

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision : DEV-2015-070
Direction du développement économique et de la promotion
Service résidentiel, industriel et gestion immobilière
Objet : Vente d'une partie du lot 3 020 537 du cadastre du Québec, rue St-Joseph (secteur Lévis)
Date : 22/05/2015

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

Le propriétaire du lot 3 020 531 du cadastre du Québec a interpellé la Direction du développement économique et de la promotion pour faire l'acquisition d'une partie du lot 3 020 537 du cadastre du Québec, d'une superficie totale approximative de 1 514 mètres carrés située à l'arrière de sa propriété et de celle du voisin immédiat. Ce voisin, le propriétaire du lot 3 020 530 du cadastre du Québec, a renoncé par écrit à son intention de vouloir se porter acquéreur de cette partie de lot.

Ces assemblages permettraient au requérant d'agrandir sa propriété et d'entretenir le terrain visé. Étant donné la présence de conduites municipales d'aqueduc sur le terrain visé, il est nécessaire de conserver une servitude d'aqueduc sur la partie du lot vendue afin de maintenir les droits de la Ville et de permettre l'entretien et la maintenance de ces conduites.

Voici les principales conditions de la transaction :

- vente d'une partie du lot 3 020 537 du cadastre du Québec, d'une superficie totale approximative de 1 514 mètres carrés. De cette superficie, environ 1 135,6 mètres carrés seront vendus au prix de 7,25 \$ le mètre carré et une superficie de l'ordre de 378,4 mètres carrés, affectée de la servitude, sera vendue au prix de 3,63 \$ le mètre carré, pour un montant total approximatif de 9 606,69 \$. Le prix de vente est payable en un seul versement le jour de la signature de l'acte de vente.
- la vente sera faite avec la garantie du droit de propriété, mais sans la garantie de qualité, aux risques et périls de l'acheteur;
- une servitude réelle et perpétuelle d'aqueduc, d'une superficie approximative de 379 mètres carrés, sera consentie gratuitement à la Ville, sur la partie du lot vendue, en faveur du lot 3 020 528 du cadastre du Québec, appartenant à la Ville, et ce, à même l'acte de vente, le tout tel que montrée sur le plan présenté à l'annexe C;
- les honoraires professionnels afférents à cette transaction, soit les frais d'arpenteur et de notaire, sont assumés par l'acquéreur.

ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

- 1- Accepter de vendre cette partie du lot 3 020 537 du cadastre du Québec, d'une superficie approximative de 1 514 mètres carrés, et permettre au propriétaire du lot 3 020 531 du cadastre du Québec d'agrandir son terrain.
- 2- Refuser de vendre une partie du lot 3 020 537 du cadastre du Québec au propriétaire du lot 3 020 531 du cadastre du Québec, ce qui ne lui permettrait pas d'agrandir son terrain, mais qui permettrait à la Ville de maintenir le lot 3 020 537 dans son intégrité, sans le morceler.
- 3- Vendre uniquement la partie du lot 3 020 537 du cadastre du Québec, située derrière le terrain du propriétaire du lot 3 020 531 du cadastre du Québec, soit une superficie approximative de 1 000 mètres carrés.

ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

- Opération cadastrale (environ 45 jours)
- Préparation et validation du contrat notarié pour permettre la signature par les parties (prévoir environ 4 mois)

FINANCEMENT (coûts/poste budgétaire/impacts budgétaires 2015-2016-2017)

Coûts/revenus	Impacts	2015	2016	2017
Revenus versés à la réserve du territoire		9 606,69 \$		



Lot 3 020 537

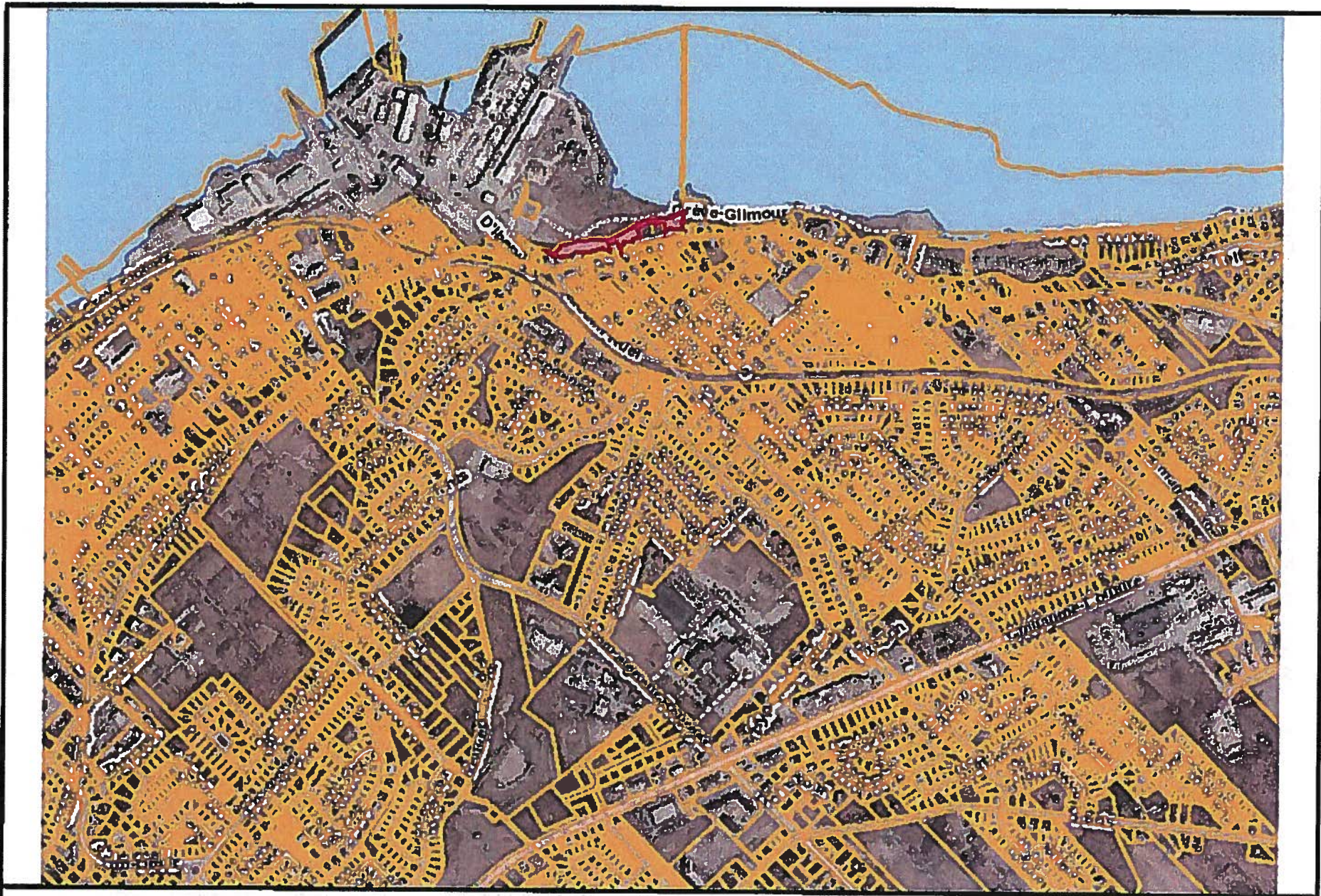
14/05/2015 09:19:33



Ville de Lévis: Cette carte n'a aucune valeur légale.



Annexe A

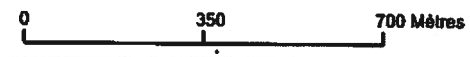


Lot 3 020 537

14/05/2015 09:20:19

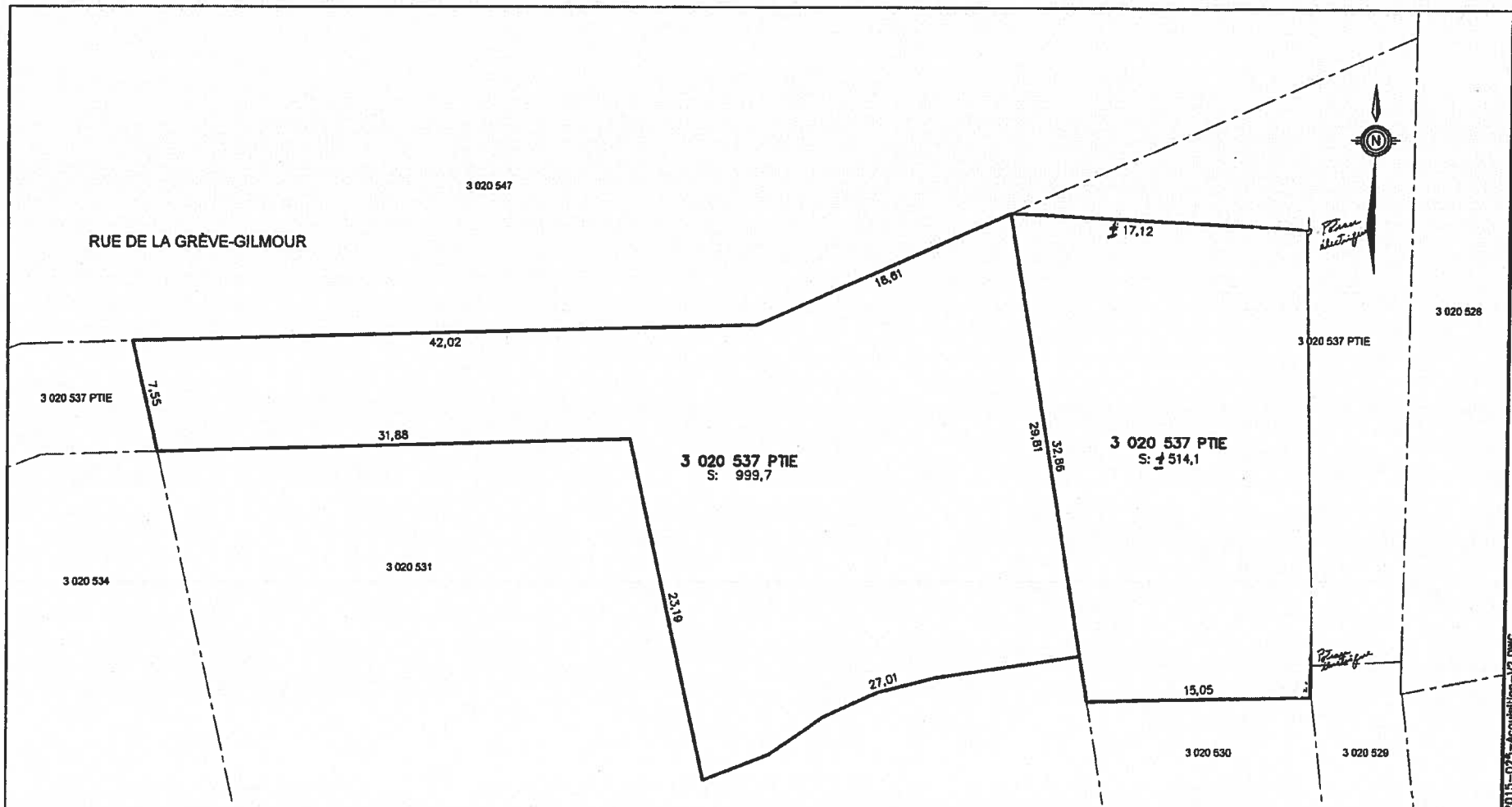


gacitē



Ville de Lévis: Cette carte n'a aucune valeur légale.





PLAN POUR USAGE INTERNE



DIVISION
GÉOMATIQUE

PROJET :

TITRE :
PARCELLES DU LOT 3 020 537 DU CADASTRE DU QUÉBEC
À PROXIMITÉ DE LA RUE DE LA GRÈVE-GILMOUR, LÉVIS

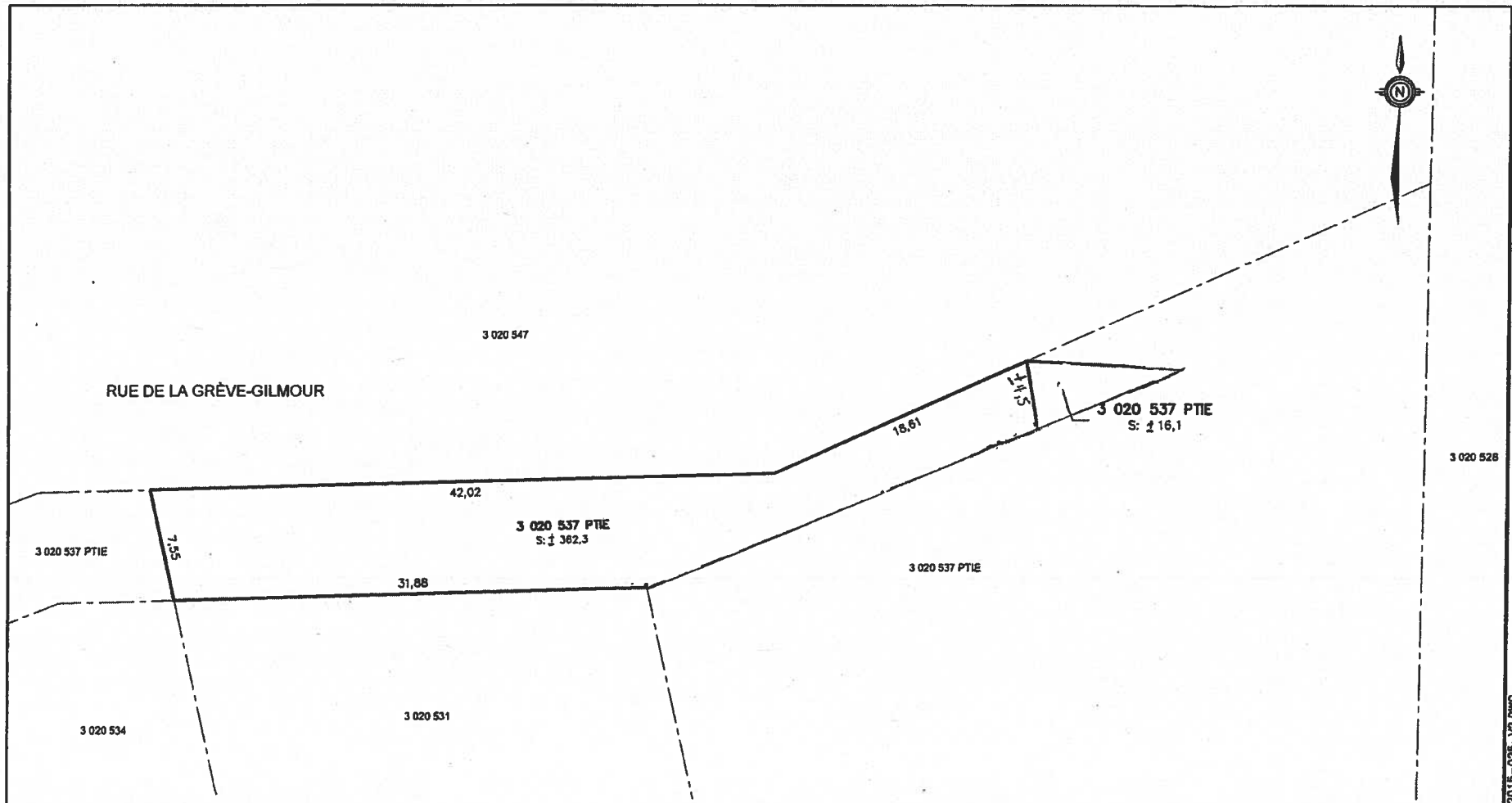
NO.	DESCRIPTIONS	DATE

ECHELLES
HORIZONTALE : 1:250
VERTICALE :

PREP. PAR :
DESS. PAR : R.L.
DATE : 29-04-2015

1 / 1

NOU DU FICHER: 060-2015-025-Acquisition-V2.DWG



PLAN POUR USAGE INTERNE

Lévis
DIVISION
GÉOMATIQUE

PROJET :

TITRE :
 PARCELLES DU LOT 3 020 537 DU CADASTRE DU QUÉBEC
 À PROXIMITÉ DE LA RUE DE LA GRÈVE-GILMOUR, LÉVIS

NO.	DESCRIPTIONS	DATE

ÉCHELLES
 HORIZONTALE : 1:250
 VERTICALE :

PRÉP. PAR :
 DESS. PAR : R.L.
 DATE : 29-04-2015

1 / 1

NO PROJET: GEO-2015-025-Y2.DWG
 NOM DU FICHER:

ANNEXE D

Rapport d'évaluation
Lot 3 020 537 Ptie, rue Saint-Joseph, Lévis – arrondissement Desjardins (Québec)
140248



7. Certification

Les auteurs de ce rapport certifient que :

- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact;
- les analyses, opinions et conclusions du rapport sont propres aux auteurs et sont neutres et objectives : elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves formulées tout au long du rapport;
- nous n'avons aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et nous n'avons aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause;
- notre rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, notre rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur;
- nous avons rédigé nos analyses, opinions et conclusions, de même que le présent rapport, en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- nous avons effectué, le 25 novembre 2014, une visite personnelle du terrain qui fait l'objet du présent rapport;
- ce rapport est sujet aux conditions limitatives énumérées à l'annexe A et à toutes autres hypothèses spécifiées tout au long du rapport;
- aucune aide professionnelle importante n'a été fournie aux signataires de ce rapport;
- un des signataires est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- sur la base de l'ensemble des paramètres et des hypothèses cités tout au long du rapport, nous estimons la valeur marchande de la propriété, en date du 25 novembre 2014, à 12,50 \$/m².

Guillaume Caron, É.A.
Associé – Évaluateur agréé

Jonathan Lagacé
Technicien en évaluation

Québec, le 4 février 2015

Notre référence : 150005

Madame Julie Gagné, É.A.
Conseillère en gestion immobilière
Ville de Lévis – Direction du développement
996, rue de la Concorde
Saint-Romuald (Québec) G6W 5M6

Objet : Amendement au rapport d'évaluation (réf. : 140248) portant sur le lot 3 020 537 Ptie, rue Saint-Joseph, Lévis – arrondissement Desjardins (Québec)

Madame,

À la suite de précisions qui ont été portées à notre attention, nous désirons apporter un correctif au rapport d'évaluation (réf. : 140248) portant sur le lot 3 020 537 Ptie, lequel est situé en seconde rangée de la rue Saint-Joseph à Lévis. En ce sens, la présente doit être considérée comme faisant partie intégrante du rapport initial. Ainsi, les hypothèses émises dans ledit rapport, incluant les hypothèses extraordinaires indiquées aux pages 13 et 14, demeurent applicables.

Sommairement, rappelons que la parcelle évaluée est localisée en arrière lot de la propriété sise au 475-487, rue Saint-Joseph. Celle-ci est en forte pente et offre une vue saisonnière sur le fleuve Saint-Laurent dans sa portion nord (portion en contre-bas de la falaise) et une vue partielle à dégagée dans sa portion sud (portion en contre-haut de la falaise). De plus, la parcelle sous étude présente un couvert forestier protégé par des restrictions réglementaires, qui interdisent l'abattage d'arbres qui ne seraient pas morts, malades ou dangereux (zonage art.152). En addition, mentionnons que l'usage du terrain est limité en raison des restrictions réglementaires qui interdisent tout déblai ou remblai de cette parcelle de terrain puisque de la pente qui excède 40 degrés (zonage art. 155).

Au préalable, précisons qu'après contre-vérification, nous considérons que la méthodologie retenue s'avère appropriée dans le cadre de la présente analyse.

En effet, tel que mentionné dans le rapport, l'absence de transactions pertinentes (i.e. impliquant des terrains ayant les mêmes caractéristiques) nous oblige à recourir à une approche indirecte pour estimer la valeur du terrain concerné, lequel est situé en falaise et en arrière-lot.

La procédure initiée pour cette analyse demeure la suivante :

- Étape no 1: Relever des transactions impliquant des terrains résidentiels plats et bénéficiant d'une vue sur le fleuve Saint-Laurent;
- Étape no 2: Relever des ventes de terrains avec vue et ayant à la fois une portion plane et une portion en forte pente/falaise;
- Étape no 3: Déterminer la valeur de la partie plane et déduire la valeur contributive de la partie en forte pente;
- Étape no 4: Calculer un ratio du taux unitaire de la section en pente versus le taux unitaire pour un terrain plat;
- Étape no 5: Estimer la valeur du terrain sujet par l'utilisation d'un ratio (déterminé à l'étape no 4) appliqué à la valeur probable de la portion plane du terrain auquel serait assemblé le sujet.

Nous vous référons au rapport d'évaluation afin d'obtenir plus de détails sur la méthodologie employée.

À la lumière d'une analyse plus attentive des dynamiques de développement du secteur Sainte-Barnadette, nous sommes d'avis qu'une révision du taux unitaire retenu dans le calcul est requise. En effet, l'environnement immédiat du sujet est affecté d'externalités négatives qui ont un impact certain sur la valeur du site. De ces éléments, mentionnons notamment la proximité du chantier maritime Davie et le caractère hétérogène du secteur. Ainsi, nous avons revu l'analyse des transactions comparables; tant celles impliquant des terrains avec vue que sans vue. De même, un taux unitaire à la limite inférieure des indications dégagées par les transactions de terrain avec vue nous apparaît plus représentatif. Dans l'optique de confirmer cette modification de la conclusion, nous avons identifié trois (3) transactions de terrains sans vue. Celles-ci sont résumées au tableau de la page suivante. Il faut convenir que ces transactions constituent un seuil minimal puisque le terrain sujet est juxtaposé à un terrain avec vue.

Tableau des ventes de terrains - Sans vue

No. de lot	Vendeur / Adresse	Date de vente / Numéro de vente	Prix payé (\$)	Superficie (m ²) / Superficie (m ²)	Prix / m ² (\$)	Commentaires
6	Lot 2 432 709 38, rue Saint-Augustin Lévis	J.B.A. Lachance Inc Ténacité inc. 10 mai 2013 19 925 651	195 000 \$	1 610 17 333	121,10 \$ 11,25 \$	Terrain avec bâtisse à démolir. Le terrain a été subdivisé suivant la transaction.
7	Lot 3 019 853 rue Saint-Joseph Lévis	SEC Suzanne Paquet Gestion et acquisitions d'immobiliers du Québec inc. 2 mai 2012 19 023 086	104 000 \$	763 8 211	135,34 \$ 12,67 \$	Terrain vacant prêt à être développé.
8	Lot 4 431 658 rue Saint-Amable Lévis	Audrey Lallamne & al Julie Bélanger & al 18 novembre 2009 16 730 968	65 000 \$	657 7 074	98,90 \$ 9,19 \$	Secteur route LaBemard

Compte tenu de ces indications, nous sommes d'avis que le taux unitaire applicable pour un terrain avec vue dans le secteur devrait être de 145 \$ le mètre carré.

Par ailleurs, considérant les utilisations limitées de la parcelle à évaluer, nous sommes d'avis que le ratio de valeur établi à 7,5 % doit aussi être amendé. En effet, il importe de garder en tête les contraintes d'utilisation de la parcelle, les avantages minimes liés à son acquisition et la demande qui est quasi-nulle pour ce type de terrain. En ce sens, le ratio de la valeur à retenir devrait être significativement inférieur à celui dégagé par l'analyse de parcelles de terrains procurant un certain niveau d'avantages au propriétaire. En reconsidérant la pondération des éléments déterminant dans l'analyse, un taux de 5,0 % semble plus représentatif.

Le calcul du taux unitaire applicable à la parcelle sous étude se détaille comme suit :

Calcul - Valeur marchande

	Taux (\$/m ²)
Taux unitaire - Portion plane	145,00 \$
Ratio (%)	5,00%
Taux unitaire - Portion en pente	7,25 \$

Tel que mentionné au rapport d'évaluation, la parcelle de terrain sous étude serait traversée, dans sa portion nord, par une conduite souterraine d'aqueduc de sorte qu'une servitude devrait être prise à l'encontre de ce lot afin de permettre l'entretien de celle-ci. Comme l'assiette de cette servitude n'est pas connue en date d'évaluation, celle-ci est spécifiquement omise de l'analyse. Le lecteur doit cependant comprendre que la valeur du fond de terrain serait affectée par l'assujettissement à une telle servitude de sorte qu'un facteur d'ajustement à la valeur de l'ordre de 50 % devrait être appliqué pour la superficie incluse dans l'emprise de la servitude à établir.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

GILBERT, DESCHÊNES ET ASSOCIÉS INC.



Guillaume Caron, É.A.

Associé – Évaluateur agréé



Steve Gilbert, É.A.

Président – Évaluateur agréé

GC/nm