

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision : DEV-2016-007
Direction du développement économique et de la promotion
Service
Objet : Acquisition du lot 2 158 448 du cadastre du Québec (secteur Charny) et financement afférent
Date : 22/12/2015

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problemème)

La présente fiche de prise de décision vise la conclusion d'une transaction à intervenir avec la Caisse Desjardins des Rivières Chaudière et Etchemin, pour l'acquisition, par la Ville, du lot 2 158 448 du cadastre du Québec, incluant le bâtiment érigé sur ce lot, soit l'immeuble sis au numéro civique 9009, boulevard du Centre-Hospitalier, secteur Charny.

Cette propriété abrite actuellement le siège social de la caisse Desjardins des Rivières Chaudière et Etchemin, laquelle aménagera dans un nouvel espace commercial du Carrefour St-Romuald en septembre 2016. La propriété, qui deviendra alors excédentaire aux besoins du Mouvement Desjardins, est donc mise en vente. Celle-ci a été offerte en priorité à la Ville de Lévis au printemps 2015, laquelle a rapidement confirmé son intérêt compte tenu de la qualité et la localisation avantageuse de la propriété. Cette acquisition nous permettra de combler des besoins d'espaces administratifs et d'y loger aussi des organismes communautaires.

Le plan joint à l'annexe A localise la propriété concernée. L'annexe B montre une vue rapprochée de l'emplacement et une photo « Google view » de la propriété. Sommairement, celle-ci se compose d'un terrain de 7 954,1 m², sur lequel est érigé un bâtiment commercial aménagé en bureaux, lequel totalise une superficie de 1 867,4 m² de planchers. Le bâtiment fut construit en 1987 et agrandi en 2005. Celui-ci bénéficie d'un vaste stationnement hors-sol de ± 125 cases.

Le prix initial demandé par le propriétaire était de 1 650 000 \$, soit la valeur marchande de l'immeuble telle qu'estimée par une firme externe d'évaluation.

Les principales conditions de la transaction, telles que négociées entre les représentants de la Direction du développement économique et de la promotion et la Fédération Desjardins, se résument comme suit :

- prix d'achat rajusté à 1 620 000 \$ (plus les taxes applicables), tenant compte que trois unités de climatisation sont en fins de vie utile et devront être remplacées à court ou moyen terme.
- le vendeur prévoit libérer l'immeuble en septembre 2016 et transmettra à l'acheteur, au moins 60 jours au préalable, un avis écrit précisant la date officielle de libération des lieux.
- les parties s'engagent à signer l'acte de vente dans les 60 jours suivant la libération de l'immeuble par le vendeur.
- le prix d'achat sera payable par la Ville au vendeur comme suit :
 - 500 000 \$ versés à la signature de l'acte de vente, en fidécommiss au notaire, laquelle signature doit se faire, tel que déjà mentionné, dans les 60 jours de la libération des lieux par le propriétaire actuel (prévue au début septembre 2016);
 - la différence, soit 1 120 000 \$, sera payable par un versement unique au plus tard le 28 février 2017, sans intérêt.
- la présente vente est faite sans aucune garantie légale, de qualité et/ou environnementale.
- la Ville aura un délai de 90 jours, à partir de l'acceptation de la promesse de vente, pour procéder, à ses frais, à toutes les vérifications diligentes (inspection de l'immeuble, vérifications diverses, etc.) qu'elle juge appropriées. Les vices ou irrégularités constatés, le cas échéant, devront être divulgués et corrigés par le vendeur, à défaut de quoi la Ville pourrait choisir de ne pas donner suite à la promesse de vente.
- Le vendeur s'engage à remettre à la Ville :
 - un certificat de localisation préparé en date du 3 août 2015 (document reçu).

- un rapport environnemental de type phase 1, préparé en août 2015 (document reçu).
- outre les équipements et aménagements rattachés au bâtiment, le vendeur a inclus à titre gracieux dans la transaction divers mobiliers de bureaux et équipements, dont la valeur est estimée par lui à plus de 150 000 \$.
 - le vendeur déclare que l'immeuble fait l'objet d'une entente de location pour des espaces de stationnement, laquelle viendra à échéance en septembre 2016.
 - l'acheteur louera au vendeur un espace de ± 23,2 m² (250 p.c.) situé au rez-de-chaussée du bâtiment pour l'installation de guichets automatisés. Les termes et conditions généraux du bail à être signé par les parties sont définis à l'annexe B de la promesse de vente (revenus de location de 9 000\$ par année, plus taxes, avec clause d'indexation). Les travaux d'aménagement de ce local seront aux frais du vendeur (locataire) et devront avoir été exécutés avant la signature du contrat de vente.
 - outre cet espace loué au vendeur par l'acheteur, toutes autres activités similaires à celles exercées par le vendeur, à titre d'institution financière, seront prohibées dans l'immeuble pour une période de 10 ans.
 - Le vendeur s'oblige irrévocablement aux conditions de cette promesse jusqu'à 16 h, le 26^e jour de janvier 2016.
 - Comme l'acte notarié devrait être conclu en 2016, cette dépense doit être comptabilisée en totalité en 2016, sans égard au déboursé de 1 120 000 \$ prévu en février 2017.

La promesse de vente est jointe à l'annexe C des présentes.

ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

1. Accepter la promesse de vente et conclure la transaction proposée par Desjardins.
2. Refuser la promesse de vente, auquel cas la propriété sera alors offerte en vente sur le marché.

ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

L'échéance de la promesse de vente est le 26 janvier 2016 à 16h.

FINANCEMENT (coûts/poste budgétaire/impacts budgétaires 2016-2017-2018)

Coûts/revenus	Impacts	2016	2017	2018
Coût d'acquisition		1 620 000 \$		
Vérifications diligentes		15 000 \$		
Acte notarié		2 000 \$		
Sous-total		1 637 000 \$		
Taxes nettes (4,9875 %)		81 645 \$		
Total incluant taxes nettes		1 718 645 \$		
Arrondi à		1 719 000 \$		

Conformément au règlement RV-2007-07-02 sur le contrôle et le suivi budgétaire, il incombe au responsable d'activité budgétaire de vérifier la disponibilité de crédits suffisants pour les fins auxquelles la dépense est projetée.

Disponibilités budgétaires Oui Non

Commentaires

Financement déjà autorisé par :

- Budget de fonctionnement. Poste budgétaire : _____
- Règlement d'emprunt spécifique RV-_____, Poste budgétaire : _____
- Règlement « Omnibus » RV-_____, résolution CE-_____
- Autre (spécifier) : _____, résolution CV-_____

Autorisation de financement à obtenir et source de financement proposée :

(1 719 000) \$, taxes nettes incluses Excédent de fonctionnement accumulé non affecté

Commentaires

L'excédent de fonctionnement accumulé non affecté a présentement les disponibilités pour le montant de cette dépense.

Numéro du projet PTI : RES-10313 Montants 2016 2017 2018
0 1 720 000 0

PTI 2016-2017-2018 - SELON LA PLANIFICATION DU FINANCEMENT PRÉSENTÉE							
		Prévision des investissements en milliers de \$					
No. Projet	Titre du projet	2016	2017	2018	Financement emprunt 2016	Financement Ville Autre 2016	Subvention 2016
RES-10313	Acquisition et travaux d'aménagement d'un bâtiment administratif	0	1700	0	0	0	0
	Total	0	1 700	0	0	0	0

Le projet était prévu au PTI de 2017. Aucune compensation nécessaire en 2016 puisque le projet est financé par l'excédent de fonctionnement non affecté. Aucun impact sur l'emprunt net.

Compensation : ou N/A

Projet subventionné : Oui Non

Si oui, préciser le titre du programme et le pourcentage : _____

Signature du responsable
d'activité budgétaire *Suzanne Buisson* Date : 14, 01, 2017

Confirmation obtenue de Finances.

ÉCHEANCIER (étapes/dates/justification de la nécessité du traitement par CE ou CV à cette date)

À être soumis au conseil de la Ville de Lévis du 25 janvier 2016.

PERSONNES CONSULTÉES

Nom de la personne	Date (J/M/A)	Champ de compétence
Pierre Laflamme, INFRA	06/01/2016	Validation des besoins administratifs, en lien avec les immeubles de la Ville, vérification diligente du bâtiment en lien avec la promesse de vente.
François Bilodeau, DVC	07/01/2016	Validation des besoins communautaires.
Anne-Véronique Michaud, DAJG	30/12/2015	Validation de la promesse de vente et de la FPD
Christian Guay, ENV	07/01/2016	À titre informatif
René Vachon, conseiller en finances	13/01/2016	Validation volet financement


RECOMMANDATION (énoncé)

Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville :

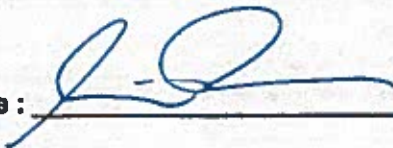
- d'accepter la promesse de vente de la Caisse Desjardins des Rivières Chaudière et Etchemin du lot 2 158 448 du cadastre du Québec, incluant le bâtiment érigé sur ce lot, telle qu'elle est annexée à la fiche de prise de décision DEV-2016-007, d'autoriser le directeur de la direction du développement économique et de la promotion à signer cette promesse de vente, d'autoriser le maire et la greffière à signer le contrat de vente notarié à intervenir entre les parties, les frais relatifs à cette transaction à être assumés par la Ville;
- de financer la dépense relative à l'acquisition de cet immeuble, d'un montant maximal de 1 719 000 \$, à même l'excédent de fonctionnement accumulé non affecté.

UNE COPIE DOIT ÊTRE EXPÉDIÉE AUX PERSONNES CONSULTÉES

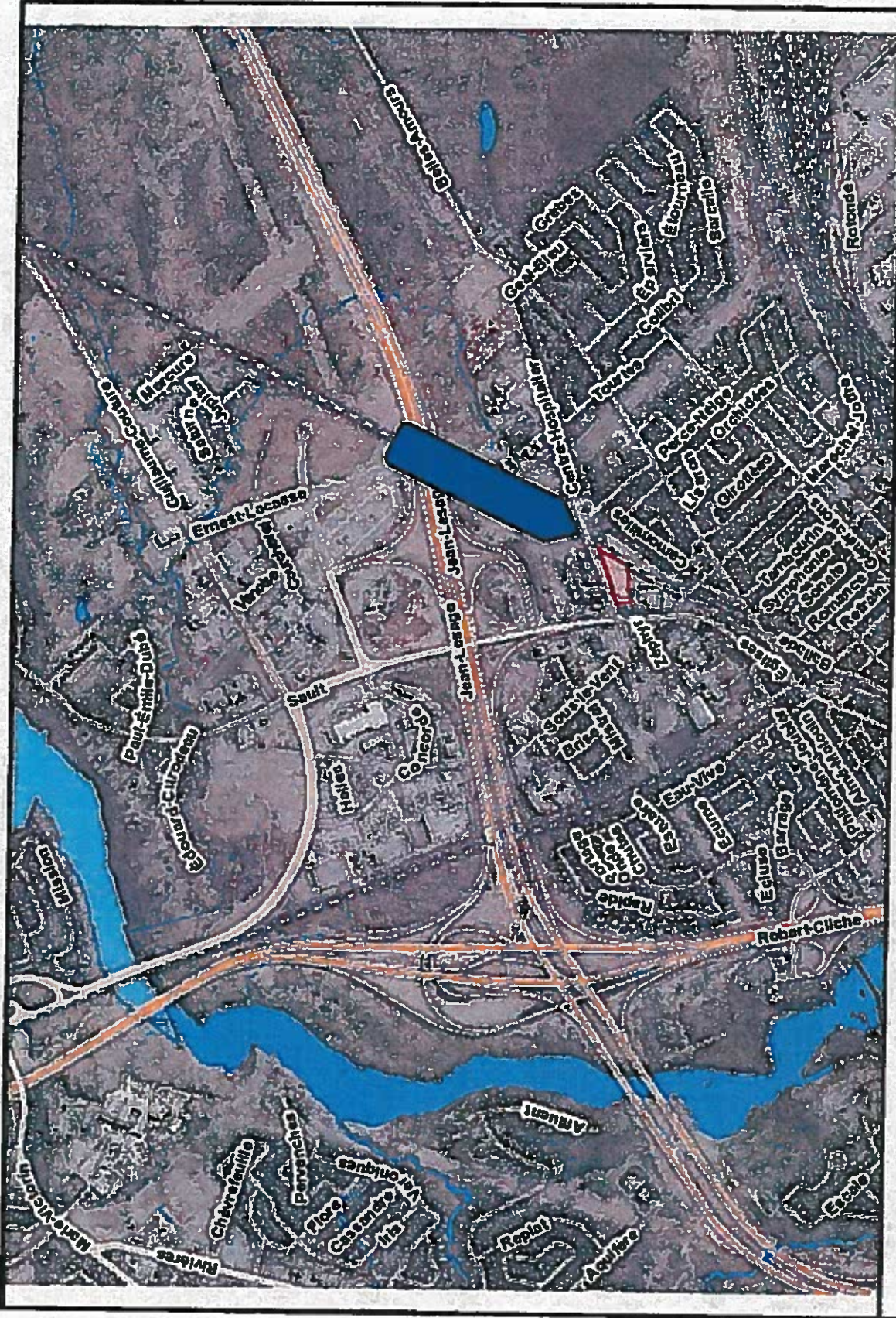
Liste des pièces jointes : Annexe A : Plan localisant la propriété sise au 9009, boulevard du Centre-Hospitalier.
Annexe B : Orthophoto de l'emplacement et photographie de la propriété.
Annexe C : Promesse de vente

Préparé par : <u>Martin Isabel, É.A.</u>		Titre d'emploi : <u>Conseiller en gestion immobilière</u>	
Recommandé par :			
Chef de service	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	
Commentaires :			
Signature de la Direction : <u></u>		Date : <u>14 / 01 / 2016</u>	

COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Signature de la Direction générale :  Date : 20 / 1 / 2016

Annexe A



Localisation

Propriété sise au 9009, boulevard du Centre-Hospitalier

815 Mètres

407,5

0

22/12/2015 10:54:51



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



go.cité

Annexe B



22/12/2015 10:56:00



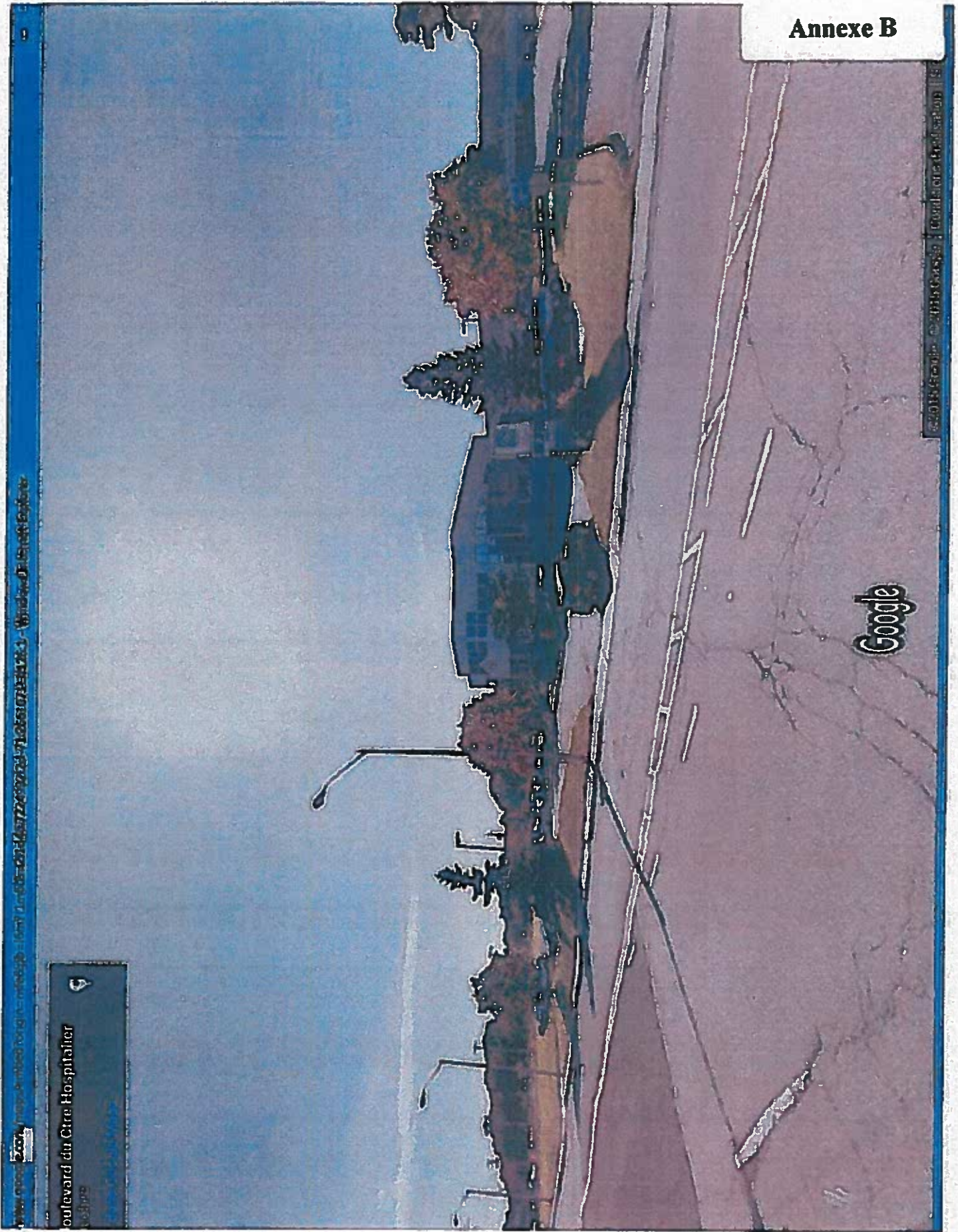
Vue rapprochée

Propriété sise au 9009, boulevard du Centre-Hospitalier

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



Annexe B



Google Maps - Street View - 2007
Avenue du Centre Hospitalier
Lyon

© 2015 Google. All rights reserved. Google, the Google logo, and Street View are trademarks of Google Inc.