



# **Politique relative à la disposition d'un immeuble appartenant à la Ville de Shawinigan**

Politique adoptée par le conseil municipale le 2 mars 2021  
Dernière révision

## 1. Préambule

La Ville de Shawinigan (ci-après nommée : « Ville ») reçoit régulièrement des demandes d'acquisition pour des immeubles lui appartenant.

C'est dans ce contexte que la démarche relative à la disposition d'un immeuble appartenant à la Ville de Shawinigan doit être encadrée par le biais d'une politique

## 2. Objectifs

La présente politique a pour objectifs:

- d'établir les principes généraux servant à encadrer et guider la disposition d'un immeuble dont la Ville est propriétaire;
- de mettre en place un processus de disposition d'un immeuble de la Ville qui assure notamment l'efficacité, l'équité, l'impartialité et la transparence.

## 3. Champ d'application

Cette politique s'applique à une demande déposée à la Ville pour l'acquisition d'un immeuble lui appartenant, à l'exclusion d'un immeuble situé dans un parc industriel et d'une parcelle de terrain étant la rive ou le littoral de la rivière Saint-Maurice. Cette politique ne s'applique pas à une demande déposée par toutes instances gouvernementales, sociétés d'État ou toutes autres entreprises ou sociétés de services publics.

Toute proposition ou démarche en vue de procéder à un échange d'immeubles impliquant une propriété de la Ville n'est pas assujettie à la présente politique.

## 4. Définitions

Il est entendu que le terme « Ville » utilisé aux présentes peut faire référence, à certains moments :

- aux dirigeants;
- aux gestionnaires;
- au personnel cadre;
- aux employés non syndiqués chargés de l'application de la présente politique;

- aux recommandations à soumettre au comité exécutif ou au conseil municipal.

## **5. Modalités de traitement d'une demande**

Les modalités quant au traitement d'une demande sont divisées en deux volets distincts, selon le type d'immeuble visé, à savoir :

- terrain avec bâtisse dessus construite ou terrain vacant à potentiel de constructibilité, ci-après détaillé à l'article 6;
- terrain vacant non constructible ou à faible potentiel de constructibilité, ci-après détaillé à l'article 7.

La détermination à savoir si un terrain vacant est considéré à potentiel de constructibilité ou non est établie par le Service de l'aménagement du territoire de la Ville par le biais d'une grille d'analyse prévue à cette fin.

## **6. Terrain avec bâtisse dessus construite ou terrain vacant à potentiel de constructibilité**

Lorsqu'une demande est déposée à la Ville dans le but de procéder à l'acquisition d'un terrain avec bâtisse dessus construite ou d'un terrain vacant à potentiel de constructibilité, cette dernière procède à une analyse préliminaire visant à déterminer si l'immeuble est requis ou pourrait être requis par la Ville.

### **6.1 Décision défavorable à la disposition de l'immeuble**

Toute orientation prise par la Ville à l'effet de ne pas se départir de l'immeuble doit être communiquée au demandeur, sans obligation toutefois d'en justifier de manière détaillée les motifs.

### **6.2 Décision favorable à la disposition de l'immeuble**

Si l'analyse préliminaire est favorable à la disposition de l'immeuble, un avis public de la réception d'une demande d'acquisition et de l'intention de la Ville de disposer de l'immeuble est publié sur son site internet, dans la section prévue à cet effet, avec les informations permettant d'identifier le bien immobilier en question.

Toute personne désirant soumettre ses observations sur la disposition envisagée ou déposer une autre demande pour acquérir l'immeuble dispose d'un délai de 15 jours pour le faire, suivant la date de publication de cet avis, en écrivant à l'adresse courriel [greffe@shawinigan.ca](mailto:greffe@shawinigan.ca). Ce délai étant de rigueur.

### **6.2.1 Aucune observation ou autre demande**

Si aucune observation ou autre demande n'est formulée dans le délai précédemment mentionné au deuxième alinéa du paragraphe 6.2, la Ville peut continuer les démarches de disposition avec le demandeur initial et une recommandation pourra être soumise au comité exécutif ou au conseil municipal pour décision finale, comme décrit ci-après aux troisième et quatrième alinéas du sous-paragraphe 6.2.2.1.

### **6.2.2 Observations formulées ou autres demandes reçues**

Si des observations sont formulées ou que d'autres demandes sont reçues dans le délai précédemment mentionné au deuxième alinéa du paragraphe 6.2, la Ville voit à procéder à une analyse complémentaire en regard des nouveaux éléments soulevés.

#### **6.2.2.1 Analyse complémentaire**

Cette analyse complémentaire est faite en vue de prendre une décision éclairée sur la disposition ou non de l'immeuble et, également, sur le choix d'un acquéreur éventuel.

La décision doit être fondée notamment, mais sans limitation, sur l'utilisation optimale de l'immeuble, les plans de développement de la Ville et les autres avantages qui en découlent pour elle.

Une fois l'orientation prise par la Ville, une recommandation est soumise au comité exécutif ou au conseil municipal pour décision finale. Cette recommandation doit mentionner l'analyse effectuée pour en arriver à l'orientation prise et, si recommandation de disposition il y a, des conditions, obligations ou modalités particulières, le cas échéant, rattachées à la disposition et de la contrepartie à être versée à la Ville suivant la présente politique.

Une décision finale est rendue par le comité exécutif ou le conseil municipal par l'adoption d'une résolution favorable ou défavorable en regard de la disposition de l'immeuble comme recommandé.

## **7. Terrain vacant non constructible ou à faible potentiel de constructibilité**

Lorsqu'une demande est déposée à la Ville dans le but de procéder à l'acquisition d'un terrain vacant non constructible ou d'un terrain vacant à faible potentiel de constructibilité, cette dernière procède à une analyse préliminaire visant à déterminer si l'immeuble est requis ou pourrait être requis par la Ville.

### **7.1 Décision défavorable à la disposition de l'immeuble**

Toute orientation prise par la Ville à l'effet de ne pas se départir de l'immeuble doit être communiquée au demandeur, sans obligation toutefois d'en justifier de manière détaillée les motifs.

### **7.2 Décision favorable à la disposition de l'immeuble**

Si l'analyse préliminaire est favorable à la disposition de l'immeuble, aucun avis public n'est publié quant à la réception d'une demande d'acquisition et à l'intention de la Ville de disposer de l'immeuble.

#### **7.2.1 Aucune autre personne ou entité n'est susceptible d'avoir un intérêt réel et légitime**

Si aucune autre personne ou entité n'est susceptible d'avoir un réel et légitime intérêt quant au terrain, selon l'opinion de la Ville, cette dernière peut continuer les démarches de disposition avec le demandeur initial et une recommandation peut alors être soumise au comité exécutif ou au conseil municipal pour décision finale, comme décrit ci-après aux deuxième et troisième alinéas du sous-paragraphe 7.2.2.1.

#### **7.2.2 Autres personnes ou entités susceptibles d'avoir un intérêt réel et légitime**

Si une ou d'autres personnes ou entités sont susceptibles d'avoir un réel et légitime intérêt quant au terrain, selon l'opinion de la Ville, cette dernière voit à valider auprès d'eux, de la manière et suivant un délai de réponse qu'elle déterminera, ce délai étant de rigueur, si elles désirent procéder à l'acquisition du terrain en question ou d'une partie de ce terrain.

##### **7.2.2.1 Aucune réponse ou aucun intérêt signifié**

Advenant qu'aucune réponse ne soit obtenue dans le délai fixé ou qu'aucun intérêt ne soit signifié, la Ville continue les démarches de disposition avec le

demandeur initial et une recommandation peut être soumise au comité exécutif ou au conseil municipal pour décision finale, comme décrit ci-après aux deuxième et troisième alinéas du sous-paragraphe 7.2.2.2.1.

### **7.2.2.2 Intérêt signifié**

Si une ou d'autres personnes ou entités signifient un intérêt dans le délai fixé, la Ville procède à une analyse complémentaire à cet effet.

#### **7.2.2.2.1 Analyse complémentaire**

Cette analyse complémentaire est faite en vue de prendre une décision éclairée sur la disposition ou non de l'immeuble et, également, sur la division adéquate de l'immeuble entre des acquéreurs éventuels.

Une fois l'orientation prise par la Ville, une recommandation est soumise au comité exécutif ou au conseil municipal pour décision finale. Cette recommandation doit mentionner l'analyse effectuée pour en arriver à l'orientation prise et, si recommandation de disposition il y a, des conditions, obligations ou modalités particulières, le cas échéant, rattachées à la disposition et de la contrepartie à être versée à la Ville suivant la présente politique.

Une décision finale est rendue par le comité exécutif ou le conseil municipal par l'adoption d'une résolution favorable ou défavorable en regard de la disposition de l'immeuble comme recommandé.

## **8. Établissement de la contrepartie à être versée**

La démarche afin d'établir la contrepartie dépend de la valeur uniformisée au rôle d'évaluation foncière de l'immeuble, à savoir :

### **8.1 Immeuble ayant une valeur supérieure à 25 000,00 \$**

Lorsque la valeur uniformisée au rôle d'évaluation foncière d'un immeuble dont la Ville souhaite disposer est supérieure à 25 000,00 \$, un rapport d'évaluation écrit doit être obtenu d'une firme d'évaluation agréée mandatée par la Ville aux fins d'établissement de la juste valeur marchande de cet immeuble.

Une fois cette juste valeur marchande établie, la disposition de l'immeuble par la Ville doit se faire en contrepartie d'une somme qui ne peut être moindre que la valeur déterminée dans le rapport d'évaluation.

### **8.2 Immeuble ayant une valeur égale ou inférieure à 25 000,00 \$**

Lorsque la valeur uniformisée au rôle d'évaluation foncière d'un immeuble dont la Ville souhaite disposer est égale ou inférieure à 25 000,00 \$, aucun rapport d'évaluation écrit ne doit être obtenu d'une firme d'évaluation agréée.

Dans ce cas, la disposition de l'immeuble par la Ville doit se faire en contrepartie d'une somme qui ne peut être moindre que la valeur uniformisée au rôle d'évaluation foncière, à moins que l'acquéreur éventuel fournisse à ses frais à la Ville un rapport d'évaluation écrit d'une firme d'évaluation agréée démontrant que la juste valeur marchande de l'immeuble est inférieure à la valeur uniformisée au rôle d'évaluation foncière; dans cette éventualité, la disposition de l'immeuble par la Ville peut se faire en contrepartie d'une somme qui ne peut être moindre que cette juste valeur marchande.

Cependant, à l'inverse, si ce rapport d'évaluation écrit d'une firme d'évaluation agréée, préparé à la demande de l'acquéreur éventuel, démontre que la juste valeur marchande de l'immeuble est supérieure à la valeur uniformisée au rôle d'évaluation foncière, la disposition de l'immeuble par la Ville ne peut se faire qu'en contrepartie d'une somme qui ne peut être moindre que cette juste valeur marchande.

### **8.3 Immeuble n'ayant pas d'évaluation unique ou distincte au rôle d'évaluation foncière**

Si l'immeuble ou la partie d'immeuble dont la Ville souhaite disposer ne fait pas l'objet d'une évaluation unique ou distincte au rôle d'évaluation foncière, pour les fins d'application des paragraphes 8.1 et 8.2 et conséquemment de la contrepartie à verser, le cas échéant, la valeur uniformisée de cet immeuble ou partie d'immeuble est déterminée suivant la valeur au mètre carré au rôle d'évaluation foncière d'un immeuble du même secteur ou à proximité présentant des caractéristiques similaires.

Advenant qu'il soit difficile de déterminer avec précision cette valeur uniformisée, un rapport d'évaluation écrit doit être obtenu d'une firme d'évaluation agréée mandatée par la Ville aux fins d'établissement de la juste valeur marchande.

#### **8.4 Nécessité d'un rapport d'évaluation d'une firme d'évaluation agréée**

Advenant qu'un rapport d'évaluation d'une firme d'évaluation agréée soit nécessaire en vertu des paragraphes 8.1, 8.2 et 8.3 et que la juste valeur marchande établie aux termes de ce rapport diffère de la valeur uniformisée au rôle d'évaluation foncière par un écart d'un montant égal ou supérieur à 50 000,00 \$, une consultation sera faite auprès de la firme mandatée pour tenir à jour le rôle d'évaluation foncière de la Ville et ce, aux fins d'obtenir ses observations et commentaires quant à cet écart entre les deux valeurs.

Dans cette éventualité, la juste valeur marchande établie aux termes du rapport d'évaluation de la firme d'évaluation agréée peut être ajustée, à la discrétion de la Ville, en tenant compte des observations et commentaires obtenus de la firme tenant à jour le rôle d'évaluation foncière.

### **9. Conditions de la Ville quant à la disposition**

La disposition d'un immeuble par la Ville est sujette à certaines conditions, à savoir :

#### **9.1 Disposition sans garantie légale**

Toute disposition d'un immeuble par la Ville est faite sans garantie légale, aux risques et périls de l'acquéreur.

#### **9.2 Autres conditions**

La disposition de l'immeuble peut être assujettie à des conditions d'aménagement et de développement, ou obligations de construire ou de développer, normes de qualité, engagements futurs, droits de résolution ou de reprise, etc.

Dans l'éventualité où de telles conditions ou obligations spécifiques étaient imposées, il sera loisible à la Ville d'accorder une valeur monétaire à ces conditions ou obligations. Tous les honoraires et frais rattachés à la disposition d'un immeuble sont alors imputés à l'acquéreur éventuel.



## **10. Révision**

Toute modification à la politique relative à la disposition d'un immeuble appartenant à la Ville de Shawinigan doit être approuvée par résolution du comité exécutif de la Ville.

## **11. Mentions finales**

11.1 Il est bien entendu que la Ville a l'entière discrétion quant à la décision de disposer ou non d'un immeuble et que seule une résolution dûment adoptée par son comité exécutif ou son conseil municipal pourra la lier.

11.2 La Ville se réserve le droit, si elle le juge à propos, de procéder par un appel de propositions ou un appel d'offres public pour la disposition d'un immeuble lui appartenant, et ce, nonobstant les formalités prévues à la présente politique.

11.3 Advenant une situation particulière où la Ville procède à la disposition d'un immeuble en dérogation de la présente politique, la résolution du comité exécutif ou du conseil municipal autorisant cette disposition d'immeuble devra faire état de la chose et du ou des motifs la justifiant.

11.4 La Ville verra à conserver et maintenir à jour un inventaire des terrains avec bâtisse dessus construite et des terrains vacants à potentiel de constructibilité lui appartenant sur son territoire, susceptibles d'être disponibles pour disposition.

## **12. Date d'entrée en vigueur**

La présente politique entre en vigueur dès son adoption lors de la séance régulière du conseil le 2 mars 2021.

Toutefois, elle ne sera pas applicable pour toute disposition d'un immeuble ayant été négociée, prévue ou conclue avant son adoption.