



POLITIQUE MUNICIPALE

Politique numéro :	PO-029	
Titre :	Politique d'acquisition et de disposition des biens immobiliers de la Ville de Gatineau	
Date d'entrée en vigueur :	2002-06-20	Résolution : CM-2002-518
	2004-10-12	Résolution : CM-2004-928
	2005-07-05	Résolution : CM-2005-632
	2018-04-17	Résolution : CM-2018-241
	2020-08-25	Résolution : CM-2020-494
Date de révision :	2023-07-04	Résolution : CM-2023-524
	2023-11-14	Résolution : CM-2023-911
Service :	Biens immobiliers	

1. FONDEMENT

La politique d'acquisition et de disposition des biens immobiliers de la Ville de Gatineau (ci-après nommée « la Politique ») est mise en place pour permettre le déploiement d'un parc immobilier répondant aux besoins de la communauté et de l'organisation municipale.

La Politique permet aux gestionnaires de la Ville de Gatineau (ci-après nommée « la Ville ») de maintenir une efficience accrue dans un but d'amélioration continue et de saine administration.

Elle vise également à poursuivre le développement de la Ville conformément à sa mission et sa vision ainsi que conformément aux orientations émanant notamment de la Stratégie d'acquisition et de disposition de propriétés, de la Stratégie de logements abordables et aux différents plans directeurs municipaux.

2. OBJECTIFS

La Politique a pour objectif d'établir un processus qui assure :

- la bonne gouvernance des transactions immobilières, centrée principalement sur l'efficacité, l'équité, l'intégrité et la transparence;
- le respect des meilleures pratiques en la matière;
- la prise en considération des intérêts de la Ville et de tous ses citoyens;
- le soutien des orientations stratégiques pertinentes de la Ville (stratégies, plans directeurs, programmes, politiques, règlements, etc.);
- une saine gestion des fonds publics.

Spécifiquement, la Politique vise à répondre aux besoins actuels et futurs de la Ville associés à sa croissance et à son développement ainsi qu'à certaines obligations légales, dont :

- le soutien de l'évolution stratégique et réglementaire de la Ville quant au besoin d'infrastructures municipales;
- les obligations légales en lien avec le développement du réseau scolaire sur le territoire;
- les demandes de terrains en accompagnement aux projets de logements abordables de même que l'ajout d'obligations d'inclusion de logements abordables et sociaux aux projets de construction impliquant une transaction immobilière avec la Ville.

3. CADRE LÉGISLATIF

La Politique est un guide en complément des lois, règlements, autres politiques, stratégies, procédures et directives en vigueur.

4. DÉFINITIONS

Avant-contrat

Document qui définit les termes et conditions d'un accord de volonté entre deux parties et qui sert de base à la rédaction de l'acte notarié. L'avant-contrat peut, sans s'y limiter, prendre la forme d'une promesse d'achat ou d'une promesse de vente.

Appel de propositions

Procédure qui consiste à inviter, notamment et sans s'y limiter, des citoyens (particuliers ou corporatifs), des organismes ou des promoteurs immobiliers, à présenter un projet dans le cadre de la vente d'un bien immobilier par la Ville.

Le processus d'appel de propositions prévoit la diffusion d'un avis public qui présente entre autres les critères d'admissibilité, les éléments à inclure dans la proposition et la date limite pour la présentation du dossier. Ces critères d'admissibilité auront été préalablement approuvés par le conseil municipal.

La Ville se réserve le droit d'accepter ou non les propositions qui lui seront soumises.

Bien immobilier

Tout terrain, partie de terrain ou tout bâtiment.

Bien immobilier excédentaire

Bien immobilier municipal qui, à la suite d'une consultation des différents services municipaux, n'est plus requis pour répondre aux besoins actuels et futurs de la Ville de Gatineau. Ce bien immobilier municipal est donc déclaré excédentaire et peut dorénavant faire l'objet d'une transaction immobilière.

Logement abordable

Projet de construction comprenant des logements réalisés dans le cadre d'un programme ou d'un fonds, reconnus par les gouvernements du Québec ou du Canada, qui impose des conditions d'abordabilité du logement.

Logement social

Projet de construction comprenant des logements subventionnés, réalisé dans le cadre d'un programme ou d'un fonds de logement social ou communautaire, reconnu par les gouvernements du Québec ou du Canada.

Le projet doit être réalisé ou supporté par un organisme à but non lucratif (OBNL), une Coopérative d'habitation ou l'office d'habitation de l'Outaouais.

Organisme à but non lucratif (OBNL)

Pour les fins de la présente politique, les OBNL visés sont ceux supportés par la Ville de Gatineau conformément aux différents cadres de soutien, aux programmes ou à tout autre support spécifique aux OBNL, en échange d'une prestation de services à la Ville de Gatineau ou aux citoyens.

Il en est de même pour les OBNL, les organismes de bienfaisance et les coopératives au sens de la Loi sur les coopératives qui reçoivent des subventions de soutien aux organismes versées sur une base ponctuelle en vertu de la politique municipale PO-035 s'intitulant Utilisation des budgets de soutien aux organismes et d'aménagement des quartiers des membres du conseil.

Les organismes qui ne peuvent pas se qualifier en vertu des paragraphes ci-dessus, mais qui respectent les critères suivants pourraient être considérés comme tels aux fins de la présente Politique. La mission et les activités de l'organisme :

- ne visent pas à procurer des avantages pécuniaires à un individu ou à une entreprise;
- ne visent pas la ségrégation ou l'exclusion de personnes, ou des activités qui ne respectent pas les droits fondamentaux de la personne;
- ont des impacts positifs pour les citoyens de la Ville;
- ne visent pas des activités religieuses;

Le Service des biens immobiliers, en collaboration avec les services municipaux concernés, est responsable de la qualification des OBNL aux fins des présentes. Une recommandation à cet effet sera émise au conseil municipal ou au comité exécutif, selon le cas.

Parcelle développable

Parcelle située dans un milieu bâti ou non qui est développable par elle-même ou qui n'est pas développable par elle-même, mais qui peut être assemblée à une autre parcelle dans un contexte de développement.

Parcelle non développable

Parcelle située dans un milieu bâti ou non, qui n'est pas développable par elle-même et qui ne peut être assemblée à aucune autre parcelle dans un contexte de développement et pour laquelle il y a absence de marché, c'est-à-dire que le ou les acheteurs potentiels sont restreints au(x) propriétaire(s) adjacent(s).

Transaction immobilière

Toute entente visant le transfert ou l'échange de propriété d'un bien immobilier, la limitation ou la permission d'un droit de propriété, et s'effectuant soit à titre onéreux ou gracieux. Sont inclus, sans toutefois s'y limiter, les ventes, les acquisitions et les échanges de biens immobiliers, ainsi que les servitudes et les droits de propriété superficière. Sont exclus, sans toutefois s'y limiter, les protocoles d'entente, les baux emphytéotiques et la location de biens immobiliers.

Valeur au rôle

Valeur d'un bien immobilier inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville au moment de la transaction immobilière.

Valeur marchande

Le prix sincère le plus probable d'un bien immobilier, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence, que paierait un acheteur prudent et sérieux, à un vendeur qui n'est pas forcé de vendre, les deux étant au courant des usages possibles de la propriété et n'agissant sous aucune contrainte. Ce prix est établi en fonction de l'usage optimal au moment de l'évaluation du bien immobilier.

5. CHAMP D'APPLICATION

La Politique s'applique à toute transaction immobilière impliquant la Ville sauf :

- certaines ententes hors cours sous la gouverne de Service des affaires juridiques de la Ville, incluant les dossiers d'expropriation;
- toute cession à la Ville, à titre gratuit, de rues, de parcs, d'espaces verts ou de tout autre bien immobilier prévue dans le cadre d'un projet de développement (PIIA, entente relative aux travaux municipaux ou autre);
- toute transaction immobilière dans le cadre d'une mise aux enchères pour non-paiement des taxes municipales;
- toute transaction immobilière prévue au règlement numéro 801-2017 relatif aux empiètements sur les propriétés municipales du domaine public de la Ville de Gatineau;
- toute vente de terrain située dans les parcs industriels et d'affaires de la Ville (relève du Secrétariat au développement économique) ;
- toute acquisition complétée dans le cadre du Règlement numéro 938-2023 encadrant le droit de préemption sur le territoire de la ville de Gatineau.

6. GOUVERNANCE

Agissant à titre de propriétaire pour la Ville, le Service des biens immobiliers a comme mandat, notamment, d'aliéner les biens immobiliers municipaux excédentaires et d'acquérir ceux requis pour répondre aux besoins actuels et futurs de la Ville.

Le Service des biens immobiliers accompagne les services municipaux en ce qui concerne les transactions immobilières.

Ce même service propose également différentes options immobilières pour tenter de mener à terme un projet avant de le soumettre au conseil municipal.

7. PRINCIPES GÉNÉRAUX LIÉS AUX TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

Toute demande externe de transaction immobilière est assujettie au paiement des frais d'étude et de préparation des dossiers, conformément à la grille de tarification du Règlement 61-22-2013.

Toute transaction immobilière, visant une parcelle développable ou un bâtiment, doit se faire à partir de la valeur marchande établie par un évaluateur agréé externe, membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, laquelle sera la valeur de base établie pour la négociation.

En cas de désaccord entre les parties, la tierce partie pourra alors à son tour octroyer un mandat visant l'établissement de la valeur marchande, à un évaluateur agréé externe, membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, afin de poursuivre les négociations. Un mandat pourra également être octroyé en collaboration, ce qui signifie que la Ville et la tierce partie s'entendront sur l'évaluateur agréé externe qui procèdera au mandat d'évaluation. Il y aura alors partage des coûts de services professionnels.

Toute transaction immobilière visant une parcelle non développable ou sans valeur marchande conventionnelle pourra se faire à partir de la valeur au rôle, laquelle sera la valeur de base établie pour la négociation. En cas de désaccord entre les parties, le même processus que celui décrit précédemment pour le cas d'une parcelle développable pourra alors s'appliquer.

Pour toute transaction immobilière, seuls les avant-contrats types de la Ville doivent être utilisés. Toute modification, quelle qu'elle soit, ou l'utilisation de tout autre avant-contrat ne peut être faite sans l'accord écrit préalable du Service des biens immobiliers.

L'acceptation ou le refus d'une transaction immobilière relève de la compétence du conseil municipal de la Ville. Ce dernier peut, à son entière discrétion, refuser toute offre soumise ou modifier toute condition/procédure faisant l'objet de la présente politique ou, encore, imposer toute condition ou procédure qui ne serait pas prévue à la présente politique. Le conseil peut déléguer au comité exécutif sa compétence, lequel est autorisé à déléguer celle-ci, à son tour, à un fonctionnaire autorisé.

8. ALIÉNATION DE BIENS IMMOBILIERS

Toute demande visant la vente d'un bien immobilier municipal par la Ville doit préalablement faire l'objet d'un avis de consultation des services municipaux afin de déterminer s'il peut être déclaré excédentaire. Seuls les biens immobiliers excédentaires peuvent faire l'objet d'une vente par la Ville.

De plus, tout terrain municipal situé dans les écoterritoires, les corridors verts, ou comprenant un boisé de protection et d'intégration ou un autre boisé, tels que délimités au Règlement de zonage et au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, ou comprenant un milieu humide tel qu'identifié à la cartographie de Canards Illimités Canada, doit faire l'objet d'une évaluation écologique avant de pouvoir être mis en vente.

8.1 Parcelle développable et bâtiment

Malgré qu'il n'existe aucune obligation légale à cet effet, toute vente d'une parcelle développable ou d'un bâtiment fera l'objet d'un appel de propositions. En absence d'offres, ou si aucune offre ne peut être recommandée aux instances municipales concernées, le bien immobilier peut alors faire l'objet d'une vente de gré à gré aux mêmes conditions prévues dans l'appel de propositions.

Dans le cas où la parcelle développable ou le bâtiment est identifié comme étant d'intérêt pour un projet de logement abordable et ou social, il sera offert en priorité aux OBNL spécialisés en la matière.

Dans le cas où le bien immobilier peut uniquement être assemblé à une autre parcelle dans un contexte de développement, la vente se fera alors de gré à gré avec le ou les propriétaires adjacents, tout en respectant le principe de la valeur marchande.

Le Service des biens immobiliers, en collaboration avec les services municipaux concernés, est responsable de l'établissement des termes et conditions de la vente ainsi que des critères de sélection, si requis, pour les fins d'analyse des propositions reçues.

Advenant qu'un bien immobilier visé par une vente soit sujet à un changement de zonage ou à tout autre changement règlementaire susceptible d'en modifier la valeur marchande établie au moment de la demande, la valeur marchande du bien immobilier ne sera alors établie qu'une fois les résultats de ces changements connus. La transaction immobilière pourra alors s'en suivre.

8.1.1 Conditions générales liées à l'aliénation d'une parcelle développable ou d'un bâtiment

Toute proposition soumise à la Ville doit inclure la promesse d'achat type de la Ville, dûment complétée et signée, ainsi qu'un dépôt minimum de 10 % du prix offert, lequel sera appliqué au prix de vente.

Sous réserve d'une analyse du Service des biens immobiliers (en collaboration avec les services municipaux concernés) et d'une recommandation contraire du conseil municipal ou du comité exécutif, toute vente d'un bien immobilier est généralement assujettie aux conditions suivantes :

a) Obligations de constructions

- obligations de construction, d'aménagement ou de développement (si applicable), auxquels cas l'acheteur doit remettre, au moment de la signature de l'acte de vente devant notaire, une sûreté en garantie des obligations, équivalent à 10% du prix vente. Cette sûreté sera remise à l'acheteur une fois toutes les obligations complétées à la satisfaction des services municipaux, tous les délais prescrits faisant partie intégrante des obligations ;
- confiscation de la sûreté et droit de rétrocession du bien immobilier à la Ville, à 90% du prix de vente, advenant le non-respect des obligations par l'acheteur.

b) Obligations additionnelles dans le cadre de projets de construction privés à des fins de développement résidentiel

- obligation de s'engager à souscrire à un programme municipal, provincial ou fédéral qui encourage les développeurs à construire des logements abordables et/ou sociaux, en priorisant les programmes permettant l'ajout de logements sociaux.

L'acheteur devra soumettre à la Ville les ententes conclues avec les organismes responsables de la gestion de ces différents programmes et prouvant l'inclusion éventuelle de logements abordables et/ou de logements sociaux à leur projet avant la signature de l'acte notarié.

- le montant de la vente sera versé au Fonds de logement social.

c) Autre condition

- droit de préférence en faveur de la Ville. En cas de vente du bien immobilier par l'acheteur, la Ville aura la priorité sur tout autre acquéreur et elle pourra l'acquérir à la valeur cédée initialement par la Ville.

Les infrastructures érigées sur le terrain par l'acheteur, après la vente par la Ville, seront acquis à valeur marchande.

- tous les frais légaux et administratifs, notamment de notaire et d'arpentage, sont à la charge de l'acheteur.

8.2 Parcelle non développable

Toute vente d'une parcelle non développable est dispensée d'un appel de propositions et fera donc l'objet d'une vente de gré à gré.

Le bien immobilier visé par la vente pourra être offert à tous les propriétaires adjacents.

Toutefois, si la vente permet de régulariser une situation non conforme selon toute réglementation en vigueur, et sans aucun préjudice aux propriétaires adjacents, cette vente pourra se faire directement sans aucune offre aux autres propriétaires adjacents.

Le Service des biens immobiliers, en collaboration avec les services municipaux concernés, est responsable de l'établissement des termes et conditions de la vente.

9. **ACQUISITION DE BIENS IMMOBILIERS**

Toute acquisition d'un bien immobilier par la Ville peut se faire pour répondre à un besoin actuel ou futur ainsi que pour des raisons stratégiques.

Toute acquisition d'un bien immobilier par la Ville est dispensée d'appel de propositions. Néanmoins, malgré qu'il n'existe aucune obligation légale à cet effet, certains projets spéciaux nécessitant l'acquisition d'un bien immobilier par la Ville pourraient faire l'objet d'un appel de propositions.

Le Service des biens immobiliers, en collaboration avec les services municipaux concernés, est responsable de l'établissement des termes et conditions de l'acquisition.

Tous les frais légaux et administratifs, notamment de notaire et d'arpentage, sont à la charge de la Ville.

10. **ÉCHANGE DE BIENS IMMOBILIERS**

L'échange de biens immobiliers impliquant la Ville peut se faire pour répondre à un besoin actuel ou futur ainsi que pour des raisons stratégiques.

Le Service des biens immobiliers, en collaboration avec les services municipaux concernés, est responsable de l'établissement des termes et conditions de l'échange.

Tous les frais légaux et administratifs, notamment de notaire et d'arpentage, sont à la charge du demandeur ou peuvent être partagés entre les parties impliquées.

11. **SERVITUDE**

Toute acquisition ou cession d'une servitude est dispensée d'appel de propositions et doit servir, ou ne pas nuire, les intérêts de la Ville.

Une servitude peut être de nombreuses natures : d'utilités publiques, de vue, de passage, de non-construction, de non-déboisement, etc. Elle peut être unilatérale ou réciproque, aérienne ou souterraine, temporaire ou réelle et perpétuelle.

Le Service des biens immobiliers, en collaboration avec les services municipaux concernés, est responsable de l'établissement des termes et conditions de la servitude.

Tous les frais légaux et administratifs, notamment de notaire et d'arpentage, sont à la charge du demandeur.

12. CAS PARTICULIERS

Nonobstant ce qui précède, certaines transactions immobilières bénéficient de conditions différentes de celles mentionnées précédemment. Ces cas particuliers sont les suivants :

12.1 Organisme à but non lucratif (OBNL)

La vente d'un bien immobilier à un OBNL peut se faire à un prix réduit en fonction du projet et de son apport à la Ville, chaque cas étant unique, le tout à la seule discrétion de la Ville.

De plus, ces ventes pourraient être dispensées d'appel de propositions en fonction du projet et de son apport à la Ville, chaque cas étant unique, le tout à la seule discrétion de la Ville.

Toute demande d'acquisition d'un bien immobilier par un OBNL est dispensée du paiement des frais d'étude et de préparation des dossiers, conformément à la grille de tarification du Règlement 61-22-2013.

12.2 Projet de logements abordables et/ou de logements sociaux

La vente d'un bien immobilier à organisme à but non lucratif (OBNL), une Coopérative d'habitation ou l'Office d'habitation de l'Outaouais (OHO) et qui est effectué dans le cadre de la réalisation d'un projet de logements abordables et/ou de logements sociaux en lien avec les programmes municipaux ou gouvernementaux se fera à titre gratuit.

La valeur du bien immobilier cédé gratuitement ne sera pas considérée dans le montage financier à titre de subvention et comme contribution de la Ville au projet.

Ces ventes sont dispensées d'appel de propositions, mais devront respecter tous les critères définis dans les programmes municipaux ou gouvernementaux pour le développement d'un projet de logements abordables et/ou de logements sociaux, le tout étant sous la gouverne du Service de l'urbanisme et du développement durable.

Le Service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville transmet ses recommandations de vente de terrains, une fois les analyses complétées, au Service des biens immobiliers, lequel achemine celles-ci, pour approbation de la vente, au conseil municipal ou au comité exécutif, selon le cas.

Toute demande d'acquisition d'un bien immobilier par un organisme à but non lucratif (OBNL), une Coopérative d'habitation ou l'Office d'habitation de l'Outaouais (OHO) est dispensée du paiement des frais d'étude et de préparation des dossiers, conformément à la grille de tarification du Règlement 61-22-2013.

12.3 Institutions publiques, parapubliques, gouvernementales ou entreprises d'utilités publiques

Toute demande visant une transaction immobilière pour un bien immobilier requis par une institution publique, parapublique, gouvernementale ou une entreprise d'utilités publiques, notamment, mais sans limiter, la Société de transport de l'Outaouais, les gouvernements du Québec et du Canada, Hydro-Québec, Bell Canada, Gazifère ou entreprise de câblodistribution, aura préséance sur toute autre demande pour le même bien immobilier, exception faite des besoins de la Ville. De plus, ces transactions immobilières sont dispensées d'appel de propositions.

Ces institutions et entreprises sont également dispensées de devoir verser un dépôt et une sûreté de 10 %. La valeur du bien immobilier sera tout de même établie en fonction des principes généraux de la présente Politique.

De plus, une compensation, en tout ou en partie, équivalente à la valeur du bien immobilier, notamment sous forme de services rendus à la population, pourra être considérée, de même que l'échange de biens immobiliers ou de tout autre service.

13. SIGNATURES

Stéphan Amyot
Directeur du Service des biens immobiliers

André Turgeon
Directeur général adjoint – Gestion des
actifs et des projets