ministère des Ressources naturelles du Québec définissant la zone inondable. Cartographie de 1977, entrée en vigueur en 1978.

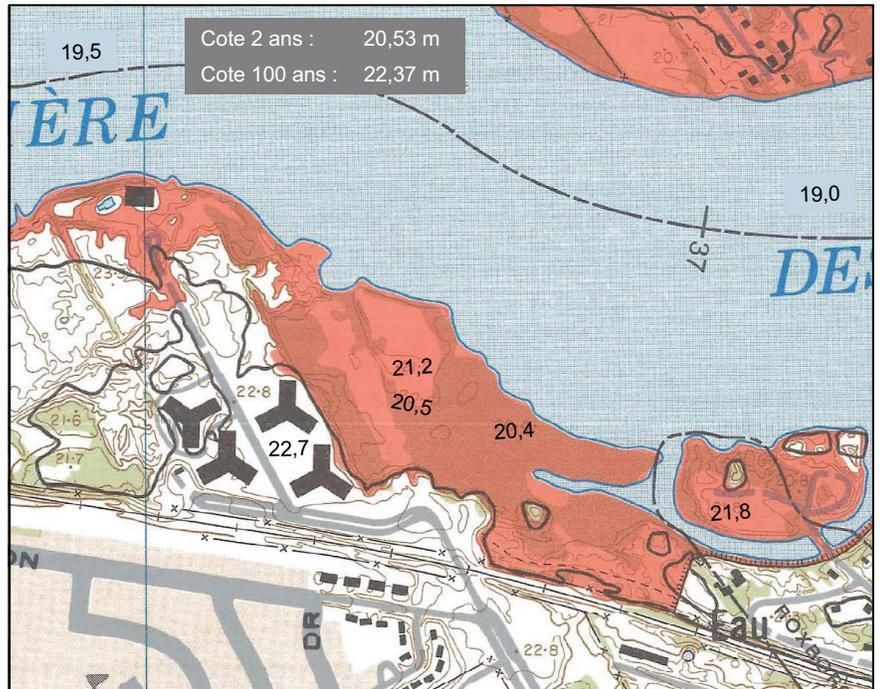
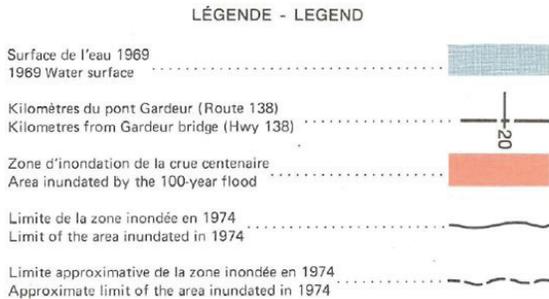


Figure 4

**Rapides du Cheval Blanc
Projet *Domaine des berges***

Remblayage graduel de la zone inondable

-  Limite de la partie haute en 1977
(Cartographie d'Environnement Canada et du ministère des Ressources naturelles du Québec)
-  Secteurs remblayés entre 1977 et 1979
(Cartographie de l'arpenteur-géomètre Pierre Bélanger, datée du 5 octobre 2001)
-  Secteurs remblayés entre 1979 et 1987
(Idem Pierre Bélanger)

La partie remblayée couvre plus de 40 000 m². Le remblais faisant environ 3 mètres d'épaisseur, son volume approche 120 000 m³, soit au moins 7 500 chargements de camions.

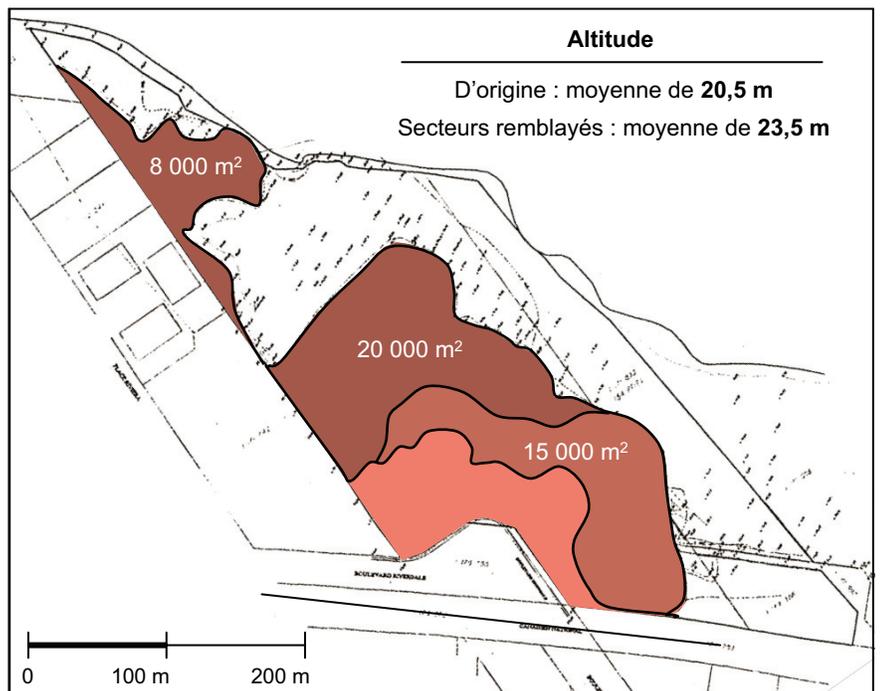


Figure 5

Rapides du Cheval Blanc
Projet **Domaine des berges**

Cadastre en septembre 2002, moment où
Hershey Rosen acquiert les terrains :

- ❑ Lot 1 171 843, d'une superficie de 73 653 m²,
ou 792 507 / pi², acquis de la CIBC au montant
de 800 000 \$, soit **1 \$ / pi²**.
- ❑ Lots 1 171 893 et 1 172 386, d'une superficie
de 20 745 m², ou 223 220 pi², acquis de Pierre
Brunschwig au montant de 85 000 \$, soit
0,38 \$ / pi².
- ❑ M. Rosen acquiert une superficie totale de
94 398 m², ou 1 015 727 pi², au montant
de 885 000 \$, soit **0,87 \$ / pi²** de prix moyen.

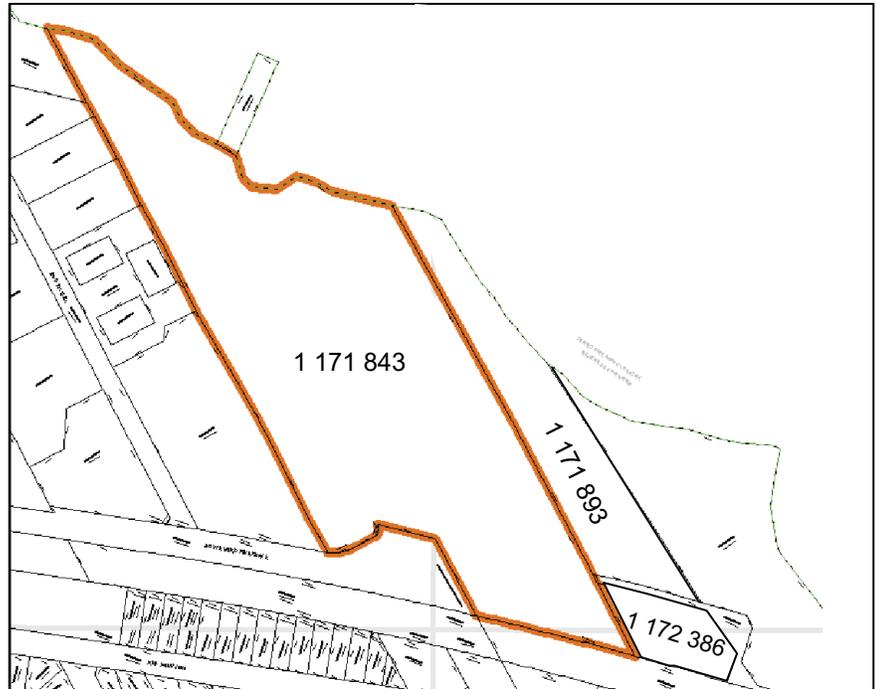
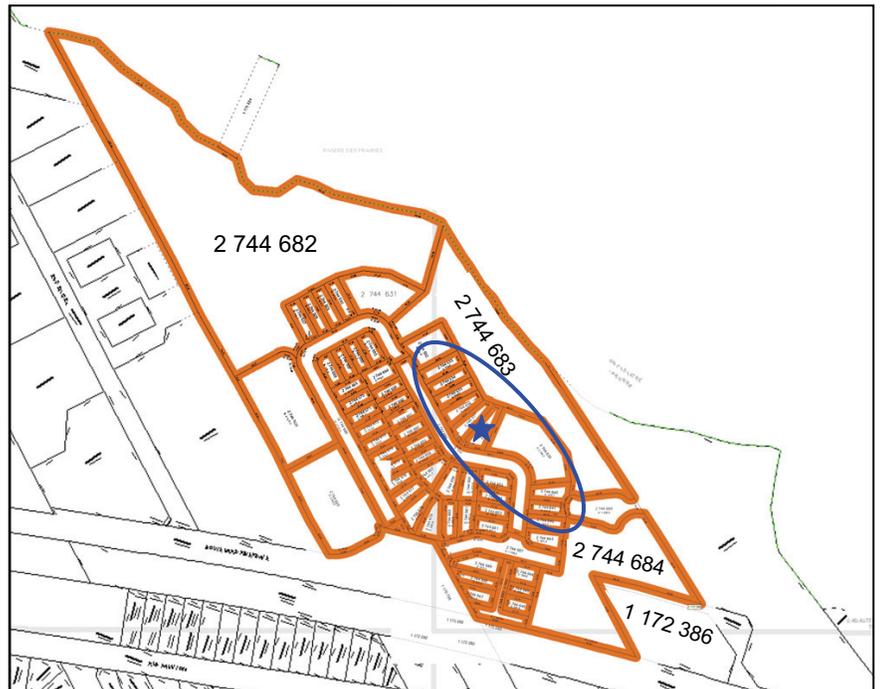


Figure 6

Rapides du Cheval Blanc
Projet **Domaine des berges**

Nouveau cadastre réalisé par Construction
Quorum Inc., propriété de Hershey Rosen



Secteur qui allait être remblayé
par Construction Quorum

Figure 7

Rapides du Cheval Blanc
Projet **Domaine des berges**



Terrains vendus à la Ville en avril 2003

Superficie de 45 741 m², ou 496 458 pi², évaluée à 513 701 \$ par la Ville, soit **1,03 \$ / pi²**. Échangé à la Ville, sur la base d'une valeur de 2 879 000 \$, soit **5,80 \$ / pi²**.



Terrains déjà cédés à la Ville, à titre de dotation à des fins d'aménagement de parcs publics

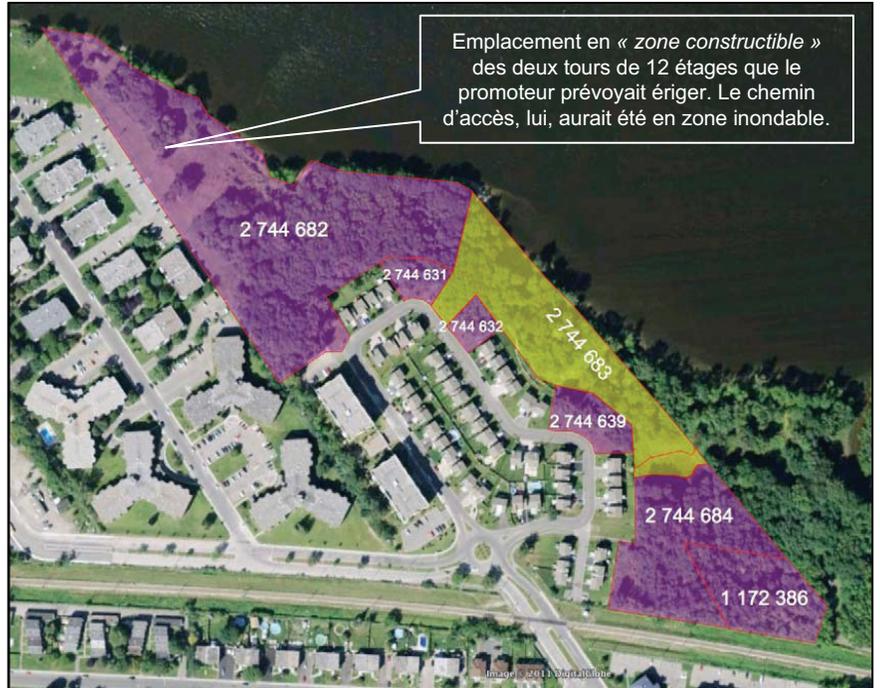


Figure 8

Rapides du Cheval Blanc
Projet **Domaine des berges**

Extrait de la cartographie officielle de la Ville de Montréal présentant l'écoterritoire des Rapides du Cheval Blanc.

Carte réalisée en 2005, publiée en 2007.

	Secteur qui fut remblayé par Construction Quorum / H. Rosen		
	bois		ruisseau
	friche		zone inondable (0-100ans)
	milieu humide		zone inondable (0-20ans)



Figure 11

Vieux-Montréal Projet *Îlot Saint-François*

Situation actuelle de l'îlot Saint-François.

 Le lot 1 180 791 a été acquis d'un propriétaire privé en juin 2004, au prix de 770 000 \$, soit **256 \$ / pi²**.

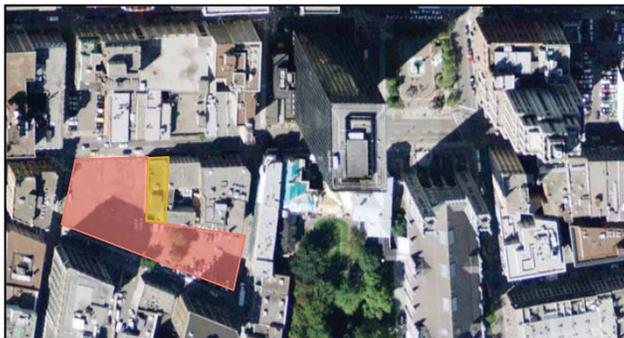


Figure 12

Vieux-Montréal Projet *Îlot Saint-François*

Projet d'un immeuble devant compter 199 condos, ainsi que plusieurs commerces au niveau de la rue, rendu public le 17 juin 2004 par Quorum Vieux-Montréal inc.

La conférence de presse, tenue sur place, réunissait Gérard Tremblay, Robert Libman, alors responsable de l'urbanisme au comité exécutif, ainsi que Hershey Rose, à titre de gérant-général de Quorum Vieux-Montréal inc.



Notes

- ¹ Hershey Rosen fut présenté sous ce nom, Hershey Rose, par la Ville de Montréal elle-même lors de la convocation à la conférence de presse du 18 janvier 2004 visant à présenter le projet de l'îlot Saint-François. Gérald Tremblay et Robert Libman ont participé à cette conférence. Ils ne pouvaient à ce moment ignorer que le véritable nom du promoteur était Hershey Rosen.
- ² Extrait d'une lettre de l'AMF adressée à la seconde opposition à l'Hôtel de Ville, en date du 29 mars 2011 : « ... Hershey Rose est l'alias de Hershey Rosen... ».
- ³ Consulter <http://argent.canoe.ca/lca/affaires/quebec/archives/2010/12/20101214-111053.html>.
- ⁴ Cour suprême du Canada, Rosen c La Reine, [1985] 1 R.C.S. 83, devant le juge en chef Dickson et les juges Beetz, Estey, McIntyre, Chouinard, Lamer et Wilson.
- ⁵ Résolution 99-11-471 du conseil de la Ville de Pierrefonds.
- ⁶ Extrait du sommaire décisionnel, conseil municipal du 25 mai 2007, item CM : 40.020.
- ⁷ Louis-Gilles Francoeur, Le Devoir, *Changement de zonage en pleine nuit*, édition du 31 mai 2011.
- ⁸ Le Devoir, article de Louis-Gilles Francoeur, édition du 31 mai 2002.
- ⁹ Communiqué en date du 30 août 2002.
- ¹⁰ François Cardinal, Le Devoir, *Le projet immobilier des rapides du Cheval Blanc est amputé de moitié*, édition du 24 septembre 2002.
- ¹¹ Guillaume Bourgeault-Côté, *Gros remous aux rapides du Cheval Blanc*, Le Devoir, édition du 18 août 2006.
- ¹² Le prix payé par Hershey Rose(n) pour les terrains sur lesquels il a érigé les logements du Domaine des berges fut 444 871 \$, soit un coût foncier moyen de 2 946 \$ par logement, ou 1,7 % du prix moyen de vente des unités de logement, estimé à 170 000 \$. Au taux normalisé de 15 %, le prix du foncier aurait été de 25 000 \$ par logement. La différence entre ces deux chiffres, à savoir 22 054 \$ par logement, représente un profit exceptionnel, totalisant ici 3,3 M\$, ramené à 3,0 M\$ par convention. Pour valider ce taux normalisé du foncier, nous avons consulté le rôle d'évaluation de la Ville. Au premier avril, l'ensemble des immeubles du Domaine des berges totalisait une valeur de 35,9 M\$, dont 5,6 M\$ pour les terrains, pour un taux de 15,5 %.
- ¹³ Chantal Picard, biologiste au ministère de Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, *La Politique de protection des Rives, du Littoral et des Plaines inondables*, Forum des lacs, 2008. Consulter <http://www.comga.org/administration/content/UserFiles/File/politiqueforum2008.pdf>.
- ¹⁴ Comité exécutif du 4 juin 2003, résolution CE03 1170, et Conseil municipal du 17 juin 2003, résolution CM03 0488. Le vendeur est Place St-François Xavier Inc.
- ¹⁵ Comité exécutif du 13 août 2003, résolution CE03 1729 et Conseil municipal du 26 août 2003, résolution CM03 0605. Les vendeurs sont 3299163 Canada Inc. et Les Placements St-Paul Inc.
- ¹⁶ Cyberpresse, *Un autre hôtel de luxe dans le Vieux-Montréal*, publié le 14 septembre 2007, à 00h00.
- ¹⁷ Il s'agit de la formulation apparaissant aux sommaires décisionnels du Comité exécutif, en date du 28 avril 2003. Sur le même sujet, l'acte de vente des terrains faisant partie de l'îlot Saint-François stipule : « ... avant de procéder à la vente ou à l'aliénation de la Propriété de quelque manière que ce soit, à un tiers de bonne foi n'étant pas lié à l'Acheteur, l'Acheteur s'engage à soumettre à la Ville un avis écrit accompagné d'une copie de l'offre d'achat de tout tel tiers acceptable à l'Acheteur et la Ville aura le droit prioritaire de se porter acquéreur de la Propriété, aux termes et conditions stipulés dans l'offre d'achat de tout tel tiers. »
- ¹⁸ En soustrayant 1 M\$ de subventions publiques pour relocaliser une garderie présente sur le site, le prix de vente s'abaisse à 8 M\$. Le promoteur a toutefois dû payer 1 M\$ de pénalités pour retard à construire, ce qui ramène son coût net d'acquisition à 9 M\$. Pour en savoir plus sur ce dossier, voir : Projet Montréal, *Les faveurs de l'administration Tremblay à la gare Viger*, 8 octobre 2008, http://www.projetmontreal.org/files/documents/faveurs_a_gare_viger_fr.pdf.
- ¹⁹ Au conseil municipal du 24 mars dernier, le maire Tremblay a précisé que la pénalité pour retard à construire avait été fixée à 2 M\$. Mais comme le promoteur « a investi beaucoup sur le site », dit M. Tremblay, il a été convenu de réduire ladite pénalité à 1 M\$.