



POLITIQUE SUR LA DISPOSITION ET L'ACQUISITION DE TERRAINS MUNICIPAUX

Numéro de politique	P2024-08
Classification	ADM
Date de mise en vigueur	Le 25 novembre 2024
Autorité approbatrice	CONSEIL
Remplace	1999-02 – <i>en partie</i>
Examen obligatoire	2027

1. OBJET

La présente politique a pour objet de fournir des lignes directrices au conseil municipal et à l'administration en ce qui concerne l'aliénation et l'acquisition de terrains municipaux.

Des protocoles spécifiques pour la disposition des terres excédentaires, selon les désignations respectives de surplus, sont également inclus dans le présent document.

2. ÉTENDUE

La politique sur la disposition et l'acquisition des terres municipales s'applique à la disposition et à l'acquisition de terres municipales.

Le personnel de la Ville chargé de l'administration de cette politique sera responsable des modalités de la présente politique et de tout règlement ou politique connexe.

3. DÉFINITIONS

- (1) **ACQUISITION** désigne l'acquisition des terrains ou d'une participation foncière pour les besoins de la municipalité.
- (2) **DÉSIGNATION DES TERRAINS EXCÉDENTAIRES** désigne la disposition des terrains excédentaires et se rapportant à la méthode de disposition, ainsi qu'à la vocation à donner aux terrains après la disposition.
- (3) **EN L'ÉTAT** désigne les terrains qui comportent tous les défauts constatés et ne font pas l'objet d'une déclaration ni d'une garantie, par écrit ou de vive voix, de quelque nature que ce soit, explicite ou implicite de la Ville quant à l'état, au zonage, à l'environnement ou à d'autres aspects des terrains.

- (4) **TERRAIN D'UTILITÉ PUBLIQUE** désigne « terrain d'utilité publique » au sens défini dans la Loi sur l'urbanisme, LN-B 2017, chap. 19, ou dans les modifications apportées à cette loi, ou encore dans la loi appelée à la remplacer.
- (5) **TERRAIN EXCÉDENTAIRE** Désigne les terrains dont la Ville n'a pas besoin et qui pourraient intéresser des acheteurs ou des destinataires potentiels en raison de la superficie, de la forme, du lieu, de la typologie, de l'état environnemental, des aménagements fonciers autorisés ou de tout autre facteur.

4. ÉNONCÉ DE POLITIQUE

La présente politique doit être lue en conjonction avec les lois, règlements, politiques, protocoles, procédures et références connexes de la Ville.

4.1. DISPOSITION DES TERRAINS

- 4.1.1. Définition et recommandation de la déclaration et de la désignation des terrains excédentaires
- (a) Les terrains excédentaires potentiels peuvent être recensés par :
- a. le Conseil municipal;
 - b. l'Administration :
 - i. dans un examen interne des terrains municipaux;
 - ii. dans une demande de disposition d'un terrain municipal par une partie intéressée.
- (b) Suivant la désignation des terrains excédentaires en vertu de l'alinéa (a) l'Administration doit coordonner un examen interne réunissant différents bureaux et portant sur les terrains excédentaires, en demandant au moins les commentaires de tous les directeurs généraux afin de savoir :
- a. si un bureau de la Ville souhaite conserver les terrains à des fins particulières conformément à sa mission, ce qui peut l'amener à se pencher sur des considérations environnementales, dont la préservation de terrains pour des raisons environnementales (par exemple la conservation des zones naturalisées comme les milieux humides et les forêts urbaines);
 - b. dans les cas où aucun des bureaux de la Ville ne souhaite conserver le terrain en vertu de l'alinéa a., il faut tenir compte de la désignation de terrain excédentaire recommandée en (c) et de toutes les conditions à envisager dans la cession du terrain.
- (c) Portent la désignation de terrain excédentaire, les terrains à aménager pour :
- a. le développement économique – Les propriétés qui ont un potentiel de développement économique doivent être vendues pour :
 - i. en maximiser l'utilisation ou la valeur;

- ii. permettre d'attirer les secteurs d'activité ciblés et les emplois ou de régénérer des quartiers;
 - iii. promouvoir les perspectives d'aménagement;
 - iv. dégager un rendement financier pour la Ville.
- b. les aménagements hors norme – Les propriétés réunissent des caractéristiques juridiques qui les distinguent, dont des conditions ou des processus hors norme en ce qui a trait à leur préservation ou à leur disposition, dont :
- i. les terrains détenus en fiducie ou sous certaines conditions, ou sont assortis de droits de réservation ou de contraintes comparables;
 - ii. les terrains d'utilité publique acquis dans le cadre du processus de lotissement et dont la disposition est régie par l'article 76 de la Loi sur l'urbanisme.
- c. Reliquat – Propriétés correspondant à des terrains restants ou lotis et qui, de par leur superficie, leur dimension ou leur localisation, ont une vocation limitée ou n'ont pas de vocation raisonnable, mais qui pourraient être utiles aux propriétaires voisins et qui pourraient être vendues à un coût inférieur à la valeur marchande.
- d. Transfert intergouvernemental – Biens immobiliers demandés par un autre palier de gouvernement qui seront utilisés à des fins publiques et vendus à leur valeur marchande.
- e. Lot à bâtir – Parcelle, secteur ou superficie de terrain désignés et la ou les parties de lots adjacents qui seront utilisés ou aménagés comme site pour un bâtiment ou une structure.
- (d) Pour établir une recommandation de désignation des surplus en c), l'Administration doit tenir compte, entre autres, des critères suivants :
- a. Retour économique potentiel à la Ville de la part prévue :
 - i. Vente du terrain;
 - ii. La production d'impôts à long terme par les améliorations futures des terres;
 - b. Zone actuelle sous la carte du règlement de zonage du règlement de zonage;
 - c. Potentiel d'utilisation future du terrain pour atteindre les buts et objectifs de la Ville tels qu'ils sont énoncés dans ses plans et stratégies.
 - d. l'aménageabilité des terrains excédentaires en ce qui concerne :
 - i. la superficie, la forme et la topographie;
 - ii. les bâtiments ou structures existants et les infrastructures naturelles (par exemple la forêt urbaine);
 - iii. les contraintes dans l'aménagement, dont les servitudes, les emprises, les privilèges, les infrastructures physiques naturelles, les zones inondables et les ressources patrimoniales;
 - iv. la disponibilité de l'aqueduc, des infrastructures de gestion des eaux pluviales, de l'égout sanitaire et des canalisations électriques;

- e. la proximité des réseaux de transport (par exemple les rues existantes et projetées, les circuits de transport en commun, les axes de transport actif et les infrastructures de transport);
 - f. la proximité des services essentiels (par exemple les services médicaux, l'enseignement, les services financiers et les services d'alimentation);
 - g. la proximité des commodités publiques (par exemple les parcs, les terrains de jeux et les espaces naturels publics);
 - h. la proximité des ressources patrimoniales, dont les propriétés patrimoniales désignées en vertu de l'Arrêté sur la conservation du patrimoine, ainsi que toutes les modifications ou versions ultérieures de cet arrêté;
 - i. les aménagements fonciers attenants et la compatibilité avec les aménagements projetés et attendus des terrains excédentaires;
 - j. le caractère existant des quartiers.
- (e) La recommandation portant sur la déclaration et la désignation des terrains excédentaires par l'Administration au Conseil municipal doit être débattue dans une séance à huis clos et doit faire état, dans le Formulaire de rapport au Conseil municipal :
- a. de la justification de la déclaration recommandée des terrains excédentaires;
 - b. de la justification de la désignation de terrain excédentaire recommandée;
 - c. si l'Administration ne peut pas dégager de consensus dans l'établissement de la désignation des terrains excédentaires recommandée en vertu de l'alinéa b., l'analyse des avantages et des inconvénients potentiels liés aux différentes options dans la désignation des terrains excédentaires;
 - d. la méthode de disposition en vertu du paragraphe 4.1.3;
 - e. le cas échéant, la composition de l'équipe ou du comité réunissant les représentants des différents bureaux de la Ville.

4.1.2. Déclaration du Conseil municipal et désignation des terrains excédentaires

- (a) Sur la recommandation de l'Administration en vertu de l'alinéa 4.1.1 e), le Conseil municipal peut déclarer que les terrains appartenant à la Ville sont excédentaires.
- (b) Malgré la recommandation reproduite à l'alinéa 4.1.1 e), le Conseil municipal peut décider de conserver les terrains pour leur donner une vocation précise, ce qui peut l'amener à se pencher sur des considérations environnementales, dont la préservation de terrains pour des raisons environnementales (par exemple la conservation des zones naturalisées comme les milieux humides et les forêts urbaines).
- (c) Dans la déclaration des terrains excédentaires en vertu de l'alinéa a), le Conseil municipal doit demander à l'Administration de procéder à la disposition des terrains conformément à la désignation des terrains excédentaires prévue au paragraphe 4.1.1 (c).
- (d) En déclarant les terres excédentaires visées à la partie (a), le Conseil ordonne à l'Administration de procéder à l'aliénation des terres conformément aux désignations excédentaires prévues au paragraphe 4.1.3.

4.1.3. Méthode de disposition

- (a) Conformément aux directives du Conseil municipal, l'Administration doit procéder à la disposition des terrains excédentaires conformément aux méthodes déterminées par la désignation des terrains excédentaires :
 - a. Développement économique : Le processus exposé dans l'annexe A doit s'appliquer à la disposition de ces propriétés.
 - b. Aménagements hors norme : Ces propriétés doivent être traitées selon les exigences des lois, de la common law ou du contrat régissant toutes les opérations de disposition menées par la Ville et peuvent être omises dans l'application de cette politique.
 - c. Reliquat : L'Administration doit négocier la vente de ces propriétés avec tous les voisins intéressés desdites propriétés et à des prix justifiés par une expertise ou par des évaluations foncières comparables.
 - d. Cession intergouvernementale : Ces propriétés doivent être traitées conformément aux directives du Conseil municipal.
 - e. Lot à bâtir : Tous les lots à bâtir résidentiels à faible densité appartenant à la Ville doivent être vendus par l'intermédiaire d'une société immobilière autorisée. Les terrains doivent être vendus à un prix aussi proche que possible de la valeur marchande. Si, après six mois d'inscription, le terrain demeure invendu, l'administration peut, avec l'approbation du conseil, examiner d'autres méthodes de vente.
- (b) Sous réserve de l'annexe A, suivant la déclaration et la désignation des terrains excédentaires, l'Administration est autorisée à :
 - a. négocier des transactions foncières;
 - b. finaliser et conclure les transactions foncières dont la valeur n'accuse pas un écart de plus de 10 % en moins par rapport à la juste valeur marchande.
 - c. Sauf les terrains excédentaires portant la désignation de reliquat, les offres déposées qui donnent lieu à un échange de terrains ou dont le prix accuse un écart de plus de 10 % en moins par rapport à la juste valeur marchande sont soumises à l'approbation du Conseil municipal.
 - d. Malgré l'alinéa b., il faut demander l'approbation complémentaire du Conseil municipal conformément à la méthode de disposition prévue dans l'annexe A.
 - e. Tous les terrains excédentaires doivent être vendus tels quels.

4.2. ACQUISITION DE TERRAINS

- (a) Le Conseil municipal se penche sur les projets d'acquisition dans les cas dans lesquels on peut constater que la municipalité a besoin de la propriété en cause, qui peuvent entraîner des considérations environnementales, y compris notamment, la préservation des terrains à des fins environnementales (par exemple, la conservation de zones naturalisées telles que les forêts urbaines).
- (b) Cette politique s'applique aux opérations d'acquisition menées dans le cadre d'une convention (soit une convention d'achat-vente ou une convention de servitude, entre autres), du processus d'approbation des demandes de lotissement, d'une expropriation ou de toute autre méthode pertinente.

- (c) Un projet d'acquisition peut être établi :
- a. par le Conseil municipal;
 - b. par un tiers qui propose de céder son terrain à la Ville;
 - c. selon les besoins d'un bureau pour l'acquisition à des fins précises conformément à son mandat.
- (d) Suivant l'établissement d'un projet d'acquisition en vertu de l'alinéa (c) b., l'Administration doit coordonner un examen interne réunissant les différents bureaux pour se pencher sur l'offre, en demandant au moins les commentaires de tous les directeurs généraux pour déterminer :
- a. si l'Administration doit soumettre au Conseil municipal une recommandation dans les cas où un bureau souhaite procéder à l'acquisition pour répondre à un besoin précis conformément à son mandat;
 - b. si l'offre du tiers doit être refusée dans les cas où les bureaux n'expriment pas d'intérêt pour le projet d'acquisition.
- (e) Suivant l'établissement d'un projet d'acquisition en vertu de l'alinéa (c) c., l'Administration doit soumettre au Conseil municipal une recommandation sur le projet d'acquisition.
- (f) La recommandation adressée par l'Administration au Conseil municipal pour le projet d'acquisition en vertu des alinéas (d) a. et (e) doit être déposée dans une séance à huis clos et doit au moins faire état, dans le Formulaire de rapport au Conseil municipal :
- a. de la justification de la recommandation pour le projet d'acquisition;
 - b. dans les cas où l'Administration ne peut pas dégager de consensus favorable à la recommandation du projet d'acquisition, d'une analyse des avantages et des inconvénients potentiels liés au projet d'acquisition, pour que le Conseil puisse se pencher sur cette analyse.

5. LÉGISLATION CONNEXE

- *Loi sur la gouvernance locale*
- *Loi sur l'urbanisme*

6. HISTORIQUE DES RÉVISIONS

Date (yyyy/mm/jj)	Description du changement	Parties	Personne qui a entré la révision (Titre du poste)	Personne qui a autorisé la révision (Titre du poste)

Annexe A - Disposition des biens de développement économique

Évaluation foncière

- a) Les évaluations doivent être normalisées pour tous les terrains excédentaires désignés pour le développement économique afin de veiller à ce que la Ville obtienne pour ces terrains le meilleur rapport qualité-prix.
- b) Sans égard à l'alinéa a), le Conseil peut renoncer à l'obligation de l'évaluation foncière en tenant compte entre autres des cas dans lesquels les évaluations foncières comparables sont faciles d'accès.

Méthode de disposition

- c) L'Administration doit déterminer si les terrains excédentaires désignés pour le développement économique doivent être aliénés dans le cadre :
 - i. de déclarations d'intérêt et de demandes de propositions de travaux d'aménagement;
 - ii. d'activités de marketing ou de vente directe.
- d) Compte tenu de la méthode de disposition appropriée prévue à l'alinéa c), l'Administration doit tenir compte des critères de l'alinéa 4.1.1 d).
- e) La recommandation et la justification de la méthode de disposition prévue à l'alinéa c) doivent être comprises dans la recommandation adressée au Conseil municipal pour la déclaration et la désignation des terrains excédentaires en vertu du paragraphe 4.1.2.

Publicité

- f) Il faut obligatoirement annoncer publiquement la disposition des terrains excédentaires désignés pour le développement économique conformément aux conditions suivantes :
 - i. l'annonce doit être diffusée un minimum de 30 jours sur le site Web de la Ville;
 - ii. elle doit être publiée dans les quotidiens locaux un minimum de 30 jours;
 - iii. un panneau indicateur doit être posé sur le terrain un minimum de 30 jours.
- g) Sans égard à l'alinéa f), le Conseil municipal peut renoncer à l'obligation de diffuser l'avis public sur la recommandation de l'Administration en tenant compte entre autres :
 - i. de l'accès au terrain (par exemple, lorsque seuls les propriétaires voisins sont en mesure d'acheter un terrain et de le regrouper avec un autre pour un projet d'aménagement);
 - ii. de la vente proposée du terrain à un propriétaire foncier pour les besoins de l'échange stratégique de terrains ou d'une opération d'acquisition stratégique afin d'atteindre les buts et les objectifs de la Ville exprimés dans ses plans et stratégies.
- h) La recommandation déposée en vertu de l'alinéa g) pour inviter le Conseil à renoncer à l'obligation de diffuser l'avis public doit faire partie de la recommandation destinée à déclarer et à désigner les terrains excédentaires en vertu du paragraphe 4.1.2.

Finalisation de la disposition des terrains excédentaires en faisant appel au marketing ou à la vente directe

- i) Dans les cas où le Conseil municipal approuve la disposition de terrains excédentaires pour

des raisons de développement économique en faisant appel au marketing ou à la vente directe en vertu de l'alinéa c) b., l'Administration doit avoir pour consigne de vendre le terrain, ce qui peut donner lieu à un contrat d'inscription avec un agent immobilier accrédité.

- j) Le prix de vente, la négociation, la finalisation et la conclusion des ventes de terrain dans le cadre de cette méthode de disposition sont soumis aux conditions de l'alinéa 4.1.1 c) et du paragraphe 4.1.3.

Déclarations d'intérêt et demandes de propositions d'aménagement

- k) L'Administration doit mettre sur pied une équipe ou un comité réunissant les différents bureaux de la Ville afin d'établir les critères des déclarations d'intérêt et des demandes de propositions d'aménagement et d'examiner et d'évaluer toutes les propositions déposées.
- l) Il faut demander, en diffusant des avis publics en vertu de l'alinéa f) ou en s'adressant directement à certains propriétaires fonciers ou promoteurs, des déclarations d'intérêt pour la disposition des terrains excédentaires.
- m) Les demandes de déclarations d'intérêt adressées au propriétaire foncier ou au promoteur en vertu de l'alinéa l) peuvent entre autres faire état :
 - i. des préférences de la Ville de Moncton pour le site, si elles sont définies;
 - ii. de l'information à déposer par les proposant, dont :
 - (a) la composition de l'équipe du projet proposée;
 - (b) l'expérience du proposant dans la réalisation de travaux d'aménagement comparables.
- n) Suivant l'examen des déclarations d'intérêt déposées, l'Administration doit dresser la liste abrégée des proposant qui répondent aux exigences minimums et auxquelles la Ville demandera des propositions d'aménagement.
- o) Si la liste abrégée prévue à l'alinéa n) ne comprend qu'un (1) proposant, la Ville doit s'adresser directement à ce proposant pour lui demander une proposition d'aménagement.
- p) Si la liste abrégée prévue à l'alinéa n) comprend deux (2) proposant ou plus, la Ville doit lancer une demande de propositions d'aménagement en faisant appel à son processus standard dans l'attribution des marchés publics.
- q) L'équipe ou le comité réunissant les différents bureaux de la Ville doit évaluer les propositions d'aménagement déposées en vertu des alinéas o) ou p) en faisant appel aux critères d'évaluation établis, qui peuvent entre autres porter sur :
 - i. la conformité à l'ensemble des exigences obligatoires minimums;
 - ii. la proposition financière;
 - iii. la compétence et la capacité du proposant;
 - iv. la proposition d'aménagement du terrain (soit la proposition pour intégrer des logements abordables et préserver des infrastructures naturelles comme la forêt urbaine).

Recommandation à soumettre au Conseil municipal pour finaliser la disposition des terrains excédentaires dans le cadre des propositions d'aménagement

- r) Dans le Formulaire de rapport au Conseil municipal à soumettre pour étude dans une séance à huis clos, l'Administration doit faire état de la recommandation au Conseil pour l'attribution d'un contrat au proposant retenu et pour la finalisation de la disposition des terrains excédentaires pour les propositions d'aménagement.
- s) La recommandation prévue à l'alinéa r) doit entre autres comprendre :
 - i. le cas échéant, un aperçu des propositions déposées pour donner suite aux déclarations d'intérêt et de la demande de propositions de travaux d'aménagement;
 - ii. le cas échéant, la note finale attribuée dans l'évaluation de toutes les propositions d'aménagement déposées;
 - iii. le proposant retenu auquel on recommande d'attribuer le contrat;
 - iv. les dispositions proposées pour la convention destinée à finaliser la disposition des terrains excédentaires.
- t) Dans les cas où on n'attribue pas de contrat au proposant retenu ou qu'on n'a pas déposé de propositions d'aménagement en vertu des alinéas o) ou p), le Conseil municipal doit donner pour consigne à l'Administration, entre autres :
 - i. de relancer les déclarations d'intérêt et la demande de propositions de travaux d'aménagement;
 - ii. de redésigner le terrain en vertu du paragraphe 4.1.1 c);
 - iii. de déposer l'initiative et de donner à l'Administration des directives en conséquence (par exemple, attendre que la conjoncture du marché s'améliore).

Finalisation de la disposition des terrains excédentaires dans le cadre des demandes de propositions d'aménagement

- u) Le proposant retenu doit conclure avec la Ville un accord pour la disposition du terrain excédentaire (soit une convention d'achat-vente, une convention d'option d'achat ou une convention de droit de premier refus), qui peut comprendre différentes conditions, dont :
 - i. une caution d'exécution et les conditions d'une mainlevée à la date du quasi-achèvement et de la conformité;
 - ii. une option de rachat du terrain si les travaux de construction ne sont pas lancés au plus tard à une date précise. Toutes les autres clauses et les conditions de l'option de rachat sont déterminées dans chaque cas particulier à l'entière discrétion de la Ville;
 - iii. l'obligation de mener une étude d'impact environnemental avant la cession du terrain;
 - iv. l'obligation de signer des accords auxiliaires liés directement à la cession du terrain (par exemple, la convention de servitude);
 - v. l'obligation de prévoir une clause indiquant qu'on ne doit pas apporter de modifications majeures à la conception dans les plans et les dessins soumis à la Ville dans le cadre du processus de la demande de propositions;
 - vi. le paiement et les conditions de paiement de tous les coûts se rapportant à la cession du terrain et pour donner effet à cette politique, dont :
 - (a) i. les honoraires d'arpentage;

- (b) les frais d'expertise foncière;
 - (c) les honoraires juridiques pour la cession du terrain et les accords auxiliaires.
- v) Tout le processus de disposition en vertu de cette méthode — en tenant compte de la détermination du prix de vente, de la négociation des clauses et des conditions, ainsi que de la finalisation et de la conclusion de la transaction de vente — est soumis au sous-alinéa 4.1.1 c) a. et à l'alinéa 4.1.3 b.