

APPEL D'INTÉRÊT POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉDIFICE LIGUORI-BOUDREAU
385, rue Principale, Nigadoo, N.-B.
23 mars 2026

CONTEXTE

La Ville de Belle-Baie compte certains édifices et terrains excédentaires parmi son inventaire.

La Ville tente de revitaliser ou d'améliorer son offre de logement, son paysage urbain, sa situation de logement ainsi que ses revenus fiscaux tout en préservant le service de halte scolaire présent sur le site et sollicite des projets afin de revitaliser et développer ces lieux.

Dans le cadre de cette initiative, la Ville sollicite des projets de promoteurs privés ou du secteur sans but lucratif visant à créer du logement ou encore du logement lié à un autre usage pour l'Édifice Liguori-Boudreau, situé au 385, rue Principale, Nigadoo, et portant le NID 20898920.

Cet appel de propositions se veut un exercice exploratoire pouvant mener à une entente contractuelle visant la cession de ce bien à un promoteur. La Ville se réserve le droit d'amender, de stopper, ou de conclure ce processus d'appel de proposition en tout temps. Bref, la Ville ne s'engage à accepter aucune des propositions reçues.

La Ville se réserve le droit d'accepter toute proposition jugée dans l'intérêt public ou de rejeter l'ensemble des propositions, à son entière discrétion. En soumettant une proposition, le promoteur renonce à toute réclamation pour perte de profits, frais engagés ou dommages découlant du processus d'appel de propositions.

DESCRIPTION DU BIEN

Édifice Liguori-Boudreau, situé au 385, rue Principale, Nigadoo, et portant le NID 20898920.

La propriété présente certains enjeux d'ordre environnemental ainsi que des contraintes liées au Code du bâtiment. La Municipalité détient des rapports détaillant ces éléments. Ces documents peuvent être consultés en personne, sur demande à la Municipalité à l'adresse électronique suivante : emilie.dilhac@bellebaie.ca. Seuls les demandeurs ayant préalablement demandé et consulté ces documents seront admissibles dans le cadre du présent appel d'intérêt.

Les promoteurs intéressés ont également la possibilité de visiter l'immeuble en en faisant la demande à cette même adresse courriel.

La Ville cède l'immeuble sans garantie légale, aux risques et périls du promoteur. La Ville ne fait aucune déclaration ni garantie quant à l'état physique, environnemental, structurel ou réglementaire du bien ni quant à sa capacité à supporter le projet proposé. Le promoteur assume l'entière responsabilité de toute condition existante ou découverte après la cession et s'engage à indemniser et tenir quitte et indemne la Ville de toute réclamation, perte, coût ou responsabilité en découlant.

INFORMATIONS À FOURNIR PAR LES DEMANDEURS

Les promoteurs intéressés à acquérir ce bien doivent fournir les informations ci-dessous :

- 1. Le statut légal du promoteur, incluant la preuve d'enregistrement, soit à but lucratif, non lucratif ou entreprise en nom propre.**
- 2. Une description de la mission du promoteur, notamment son expérience en développement immobilier.**
- 3. Une description du projet proposé pour le site, incluant :**
 - La description des travaux proposés avec idéalement un plan de site, incluant l'approche de remédiation des défis environnementaux de l'édifice.
 - Le calendrier de construction.
 - Le marché visé par les logements à créer.
 - La date à laquelle les logements seront disponibles.
 - Le type de logement proposé (taille, nombre de chambres et prix de location).
 - Une description de tous les services commerciaux, le cas échéant, autre que le logement envisagé pour le site.
 - Une confirmation du service d'urbanisme que le projet proposé est conforme ou non au zonage du secteur.
 - Les modalités de l'offre d'achat proposé, y compris le prix d'achat, la date de clôture demandée
 - Le prix de location proposé des logements qui y seront créés.
 - Une estimation des coûts de construction et de rénovation envisagée et une preuve de la capacité du promoteur à supporter ces coûts ainsi que le prix d'achat proposé. Par l'entremise d'une lettre d'engagement ou de préapprobation d'une institution financière, d'une confirmation d'une ligne de crédit disponible et la présentation d'une structure de financement du projet (plan de financement détaillé).
 - L'intention détaillée du promoteur quant au maintien de la halte scolaire présente sur le site (voir ci-dessous).

CONSIDÉRATION

Le comité de croissance municipale de la Ville étudiera les propositions afin de recommander, ou non, un promoteur au conseil pour le transfert de la propriété. Le comité tiendra compte de certains points lors de sa recommandation, notamment, mais non limités à :

- Le maintien de la halte scolaire sur le site est une condition essentielle. Le promoteur doit s'engager à signer un bail à long terme, d'une durée minimale de 10 ans, avec la halte aux mêmes termes que ceux présentement en cours avec la Ville ou encore négocier une entente satisfaisante pour les trois parties (la Ville, la halte et le promoteur) pour le maintien à long terme de la halte. La halte scolaire paie présentement 600 \$ par mois plus TVH et ceci inclut tous les services (eau par puits, électricité, déneigement).

- La Ville s’engagera à donner une subvention au promoteur d’un montant équivalent au frais d’égout lié à la présence de la halte sur le site pour la durée du bail.
- Le promoteur devra présenter un plan de stationnement assurant la sécurité des enfants ainsi que de l’embarquement et du débarquement des enfants afin que les futurs locataires ne circulent pas dans les zones fréquentées par les enfants.
- Le promoteur devra décrire les impacts de la rénovation/construction sur les opérations régulières de la halte et décrire les effets temporaires de ces travaux sur les opérations de celle-ci.
- La Ville favorisera la création de logements du type abordable pour ce projet, mais considèrera également un projet offrant une fourchette de prix de location.
- La Ville désire préserver le nom de l’édifice ainsi que l’affichage de celui-ci sur le bâtiment à long terme.
- L’expérience antérieure du promoteur en collaboration avec des municipalités sera considérée.
- La valeur fiscale estimée du projet proposé sera également un facteur dans la décision.

DÉPÔT DES PROPOSITIONS

Les demandes répondant à ces points devront être reçues par écrit avant le **15 juin 2026**, soit 84 jours (12 semaines) suivant l’affichage public de ce document. La Ville se réserve le droit de rendre une décision quant à cette cession dans les délais de son choix par la suite.

Les propositions seront évaluées selon une analyse qualitative globale tenant compte notamment des critères énoncés ci-dessus. La Ville se réserve le droit de considérer tout autre élément jugé pertinent à la lumière de l’intérêt public ou encore de consulter plus largement le public, des experts ou d’autres parties prenantes ou intéressées.

De même, nous invitons les citoyens à faire part à la Ville, par écrit, de leurs préoccupations quant à ce projet avant cette même date.

Advenant une recommandation au conseil municipal quant à la cession de ce bien, le promoteur devra venir publiquement présenter son projet au conseil municipal.

CONDITIONS DU TRANSFERT

La Ville et le promoteur choisi établiront une convention d’achat vente qui encadrera les paramètres du projet afin d’assurer que celui-ci soit réalisé selon les paramètres de cet appel d’intérêt.

Cette entente contiendra une clause permettant à la Ville de récupérer la propriété, au même coût que celui de la vente originale, après l’expiration d’un délai de trois (3) ans suivant la date du transfert advenant la non-réalisation du projet selon les paramètres.

GÉNÉRALITÉS

La Ville lotira à ses frais deux parcelles contenant le cénotaphe du secteur Nigadoo ainsi que celle contenant le monument d’André Boudreau et en gardera possession.

ANNEXE 1

Facteurs décisionnels à l'intention du comité

Le comité de croissance, lors de ses délibérations, considérera ces points :

1. Conformité et faisabilité réglementaires

Éléments à examiner :

- Conformité au zonage
- Besoin de dérogations
- Réalisme des échéanciers
- Exigences provinciales ou environnementales

Pour :

- Projet conforme ou facilement ajustable
- Échéancier crédible
- Bon niveau de préparation

Contre :

- Dépend fortement d'exemptions
 - Délais irréalistes
 - Incertitudes réglementaires majeures
-

2. Capacité financière et organisationnelle du promoteur

Éléments à examiner :

- Expérience en projets similaires
- Structure légale claire
- Capacité de financement démontrée
- Références ou projets antérieurs

Pour :

- Promoteur expérimenté
- Montage financier crédible
- Historique positif de livraison de projets

Contre :

- Expérience limitée
 - Dépendance à financement non confirmé
 - Antécédents problématiques
-

3. Qualité et cohérence du concept proposé

Éléments à examiner :

- Pertinence du projet pour le site
- Intégration architecturale
- Créativité / valeur ajoutée
- Réalisme technique
- L'intégration de concept d'efficacité énergétique

Pour :

- Projet structurant pour le secteur
- Bonne intégration urbaine
- Innovation pertinente
- Projet proposant une amélioration de la consommation énergétique

Contre :

- Projet mal adapté au site
 - Concept flou ou incomplet
 - Risque élevé d'abandon en cours de route
 - Projet peu efficace énergétiquement
-

4. Maintien et intégration de la halte scolaire (critère prioritaire)

Éléments à examiner :

- Engagement clair au maintien
- Conditions de bail proposées
- Sécurité des enfants
- Plan de circulation et stationnement

Pour :

- Engagement ferme et détaillé
- Solutions concrètes pour sécurité
- Collaboration démontrée avec la halte
- Plan de mitigation des effets de la construction sur les opérations

Contre :

- Engagement conditionnel
 - Solutions vagues
 - Risques de conflits d'usage
-

5. Impact communautaire et acceptabilité sociale

Éléments à examiner :

- Type de logements proposés
- Accessibilité / abordabilité
- Mixité
- Impacts sur le voisinage

Pour :

- Répond à un besoin local identifié
- Favorise la mixité
- Bon potentiel d'acceptabilité sociale

Contre :

- Offre déconnectée des besoins
 - Risque élevé d'opposition
 - Peu de bénéfices sociaux
-

6. Retombées économiques et fiscales

Éléments à examiner :

- Valeur foncière projetée
- Effet structurant sur le secteur
- Contribution aux revenus municipaux

Pour :

- Augmentation de l'assiette fiscale
- Effet catalyseur pour le secteur
- Création d'activité économique

Contre :

- Impact fiscal marginal
 - Dépendance à subventions publiques
 - Risque de faible viabilité
-

7. Gestion des enjeux environnementaux

Éléments à examiner :

- Approche de remédiation
- Réalisme des coûts
- Gestion du risque

Pour :

- Plan crédible et détaillé
- Bonne compréhension des enjeux
- Mitigation bien intégrée au projet

Contre :

- Sous-estimation des défis
- Absence de plan clair
- Transfert implicite du risque à la Ville