



SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Division de l'industrie, du commerce et des services

**POLITIQUE D'ALIÉNATION
DES IMMEUBLES INDUSTRIELS MUNICIPAUX**

Décembre 2010

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.

INTRODUCTION

La Ville de Québec dispose de terrains dans des 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 Québec 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.

1 DÉFINITIONS

1.1 Immeuble industriel municipal

Un immeuble appartenant à la Ville situé dans un espace 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.

1.2 Acquéreur

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

2 PROCÉDURES ET DOCUMENTS STANDARDS

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

2.1 Promesse d'achat d'immeuble

2.1.1 Signature et acceptation de la promesse d'achat

Le requérant doit signer la promesse d'achat établie par les services du Développement économique et des Affaires juridiques, conformément aux conditions de vente fixées par la Ville. La promesse d'achat est ensuite soumise aux autorités municipales compétentes pour acceptation (soit au comité exécutif pour toute transaction inférieure à 50 000 \$, soit au conseil de ville pour toute transaction de 50 000 \$ et plus).

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

2.1.2 Acompte

Au moment de la signature de la promesse d'achat, le requérant doit verser un acompte représentant dix pour cent (10 %) du total de la valeur de l'immeuble établie selon la grille de prix de vente des immeubles industriels municipaux en vigueur.

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

2.1.3 Durée

La promesse d'achat est valide cent vingt jours (120) à compter de son acceptation par les autorités municipales compétentes.

2.2 Option d'achat

La Ville peut, exceptionnellement et sur recommandation du Service du développement économique, proposer une option d'achat à tout requérant intéressé à décaler dans le temps l'acquisition d'un immeuble industriel municipal. Il doit cependant justifier sa demande en présentant un projet générateur d'investissements et d'emplois, dont la réalisation présente une problématique particulière de mise en oeuvre.

L'option d'achat engage et lie légalement la Ville envers le requérant pour :

- réserver un immeuble pour la période mentionnée à l'option;
- refuser toute offre qui pourrait lui être déposée pendant la durée de validité de l'option d'achat;
- fixer d'avance le prix et les conditions qui vont prévaloir lors de la vente éventuelle, tels que présentés ci-dessous aux articles 3 et 4.

En contrepartie, le requérant de l'option s'engage à :

- verser un dépôt non-remboursable lors de la signature de l'option, déductible du montant total de la transaction de vente de l'immeuble;
- respecter toutes les conditions exigées par la Ville.

2.2.1 Signature et acceptation de l'option d'achat

Le requérant doit signer l'option d'achat établie par les services du Développement économique et des Affaires juridiques. L'option d'achat est ensuite soumise aux autorités municipales compétentes pour acceptation (soit au comité exécutif pour toute transaction inférieure à 50 000 \$, soit au conseil de ville pour toute transaction de 50 000 \$ et plus). À l'échéance de celle-ci, ou avant, le requérant doit procéder à l'acquisition de l'immeuble, et ce, selon les conditions établies à l'option d'achat.

2.2.2 Dépôt

Au moment de la signature de l'option d'achat, le requérant doit verser un montant représentant dix pour cent (10 %) du total de la valeur de l'immeuble établie selon la grille de prix de vente des immeubles industriels municipaux en vigueur.

Cependant, le montant du dépôt initial est imputé du montant de la transaction lors de la signature de l'acte de vente. Si le requérant se désiste, le dépôt initial est non remboursable et reste acquis à la Ville à titre de dommages et intérêts.

2.2.3 Durée

L'option est valide douze (12) mois à compter de son acceptation par les autorités municipales compétentes.

3 PRIX DE VENTE DES IMMEUBLES INDUSTRIELS MUNICIPAUX ET FRAIS CONNEXES

3.1 Prix de vente

Le prix de vente par unité de surface est fixé par la Ville et apparaît à la grille de prix en vigueur. Cette grille est révisée sur une base annuelle par le Service du développement économique et approuvée par le conseil de la ville. Le prix de vente unitaire applicable est celui qui est en vigueur au moment de la signature de la promesse d'achat par l'acquéreur.

3.2 Certificat du prix de revient du trésorier

Dans un parc industriel soumis à la Loi sur les immeubles industriels municipaux¹, 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.

¹ Les parcs industriels soumis à cette loi sont : Armand-Viau, de Beauport, de Charlesbourg et de Val-Bélair.

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.

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

3.3 Facteurs qui influencent 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 et l'évolution du marché immobilier en général.

3.4 Ajustement du prix de vente

La Ville se réserve le droit de fixer un prix de vente inférieur à celui affiché :

- 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 ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) sera nécessaire.

3.5 Frais connexes

Les immeubles industriels municipaux sont vendus cadastrés. Les frais pour fins de parcs et terrains de jeux sont acquittés par la Ville à même le produit de la vente, s'il y a lieu.

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

4 VALORISATION DES IMMEUBLES INDUSTRIELS MUNICIPAUX

4.1 Délai de construction

L'acquéreur doit commencer à construire un bâtiment, selon la recommandation du Service du développement économique, dans un délai variant de douze (12) à

vingt-quatre (24) mois à compter de la date d'adoption de la résolution du comité exécutif ou du conseil de ville acceptant la promesse d'achat. Il doit la poursuivre de façon continue, sans délai injustifié, jusqu'à sa complétion finale dans un délai maximum de dix-huit (18) mois.

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.

4.2 Pourcentage d'occupation au sol (POS) minimum

Le pourcentage d'occupation au sol (POS) du bâtiment à construire doit représenter au minimum quinze pour cent (15 %) de la superficie de l'immeuble, voire plus si la réglementation d'urbanisme en vigueur prévoit un pourcentage plus élevé.

Le POS demandé est toutefois plus élevé dans les parcs industriels suivants :

- Armand-Viau : un minimum de vingt-cinq pour cent (25 %) pour les immeubles municipaux situés en façade du boulevard de l'Auvergne et du boulevard de l'Ormière et un minimum de vingt pour cent (20 %) pour les autres immeubles municipaux;
- de Beauport : un minimum de vingt-cinq pour cent (25 %) pour les immeubles municipaux situés en façade du boulevard Raymond et un minimum de vingt pour cent (20 %) pour les autres immeubles municipaux;
- de Charlesbourg : un minimum de vingt pour cent (20 %) pour l'ensemble des immeubles municipaux.

4.3 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 cent vingt (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 quatre-vingt-dix pour cent (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 cent vingt (120) jours, disposer de ses droits en faveur d'un tiers.

Cette clause est valide pour une période de vingt (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.

4.4 Résolution de la vente

La Ville peut reprendre l'immeuble vendu et conserver, s'il y a lieu, les améliorations à titre de dommages et intérêts en remettant à l'acquéreur quatre-vingt-dix pour cent (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).