

Appel de proposition

La Municipalité de Sainte-Croix désire recevoir des propositions pour vendre un terrain vacant sur la rue du Bateau pour assurer un développement résidentiel.



Sainte-Croix

Table des matières

INTRODUCTION	p. 4
IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ À VENDRE	p. 5
RÉGLEMENTATION MUNICIPALE ET AUTRES	p. 5
CONTENU DE LA PROPOSITION	p. 5
ÉVALUATION DES PROPOSITIONS ET SÉLECTION	p. 6
FORMULAIRES	p. 6
AUTORISATION DE SIGNER LA PROPOSITION	p. 6
DOCUMENTS À JOINDRE	p. 6
DÉPÔT DES PROPOSITIONS	p. 7
CONFORMITÉ	p. 7
RÉSERVE	p. 7
DURÉE DE VALIDITÉ	p. 7
ACTE NOTARIÉ ET ACOMPTE	p. 8
FRAIS INHÉRENTS À LA TRANSACTION	p. 8
DÉFAUT DE L'ACQUÉREUR	p. 8
REPRÉSENTANT DE LA MUNICIPALITÉ	p. 9
ANNEXE A - FORMULAIRE DE PROPOSITION	p. 10
ANNEXE B - CRITÈRES ET GRILLE D'ÉVALUATION DES PROPOSITIONS	p. 13
ANNEXE C - RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE	p. 16
ANNEXE D - PLAN DE LOCALISATION DU LOT	p. 17
ANNEXE E - GRILLE D'USAGES DU RÈGLEMENT DE ZONAGE	p. 18
NOUS JOINDRE	p. 20

1. Introduction

La Municipalité de Sainte-Croix (ci-après la « Municipalité ») désire vendre un terrain vacant situé sur la rue du Bateau (lot 6 733 104) dans le but d'assurer le développement et la densification de son périmètre urbain.

Pour ce faire, la Municipalité souhaite recevoir des propositions de la part de proposants, qui pourraient assurer, selon les critères de la Municipalité, un développement résidentiel cohérent avec le milieu et les besoins locaux.

Ainsi, par le présent appel de proposition, la Municipalité invite les personnes intéressées à soumettre des propositions dans le but de développer un projet résidentiel ou mixte, prévoyant impérativement la construction de bâtiments neufs dans un délai de 4 années.

Cet appel de proposition ne constitue pas un appel d'offres public régi par les articles 935 et suivants du Code municipal du Québec, RLRQ c. C-27.1. La Municipalité n'est pas tenue par la loi d'utiliser une telle procédure pour aliéner un immeuble. Cependant, dans le souci de l'intérêt public, la Municipalité a décidé d'utiliser une procédure de mise en compétition semblable à celle prévue par la loi.

La Municipalité a choisi cette procédure afin de favoriser une analyse professionnelle et complète des propositions en fonction de la pondération attribuée par le présent appel de proposition. Cette approche permettra au comité d'analyse de faire des recommandations au Conseil municipal, qui ultimement, décidera du projet retenu. Cette façon de faire implique un examen qualitatif discrétionnaire et d'opportunité pour la Municipalité.

La Municipalité ne s'engage à accepter aucune des propositions reçues et n'assume aucune obligation de quelque nature que ce soit envers le ou les proposants. La Municipalité n'est pas tenue de motiver l'acceptation ou le rejet de toute proposition. La Municipalité conserve le pouvoir de choisir librement la proposition qui lui apparaît la plus appropriée.

De plus, la Municipalité se réserve le droit de négocier avec le proposant de son choix les caractéristiques du projet proposé, sans aucune restriction.

Dans l'éventualité où elle le juge pertinent, la Municipalité peut également passer outre à tout défaut de conformité de la proposition sans être tenue de motiver son acceptation ou refus de ce faire.

Le dépôt d'une proposition et l'étude de celle-ci par la Municipalité ne confèrent aucun droit au proposant à l'égard du lot. Le proposant n'a droit à aucun dédommagement pour les frais engagés pour la préparation de sa proposition.



2. Identification de la propriété à vendre

La propriété à vendre et à développer est située dans un site distinctif de la Municipalité et est identifiée comme le lot numéro 6 733 104 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Lotbinière, d'une superficie de 13 097,8 m², tel que présenté au plan cadastral (Annexe C) et à la vue aérienne (Annexe D).

La Municipalité fournira à l'acquéreur les études de caractérisation environnementale, ainsi que les études géotechniques et de capacité portante des sols réalisées en 2026.

L'immeuble est vendu sans garantie légale, aux risques et périls de l'acquéreur. La Municipalité ne donne aucune garantie quant à la composition et la qualité du sol. De plus, l'acquéreur devra prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, à ses risques et périls, et renoncer à toute réclamation à cet égard contre la Municipalité.

3. Réglementation municipale et autres

Il appartient au proposant de s'informer de toutes les normes applicables sur le territoire de la Municipalité et dans la zone visée (zone 19-H).

Il est entendu également que le projet futur devra respecter toutes autres normes et exigences des lois provinciales et fédérales dont, notamment, celles relatives à l'environnement et à l'ensemble des règlements d'urbanisme de la Municipalité.

Malgré ce qui précède, la Municipalité n'exclut pas la possibilité de modifier sa réglementation de zonage, au besoin, selon les propositions reçues afin de permettre le meilleur usage possible dans ce secteur. La Municipalité ne peut toutefois, et ce, en aucun cas, garantir une modification à sa réglementation d'urbanisme.

Le proposant s'engage à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour obtenir les permis de construction requis dans les délais spécifiés par les lois et réglementations en vigueur.

4. Contenu de la proposition

Le proposant devra présenter un document de proposition permettant à la Municipalité de juger adéquatement de la valeur de la proposition en regard des critères d'évaluation ci-après énoncés qui seront évalués selon un système de pondération.

La proposition devra contenir minimalement :

- o Un prix d'achat ;
- o Un échéancier prévoyant notamment le délai suivant lequel la vente du terrain sera instrumentée ;
- o Une description du projet ;
- o Un plan préliminaire d'implantation du projet produit par un arpenteur-géomètre ou un urbaniste ;
- o Une présentation du proposant et des projets pertinents déjà réalisés.

5. Évaluation des propositions et sélection

Un comité consultatif d'évaluation formé d'au moins trois (3) membres autres que des membres du conseil municipal évalue les propositions et leur accorde un pointage conformément aux critères et à la pondération correspondante indiqués dans la grille d'évaluation (Annexe B). Suivant cette évaluation, le comité consultatif d'évaluation déterminera de l'ordre de préférence des propositions, et ce, dressant une liste à l'attention du Conseil municipal identifiant la meilleure proposition puis, par ordre décroissant les autres propositions. Cette recommandation sera signée par les membres du comité consultatif d'évaluation.

6. Formulaires

La proposition doit être présentée sur le Formulaire de proposition officiel (ci-après « Formulaire ») fourni (Annexe A), dans son intégralité, accompagnée de toutes ses annexes et de tous les autres documents exigés dans cet appel de proposition. Tous les champs blancs dans le formulaire doivent être remplis et aucun changement au texte de ne peut être fait, à défaut de quoi la proposition peut être rejetée. Le Formulaire doit être signé aux endroits prévus à cet effet par la ou les personnes autorisées.

7. Autorisation de signer la proposition

Le proposant doit joindre au Formulaire une résolution ou une procuration désignant la ou les personne(s) physique(s) autorisée(s) à signer la proposition.

8. Documents à joindre

Le proposant doit joindre à sa proposition, le Formulaire dûment complété et signé, ainsi que tout autre document nécessaire à l'analyse de sa proposition.



9. Dépôt des propositions

Le proposant doit obligatoirement déposer sa proposition sous enveloppe scellée, sur laquelle est indiquée « **Appel de proposition – Vente du lot 6 733 104** », au plus tard le 30 octobre 2026, à 11 h, au bureau de la Municipalité :

6310, rue Principale
Sainte-Croix (Québec)
G0S 2H0

Aucune proposition reçue par courriel ou par télécopieur ne sera acceptée.

Les propositions sont ouvertes publiquement en présence d'au moins deux (2) témoins, à l'endroit prévu pour leur dépôt. Les proposants peuvent assister à l'ouverture des propositions. Les noms des proposants et leur prix respectif sont déclarés à haute voix lors de l'ouverture des propositions. Après leur ouverture, les propositions sont remises au comité consultatif d'évaluation pour étude et, le cas échéant, elles sont ensuite présentées à l'instance appropriée de la Municipalité.

10. Conformité

La Municipalité se réserve le droit de rejeter toute proposition non conforme aux spécifications et aux conditions du présent appel de proposition. Toute proposition qui n'est pas complétée conformément à l'appel de proposition ou qui n'est pas accompagnée des documents dûment complétés peut être jugée non conforme.

11. Réserve

La Municipalité ne s'engage à accepter aucune des propositions reçues et n'encourt aucune responsabilité envers les proposants. Dans tous les cas, les proposants ne peuvent prétendre à aucune indemnité ou compensation.

12. Durée de validité

Toute proposition déposée demeure valide et irrévocable pour une période de cent vingt (120) jours suivant la date et l'heure limites prévues pour la réception des propositions. La Municipalité se réserve le droit de prolonger la durée de validité de la proposition par l'envoi d'un avis de prolongation aux proposants, étant entendu qu'une telle prolongation ne peut excéder quinze (15) jours, à compter de la date de l'envoi de l'avis de prolongation.

13. Acte notarié et acompte

La signature de l'acte notarié devra se faire avant le 31 décembre 2026, par le notaire désigné par l'acquéreur.

Le paiement du prix de vente sera acquitté en un seul paiement lors de la signature du contrat de vente devant notaire.

Pour conclure la promesse d'achat, l'acquéreur remet à la Municipalité un acompte de quinze pour cent (15 %) du prix de vente avant taxe. Le montant payable au moment de la signature de l'acte notarié sera diminué du montant de l'acompte versé. L'acompte est non remboursable.

L'acquéreur acquittera les frais et honoraires de l'acte de vente, de sa publication et des copies pour les parties.

La proposition retenue lie les héritiers, successeurs, ayants droits et représentants du proposant.

14. Frais inhérents à la transaction

Tous les frais inhérents à la transaction, incluant de façon non limitative, les taxes, les droits de mutation, les honoraires professionnels, les droits de publication, les coûts d'obtention des autorisations, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

15. Défaut de l'acquéreur

À défaut pour l'acquéreur de respecter ses engagements, la Municipalité aura le droit d'exiger la résolution de la vente en remboursant à l'acquéreur quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du prix de vente payé et l'acquéreur s'engage à signer tout acte et faire toute chose nécessaire pour donner effet à cette résolution. De plus, toutes les améliorations apportées au terrain appartiendront à la Municipalité comme autres dommages liquidés.

16. Représentant de la Municipalité

Désigne, à moins d'avis contraire de la Municipalité, la seule personne qui est responsable de la gestion et du suivi de l'appel de proposition et qui est autorisée à répondre aux demandes des proposants dans le cadre de cet appel de proposition ou, en l'absence de cette personne, son remplaçant désigné par la Municipalité :

Nom : M. Francis Matte
Fonction : Directeur général et greffier-trésorier
Téléphone : 418 926-3494
Courriel : francis.matte@saintecroix.ca

Les documents sont disponibles sur le site web de la Municipalité www.saintecroix.ca
à compter du 25 septembre 2026.



Annexe A

Formulaire de proposition

Nom complet du PROPOSANT (comme indiqué au REQ) :

Adresse : _____

Téléphone : _____ Télécopieur : _____

Courriel : _____

Site internet : _____

Numéro d'entreprise (NEQ) : _____

Statut juridique (cocher la case correspondante) :

- ☐ Entreprise individuelle
- ☐ Personne physique n'exploitant pas une entreprise individuelle
- ☐ Société en nom collectif
- ☐ Société en commandite
- ☐ Société par actions
- ☐ Organisme à but non lucratif (OBNL)

Nom du représentant : _____

Titre : _____

Courriel : _____

Téléphone : _____

EN FOI DE QUOI, LE PROPOSANT, PAR L'ENTREMISE D'UN REPRÉSENTANT DÛMENT AUTORISÉ,
A SIGNÉ CETTE PROPOSITION AUX FINS DE CONFORMITÉ DE CELLE-CI,

À _____, CE _____ 2026.

Par : _____ Signature : _____
(Nom en lettres moulées)

Bordereau de prix

Le PROPOSANT s'engage à acheter le terrain vacant situé sur la rue du Bateau (lot 6 733 104) selon les modalités du document d'appel de proposition et dans les règles de l'art au prix suivant, excluant la TPS et la TVQ :

_____ dollars

(_____ \$).

Le prix est valable pour une période de cent vingt (120) jours.

EN FOI DE QUOI, LE PROPOSANT, PAR SON REPRÉSENTANT AUTORISÉ, A SIGNÉ
LES PRÉSENTES

À _____, CE _____ 2026.

Par : _____
(Nom en lettres moulées)

Signature : _____

Déclaration d'intégrité

Nom de l'entreprise désirant contracter avec la Municipalité de Sainte-Croix :

(ci-après désignée, l'entreprise)

Je, soussigné(e), _____, déclare avoir pris connaissance des exigences d'intégrité auxquelles le public est en droit de s'attendre d'une partie à un contrat public, et dont le respect est évalué au regard notamment des éléments prévus aux articles 21.26, 21.26.1 et 21.28 de la Loi sur les contrats des organismes publics (chapitre C-65.1), et je m'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour y satisfaire pendant toute la durée du contrat à être conclu.

Nom et prénom du signataire autorisé : _____

Signature : _____ Date : _____

DÉCLARATION INTÉGRITÉ DES ENTREPRISES NOTES EXPLICATIVES

Sanctionné le 2 juin 2022, le projet de Loi 12 (Loi visant principalement à promouvoir l'achat québécois et responsable par les organismes publics, à renforcer le régime d'intégrité des entreprises et à accroître les pouvoirs de l'Autorité des marchés publics) a introduit de nouvelles obligations dans la Loi sur les contrats et les organismes publics (ci-après la « LCOP ») ayant des répercussions sur les conditions d'admissibilité à contracter avec des organismes publics, notamment en matière d'intégrité.

Ces exigences viennent préciser que tous les types de contrats adjugés à une entreprise, et ce, peu importe le mode d'adjudication doit fournir une déclaration dans laquelle elle reconnaît avoir pris connaissance des exigences d'intégrité et doit s'engager à prendre toutes les mesures nécessaires pour y satisfaire pendant toute la durée du contrat.

La formule de la déclaration prévue à l'article 21.2 de la LCOP devant être produite par une entreprise en vue de la réalisation d'un contrat public a été publiée dans la Gazette officielle du Québec, le 24 juillet 2024.

Deux exceptions à cette obligation s'appliqueront :

1 – Lorsque l'entreprise détient une autorisation de contracter, délivrée par l'Autorité des marchés publics : Registre des entreprises autorisées à contracter ou à sous-contracter (REA)

2 – Lorsque le contrat est conclu avec un commerçant sans aucune possibilité de négociation et dans le cours normal des activités de ce commerçant, le contrat n'est pas assujéti à la production de cette déclaration. Pour ce dernier cas, il s'agit de ce qui est communément qualifié de contrat d'adhésion. À titre d'exemple l'achat de matériaux dans un magasin de grande surface, achat d'essence à la station-service, achat de lait au dépanneur, etc.

Puisque les organismes municipaux doivent s'assurer de la conformité de l'entreprise lors du dépôt de sa soumission ou, dans le cas d'un contrat conclu de gré à gré, au moment de sa conclusion, nous vous proposons un modèle de déclaration de conformité devant être produite par l'entreprise. La production de la déclaration d'intégrité, lorsque celle-ci est requise, est considérée comme une condition de conformité d'ordre public. L'absence de signature ou de production de la déclaration entraîne le rejet automatique de la soumission ou, dans le cas d'un contrat de gré à gré, l'impossibilité de conclure le contrat.

Annexe B

Critères et grille d'évaluation des propositions

1. Critères d'évaluation et de sélection

1.1. Échelle d'attribution des points

L'évaluation de chacun des cinq (5) critères ci-dessous est réalisée de la façon suivante :

- 100 % x points : Excellent (dépassé sous tous les aspects le niveau de qualité recherché)
- 90 % x points : Très satisfaisant (dépassé sous plusieurs aspects le niveau de qualité recherché)
- 80 % x points : Plus que satisfaisant (qui dépasse, pour un élément important, le niveau de qualité recherché)
- 70 % x points : Satisfaisant (atteint le niveau de qualité recherché)
- 40 % x points : Insatisfaisant (n'atteint pas, pour certains aspects importants, le niveau de qualité recherché)
- 20 % x points : Médiocre (n'atteint pas, pour plusieurs aspects, le niveau de qualité recherché)
- 0 % x points : Nul (rien dans l'offre ne permet d'évaluer ce critère)

Pour des fins de précision, un pointage se trouvant entre les jalons préalablement établis (par exemple, 85 %) peut être attribué dans le cadre de l'évaluation.

1.2. Critères d'évaluation

Le proposant doit développer par écrit, de façon précise, ordonnée et succincte, les éléments pertinents décrits pour chacun des critères énumérés ci-dessous en démontrant ce qui le rend apte à réaliser le projet. Seules les informations fournies et les ressources humaines et matérielles que le proposant s'engage à affecter au projet et qui sont raisonnablement nécessaires à celui-ci seront considérées par le comité consultatif d'évaluation. Toute information fournie non pertinente aux ne sera pas considérée.

1.2.1. Prix offert (40 points)

La proposition devra contenir le prix d'achat offert par le proposant pour la propriété de la Municipalité. Le prix de départ est de 499 000 \$.



1.2.2. Impacts et retombées du projet sur la communauté (30 points)

La proposition devra démontrer que le projet de développement envisagé a des impacts sur la vie de la Municipalité et que sa réalisation amène des retombées.

Le projet répond aux besoins actuels de la population et est en accord avec la vision de la Municipalité concernant le développement de ce secteur. La proposition tient compte de la réalité du tissu social du milieu.

La proposition sera également évaluée suivant la qualité architecturale et des matériaux qui seront utilisés. Des plans sommaires de l'immeuble seront considérés comme un atout.

1.2.3. Échéancier de construction et de réalisation du projet (20 points)

Le proposant devra établir un calendrier de réalisation de construction et de mise en place du projet soumis. À cette fin, le proposant devra faire état de la méthodologie qui s'appliquera à la réalisation du projet.

La proposition doit comprendre un programme de travail explicite permettant de mener à bien le projet. Chacune des étapes doit être couverte et les activités doivent être décrites en détail.

1.2.4. Expérience du proposant et qualité de la proposition (10 points)

Évaluation de l'expérience du proposant dans la réalisation de projets similaires. À cette fin, le proposant doit décrire ses réalisations de façon claire et succincte, en termes de complexité, d'envergure et de nature comparable à celle du projet.

Le proposant possède une expérience pertinente dans la réalisation de projets d'envergure similaire à celui-ci. Il doit démontrer la pertinence des projets auxquels il a participé par rapport au présent projet.

Cette évaluation portera également sur la clarté de la proposition, la facilité de renvoi aux différents points de l'appel d'offres, la mise en page, le support du document et la présentation graphique.

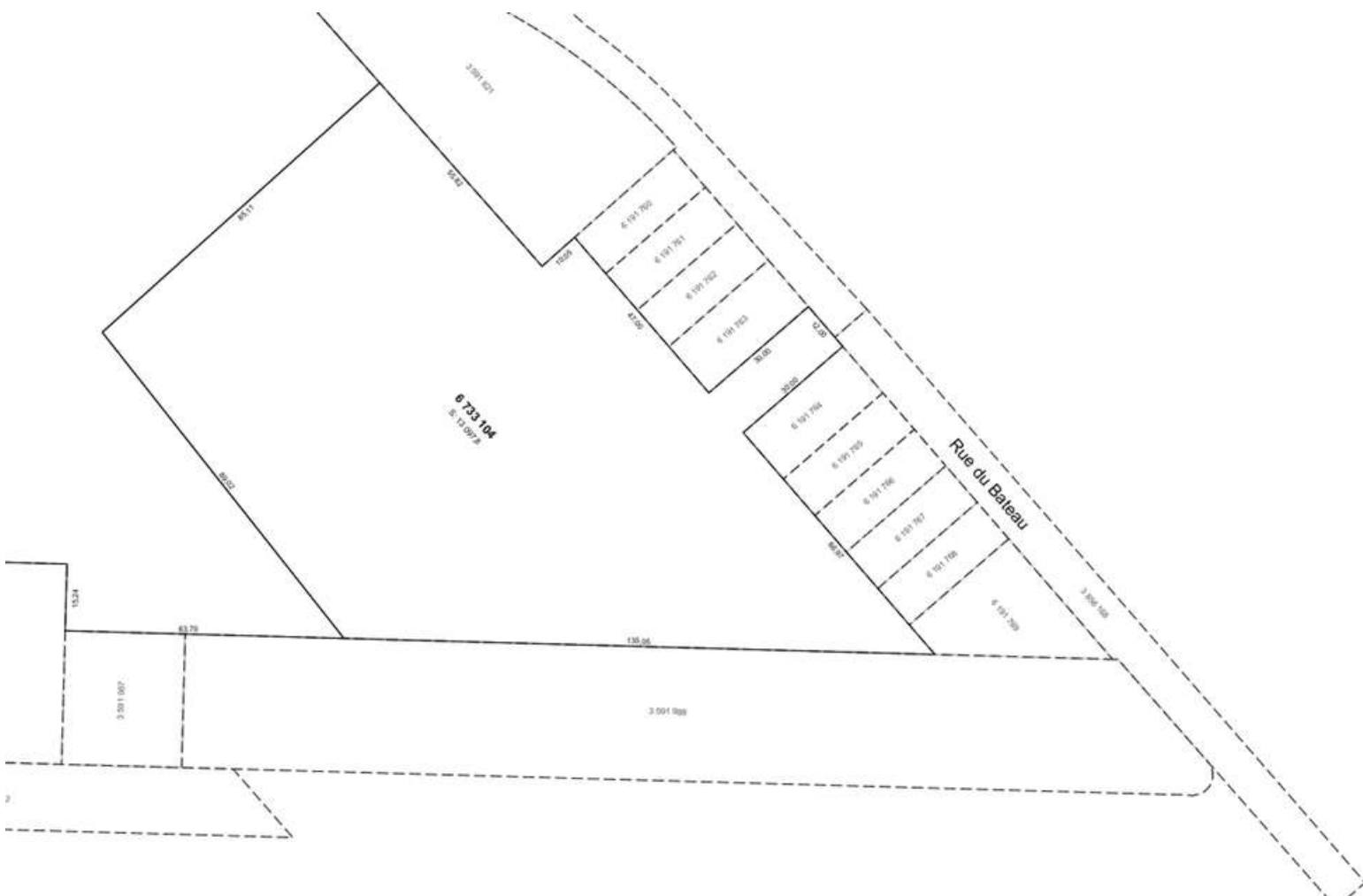
1.3. Résumé de la grille d'évaluation

Le comité consultatif d'évaluation analysera et évaluera chaque offre sur la base des critères décrits à la section précédente. Le résumé du pointage accordé à chaque critère figure dans le tableau ci-dessous :

Critères	Pointage	Maximum
1.2.1 Prix offert		40
1.2.2 Impacts et retombées du projet		30
1.2.3 Échéancier		20
1.2.4 Expérience et qualité de la proposition		10
Total		100

Annexe C

Plan cadastral



Annexe D

Plan de localisation du lot



LOT 6 733 104

TERRAIN VACANT À VENDRE

MUNICIPALITÉ DE SAINTE-CROIX



Annexe E

Grille d'usages du règlement de zonage

RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 389-2007		NUMÉRO DE ZONE		19
		AFFECTATION DOMINANTE		H
GROUPE	CLASSE D'USAGE	ARTICLE		
Habitation H Note 9 : seuls les multifamiliaux de 6 logements sont autorisés Note 13 : les projets d'ensemble sont autorisés pour des maisons en rangée de 4 unités	Ha : Unifamiliale isolée	2.2.1.1	•	
	Hb : Unifamiliale jumelée	2.2.1.2	•	
	Hc : Bifamiliale isolée	2.2.1.3		
	Hd : Bifamiliale jumelée	2.2.1.4		
	He : Unifamiliale en rangée	2.2.1.5	-•	
	Hf : Habitation collective	2.2.1.6	-•	
	Hg : Multifamiliale (3 à 8 logements)	2.2.1.7	-•	
	Hh : Multifamiliale (9 logements et plus)	2.2.1.8	-•	
	Hi : Maison mobile, maison unimodulaire	2.2.1.9		
	Hj : Résidence secondaire	2.2.1.10		
Commerce et service C	Ca : Commerce et service associés à l'usage habitation	2.2.2.1	•	
	Cb : Commerce et service de voisinage	2.2.2.2		
	Cc : Commerce et service locaux et régionaux	2.2.2.3		
	Cd : Commerce et service liés à l'automobile	2.2.2.4		
	Ce : Commerce et service d'hébergement et de restauration	2.2.2.5		
Public et institutionnel P	Pa : Publique et institutionnelle	2.2.5.1	•	
Récréation R	Ra : Parc et espace vert	2.2.4.1	•	
	Rb : Usages intensifs	2.2.4.2		
	Rc : Conservation	2.2.4.3		
Industrie I Amendement 462-2011	Ia : Commerce, service et industrie à incidences moyennes	2.2.3.1		
	Ib : Commerce et industrie à incidences élevées	2.2.3.2		
	Ic : Industrie extractive	2.2.3.3		
	Id : Équipement d'utilité publique	2.2.3.4	-•	
	Ie : Industrie légère	2.2.3.5		
Agriculture A	Aa : Agriculture	2.2.6.1		
Usage spécifiquement autorisé note 5 : projet intégré		4.2.3	-•	
Usage spécifiquement interdit		4.2.4		
Normes d'implantation Note 1 : les marges de recul latérales sur rue devront respecter l'article 10.4 du règlement 389-2007, le triangle de visibilité. Amendement 441-2010 Amendement 460-2011	Hauteur maximale (en mètres)	6.1.1	15,0	
	Hauteur minimale (en mètres)	6.1.1	6,0	
	Marge de recul avant (en mètres)	6.1.1	6,0	
	Marge de recul arrière (en mètres)	6.1.1	6,0	
	Marge de recul latérale (en mètres)	6.1.1	2,0	
	Somme des marges latérales (en mètres)	6.1.1	5,0	
	Marge de recul latérale sur rue (en mètres)	6.1.1	4,5	
	Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)	6.1.1	0,4	



Sainte-Croix

Nous joindre

M. Francis Matte
Directeur général et greffier-trésorier
Téléphone : 418 926-3494
Courriel : francis.matte@saintecroix.ca

En personne ou par la poste
6310, rue Principale
Sainte-Croix, QC
G0S 2H0

SAINTECROIX.CA



Sainte-Croix