



***Bureau du vérificateur général***

**Examen de l'acquisition par la Ville d'une propriété en vue de  
l'aménagement de terrains de soccer**

**Résumé**

**Déposé devant le Comité de la vérification le 12 mars 2015**



## Table des matières

Introduction .....	1
Contexte.....	1
Objectif et portée.....	1
Résultats .....	1
Évaluations .....	1
Rapport au Comité et au Conseil.....	3
Conclusion .....	4
Recommandations et réponses de la direction .....	5
Remerciements.....	6



## **Introduction**

Le présent examen fait suite à une plainte déposée fin 2012 à la Ligne directe de fraude et d'abus relativement à l'acquisition par la Ville d'une propriété en vue de l'aménagement de terrains de soccer en 2010.

## **Contexte**

En juillet 2010, le Conseil municipal a approuvé la recommandation du Comité de l'agriculture et des affaires rurales (CAAR) d'approuver l'acquisition auprès de la société Centaurus Partnership (anciennement Manotick Land Development Partnership), pour 1,3 million de dollars plus les taxes applicables, de la propriété dont la désignation municipale est le 5650, promenade Mitch-Owens, en vue de l'aménagement de terrains de sport.

Selon le rapport au Comité et au Conseil, ce montant de 1,3 million de dollars provenait du rapprochement des résultats des 2 évaluations menées respectivement pour les parties, et comprenait la valeur du terrain et des améliorations connexes; aucun reçu officiel pour don n'était inclus. La section sur les consultations du rapport faisait référence à de nombreuses réunions tenues avec les représentants de l'Ottawa South United Soccer Association (OSUSA) afin de convenir de ce prix et des obligations quant à l'exploitation du terrain.

Le Conseil municipal a également approuvé la recommandation du CAAR d'approuver l'entente négociée avec l'OSUSA pour un terrain de sport en vue de l'aménagement d'une parcelle de terrain située au 5650, promenade Mitch-Owens, devant porter l'appellation de Parc sportif George-Nelms. On en avait déjà discuté en octobre 2009, quand le CAAR et le Conseil municipal avaient recommandé que l'acquisition de la propriété auprès de Centaurus Partnership soit conditionnelle à la négociation et à l'exécution d'une entente de partenariat pour un terrain de sport avec l'OSUSA.

## **Objectif et portée**

L'objectif du présent examen était d'évaluer si les processus de la Ville ont été adéquatement suivis pour l'acquisition de la propriété. Il portait exclusivement sur les processus de la Ville.

## **Résultats**

### **Évaluations**

En octobre 2010, la Ville a procédé à l'acquisition, pour 1,3 million de dollars plus les taxes applicables, de 32 acres de terrain en vue de l'aménagement de terrains de soccer auprès de Centaurus Partnership, qui a été désignée « société » au sens de la *Loi sur les sociétés en commandite*. Centaurus Partnership avait payé 250 000 \$ pour la propriété en 2006.

Selon le rapport au Comité et au Conseil de juillet 2010, ce montant de 1,3 million de dollars provenait du rapprochement des résultats des 2 évaluations menées

respectivement pour les parties, et comprenait la valeur du terrain et des améliorations connexes.

La *Politique sur l'acquisition de biens-fonds* de la Ville requiert la tenue d'une évaluation par un évaluateur municipal qualifié ou un professionnel de l'immobilier indépendant, conformément aux normes courantes du secteur immobilier. Si la valeur marchande d'un bien-fonds est estimée à 750 000 \$ ou plus, une des évaluations doit être réalisée par un professionnel de l'immobilier indépendant. De plus, le rapport au Conseil du 28 octobre 2009 demandait au Bureau des partenariats et du développement en immobilier (BPDI) de négocier l'acquisition de la parcelle de terrain à la juste valeur marchande convenue, la juste valeur marchande devant être déterminée par des évaluations indépendantes menées par des évaluateurs qualifiés et établissant la valeur du terrain nu ainsi que les améliorations déjà apportées au terrain en vue de créer des installations récréatives actives.

Pour arriver à la valeur de 1,1 à 1,25 million de dollars établie dans le cadre de l'évaluation menée pour la Ville, en mai 2010, le BPDI a utilisé l'évaluation de la valeur des améliorations effectuée en mai 2008 pour le vendeur. L'évaluation du vendeur comprenait les améliorations terminées et en cours, établies à 1 million de dollars. L'« évaluation » de la Ville mentionnait que les coûts des améliorations avaient été jugés raisonnables par le Service des parcs, des loisirs et de la culture, et rajustés à 762 000 \$ en fonction du pourcentage des travaux terminés confirmé oralement par le Service. La valeur du terrain était évaluée entre 320 000 \$ et 480 000 \$. Aucun document (p. ex. note, courriel ou rapport) ne venait appuyer les constatations et conclusions de l'évaluation effectuée pour le BPDI en ce qui a trait à la confiance qu'il accordait à l'évaluation par le Service des parcs, des loisirs et de la culture du caractère raisonnable de l'estimation des coûts des améliorations du vendeur et du pourcentage des travaux terminés.

L'évaluation de la Ville était définie comme une évaluation interne, et mentionnait que l'auteur se réservait le droit de mener une évaluation conforme aux normes de l'Institut canadien des évaluateurs à une date ultérieure. La direction a indiqué que les normes de l'Institut canadien des évaluateurs servaient uniquement de lignes directrices.

L'entente pour un terrain de sport de juillet 2010 indiquait que Centaurus Partnership et l'OSUSA avaient apporté des améliorations au terrain, dont les six terrains de soccer et un stationnement public. Le rapport au Conseil mentionnait que les quatre terrains supplémentaires avaient déjà été aménagés aux frais de l'OSUSA, et qu'on avait effectué le nivellement préliminaire d'un stationnement secondaire. L'entente pour un terrain de sport et le rapport au Conseil ne précisaient pas la valeur totale des améliorations, ni les améliorations ayant été payées ou données, ni si elles étaient attribuables à Centaurus Partnership ou à l'OSUSA.

Pendant l'examen, le Service des parcs, des loisirs et de la culture a fourni le plan potentiel de mise en place progressive de la Stratégie pour les terrains de sport et les coûts d'immobilisation estimés pour les terrains de soccer, datant de 2003, comme justification du coût des améliorations. Nous sommes d'avis que ces chiffres ne sont

pas directement comparables aux coûts des améliorations estimés, car il s'agissait d'estimations générales.

Le rapport indiquait que l'acquisition serait payée en argent seulement, permettant à l'OSUSA de réinvestir une partie du montant dans l'aménagement d'un pavillon. L'acquisition était toutefois faite auprès de Centaurus Partnership, et non de l'OSUSA. Aucune explication n'était fournie sur la façon dont les fonds passeraient de Centaurus Partnership à l'OSUSA. Bien que la Ville en ait été avisée en mai 2010, on ne mentionnait nulle part les 250 000 \$ que Centaurus Partnership comptait donner à la Ville pour le projet de pavillon.

La section sur les consultations du rapport faisait référence à de nombreuses réunions tenues avec les représentants de l'OSUSA afin de convenir du prix d'acquisition et des obligations quant à l'exploitation future du terrain. Par contre, l'acquisition et la vente ne passaient pas par l'OSUSA, mais par Centaurus Partnership Inc., le propriétaire.

Dans le cadre du présent examen, on a demandé les dossiers sur le moment de l'établissement du montant de 1,3 million de dollars, car le prix d'acquisition ne figurait pas dans les documents fournis et n'a pas été fourni ultérieurement. Cependant, étant donné les améliorations estimées à 762 000 \$, on obtient une valeur implicite de 538 000 \$ pour le terrain. Cette évaluation du terrain est de 288 000 \$ supérieure au montant de 250 000 \$ payé par Centaurus Partnership en 2006.

En résumé, même s'il y a eu 2 évaluations, l'évaluation de mai 2010 de la Ville était basée sur l'évaluation de mai 2008 du vendeur quant aux coûts estimés des améliorations, établis à 762 000 \$. Par conséquent, la Ville n'a pas bénéficié de deux évaluations indépendantes et distinctes, ce qui va à l'encontre des intentions de la *Politique sur l'acquisition de biens-fonds* et du rapport au Conseil du 28 octobre 2009.

### ***Rapport au Comité et au Conseil***

Le rapport au Conseil du 14 juillet 2010, déposé par le directeur municipal et le directeur municipal adjoint, Opérations municipales, citant des représentants du BPDJ et du Service des parcs, des loisirs et de la culture comme personnes-ressources, indiquait qu'aucun reçu officiel n'était inclus. En fait, des reçus officiels ont été émis, mais dépendaient de la vente de la propriété. Ce fait est attesté par la lettre du 3 novembre 2010 du chef du contentieux à l'OSUSA et à Centaurus Partnership, qui fait référence à la conclusion de la vente de la propriété englobant le Parc sportif George-Nelms, dans le cadre de laquelle chaque partenaire de Centaurus Partnership souhaitait désormais effectuer une contribution de 62 500 \$, pour un total de 250 000 \$, au Programme de partenariat communautaire pour les grands projets d'immobilisations de la Ville. La lettre comprenait les nom et adresse de chacun des partenaires aux fins de l'émission de leur reçu officiel.

L'intention de Centaurus Partnership de donner 250 000 \$ pour le volet communautaire du projet dans le cadre du Programme était connue du Service en mai 2010 (voire plus tôt), soit avant l'approbation du transfert de propriété. Une lettre datée du 3 novembre 2010 du cabinet d'avocats Wilson Law Partners, représentant Centaurus

Partnership et l'OSUSA, accompagnait les dons par chèque. Le gestionnaire de programme, Planification des loisirs et Aménagement des installations, a signé la lettre confirmant la réception des fonds et les conditions de la contribution. La Ville devrait déterminer si l'émission de reçus officiels était appropriée dans cette situation, car les dons semblaient dépendre de la conclusion de la transaction.

L'entente pour un terrain de sport de juillet 2010 indiquait que Centaurus Partnership était une société composée de Bill Michalopoulos, Duncan Campbell, Peter McGann et Stephen Campbell. Bien que cela n'ait pas été mentionné dans le rapport au Conseil ni dans l'entente pour un terrain de sport, le site Web de l'OSUSA précisait que trois de ces partenaires occupaient les postes de président, vice-président et trésorier au sein du conseil d'administration de l'OSUSA, tandis que le quatrième était membre fondateur du conseil d'administration (2003), responsable du développement. Des rapports au Conseil antérieurs indiquaient que Centaurus Partnership était affilié à l'OSUSA. Par contre, le rapport ne divulguait pas le fait que les partenaires siégeaient également au conseil d'administration de l'OSUSA, avec qui la Ville négociait l'entente pour un terrain de sport pour la propriété, ni l'existence d'un conflit d'intérêts.

Le même rapport au Conseil omettait en outre de divulguer que l'évaluation de la Ville dépendait de l'évaluation du vendeur quant aux coûts estimés des améliorations.

Les exemples susmentionnés démontrent que des renseignements inexacts et incomplets ont été présentés au Conseil municipal à propos de cette transaction immobilière.

### **Conclusion**

Même s'il y a eu deux évaluations, l'évaluation de la Ville était basée sur l'évaluation du vendeur quant aux coûts estimés des améliorations. Par conséquent, la Ville n'a pas bénéficié de deux évaluations indépendantes et distinctes, ce qui va à l'encontre des intentions de la *Politique sur l'acquisition de biens-fonds* et du rapport au Conseil d'octobre 2009.

Des renseignements inexacts et incomplets ont été présentés au Conseil municipal à propos de cette transaction immobilière dans le rapport de juillet 2010 :

- On a omis de divulguer que l'évaluation de la Ville dépendait de l'évaluation du vendeur quant aux coûts estimés des améliorations, établis à 762 000 \$;
- On a indiqué qu'aucun reçu officiel n'était émis, alors que, en fait, des reçus officiels, pour un total de 250 000 \$, devaient être émis au nom des partenaires en contrepartie d'un don versé à la Ville à la conclusion de la transaction;
- On a omis de divulguer le fait que les partenaires siégeaient également au conseil d'administration de l'OSUSA, avec qui la Ville négociait l'entente pour un terrain de sport pour la propriété.



## ***Recommandations et réponses de la direction***

### **Recommandation 1**

**Que la direction s'assure que les évaluations menées en vue de toutes les acquisitions de propriété sont effectuées conformément à la *Politique sur l'acquisition de biens-fonds* de la Ville, et que les pièces justificatives appropriées sont conservées.**

### **Réponse de la direction**

La direction accepte cette recommandation et l'a déjà mise en œuvre. Conformément à la *Politique sur l'acquisition de biens-fonds* de la Ville, deux évaluations ont été menées pour le terrain nu. Les estimations de la Ville quant aux coûts des améliorations auraient dû être confirmées par une tierce partie afin d'obtenir la valeur globale du terrain et des améliorations.

La direction s'assurera que les évaluations menées en vue de toutes les acquisitions de propriété sont effectuées conformément à la *Politique sur l'acquisition de biens-fonds* de la Ville, et que les pièces justificatives appropriées sont conservées conformément à la *Politique de gestion des documents* de la Ville.

### **Recommandation 2**

**Que la direction veille à ce que les transactions immobilières et connexes soient rapportées au Comité et au Conseil municipal de façon exacte et exhaustive.**

### **Réponse de la direction**

La direction est d'accord avec cette recommandation, qui a déjà été mise en œuvre.

Le rapport au Comité aurait dû comporter des renseignements supplémentaires sur la façon dont le personnel a calculé la valeur des améliorations.

La direction veillera à ce que, lorsque les transactions immobilières et connexes sont rapportées au Comité et au Conseil, les renseignements fournis dans le rapport soient complets, ce qui permettra au Conseil d'avoir à sa disposition les détails nécessaires à une prise de décision efficace

### **Recommandation 3**

**Que la Ville détermine si l'émission de reçus officiels était appropriée dans cette situation et prenne les mesures nécessaires au besoin.**

### **Réponse de la direction**

La direction accepte cette recommandation.

Le Service des finances, en collaboration avec le Service du greffier municipal et chef du contentieux, a examiné les circonstances entourant l'émission des reçus officiels, qui a été jugée conforme aux *Politiques et procédures en matière de reçu officiel* de la Ville et aux exigences légales de l'Agence du revenu du Canada. Dans le cadre de son plan de travail pour 2015, le Service des finances **examinera** les politiques et procédures municipales liées aux dons; cet examen sera terminé d'ici le quatrième trimestre de 2015.

### ***Remerciements***

L'équipe d'examen souhaite remercier la direction pour sa collaboration et son aide.