



APPEL D'INTÉRÊT POUR LE DÉVELOPPEMENT D'UN TERRAIN MUNICIPAL
382, rue Principale, Pointe-Verte, N.-B.
23 mars 2026

CONTEXTE

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

La Ville souhaite favoriser la création de nouveaux logements sur son territoire, améliorer son paysage urbain et contribuer à l'augmentation de l'offre de logements tout en générant de nouvelles retombées fiscales pour la Municipalité.

Dans le cadre de cette initiative, la Ville sollicite des propositions de promoteurs privés ou du secteur sans but lucratif visant à créer des logements sur le terrain municipal situé au 382, rue Principale à Pointe-Verte, portant le NID 20440988.

Cet appel de propositions se veut un exercice exploratoire pouvant mener à une entente contractuelle visant la cession de ce terrain à un promoteur. La Ville se réserve le droit d'amender, de stopper ou de conclure ce processus d'appel de propositions en tout temps. 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

Terrain municipal situé au :
382 rue Principale
Pointe-Verte (Belle-Baie), Nouveau-Brunswick

NID : 20440988

La Ville de Belle-Baie souhaite céder ce terrain afin d'y permettre la création d'un projet résidentiel.

Le prix de cession sera déterminé selon les offres reçues.

Le terrain est cédé sans garantie légale, aux risques et périls du promoteur. La Ville ne fait aucune déclaration ni garantie quant à l'état physique, environnemental 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 (entreprise, organisme sans but 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 du projet de construction envisagé avec idéalement un plan conceptuel ou un plan de site.
 - 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 confirmation du service d'urbanisme indiquant si le projet proposé est conforme ou non au zonage du secteur.
 - Les modalités de l'offre d'achat proposée, incluant :
 - Le prix d'achat offert pour la propriété ;
 - La date de clôture souhaitée.
 - Le prix de location proposé des logements qui y seront créés.
 - Une estimation des coûts de construction envisagée.
 - Une preuve de la capacité du promoteur à supporter ces coûts ainsi que le prix d'achat proposé (lettre d'engagement ou de préapprobation d'une institution financière, confirmation de financement ou structure de financement du projet).

CONSIDÉRATION

Le comité de croissance municipale étudiera les propositions afin de recommander, ou non, un promoteur au conseil municipal pour le transfert de la propriété.

La Ville favorisera la création de logements de type abordables pour ce projet, mais considérera également un projet offrant une fourchette de prix de location incluant des logements au prix du marché.

Le comité tiendra compte notamment des éléments suivants :

- La conformité et la faisabilité réglementaire du projet.
- La capacité financière et organisationnelle du promoteur.
- La qualité et la cohérence du projet proposé.
- La contribution du projet à l'augmentation de l'offre de logements sur le territoire.
- Le prix d'achat offert pour la propriété.
- La valeur foncière estimée du projet une fois réalisé.
- L'expérience antérieure du promoteur, notamment en collaboration avec des municipalités.

- L'avantage pour la collectivité de la cession du bien, notamment la proportion de logements abordables créés.

DÉPÔT DES PROPOSITIONS

Les demandes répondant aux critères ci-dessus devront être reçues par écrit avant le **15 juin 2026**, soit 84 jours (12 semaines) suivant l'affichage public de cet appel de propositions.

La Ville se réserve le droit de rendre une décision quant à cette cession dans les délais de son choix.

Les propositions doivent être transmises à :

Ville de Belle-Baie
Service de la croissance municipale
emilie.dilhac@bellebaie.ca

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 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 retenu devra venir présenter publiquement 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 notamment une clause permettant à la Ville de racheter la propriété au même coût que celui de la vente originale si le projet n'a pas débuté dans un délai de 24 mois suivant le transfert, notamment si les travaux de fondation n'ont pas été amorcés. La Ville peut, à sa seule discrétion, prolonger ce délai de 12 mois supplémentaires si le promoteur démontre par écrit que des obstacles indépendants de sa volonté ont entravé l'achèvement du projet.

GÉNÉRALITÉS

Advenant la non-conformité du projet avec l'arrêté de zonage, la Ville pourrait considérer un rezonage entrepris en son nom, préalable au transfert, si le promoteur s'engage à signer une promesse d'achat conditionnelle au rezonage.

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 concepts 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. 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

5. 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