

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-M-358 DÉCRÉTANT UN PROGRAMME DE VALORISATION COMMERCIALE AFIN D'ENCOURAGER ET DE STIMULER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU SECTEUR CENTRE-VILLE**

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil, en vertu de l'article 85.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation à l'égard de secteurs identifiés à l'intérieur de toute zone identifiée dans le règlement de zonage de la Ville dans lesquels la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée pour moins de 25 % de terrains non bâtis;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil considère opportun que des secteurs de la Ville, à l'intérieur desquels la majorité des bâtiments ont plus de 20 ans, fassent l'objet d'un programme d'encouragement au remplacement, à la rénovation, à la valorisation, à l'agrandissement et à la construction de bâtiments à des fins commerciales;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil considère qu'il est dans l'intérêt de la Ville d'adopter un programme ayant pour but d'inciter la revitalisation de ces secteurs du territoire en favorisant une meilleure qualité de vie, propice au maintien et à la venue de nouveaux commerces à la Ville;

**CONSIDÉRANT QUE** les zones identifiées en annexe du présent règlement, répondent à ces critères;

**CONSIDÉRANT QUE** lors de la séance du conseil tenue le 9 mai 2023, un membre du conseil a déposé un projet de règlement et a donné un avis de motion de l'adoption du présent règlement;

**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 DÉFINITIONS**

À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions mentionnés ci-dessous ont la signification suivante :

Bâtiment :	Bâtiment principal tel que défini au <i>Règlement de zonage numéro 2009-U53</i> de la Ville.
Crédit de taxes :	Crédit accordé sur la taxe foncière générale Ville et Agglomération imposée par la Ville. Le crédit ne s'applique pas sur toutes autres taxes, telles les taxes foncières spéciales, les taxes d'égout, de collecte d'ordures ou d'aqueduc, les compensations et toutes autres taxes ou tarification similaire.
Coûts des travaux :	Désigne tous les coûts réellement déboursés par le propriétaire afin que soient effectués ses travaux, à l'exclusion de tous frais professionnels, tels ceux d'ingénieurs, d'architectes, de notaires, de décorateurs, etc.
Officier désigné :	Le directeur du Service de la planification du territoire et du développement durable ou toute personne qu'il désigne.
Propriétaire : Ou Demandeur :	Personne ou son représentant dûment autorisé effectuant une demande auprès de la Ville concernant un projet et dont l'immeuble visé par le projet est inscrit à son nom au rôle d'évaluation.
Ou Bénéficiaire :	Note : aussi appelé demandeur ou bénéficiaire selon les étapes prévues au règlement.
Unité d'évaluation :	Unité d'évaluation telle qu'elle se retrouve au rôle d'évaluation de la Ville au jour du dépôt de la demande auprès de l'officier désigné.

## **ARTICLE 2 OBJET**

Le présent règlement a pour objet de stimuler la valorisation commerciale à l'égard du secteur admissible.

## **ARTICLE 3 SECTEUR ADMISSIBLE**

Le conseil décrète un programme de valorisation applicable aux travaux admissibles qui portent sur des immeubles se trouvant à l'intérieur des zones identifiées sur le plan joint au règlement à titre d'Annexe 1.

## **ARTICLE 4 PERSONNES ADMISSIBLES**

La ou les personne(s) inscrite(s) au rôle d'évaluation de la Ville comme propriétaire(s) d'un immeuble admissible au programme créé par le présent règlement.

## **ARTICLE 5 NON-ADMISSIBILITÉ**

Ne peuvent bénéficier du programme établi par le présent règlement :

- a) Un ministère ou un organisme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;
- b) Un organisme à but non lucratif ou une coopérative qui reçoit, dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, une aide financière continue pour défrayer le déficit d'exploitation du bâtiment;
- c) Un propriétaire qui doit à la Ville des sommes à titre de taxes municipales impayées de quelque nature que ce soit;
- d) Un immeuble qui bénéficie ou qui a déjà bénéficié d'une aide financière dans le cadre d'un programme antérieur similaire dans les cinq dernières années à partir de l'entrée en vigueur du présent règlement.

## **ARTICLE 6 TRAVAUX ADMISSIBLES**

Le programme de valorisation s'applique uniquement aux catégories de travaux suivants qui génèrent une augmentation de la valeur foncière d'un minimum de 10 000 \$ (ci-après désignés les « travaux admissibles ») :

- a) La rénovation extérieure d'un bâtiment commercial ou mixte, incluant l'éclairage d'ambiance, et ce, en raison d'une seule façade par unité d'évaluation ou, le cas échéant, pour un maximum de deux (2) façades pour un bâtiment principal situé au coin de deux rues ou sur un bâtiment ayant une façade sur deux rues ou plus visée au présent règlement;
- b) L'agrandissement d'un bâtiment principal commercial ou mixte possédant un minimum de deux logements;
- c) La construction d'un nouveau bâtiment commercial ou mixte possédant un minimum de deux logements;
- d) Les améliorations locatives à un local commercial vacant.

## **ARTICLE 7 CONDITIONS D'APPROBATION DE LA DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE**

L'approbation initiale de la demande d'aide financière pour les travaux admissibles est conditionnelle à ce que :

- a) Une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation complète et conforme soit produite;

- b) Une demande écrite de crédit de taxes, sur le formulaire fourni par la Ville, lequel doit être dûment rempli et signé;
- c) Aucun arrérage de taxes municipales de quelque nature que ce soit n'est dû pour l'unité d'évaluation visée par la demande, et ce, à compter du jour du dépôt de la demande de crédit de taxes. Dans le cas où des taxes sont dues avant l'approbation de la demande d'aide financière, cela constitue une fin de non-recevoir de la demande d'aide financière.

## ARTICLE 8 DOCUMENTS ET INFORMATIONS À FOURNIR

Les documents suivants doivent être produits à l'officier désigné aux fins d'analyse de la demande d'aide financière :

- a) Une proposition de mise en valeur du bâtiment (esquisse) démontrant la nature des travaux souhaités à être effectués dans le cadre du présent programme;
- b) Une liste des travaux projetés;
- c) Des photographies anciennes présentant les attributs architecturaux d'origine du bâtiment devant faire l'objet des travaux admissibles, si disponibles;
- d) Des photographies couleurs récentes montrant toutes les façades du bâtiment faisant l'objet de la demande d'aide financière, de même que les bâtiments adjacents;
- e) Un certificat de localisation de l'immeuble concerné ou un plan de propriété réalisé à l'échelle;
- f) L'identification des professionnels, architectes ou autres qui réaliseront les plans et devis, s'il y a lieu;
- g) Une preuve de propriété, s'il y a lieu;
- h) Une procuration dûment signée par le propriétaire si le demandeur est un mandataire autorisé;
- i) Dans le cas où le propriétaire est une personne morale, le certificat de constitution en personne morale ou, selon le cas, les lettres patentes et, s'il y a lieu, les lettres patentes supplémentaires et une résolution légalement adoptée, autorisant le demandeur à représenter ladite personne morale pour les fins du programme et l'autorisant à signer en son nom tout document requis par le programme;
- j) Une preuve du paiement des taxes municipales et des compensations applicables pour l'année en cours où la demande d'aide financière est déposée;
- k) Le dépôt d'au moins deux (2) soumissions préparées par des entrepreneurs licenciés ou auprès d'au moins deux (2) fournisseurs selon la nature des travaux; les coordonnées de ceux-ci devant être présentées sur les documents remis lors de la demande de permis ou certificat d'autorisation.

## ARTICLE 9 CONDITIONS D'ÉVALUATION DE L'ADMISSIBILITÉ À L'AIDE FINANCIÈRE

Dans le cadre de toutes les demandes de crédit de taxes, en plus des autres conditions prévues au présent règlement, un exercice d'appréciation des demandes est requis selon les objectifs et critères décrits ci-après. Le crédit de taxes est accordé du plus haut pointage au plus bas, le tout selon les crédits disponibles. En cas d'égalité entre deux (2) demandes, la date de réception de la demande complète la plus hâtive prévaut. **Aucun projet ayant reçu une note inférieure à 70 points n'a droit à un crédit de taxes.**

**Les critères suivants sont analysés lors du dépôt de la demande :**

### 1. Aspects physiques et visuels du bâtiment principal : 45 points

- a) La construction ou la rénovation projetée s'inscrit dans une stratégie commerciale intégrée et harmonieuse notamment par le choix des couleurs et des matériaux

extérieurs ou le changement des ouvertures et leur positionnement, ou les aménagements. Dans le cas d'un bâtiment existant : les interventions projetées améliorent d'une façon appréciable les qualités physiques, esthétiques et visuelles du bâtiment principal (10 points);

- b) Une attention particulière est portée au respect des immeubles adjacents afin que la construction ou les interventions souhaitées respectent leur caractère distinctif en lien avec le cadre bâti existant (10 points);
- c) Les travaux permettent la création de locaux commerciaux ou l'amélioration de locaux commerciaux (25 points).

## **2. Présence de commerces prévus suivants après travaux : 25 points**

Après les interventions projetées, le bâtiment principal accueillera ou maintiendra un des commerces suivants :

- Restauration (p. ex. : restaurant de bouche, microbrasserie);
- Alimentation (p. ex. : boucherie, fromagerie, pâtisserie);
- Santé (p. ex. : pharmacie, services spécialisés reliés à la santé);
- Littéraire (p.ex. : librairies, boutique de revues spécialisées, papeteries);
- Photographie (p. ex. : articles pour la photo, impression de photos);
- Loisir (p. ex. : sports, yoga, méditation, jouets, cadeaux, passe-temps, souvenirs);
- Services professionnels (p. ex. : firme d'avocat, d'architecte et d'ingénieur, étude de notaire, institution financière, services de placement ou d'assurances);
- Culture et artisanat (p. ex. : peinture, sculpture, galerie d'art, artisan);
- Services d'hébergement (p. ex. : auberge, hôtel, gîte touristique).

## **3. Caractéristiques du bâtiment visé : 20 points**

- Pour une nouvelle construction ou pour une rénovation, agrandissement ou amélioration locative d'un bâtiment existant dont l'âge est de plus de 40 ans (5 points);
- S'il s'agit d'un bâtiment ayant une façade sur deux rues (5 points);
- S'il s'agit d'un bâtiment mixte (5 points);
- S'il s'agit d'un bâtiment qui a la possibilité d'avoir une terrasse (5 points).

## **4. Éclairage d'ambiance sur le bâtiment : 5 points**

Si le bâtiment principal est éclairé après les travaux (5 points).

## **5. Plan d'affaire : 5 points**

La demande accompagnée d'un plan d'affaires établi en collaboration avec un organisme spécialisé à cet effet (5 points).

## **ARTICLE 10 PROCÉDURE DE DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE**

Pour pouvoir bénéficier du présent programme, le demandeur doit présenter à l'officier désigné une demande de crédit de taxes sur le formulaire fourni par la Ville, qu'il devra dûment remplir et signer.

L'officier désigné peut exiger demandeur tout document de nature à confirmer le respect des modalités du programme avant de procéder à l'analyse de la demande.

## **ARTICLE 11 ANALYSE ET APPROBATION**

L'officier désigné est chargé de l'administration et l'application du présent règlement. Celui-ci, procède à l'analyse des demandes et peut effectuer les inspections nécessaires et raisonnables en vue de son application ainsi que demander tout document au demandeur ou au bénéficiaire afin de s'assurer du respect du présent règlement.

Lorsque l'officier désigné approuve un projet, lui ou la personne qu'il désigne en informe le demandeur par écrit. Cette approbation est conditionnelle au respect du délai d'exécution du projet et de l'ensemble des autres dispositions du présent règlement.

## **ARTICLE 12 CONDITIONS D'OCTROI DE L'AIDE FINANCIÈRE**

Une fois les travaux admissibles effectués, l'octroi de l'aide financière est conditionnel à ce que :

- a) Le permis ait été émis préalablement à l'exécution des travaux;
- b) Les travaux soient terminés selon les dispositions applicables au *Règlement 2009-U51* en vigueur, au plus tard douze (12) mois suivant l'émission du permis ou certificat, qu'il y ait ou non renouvellement du permis;
- c) Les travaux soient réalisés en conformité avec le permis ou certificat émis et avec toutes dispositions des règlements municipaux en vigueur;
- d) Les travaux soient exécutés par une personne détenant un permis valide émis par la Régie du bâtiment du Québec;
- e) Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation foncière de la Ville relative à un immeuble pouvant faire l'objet d'un crédit de taxes en vertu du présent règlement est contestée, le crédit de taxes n'est accordé qu'au moment où une décision finale a été rendue sur cette contestation;
- f) Un bail commercial soit signé et fourni à l'officier désigné pour le ou les locaux commerciaux créés ou rénovés.

## **ARTICLE 13 MODIFICATION DU PROJET**

Le conseil peut autoriser la modification d'un projet approuvé pour un immeuble dans le cadre du présent programme dans le cas où le nouveau projet répond à tous les critères du présent règlement. Dans ce cas, le délai mentionné à l'article 12 b) aux fins d'obtention de l'aide financière recommence à courir à zéro.

## **ARTICLE 14 DESCRIPTION DE L'AIDE FINANCIÈRE**

Dans le cadre de l'application du programme, la Ville accorde au bénéficiaire un crédit de taxes ayant pour objet de compenser l'augmentation desdites taxes pouvant résulter de la réévaluation de l'immeuble après la fin des travaux admissibles.

Le bénéficiaire a droit à un crédit de taxes, pour les travaux admissibles générant une augmentation de valeur au rôle de 10 000 \$ à 750 000 \$, correspondant à :

- o 100 % du montant des taxes foncières générales – Ville et Agglomération sur l'augmentation de la valeur foncière générée par les travaux admissibles, à partir de l'exercice financier suivant l'exercice financier au cours duquel la modification du rôle prend effet en raison des travaux ainsi que pour les deuxièmes, et troisièmes, exercices financiers.

## **ARTICLE 15 CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE**

Un bénéficiaire peut revendre un immeuble ayant fait l'objet du programme établi en vertu du présent règlement, à la condition que l'acquéreur dudit bâtiment s'oblige dans l'acte

d'acquisition, à respecter les dispositions du présent règlement. Le montant du crédit de taxes non versé est alors transféré en faveur de l'acquéreur subséquent.

#### **ARTICLE 16 MAINTIEN DU DROIT À L'AIDE FINANCIÈRE**

Afin de maintenir son droit de recevoir le crédit de taxes, le bénéficiaire doit, en plus de continuer à respecter l'ensemble des conditions d'admissibilité au programme, fournir à l'officier désigné tout document, demandé par lui, de temps à autre, pour vérifier le respect des dispositions prévues au présent règlement.

#### **ARTICLE 17 RÉVOCATION DE L'AIDE FINANCIÈRE**

La Ville peut révoquer à tout moment l'aide financière :

- a) S'il est porté à sa connaissance, tout fait qui rend la demande du propriétaire non-conforme aux dispositions du présent règlement, inexacte ou incomplète ou qui a pu en rendre la production irrégulière;
- b) Si ceux-ci sont accordés par suite d'une fausse déclaration ou d'informations incomplètes ou inexactes conduisant à lui verser des sommes auxquelles il n'a pas droit;
- c) Des arrérages de taxes sont dus sur l'immeuble visé par le crédit de taxes.

À cet effet, l'officier désigné en informe le bénéficiaire par écrit.

#### **ARTICLE 18 REMBOURSEMENT**

Le propriétaire doit rembourser à la Ville la totalité de tout montant reçu en crédit de taxes pour les cas mentionnés à l'article 17 paragraphes a) et b) dans les soixante (60) jours de l'avis de révocation de l'aide financière comme si ces taxes avaient dû être payées à partir du moment où elles auraient été exigibles.

Le propriétaire doit rembourser à la Ville le prorata de tout montant reçu en crédit de taxes à compter de la date du défaut dans le cas mentionné à l'article 17 paragraphe c), et ce, dans les soixante jours de l'avis de révocation de l'aide financière comme si ces taxes avaient dû être payées à partir du moment où elles auraient été exigibles.

#### **ARTICLE 19 PLAFOND**

Le conseil de la Ville établit à 1 000 000 \$ le plafond maximal de crédit de taxes qui peut être accordé dans le cadre du présent programme. Advenant que cette somme ne soit pas suffisante pour répondre à toutes les demandes, le crédit de taxes est accordé du plus haut pointage au plus bas, lequel pointage ne peut être inférieur à 70 %. En cas d'égalité entre deux (2) demandes, la date de réception de la demande complète la plus hâtive prévaut.

#### **ARTICLE 20 DURÉE**

Le programme de revitalisation prend effet à l'entrée en vigueur du présent règlement et se termine le 31 décembre 2026. Seules les modalités en regard de l'aide fiscale prévue poursuivent leurs effets après cette échéance.

#### **ARTICLE 21 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(S) FRÉDÉRIC BROUÉ

---

Frédéric Broué  
Président de la séance

(S) STÉPHANIE ALLARD

---

Me Stéphanie Allard  
Greffière

Avis de motion :	2023-05-09
Dépôt du projet de règlement :	2023-05-09
Adoption du règlement :	2023-05-23
Publication et entrée en vigueur :	2023-05-24

Conformément à l'article 53 de la *Loi sur les cités et villes*, présentation du règlement adopté faite par le greffier au maire aux fins d'approbation.

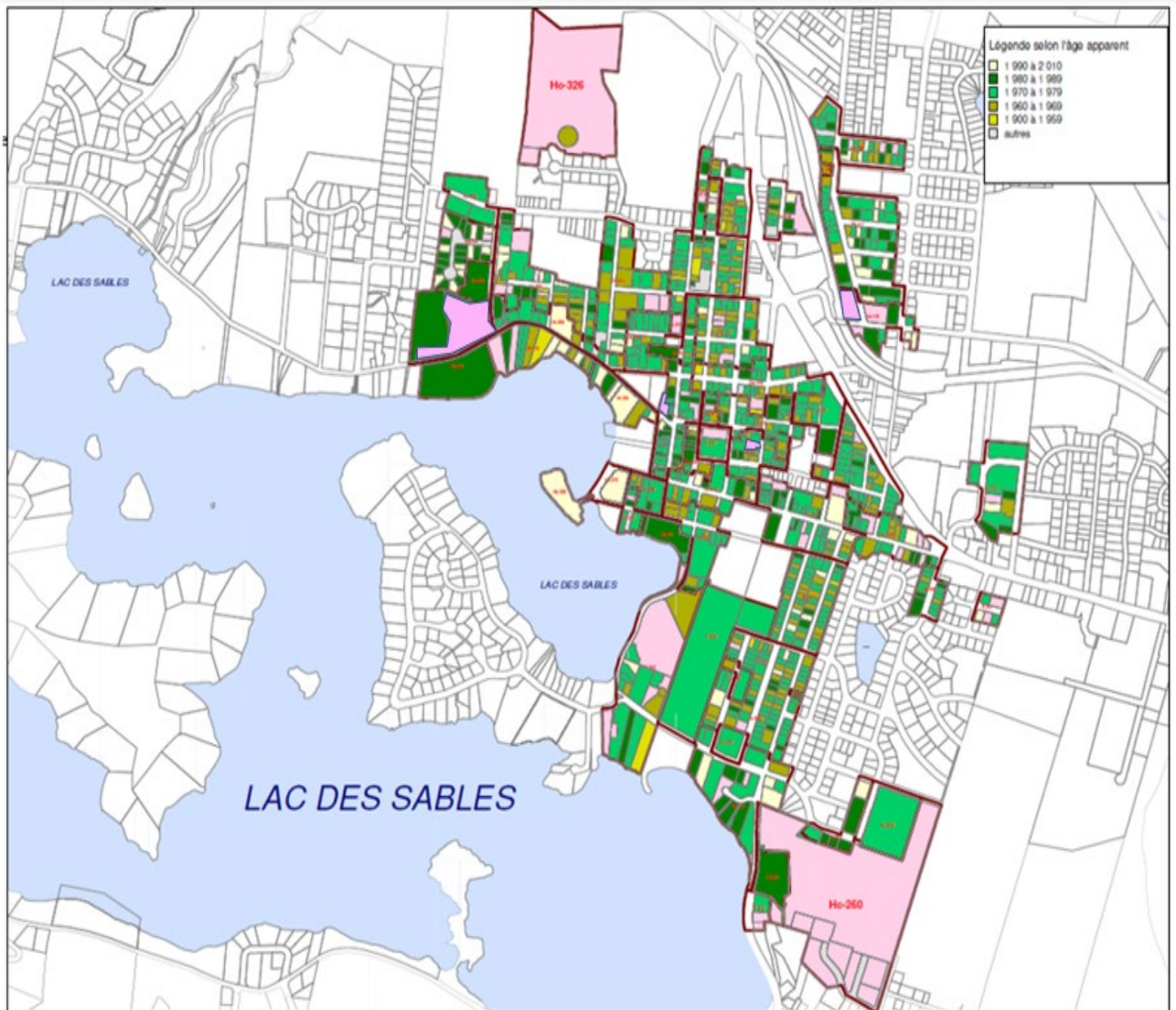
J'approuve ce règlement, ce 24 mai 2023

(S) FRÉDÉRIC BROUÉ

---

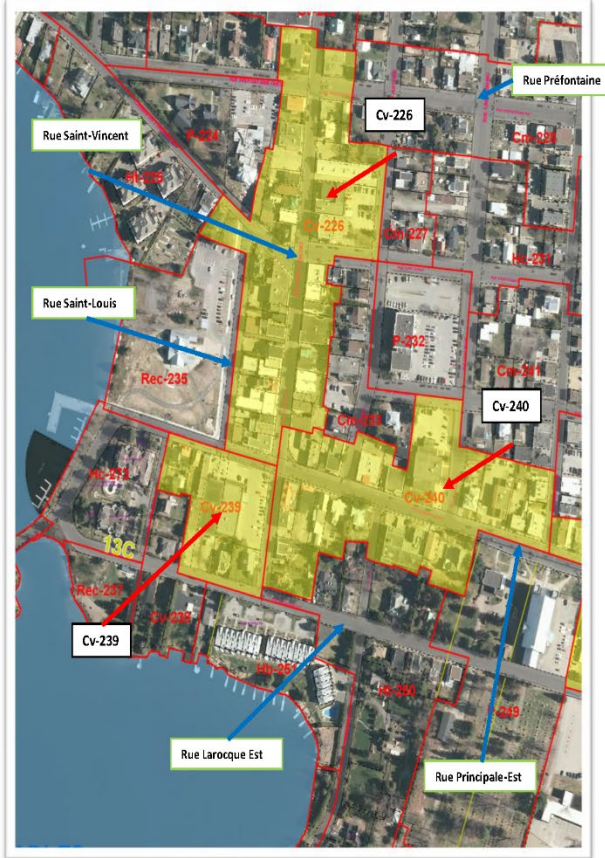
Frédéric Broué  
Maire

## Âge des bâtiments du secteur





**ANNEXE 1**  
**Programme de valorisation commerciale**  
**Secteurs admissibles**



Zones assujetties à l'application du règlement
Cv-226
Cv-239
Cv-240