



# POLITIQUE DE GESTION DES PROPRIÉTÉS

## VILLE DE SAGUENAY

**Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme**  
**Division des propriétés**

Présentée au CAGU le 25 octobre 2016

Entérinée à la séance du comité exécutif du 27 octobre 2016 - résolution VS-CE-2016-1183

Modifiée à la séance du comité exécutif le 23 mai 2017 – résolution VS-CE-2017-607

Modifiée à la séance du conseil municipal le 7 septembre 2021 – résolution VS-CM-2021-552

## 1. Mise en contexte

Depuis 2004, la Ville de Saguenay a adopté une politique de gestion pour l'ensemble de son parc immobilier, laquelle vise notamment à définir les règles de base encadrant l'administration des propriétés municipales et leur mise en valeur. La politique de gestion a fait l'objet de révision au cours des années 2008 et 2012. En **2016**, il est requis de revoir la politique compte tenu de la mise en vigueur du règlement VS-R-2014-117 concernant l'occupation du domaine public de la Ville de Saguenay et afin d'améliorer l'efficacité de nos pratiques de gestion.

## 2. Préambule

La municipalité doit assumer la pleine gestion de ses propriétés. Pour ce faire, elle a le pouvoir d'établir une politique uniforme applicable à l'ensemble du territoire, attendu que celle-ci respecte les principes de la Loi.

La mise en place de cette politique vise à privilégier la protection des biens municipaux et des infrastructures municipales et publiques, tout en facilitant l'accessibilité des citoyens aux services publics auxquels ils sont en droit de s'attendre (réseaux routiers, aires de loisirs, liens de circulation, parcs publics, etc.).

La politique de gestion des propriétés doit également tenir compte de la meilleure utilisation municipale des propriétés, notamment pour les fins opérationnelles. Il importe ainsi de préciser l'intérêt pour la Ville d'être propriétaire des terrains sur lesquels on retrouve des infrastructures municipales ou d'en détenir les servitudes requises pour intervenir.

Un des objectifs principaux est aussi de favoriser la construction sur les terrains vacants non utiles à la municipalité pour en retirer le plein potentiel de taxation. Il sera de ce fait important d'éviter le fractionnement de terrains constructibles.

**La mise en application de cette politique est donc un outil de travail qui vise à améliorer les procédures de traitement et d'analyse, et ainsi permettre aux gestionnaires de répondre plus efficacement aux demandes des citoyens.**

## 3. Principes directeurs

En tant que grand propriétaire foncier, la municipalité est constamment sollicitée par les citoyens pour des questions concernant les propriétés publiques et privées. En fonction des demandes et en respect de toutes les réglementations en vigueur, nos services devront envisager plusieurs options pour être en mesure de résoudre les dossiers. **De la vente pure et simple jusqu'au démembrement du droit de propriété**, chacune des options a des particularités et ne peut être utilisée sans en évaluer l'applicabilité et la portée.

Il est important de bien **définir la nature de la propriété** dans un premier temps puisque les caractéristiques propres à chacune ont un effet direct sur la mesure applicable à chaque demande. **Une analyse foncière** (titres, servitudes, avis, etc...), **technique** (cours d'eau, zone de contrainte ou d'inondation, contamination, etc...), et des **visites des lieux** (si requis)

seront réalisées pour chacune des requêtes d'intervention sur une propriété municipale. Le premier élément à considérer étant de s'assurer **que la municipalité peut disposer d'un bien étant donné qu'il n'est plus utile aux besoins municipaux actuels et futurs**. À cet effet, il est donc requis de maintenir le statu quo si les besoins futurs ne sont pas suffisamment définis. Il faut également privilégier l'optimisation des usages, notamment en tendant vers le plein potentiel d'utilisation du sol et des activités.

Ainsi, lorsqu'il n'y a pas d'intérêt municipal à maintenir la propriété d'un immeuble, **la vente demeure l'option privilégiée** à tout autre démembrement du droit de propriété, étant donné que des taxes foncières y seront perçues. Par ailleurs, il faut préciser que la municipalité n'a aucune obligation de vendre ou de louer une propriété.

D'autre part, lorsque la municipalité possède des infrastructures sur un terrain, elle doit viser à en **maintenir la propriété ou s'assurer de conserver toutes les servitudes requises** pour maintenir celles-ci et intervenir au besoin.

La vente d'un immeuble ou le démembrement du droit de propriété **ne doit pas avoir pour conséquence de léser un citoyen ou (un groupe de citoyens)**. Il est donc requis de s'assurer de l'intérêt des voisins immédiats d'une propriété faisant l'objet d'une demande et de documenter les interventions. De plus, il est important de privilégier la vente dans le prolongement des lignes latérales.

Les frais de professionnels (arpenteur-géomètre, évaluateur agréé, notaire, ingénieur) relatifs à la disposition d'un bien immobilier par la municipalité seront à la **charge du demandeur ou l'instigateur de la requête**.

Pour tous les dossiers en lien avec l'utilisation des propriétés municipales, sauf exception, ceux-ci seront traités en fonction du **Règlement sur l'occupation du domaine public VS-R-2014-117** en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2014.

## **4. Dispositions législatives**

**Aux fins de l'application de la présente politique, il est requis de rappeler les dispositions suivantes, sans limiter leur généralité :**

### **Article 28 de la Loi sur les cités et villes**

**1.0.1** Sauf disposition contraire, l'aliénation de tout bien de toute municipalité doit être réalisée à titre onéreux;

**1.1** La cession à titre gratuit ou le prêt à usage par toute municipalité... ne peut être fait qu'au profit du gouvernement, de l'un de ses ministres ou organismes, d'une municipalité, d'une communauté métropolitaine, d'une commission scolaire ou d'un organisme à but non lucratif.

### **Article 29 de la Loi sur les cités et villes**

Toute municipalité peut acquérir, construire et aménager, sur son territoire, des immeubles qui peuvent être loués ou aliénés, à titre gratuit ou onéreux, en tout ou en partie, au profit: d'un établissement public, d'une commission scolaire, d'un collège d'enseignement général et professionnel ou d'un établissement visé par la Loi sur l'Université du Québec, de la

Société québécoise des infrastructures afin qu'ils soient occupés par un intervenant du secteur de la santé et des services sociaux, d'un centre de la petite enfance ou d'une garderie.

#### **Article 42 de la Loi sur la fiscalité municipale**

Le rôle indique la valeur de chaque unité d'évaluation sur la base de sa valeur réelle.

#### **Article 43 de la Loi sur la fiscalité municipale**

La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes:

1° le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés; et

2° le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier. »

## **5. Établissement de la valeur de vente**

Aux fins des présentes, il est important de préciser l'**article 28 de la Loi sur les cités et villes (1.0.1)**, c'est-à-dire que la municipalité peut vendre à sa valeur réelle.

De plus, la **valeur réelle**, telle que définie dans la Loi sur la fiscalité municipale, peut être liée à celle portée au rôle d'évaluation de la municipalité.

En conformité avec ce qui précède, il s'avère que pour la majeure partie des demandes d'acquisition ou d'utilisation des propriétés de la municipalité, le rôle d'évaluation peut servir de base fiable pour l'établissement des valeurs.

Par contre, dans certaines situations, il faudra recourir à une **expertise externe en évaluation** pour définir la valeur de la propriété. Cette expertise pourra être sous forme d'un rapport d'évaluation ou d'un acte de consultation réalisé par un évaluateur agréé. Il est également possible de demander une **opinion de valeurs et de comparables** à la Division de l'évaluation du Service des finances pour préciser des valeurs.

## **6. Conditions et méthodes de calcul permettant d'établir la valeur sur la base du rôle d'évaluation**

### Méthode de calcul

#### **6.1 Vente de terrains constructibles**

Pour la vente de terrains constructibles, la valeur doit toujours être établie par une firme d'évaluation. **Si celle-ci date de plus de deux (2) ans, elle devra être mise à jour.** Pour les terrains constructibles, il est jugé pertinent de procéder par Appel d'Offres public ou par mandat de courtage. Le prix minimum demandé étant la valeur marchande déterminée dans le rapport d'évaluation.

Toutefois, lorsqu'un terrain ou une partie de terrain non identifié préalablement comme disponible à la vente fait l'objet d'une demande d'acquisition par un citoyen

(ou groupe de citoyens), et que ladite demande s'avère réalisable, il sera possible de transiger directement sans que ladite propriété soit offerte publiquement.

## 6.2 Vente de résidus de terrains (Qu'ils soient en bordure de rue ou en arrière-lot)

### Prémisse de base

La valeur établie sera déterminée selon la moyenne de la valeur au rôle des terrains adjacents, et/ou comprise à l'intérieur du même secteur que le sujet à l'étude, et ayant des caractéristiques similaires à celui-ci.

Cette valeur déterminée devra être **indexée** chaque année selon un taux de variation fixé par la Division de l'évaluation du Service des finances à chaque début d'année.

#### 6.2.1 Si utilisables pour un terrain ayant frontage sur rue

- Pour les **30 premiers mètres** à partir de la rue : **100 %** de la valeur établie;
- Pour les **15 mètres suivants** (jusqu'à 45 mètres de la rue) : **1/3** de la valeur établie;
- Pour les **15 autres mètres suivants** : **1/9** de la valeur établie;
- Pour les **mètres suivants**: **1,00 \$/m<sup>2</sup>**;
- Pour les **parties rocheuses et coulées** : **1,00 \$/m<sup>2</sup>**;

#### 6.2.2 Si utilisables pour un terrain d'arrière-lot

- Pour les **45 premiers mètres** de la rue : **1/3** de la valeur établie;
- Pour les **15 autres mètres suivants** : **1/9** de la valeur établie;
- Pour les **mètres suivants**: **1,00 \$/m<sup>2</sup>**;
- Pour les **parties rocheuses et coulées** : **1,00 \$/m<sup>2</sup>**;

#### 6.2.3 Si non utilisables, non développables, fortes pentes (plus de 25 %), etc...

À moins d'indication contraire, la valeur de telles propriétés est de **1,00 \$/m<sup>2</sup>**;

### Généralités

La valeur déterminée en fonction de la politique ne peut être inférieure à celle inscrite au rôle pour une unité d'évaluation spécifique;

Dans le cas où la valeur calculée selon la politique est supérieure à la valeur au rôle, la valeur du rôle d'évaluation prime;

La valeur du terrain pourra être dépréciée lorsqu'une servitude en faveur de la municipalité est imposée sur le terrain vendu. De façon générale, cette dépréciation est de 50 %, mais pourra être supérieure selon l'impact réel de la servitude.

## Exceptions

La méthode de calcul proposée pourra s'appliquer à toutes les situations à l'exception de celles prévues ci-après où il est recommandé d'obtenir un rapport d'évaluation d'une firme d'évaluateurs agréés ou de valider les valeurs et comparables auprès de la Division de l'évaluation du Service des finances:

- 1) La propriété faisant l'objet de la demande est d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 mètres carrés;
- 2) La valeur estimée de la propriété visée est égale ou supérieure à 10 000 \$ au rôle d'évaluation;
- 3) La propriété faisant l'objet de la demande est d'une superficie supérieure à celle de la propriété initiale du requérant;
- 4) La propriété est située à l'intérieur d'un parc industriel ou dans un secteur ayant une politique spécifique;
- 5) Il y a plus d'un acheteur intéressé à la propriété ;
- 6) L'acquéreur est en lien avec la municipalité et il y a risque significatif de conflit ou d'apparence de conflit d'intérêts;
- 7) Dans tous les cas où il existe des particularités faisant en sorte de rendre difficile la fixation d'une valeur;
- 8) Dans le cas de contestation de la valeur au rôle, auquel cas le requérant devra fournir, à ses frais, un rapport d'évaluation d'un évaluateur agréé. La municipalité ne sera toutefois pas tenue obligatoirement à cette évaluation et se réserve le droit de procéder à une contre-expertise si elle le juge à propos;
- 9) Lorsque le résidu de terrain à être vendu et appartenant à la municipalité permet au requérant d'obtenir un terrain constructible.

## **7. Vente de sentiers piétonniers et de ruelles**

Certains sentiers piétonniers ou ruelles peuvent être admissibles à la vente. Il sera cependant requis d'obtenir la confirmation des arrondissements et des services concernés afin de s'assurer que lesdits aménagements ne sont pas nécessaires au bon fonctionnement de la circulation (véhiculaire ou piétonnière) et que la vente de ces terrains n'occasionne pas de préjudices aux résidents du secteur. Lesdites superficies seront offertes en parts égales aux **propriétaires contigus**. Advenant la renonciation d'un des propriétaires adjacents, il sera possible de vendre la totalité de la superficie au propriétaire adjacent.

### Valeur établie

- a) Dans le cas de **sentiers piétonniers**, la valeur sera fixée à **50 % de la valeur au rôle moyenne** des propriétés limitrophes;
- b) Dans le cas de ruelles, on ne peut appliquer ce principe, puisque chaque situation nécessitera une analyse particulière et la valeur sera déterminée en fonction de paramètres différents (accessibilité, usage, aménagements, conformité, etc.).

## 8. Vente de terrains identifiés "aux fins de parc"

Lorsqu'aucune clause contractuelle ne restreint la vente, certaines superficies incluses à l'intérieur d'une **zone « parc »** peuvent être vendues. Cependant, lorsque les terrains ont été cédés ou acquis pour des fins de parcs, le produit de la vente doit être versé dans le **fonds « parc »** de la municipalité.

## 9. Bail de location

Pour les cas spécifiques qui ne peuvent être traités en vertu du **Règlement sur l'occupation du domaine public « VS-R-2014-117 »**, la municipalité peut consentir à céder l'usage d'une propriété, à titre onéreux, sous forme de bail de location. Dans ces cas spécifiques, la municipalité peut requérir les services de professionnels spécialisés (évaluateur agréé, agronome, etc...) pour définir la valeur locative. À titre d'exemple, on peut y retrouver le **bail à des fins agricoles, le bail pour l'implantation d'une tour de télécommunication, le bail pour locaux intérieurs**, etc...

Étant donné qu'il s'agit de baux à des fins autres que résidentielles ou que le demandeur est une entreprise à but lucratif, le taux de location applicable sera d'un **minimum de 10 %** de la valeur.

### Généralités :

- Si la valeur de la propriété est inférieure à 10 000 \$, établie selon le principe de la vente de résidus de terrains;
- Si valeur de la propriété est supérieure à 10 000 \$ au rôle: mandat d'évaluation.

## 10. Servitudes

Des servitudes peuvent être consenties afin de régulariser les problématiques d'un requérant, sans impact sur les opérations municipales. Cependant, lorsque la vente est possible, celle-ci doit être privilégiée à l'octroi d'une servitude. Les servitudes de tolérance, d'empiètement, de stationnement, de passage ou la cession d'un droit d'usage aliénable, pour ne nommer que ceux-ci, peuvent faire partie des demandes à traiter. L'octroi d'un tel droit implique une analyse complète et doit être finalisée par la signature d'un acte notarié.

- Pour une servitude affectant **une superficie mineure** et avec peu d'impact pour la municipalité, et compte tenu de l'analyse effectuée, le requérant devra payer des frais administratifs;
- Pour une servitude affectant une **superficie majeure** et en conséquence de l'avantage qu'elle procure au demandeur ou du préjudice qu'elle occasionne à la municipalité, cette dernière sera évaluée selon les principes de vente en appliquant un taux de dépréciation (généralement de 50 % de la valeur) plus les frais administratifs;

## 11. Honoraires professionnels

Les honoraires professionnels occasionnés pour le traitement d'un dossier (arpenteur-géomètre, notaire et évaluateur agréé) sont à la charge de la partie qui requiert ledit traitement, sauf si indication contraire ou entente spécifique à cet effet. Par ailleurs, si c'est

la municipal  t   qui décide de vendre des propriétés par courtier ou appel d'offres, c'est elle qui en assumera l'établissement de valeur et l'arpentage.

## **12. Frais d'ouverture de dossier**

**Des frais d'ouverture** seront chargés pour toute demande d'ouverture de dossier qui nécessitera une analyse complète et détaillée, des recherches foncières ainsi que des visites des lieux. Aucune garantie ne pouvant être fournie quant à l'acceptation ou le refus de la demande formulée. Ces frais ne seront pas remboursables.

Lorsque l'ouverture de dossier est en lien avec une occupation du domaine public exercée, le dossier sera traité selon les dispositions du **Règlement sur l'occupation du domaine public « VS-R-2014-117 »**.

## **13. Promesse d'achat et/ou demande d'acquisition**

**Une promesse d'achat ou demande d'acquisition** devra être signée par le requérant avant toute recommandation au comité exécutif accompagnée d'un dépôt de **300 \$**. Ce dépôt sera appliqué au montant de la vente lors de la signature du contrat notarié ou conservé par la municipal  t   advenant le cas où le requérant se désiste ou ne respecte pas les délais pour réaliser la transaction.

## **14. Vente de terrain de l'emprise de l'ancienne voie ferrée du Canadien National**

**Principes directeurs applicables à la vente de parcelle de terrain de l'emprise de l'ancienne voie ferrée du Canadien National**

### 14.1 Tronçon entre la rue De Quen jusqu'à l'Ouest du boulevard Saint-Paul (section piste cyclable)

- Conserver une largeur minimale d'emprise de 20 mètres, sauf exception;
- Conserver 5 mètres de chaque côté de la bordure d'asphalte de la piste cyclable, sauf exception;
- Maintenir l'ensemble des aménagements municipaux nécessaires sur le terrain de la Ville de Saguenay;
- Obligation par l'acquéreur de clôturer les limites du terrain acquis pour les cours arrières et latérales;
- Obligation que les limites de terrains soient rectilignes avec le prolongement des limites voisines, sauf exception;

#### 14.2 Tronçon à l'Est du boulevard Saint-Paul jusqu'à la rue Racine (section sentier piétonnier)

- Conserver une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, sauf exception;
- Maintenir l'ensemble des aménagements municipaux nécessaires sur le terrain de la Ville de Saguenay;
- Obligation par l'acquéreur de clôturer les limites du terrain acquis pour les cours arrières et latérales;
- Obligation que les limites de terrains soient rectilignes avec le prolongement des limites voisines, sauf exception;

### **15. Autres politiques applicables**

En lien avec la gestion du parc immobilier de la municipalité, il est requis de consulter les autres politiques applicables, entre autres :

- Politique de subvention relative à la construction d'une clôture (VS-CE-2002-778 et VS-CE-2008-892);

