

Droit de préemption municipal

Questions & réponses

1. C'est quoi, un droit de préemption?

Le droit de préemption accorde à la Ville une priorité d'achat si un propriétaire décide de vendre son immeuble. En d'autres termes, la Ville se donne un droit de premier refus si une transaction immobilière est imminente. Elle peut aller de l'avant avec l'achat du terrain ou du bâtiment visé à la place d'un acquéreur ou lui laisser le champ libre selon son bon jugement.

2. La Ville va-t-elle exproprier des gens?

Non, la Ville ne fait que signifier son intérêt envers certains immeubles, mais elle ne forcera pas la vente et les propriétaires des immeubles visés demeurent entièrement libres de profiter de leurs biens.

3. Est-ce que ça désavantage le vendeur?

Pas du tout. Si un propriétaire d'immeuble visé par un droit de préemption accepte une offre d'achat d'un potentiel acquéreur, la Ville peut décider d'utiliser son droit de préemption pour acquérir elle-même l'immeuble aux mêmes conditions, notamment au même prix offert. Mais elle peut également décider de ne pas « accoter » l'offre et de laisser la transaction se réaliser.

4. Est-ce que la Ville s'ingère dans le marché privé en coupant l'herbe sous le pied des investisseurs?

La Ville n'a pas pour objectif d'empêcher une transaction entre deux privés ni d'influencer le prix de vente. Elle désire simplement être mise au courant lorsqu'une transaction immobilière est en cours sur certaines propriétés afin de pouvoir rapidement l'analyser et déterminer si elle en fait elle-même l'acquisition aux mêmes conditions ou si elle laisse les deux propriétaires aller de l'avant.

5. Pourquoi la Ville se dote-t-elle d'un droit de préemption?

La loi le permet depuis 2022. C'est un outil qui permet à une Ville de mieux planifier son développement urbain. Comme Rivière-du-Loup connaît un développement soutenu, la Ville souhaite se prévaloir de cet outil pour s'assurer qu'elle ne manque pas une occasion de réaliser des acquisitions stratégiques. Et plutôt que de la faire à la pièce ou en réaction à une conjoncture (par exemple, la faillite de F.F. Soucy), elle choisit de le faire en lot, une seule fois.

6. Que va faire la Ville des immeubles acquis?

Plusieurs raisons peuvent motiver l'intérêt de la Ville envers certains immeubles, par exemple pour s'assurer que l'usage d'un lieu ne change pas, pour optimiser certains terrains à forte valeur ajoutée sur le plan industriel ou, encore, pour prévoir ses propres besoins dans le futur, notamment en matière d'aménagement urbain ou de travaux publics.

7. Est-ce que la Ville se garde un droit de préemption à vie sur les immeubles visés?

Non, le droit de préemption municipal a une durée maximale de dix ans.

8. La Ville veut-elle acheter 80 bâtiments?

Non, par « immeuble », on entend une « propriété immobilière », comme un terrain ou un bâtiment (ou les deux).

9. La Ville veut-elle se créer une réserve foncière en acquérant des terrains et des bâtiments stratégiques?

Pas tout à fait. La Ville ne cherche pas à acquérir coûte que coûte des immeubles dans le but, par exemple, de les destiner à un projet spécifique comme du logement ou un projet d'envergure. Elle cherche plutôt à mieux planifier son développement urbain et à demeurer à l'affût des occasions à venir qui pourraient lui permettre de mener à bien sa mission ou améliorer ses services à la population.

10. Avec quel argent la Ville va-t-elle acheter les immeubles visés?

Pour toute occasion où le droit de préemption serait invoqué, une analyse financière serait faite quant à la meilleure façon de financer l'immeuble visé. Tout dépendant du montant, ces achats pourraient être financés, par exemple, par les fonds courants, par le fonds de roulement ou via l'appropriation de surplus.

11. La Ville va-t-elle construire des logements avec les immeubles qu'elle veut acquérir?

Une Ville ne construit pas de logements, cela appartient aux promoteurs privés de le faire. Théoriquement la Ville pourrait acheter et revendre à des promoteurs qui veulent faire du logement, mais les immeubles visés dans l'exercice actuel ne sont pas spécifiquement destinés à cette fin.

12. Est-ce que ma propriété est visée par un droit de préemption?

Il est possible de consulter la carte du rôle d'évaluation sur le [Portail citoyen de la Ville](#) pour voir où se situent les propriétés visées.