

11 février 2007

Courrier Laval, Stéphane St- Amour

La ville a payé 633 660\$ de plus que prévu Le dépotoir Cloutier a rapporté gros à *Monit International*

Déjà fort contestée par les agriculteurs et les environnementalistes, l'acquisition en 2006 d'un ancien dépotoir dans le but d'en faire un écoterritoire a coûté aux contribuables 633 660 \$ de plus que le montant initialement prévu.

Voilà ce que révèle un document qu'a obtenu le Courrier Laval via la Loi sur l'accès à l'information.

Accord de principe

Tenant en 12 pages, un accord de principe intervenu en 2005 entre Ville de Laval et Monit International fait état des conditions d'achat et de vente de plusieurs lots à intervenir entre les deux parties.

En vertu de ce document, on établissait à 1 326 140\$ le prix d'achat pour deux immenses lots localisés au cœur de la zone agricole permanente, plus précisément entre le club de golf Saint-François et la montée Sainte-Marie. Couvrant l'équivalent de 250 terrains de soccer, cette superficie, aujourd'hui propriété de la municipalité, totalise plus de 14 millions de pieds carrés.

Or, le comité exécutif approuvait l'accord de principe négocié et préparé par l'assistant-directeur du contentieux de Ville de Laval, Robert Cadieux, et en autorisait la signature au moyen d'une résolution adoptée à huis clos, le 13 juillet 2005.

Sept mois plus tard, le 6 février 2006, à la suite d'une recommandation de ce même comité exécutif, le conseil municipal votait unanimement l'acquisition de ces terrains... pour la rondelette somme de 1 959 800 \$!

Hausse de 48 %

Il s'agit d'une hausse de 48 % par rapport au prix d'achat pourtant convenu à la suite de «plusieurs négociations avec Monit International», prend-on la peine de souligner dans une communication officielle signée par M. Cadieux, accompagnant le dépôt de l'accord de principe devant le comité exécutif en juillet 2005.

«Un accord de principe ne reste qu'un projet tant et aussi longtemps que ce n'est pas signé», allègue le porte-parole à l'hôtel de ville, Jean-Claude Beaudry. «Ce n'est pas un acte de vente (...) un accord de principe ne veut pas dire que ça ne laisse pas la place à la négociation de part et d'autre.»

Comment alors expliquer l'explosion des coûts entre juillet 2005 et février 2006 ? Devant l'insistance du Courrier Laval, M. Beaudry répond du tac-au-tac: «On n'expliquera pas ce qui s'est passé; c'est de la négociation entre deux parties et je ne pense pas que cela fasse partie des documents publics.»

Quant à nos demandes d'entrevue répétées depuis décembre auprès du vendeur Monit International, elles sont toutes demeurées sans réponse.

De 9 à 13,4 cents

Toujours en vertu de l'accord de principe dont le Courrier Laval a obtenu copie, le prix d'acquisition avait été fixé à 9 cents le pied carré, soit exactement la valeur au rôle de l'évaluation municipale au moment de la transaction.

Malgré l'entente négociée, la Ville a accepté de hausser son offre à 13,42 cents le pied carré pour acquérir des terrains jugés impropres à l'agriculture, situés au cœur même de la zone agricole.

L'administration municipale invoque «la juste valeur marchande» établie après coup par son service de l'évaluation. «Un certificat d'évaluation a été produit à la demande du comité exécutif en janvier 2006», affirme M. Beaudry, précisant que les ventes pour des terrains de zonage et de superficie semblables se transigeaient à l'époque entre 13 et 16 cents du pied carré. «Finalement, le prix payé est quand même relativement intéressant par rapport aux 16 cents payés pour d'autres terrains de dimension comparable», ajoute-t-il.

Zéro appréciation

Sur la base de l'évaluation municipale, toutefois, les lots acquis par la Ville ne supportent pas la comparaison.

Pendant que la valeur des terres agricoles croissait en moyenne de 12,1 % au nouveau rôle d'évaluation 2007-2009, celle des terres acquises par la Ville plafonnait. Pour être plus précis, c'est à peine si la valeur a pris un dixième d'un pour cent. En chiffres absolus, elle a gagné tout juste 1400\$ sur une valeur au rôle de 1,32 M\$!

À titre comparatif, la terre voisine appartenant à Nunzio Ciampittiello s'appréciait du double, passant de 200 900\$ à 399 400\$.

Explication

«Il y avait une différence historique au niveau de l'évaluation, mais il y a eu uniformisation depuis», tempère M. Beaudry en parlant de la zone agricole permanente.

Jusqu'au 31 décembre dernier, tout le quadrilatère à l'ouest de la montée Sainte-Marie était évalué à 9 cents le pied carré, alors qu'à l'est, l'évaluation chutait de moitié, mentionne le porte-parole de la Ville. Une disparité qu'est venue corriger le nouveau rôle, ajoute Jean-Claude Beaudry.

Incidemment, le lot de M. Ciampittiello, bordant à l'est la montée Sainte-Marie, a grimpé au 1er janvier 2007 de 5 à 10 cents le pied carré. Reste que ce lot représente une excellente terre arable où l'on cultive du chou et du maïs sucré, explique l'agriculteur Roger Paquette, ce qui détonne avec les terrains identifiés comme dépotoir dont la Ville s'est porté acquéreur à pareille date, l'an dernier.

D'ailleurs, l'ex-vice-président du syndicat de base (1986-2000) de l'Union des producteurs agricoles de Laval prétend qu'il en coûterait «une fortune à décontaminer». Au sujet des terres acquises par la Ville, Roger Paquette termine en lançant: «On me les donnerait que je n'en voudrais pas!»

<http://www.courrierlaval.com/article-214130-La-Ville-a-payé-633-660-de-plus-que-prevu.html>