

investir

Rivière.
du·Loup



POLITIQUE
D'ALIÉNATION
DES IMMEUBLES
INDUSTRIELS
MUNICIPAUX



PRÉAMBULE

La Politique d'aliénation des immeubles industriels municipaux s'inscrit dans la mission du Service du développement économique. Elle contribue, notamment à la mise en valeur de la réserve foncière municipale dans les espaces industriels et à l'accroissement de la base fiscale de la Ville. Elle vise également à améliorer les conditions d'affaires sur le territoire et à favoriser, en partenariat avec le milieu, le développement de la Ville dans le domaine de l'industrie, en suscitant de nouveaux investissements et l'implantation de nouvelles entreprises.

1. INTRODUCTION

La Ville de Rivière-du-Loup dispose de terrains localisés à l'intérieur d'espaces industriels qu'elle peut vendre ou réserver, afin de permettre l'implantation d'une nouvelle entreprise et l'agrandissement ou la relocalisation de toute entreprise existante.

La Politique d'aliénation des immeubles industriels municipaux répond à la volonté de doter la Ville de Rivière-du-Loup de pratiques d'aliénation de ses immeubles industriels selon des règles claires et équitables. Elle vise à :

- ❖ doter la Ville de procédures harmonisées et de documents standards;
- ❖ fixer le prix de vente des immeubles industriels municipaux et statuer sur les frais connexes;
- ❖ valoriser le développement des immeubles industriels municipaux.

Dans tous les cas, la Ville se réserve le droit d'aliéner ou non le terrain.

2. TERMINOLOGIE

IMMEUBLE INDUSTRIEL MUNICIPAL

Un immeuble appartenant à la Ville située dans le parc industriel, identifié et reconnu sur le territoire, destiné à un usage industriel, para-industriel ou de recherche tel que défini par la réglementation municipale d'urbanisme et la *Loi sur les immeubles industriels municipaux*, lorsqu'applicable.

ACQUÉREUR

Toute personne physique ou morale désirant acheter un immeuble industriel municipal, afin d'y implanter une activité industrielle, para-industrielle ou de recherche nécessitant les infrastructures d'aqueduc et d'égouts.

3. PROCÉDURE ET DOCUMENT STANDARD

Tout requérant souhaitant acquérir un immeuble industriel municipal doit s'adresser au Service du développement économique qui lui indiquera la procédure à suivre.

PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE

3.1. SIGNATURE ET ACCEPTATION D'UNE PROMESSE D'ACHAT

Le requérant doit signer la promesse d'achat rédigée par le Service du développement économique et le Service du greffe et des affaires juridiques, conformément aux conditions de vente fixées par la Ville. La promesse d'achat est ensuite soumise au conseil municipal pour acceptation.

Après son acceptation par le conseil municipal, le requérant doit procéder à la signature de l'acte de vente qui reprend, notamment les conditions établies à la promesse d'achat.

3.2. ACOMPTE

Au moment de la signature de la promesse d'achat, le requérant doit verser un acompte représentant 10 % du total de la valeur de l'immeuble établie selon le présent règlement.

Le montant de l'acompte sera imputé au montant de la transaction lors de la signature de l'acte de vente. Toutefois, si le requérant se désiste après l'acceptation de ladite promesse d'achat, l'acompte est non remboursable et reste acquis à la Ville à titre de dommages-intérêts.

3.3 DURÉE

La promesse d'achat est valide pour une période de 120 jours à compter de sa signature.

4. PRIX DE VENTE DES IMMEUBLES INDUSTRIELS MUNICIPAUX ET FRAIS CONNEXES

4.1 PRIX DE VENTE

Le prix de vente de base est fixé par la Ville à 65 \$ le mètre carré. La valeur de base du prix de vente est sujette aux facteurs influençant le prix de vente, le tout tel qu'exprimé à l'intérieur de la présente politique.

4.2 CERTIFICAT DU PRIX DE REVIENT DU TRÉSORIER

Les terrains situés dans le parc industriel sont soumis à la *Loi sur les immeubles industriels municipaux*. Dans ces circonstances, la Ville est tenue de vendre ses immeubles à un prix qui doit être égal ou supérieur au moins élevé entre le total des coûts d'acquisition (y compris les frais incidents au financement des dépenses et les frais engagés à son égard pour des services professionnels) et la valeur inscrite au rôle.

La résolution de la Ville par laquelle elle aliène un immeuble sera accompagnée du certificat du trésorier qui indique le montant des coûts et des frais que doit couvrir le prix pour lequel l'immeuble est aliéné. Un avis public sera par la suite publié pour les biens d'une valeur supérieure à 10 000 \$, comme prévu à l'article 28 de la *Loi sur les cités et villes*.

De plus, une fiche de propriété établissant la valeur inscrite au rôle dudit immeuble doit également être jointe au sommaire décisionnel.

4.3 FACTEUR QUI INFLUENCE LE PRIX DE VENTE

Les facteurs qui influencent le prix de vente sont la disponibilité, l'accessibilité, la visibilité, la qualité des terrains, le type d'usage prévu à la réglementation municipale d'urbanisme, la proximité par rapport aux pôles d'activité économique, la compétitivité par rapport à d'autres espaces industriels périphériques, la valeur de l'investissement au mètre carré, le nombre d'emplois créés et l'évolution du marché immobilier en général.

4.4 AJUSTEMENT DU PRIX DE VENTE

La Ville se réserve le droit de fixer un prix de vente inférieur au prix de base fixé au point 4.1 :

- ❖ si elle juge un projet stratégique pour le développement de la Ville au niveau de l'emploi, de l'investissement ou de la diversification de la base économique;
- ❖ pour compenser la présence d'une contrainte ou pour favoriser la relocalisation d'une entreprise qui présente des facteurs de nuisance dans son milieu.

Le tout sujet aux dispositions de la *Loi sur les immeubles industriels municipaux* si applicable. Le cas échéant, si le prix de vente est inférieur au moins élevé entre le total des coûts d'acquisition et la valeur inscrite au rôle, une autorisation du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) sera nécessaire.

La grille d'évaluation de l'annexe 1 détermine un pointage par catégorie et la sommation des pointages obtenus oriente la détermination du prix de vente optimisé en fonction de la valeur du projet pour la communauté de Rivière-du-Loup. Le conseil municipal décide de vendre selon le prix du pointage obtenu ou de refuser la vente du terrain. Dans certaines situations associées au terrain, la Ville de Rivière-du-Loup se réserve le droit d'évaluer le projet à l'extérieur de la grille de calcul proposée à l'annexe 1 et de fixer le prix de vente dans le meilleur intérêt de la Ville, sans toutefois le vendre à un prix inférieur à 5,95 \$/m².

Pointage selon l'annexe 1	Prix de vente	Décision du conseil
81 % à 100 %	5,95 \$/m ²	Accepter ou refuser la vente
71 % à 80 %	11,95 \$/m ²	
60 % à 70 %	19,95 \$/m ²	
Inférieur 60 %	65,00 \$/m ²	

4.5 FRAIS DE BRANCHEMENTS AU RÉSEAU D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Le branchement d'une entrée d'eau et/ou d'une entrée d'égout sanitaire et/ou pluvial est facturé de la façon suivante :

Pointage selon l'annexe 1	Coût du ou des branchements
81 % à 100 %	Gratuit
71 % à 80 %	50 % du coût réel pour tous les travaux + 15 % de frais d'administration
60 % à 70 %	75 % du coût réel pour tous les travaux + 15 % de frais d'administration
Inférieur à 60 %	Coût réel pour tous les travaux + 15 % de frais d'administration

4.6 FRAIS CONNEXES

Les immeubles industriels municipaux sont vendus cadastrés et sans garantie légale.

Par ailleurs, la Ville ne retient les services d'aucun courtier, agent ou mandataire aux fins de la vente d'immeubles industriels. Tous les honoraires ou commissions pouvant être exigibles lors d'une transaction sont à la charge de l'acquéreur.

4.7 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PROJET D'IMPLANTATION DANS LE PARC INDUSTRIEL

Toute entreprise désirant acquérir un terrain industriel doit déposer un plan d'affaires de son projet. Ce plan doit contenir les éléments suivants :

Type d'activité qui y sera réalisée pour valider sa conformité avec le plan d'urbanisme	Description de l'activité	Données
Superficie de terrain demandée	m ²	
Besoins en aqueduc et égouts	Volumes d'eau potable et d'eaux usées	
Développement durable	Matériaux du bâtiment, type d'énergie, etc.	
Investissement total réalisé	Valeur (\$)	
Bâtiment à implanter	Description (H x L x L) matériaux (visuel)	
	Coûts du bâtiment (\$)	
	% d'occupation du sol de l'infrastructure	
Nombre d'emplois prévus	Nombre	
Salaire annuel moyen prévu (salaire d'emploi moyen RDL 46 314 \$ en 2018)	Valeur (\$)	
Entreprise industrielle dans l'écosystème industriel de la Ville. L'entreprise est-elle unique? Fait-elle partie d'une chaîne de valeurs ou est-elle en compétition avec des acteurs du tissu existant? C'est la vision du développement.	Unique Maillon d'une chaîne de valeur Compétition d'un secteur existant	

4.8 DÉPÔT DU PROJET AU CONSEIL MUNICIPAL

Lorsqu'un projet est déposé, le Service du développement économique en informe le conseil municipal.

De plus, une fois son analyse complétée, le Service du développement économique la dépose au conseil municipal pour décision.

5. VALORISATION DES IMMEUBLES INDUSTRIELS MUNICIPAUX

5.1 DÉLAI DE CONSTRUCTION

L'acquéreur doit commencer à construire un bâtiment, selon la recommandation du Service du développement économique, dans un délai de 12 mois suivant l'adoption de la résolution acceptant la promesse d'achat. La construction doit être terminée 24 mois suivant ladite résolution.

La construction du bâtiment doit être conforme aux lois et règlements en vigueur. Elle ne pourra débuter avant la signature de l'acte de vente et après l'obtention du permis de construction approprié.

5.2 CLAUSE DE NON-SPÉCULATION (DROIT DE PRÉEMPTION)

Pour éviter toute spéculation, l'acquéreur ne peut vendre ou autrement aliéner ses droits dans tout ou partie de l'immeuble concerné, mais non construit, sans les avoir au préalable offerts à la Ville par avis écrit.

Dans les 120 jours de la réception de l'avis écrit, la Ville aura la faculté d'acheter cet immeuble ou une partie de celui-ci pour un prix équivalant à 90 % du prix payé par l'acquéreur.

Si la Ville ne désire pas se prévaloir de ladite offre, l'acquéreur pourra, à l'expiration dudit délai de 120 jours, disposer de ses droits en faveur d'un tiers.

Cette clause est valide pour une période de 20 ans à compter de la date de la signature de l'acte de vente.

Si la Ville ne désire pas se prévaloir de son droit de préemption, l'acquéreur pourra revendre l'immeuble à un tiers.

5.3 RÉOLUTION DE LA VENTE

La Ville peut reprendre l'immeuble vendu et conserver, s'il y a lieu, les améliorations à titre de dommages-intérêts en remettant à l'acquéreur 90 % du prix payé lors de la vente dudit immeuble par la Ville, et ce, dans les situations suivantes :

- ❖ non-respect de l'obligation de construire un bâtiment dans le délai prescrit;
- ❖ clause de non-spéculation (droit de préemption).

En tel cas, la Ville reprendra l'immeuble ainsi que les bâtiments construits, le cas échéant, à l'exclusion des biens mobiliers servant à l'exploitation de l'entreprise même s'ils ont été réunis à l'immeuble par accession immobilière, sans être tenu à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble par qui que ce soit, ces réparations, améliorations et constructions restant acquises à la Ville à titre de dommages-intérêts liquidés. En outre, les frais et honoraires engendrés par cette rétrocession seront supportés par l'acquéreur.

Annexe 1

Grille de calcul

Type d'activité qui y sera réalisée pour valider sa conformité avec le plan d'urbanisme	Description de l'activité	Pointage	Note obtenue
Superficie de terrain demandée	m ²		
Besoins en aqueduc et égouts	Volumes d'eau potable et d'eaux usées	15	
Développement durable	Matériaux du bâtiment, type d'énergie, etc.	5	
Investissement total réalisé	Valeur (\$)	10	
Bâtiment à implanter	Coûts de bâtiment(\$)	15	
	% d'occupation du sol de l'infrastructure		
Nombre d'emplois prévus	Nombre	20	
Salaire annuel moyen prévu (salaire d'emploi moyen RDL 46 314 \$ en 2018)	Valeur (\$)	15	
Entreprise industrielle dans l'écosystème industriel de la Ville. L'entreprise est-elle unique? Fait-elle partie d'une chaîne de valeurs ou est-elle en compétition avec des acteurs du tissu existant? C'est la vision du développement.	Unique Maillon d'une chaîne de valeur Compétition d'un secteur existant	10	
Évaluation en fonction du contexte		10	
Total		100	

81 % à 100 % =	05.95 \$/m ²	ou non-vente
71 % à 80 % =	11.95 \$/m ²	ou non-vente
60 % à 70 % =	19.95 \$/m ²	ou non-vente
inférieure 60 % =	65.00 \$/m ²	ou non-vente