

Le Zoo de Granby et le rôle d'évaluation

L'ÉVOLUTION DU ZOO AU FIL DES RÔLES D'ÉVALUATION

CONGRÈS DE L'ASSOCIATION DE TECHNICIENS EN ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC, GRANBY , 15 NOVEMBRE 2019

L'histoire du zoo

Vers la fin de la Deuxième guerre mondiale, Horace Boivin, garde des animaux dans la cour arrière de sa résidence.

1945: la Ville transforme le parc Avery en jardin zoologique

- 5 cerfs de Virginie, 3 wapitis, 3 bisons et 2 ours noirs



GRANBY, ORE.

GARDIN ZOOLOGICAL

L'histoire du zoo (suite)

1946: la gestion du jardin assurée par la chambre de commerce

- entrée gratuite jusqu'en 1954

1953: fondation de la Société zoologique de Granby

- réinstallation sur le site de 60 acres vendu par la Paroisse Notre-Dame à la Ville

1954: plans du nouveau site

1955: inauguration, le Zoo est né !!!



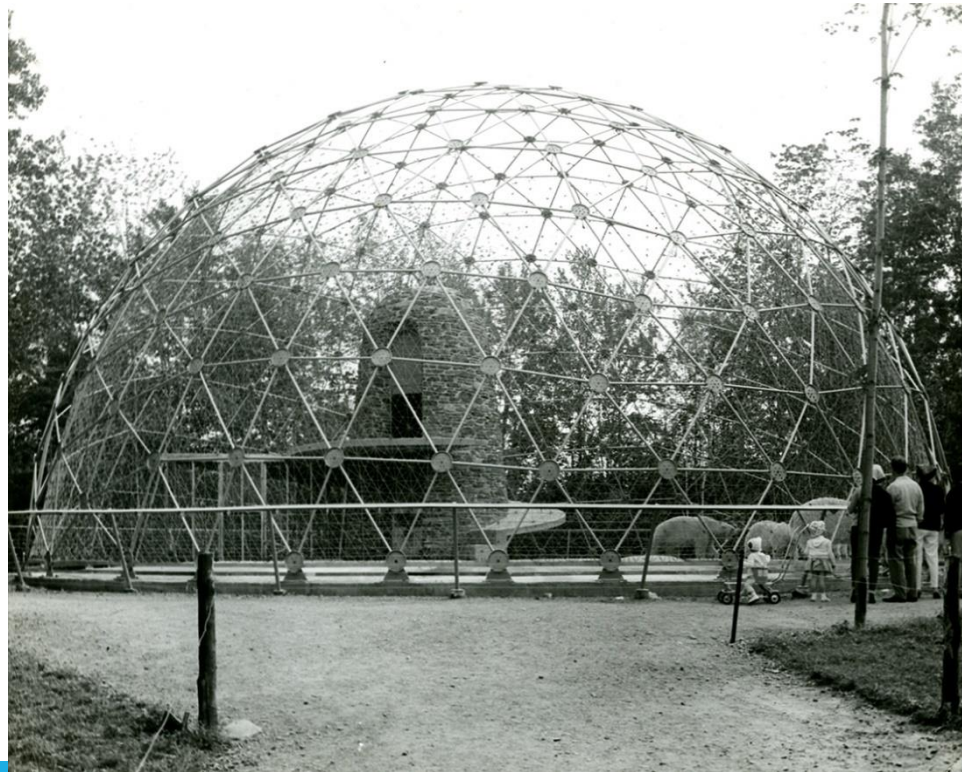
L'histoire du zoo (suite)

1960 : parc d'attraction Tivoli et restaurants



L'histoire du zoo (suite)

1963 : inauguration du dôme géodésique des ours polaires



L'histoire du zoo (suite)

1999 : ouverture de l'Amazoo



L'histoire du zoo (suite)

2004 : début d'un vaste projet de modernisation de plus de 38 millions

2007 : inauguration de la savane africaine et du nouvel hôpital vétérinaire, début de « Un zoo l'hiver »

2011 : inauguration du pavillon Odyssée et ses aquariums



Dates importantes du Zoo (suite)

2017: création du Dinozoo

2018-2022 : nouveau plan directeur et investissements de plus de 41 millions

2019 : nouvelle image et nouveau pavillon corporatif

zoo

GRANBY



L'historique des droits réels du site actuel

1953: Paroisse Notre-Dame vend à la Corporation de la Cité de Granby un terrain de 60 acres (lot P717) pour 1\$ à la condition que son utilisation soit celle d'un jardin zoologique.

1955: Bail entre la Cité de Granby et la Société zoologique de Granby du 30 août 1955 au 01 janvier 1957 pour 1\$ renouvelable automatiquement d'année en année à 1\$ par année.

1968: Premier bail emphytéotique entre la Cité de Granby et la Société zoologique de Granby valable du 1^{er} août 1966 au 30 août 2016 avec possibilité de renouvellement pour 25 années supplémentaires. Loyer de 1\$ pour la durée du bail.



Le Zoo et les droits réels (suite)

1980: Vente d'une autre partie du lot 717 et d'une partie du lot 717-1 par la Fabrique de Notre-Dame de Granby à la Société zoologique de Granby, 848 300 pc pour 97 365\$, soit 0.12 \$ le pc.



Le Zoo et les droits réels (suite)

1997: Vente des lots 1 012 304 et 1 012 335 de la Ville de Granby à la Société zoologique de Granby pour 1\$



Le Zoo et les droits réels (suite)

2013: Nouveau bail emphytéotique entre la Ville de Granby et la Société zoologique pour les lots 1 257 495 et 1 012 653 du 31 janvier 2013 au 31 janvier 2063 avec possibilité de reconduction pour 25 ans. Loyer de 1\$ pour la durée du bail.

- Voir conditions spéciales du bail

Le rôle d'évaluation pendant ce temps...

1955 (inauguration du site)

- Propriétaire Cité de Granby
- Terrain 6 500\$ bâtiment 6 200\$ Total 12 700\$

1956 (année suivant l'inauguration)

- Propriétaire Cité de Granby
- Terrain 6 500\$ bâtiment 21 850\$ Total 28 350\$

1964 (année suivant l'inauguration du dôme, parc Tivoli et restaurants)

- Propriétaire Cité de Granby
- Terrain 31 700\$ bâtiment 75 150\$ Total 106 850\$

1968 (année du 1^{er} bail emphytéotique)

- Propriétaire Cité de Granby
- Terrain 31 700\$ bâtiment 167 680\$ Total 199 380\$

Le rôle d'évaluation pendant ce temps... (suite)

1982: (changement de nom de propriétaire)

- Propriétaire: Société zoologique de Granby
- Terrain 772 100\$ bâtiment 3 150 500\$ Total 3 922 600\$ (exempté selon 204-10)

1990:

- Propriétaire: Société zoologique de Granby
- Terrain: 1 953 000\$ bâtiment 5 323 500\$ Total de 7 275 500\$

1998: (année suivant l'achat des lots 1 012 335 et 1 012 304)

- Propriétaire: Société zoologique de Granby
- Terrain: 2 855 000\$ bâtiment 8 553 500\$ Total de 11 408 500\$

Le rôle d'évaluation pendant ce temps... (suite)

1999: (année d'ouverture de l'Amazoo)

- Propriétaire: Société zoologique de Granby
- Terrain: 2 855 000\$ bâtiment 12 470 500\$ Total de 15 325 500\$

2011: (mise au rôle savane africaine)

- Propriétaire: Société zoologique de Granby
- Terrain: 6 120 000\$ bâtiment 45 088 500\$ Total de 51 208 500\$

2012: (mise au rôle îles du Pacifique Sud)

- Propriétaire: Société zoologique de Granby
- Terrain: 6 120 000\$ bâtiment 51 655 000\$ Total de 57 775 000\$

Le rôle d'évaluation pendant ce temps... (suite)

2019: aujourd'hui

- Propriétaire: Société zoologique de Granby
- Terrain 7 803 800\$ bâtiment 51 378 200\$ Total 59 182 000\$

Autres immeubles détenus par le zoo

1979: Achat du 347 Bourget de France Maclure

1997: Vente du 347 Bourget à Claude Gladu

1998: Acquisition du 311 des Érables via un échange avec le Club optimiste de Granby

2009: Achat du 347 Bourget de Claude Gladu

Autres immeubles détenus par le zoo (suite)

2013 : Achat du 993 Colombes de Résidence Funéraire Bessette et Fils Inc.

2017: Achat du 288 Bourget du Club Optimiste de Granby Inc.

2018: Achat des 48 et 68 Saint-Jude Nord de Résidence Funéraire Bessette et Fils Inc.

Décisions de la CMQ

1981 : la Commission reconnaît les lots du bail emphytéotique, les lots acquis de la Fabrique et du 347, rue Bourget comme étant exempts de taxes CMQ 80173.02

2003 : la Commission reconnaît le 525, rue Saint-Hubert (le zoo) à l'exception des locaux occupés par Valentine et Subway, exempt de taxes CMQ-59004 (11325-03)

2013 : la Commission reconnaît les 2 locaux du 525, rue Saint-Hubert et le 347, rue Bourget, exempts de taxes CMQ-59004 (27382-13)

Décisions de la CMQ (suite)

2019 : la Commission reconnaît les stationnements situés au 993, rue Colombes et au 68, rue Saint-Jude Nord, ainsi que l'immeuble situé au 288, rue Bourget, exempts de taxes CMQ-66956 (30598-19)

En guise de conclusion

À la question comment évalue-t-on un zoo ?

- Selon la méthode du coût ! Ce ne sont que des bâtiments, des équipements et des aménagements comme tous les autres immeubles

Ce qui est très important: une adresse, une reconnaissance !

Notes et références

À propos du zoo (<https://zoodegranby.com>)

Zoo de Granby sur Wikipédia (<https://fr.wikipedia.org>)

Pierre-Horace Boivin sur Wikipédia (<https://fr.wikipedia.org>)

Fonds Société zoologique de Granby (<https://shhy.info>)

Les vingt premières années du zoo de Granby: de l'incertitude au succès (<https://shhy.info>)

Rôles 1955, 1956, 1961, 1964 et 1968, Société d'histoire de la Haute-Yamaska