

RÈGLEMENT NO 0996-000

**RÈGLEMENT ÉTABLISSANT UN PROGRAMME DE
CRÉDIT DE TAXES VISANT LA REVITALISATION, LA
CONSTRUCTION, L'AGRANDISSEMENT, LA
TRANSFORMATION ET LA RÉNOVATION
D'IMMEUBLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS**

ATTENDU l'article 87 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1)* ;

ATTENDU QUE la Ville souhaite établir un programme de revitalisation des immeubles situés dans les secteurs industriels visés par l'Annexe I;

ATTENDU Qu'à l'intérieur des secteurs identifiés par le présent règlement, la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et la superficie desdits secteurs est composée pour moins de 25% de terrains non bâtis;

ATTENDU l'avis de motion numéro CM-16633/24-03-19 donné aux fins des présentes lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 19 mars 2024.

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, à moins que le contexte ne s'y oppose, on entend par :

Autorité compétente : Le directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville ou son représentant.

Démolition : La démolition d'un bâtiment y compris la structure, les fondations et la remise en état du terrain permettant la construction d'un nouveau bâtiment.

Filiale étrangère : Entreprise ayant son siège social ou dont le siège social de sa société mère ou liée est à l'extérieur du Canada.

Programme : Le programme de crédit de taxes établi par le présent règlement.

Propriétaire : La personne inscrite au rôle d'évaluation de la Ville comme propriétaire d'un immeuble.

Taxe foncière : Toute taxe foncière générale applicable à l'ensemble des contribuables, à l'exclusion des taxes d'amélioration locale, des compensations pour services municipaux, des tarifications et des droits sur les mutations immobilières.

2. OBJET

Le présent règlement a pour objet d'établir un programme de revitalisation visant à accorder une aide financière aux propriétaires d'immeubles, par le biais d'un crédit de taxes, dans le but de stimuler la revitalisation, d'accélérer le développement, de redynamiser et de consolider la fonction industrielle et commerciale à l'égard du secteur admissible.

3. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'autorité compétente est chargée de l'application du présent règlement.

SECTION 2 ADMISSIBILITÉ À L'AIDE FINANCIÈRE

4. PERSONNES ADMISSIBLES

Tout propriétaire d'un immeuble situé dans l'un des secteurs admissibles est admissible au programme.

Toutefois, ne peuvent bénéficier du programme :

- 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 impayées, quelle qu'en soit la nature.

5. IMMEUBLES ET SECTEURS ADMISSIBLES

Sont admissibles au programme les travaux qui portent sur la revitalisation des immeubles commerciaux et industriels se trouvant à l'intérieur des périmètres identifiés aux plans joints comme Annexe I.

6. CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

Dans le cadre d'un projet qui inclut plusieurs phases, chacune d'elles est admissible, sous réserve du respect des critères énumérés au deuxième alinéa.

Pour être admissible au programme :

- a) Les travaux admissibles doivent entraîner une augmentation de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière pour le bâtiment d'au moins 20% par rapport à la valeur inscrite avant la modification au rôle d'évaluation découlant des travaux;
- b) Les travaux admissibles doivent faire l'objet d'un permis de construction délivré après la date d'entrée en vigueur du présent règlement;
- c) Les travaux admissibles doivent avoir débuté après la délivrance du permis de construction;
- d) Les travaux admissibles doivent être réalisés par un entrepreneur détenant les licences appropriées émises par la Régie du bâtiment du Québec, conformément au permis et à toute la réglementation en vigueur;
- e) L'immeuble doit être occupé conformément à la réglementation en vigueur.

7. ACQUÉREUR SUBSÉQUENT

En cas de vente d'un immeuble visé par un crédit de taxes en vertu du programme, l'acquéreur doit, pour bénéficier du crédit, respecter les dispositions du présent règlement. Le crédit de taxes non échu est alors transféré en faveur de l'acquéreur subséquent.

SECTION 3 NATURE ET MONTANT DE L'AIDE FINANCIÈRE**8. NATURE DE L'AIDE FINANCIÈRE**

Dans le cadre de l'application du programme, la Ville accorde, aux conditions ci-après mentionnées, un crédit de taxes foncières ayant pour objet de compenser une partie de l'augmentation des taxes résultant de la modification de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière pour le bâtiment après la fin des travaux :

- a) De construction d'un nouveau bâtiment suite à la démolition d'un bâtiment existant;
- b) De construction d'un nouveau bâtiment sur un terrain vacant;
- c) De construction d'un bâtiment accessoire ;
- d) D'agrandissement, de rénovation ou de transformation d'un bâtiment existant.

9. MONTANT DE L'AIDE FINANCIÈRE

Le montant du crédit de taxes s'applique, dans le périmètre identifié dans les secteurs admissibles, uniquement sur la plus-value de la valeur foncière du bâtiment par rapport à la valeur du bâtiment avant lesdits travaux (le cas échéant), et est établi dans le tableau suivant, étant entendu que la valeur de référence, en cas de démolition, est celle du bâtiment avant sa démolition lorsque celle-ci est intervenue dans les trois (3) années précédant la date de délivrance du permis relatif aux travaux admissibles :

Volet I

Pour la construction, l'agrandissement, la rénovation ou la transformation d'un bâtiment, dans les secteurs admissibles, d'une plus-value foncière de moins de dix millions de dollars (10 000 000\$), le crédit de taxes décrété par le présent règlement est établi dans le tableau suivant :

VOLET	TRAVAUX ADMISSIBLES	CRÉDIT DE TAXES ACCORDÉ
		An 1
I. Crédit de taxes de base	1. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment suite à la démolition d'un bâtiment existant; 2. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment sur un terrain vacant ou d'un bâtiment accessoire; 3. Travaux d'agrandissement d'un bâtiment existant; 4. Travaux de rénovation ou de transformation d'un bâtiment existant.	100 %

Volet II

Pour la construction, l'agrandissement, la rénovation ou la transformation d'un bâtiment, dans les secteurs admissibles, d'une plus-value foncière de plus de dix millions de dollars (10 000 000\$), mais moins de soixante millions (60 000 000\$), le crédit de taxes décrété par le présent règlement est établi dans le tableau suivant :

VOLET	TRAVAUX ADMISSIBLES	CRÉDIT DE TAXES ACCORDÉ		
		An 1	An 2	An 3
II. Crédit de taxes, plus-value foncière de plus de 10 000 000 \$, mais moins de 60 000 000 \$	1. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment suite à la démolition d'un bâtiment existant; 2. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment sur un terrain vacant ou d'un bâtiment accessoire; 3. Travaux d'agrandissement d'un bâtiment existant; 4. Travaux de rénovation ou de transformation d'un bâtiment existant.	100 %	100 %	100 %

Volet III

Pour la construction, l'agrandissement, la rénovation ou la transformation d'un bâtiment ayant obtenu une certification décernée par le Conseil du bâtiment durable du Canada-Québec (LEED), ou une certification BOMA BEST ou Living building Challenge ou toutes autres certifications environnementales énumérées à l'Annexe II, dans les secteurs admissibles, lorsque le crédit de taxes n'est pas demandée par une filiale étrangère, le crédit de taxes est établi dans le tableau suivant :

VOLET	TRAVAUX ADMISSIBLES	CRÉDIT DE TAXES ACCORDÉ			
		An 1	An 2	An 3	An 4
III. Bâtiment ayant obtenu une certification environnementale	Projet ayant obtenu une certification décernée par le Conseil du bâtiment durable du Canada-Québec (LEED), ou certification BOMA BEST ou Living Building Challenge, pour les travaux suivants : 1. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment suite à la démolition d'un bâtiment existant; 2. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment sur un terrain vacant ou d'un bâtiment accessoire; 3. Travaux d'agrandissement d'un bâtiment existant; 4. Travaux de rénovation ou de transformation d'un bâtiment existant.	100 %	100 %	100 %	50 %

Volet IV

Pour la rétention ou l'attraction d'une entreprise représentant une filiale étrangère sur le territoire, le crédit de taxes est établi dans le tableau suivant :

VOLET	TRAVAUX ADMISSIBLES	CRÉDIT DE TAXES ACCORDÉ			
		An 1	An 2	An 3	An 4
IV. Rétention ou attraction d'une filiale étrangère	1. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment suite à la démolition d'un bâtiment existant; 2. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment sur un terrain vacant ou d'un bâtiment accessoire; 3. Travaux d'agrandissement d'un bâtiment existant; 4. Travaux de rénovation ou de transformation d'un bâtiment existant.	100 %	100 %	100 %	25 %

Volet V

Pour la rétention ou l'attraction d'une entreprise représentant une filiale étrangère sur le territoire, ayant obtenu pour son bâtiment une certification décernée par le Conseil du bâtiment durable du Canada-Québec (LEED), ou une certification BOMA BEST ou Living Building Challenge ou toutes autres certifications environnementales énumérées à l'Annexe II, dans les secteurs admissibles, le crédit de taxes est établi dans le tableau suivant :

VOLET	TRAVAUX ADMISSIBLES	CRÉDIT DE TAXES ACCORDÉ				
		An 1	An 2	An 3	An 4	An 5
V. Rétention ou attraction d'une filiale étrangère, ayant obtenu une certification environnementale	Projet ayant obtenu une certification décernée par le Conseil du bâtiment durable du Canada-Québec (LEED), ou certification BOMA BEST ou Living Building Challenge, pour les travaux suivants : 1. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment suite à la démolition d'un bâtiment existant; 2. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment sur un terrain vacant ou d'un bâtiment accessoire; 3. Travaux d'agrandissement d'un bâtiment existant; 4. Travaux de rénovation ou de transformation d'un bâtiment existant.	100 %	100 %	100 %	100 %	40 %

Volet VI

Pour la construction, l'agrandissement, la rénovation ou la transformation d'un bâtiment, dans les périmètres identifiés dans le secteur admissible, d'une plus-value foncière de soixante millions de dollars (60 000 000\$) et plus, le crédit de taxes est établi dans le tableau suivant :

VOLET	TRAVAUX ADMISSIBLES	CRÉDIT DE TAXES ACCORDÉ				
		An 1	An 2	An 3	An 4	An 5
VI. Projet d'une plus-value foncière de 60 000 000\$ et plus	Projet situé dans le périmètre identifié en bleu sur le plan de l'Annexe I, pour les travaux suivants :					
	1. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment suite à la démolition d'un bâtiment existant;	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
	2. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment sur un terrain vacant ou d'un bâtiment accessoire;	An 6	An 7	An 8	An 9	An 10
	3. Travaux d'agrandissement d'un bâtiment existant;	75 %	60 %	45 %	30 %	15 %
	4. Travaux de rénovation ou de transformation d'un bâtiment existant.					

SECTION 4 DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE**10. DÉPÔT DE LA DEMANDE**

Pour bénéficier du programme, le propriétaire doit déposer auprès de l'autorité compétente une demande constituée :

- a) Du formulaire de demande prescrit par l'autorité compétente;
- b) Dans le cas d'une demande selon les volets III et V, si elle est disponible, une copie de la certification environnementale de l'immeuble.

Une demande est considérée comme admissible seulement au moment de la délivrance des permis.

Lorsque les formalités prévues ci-haut sont remplies et que l'étude de la demande permet d'établir qu'elle satisfait aux exigences du présent règlement, le directeur du Service du développement économique déclare conforme la demande de subvention. Dans le cas contraire, la demande est refusée.

Le directeur informe le propriétaire, par écrit, de l'approbation ou du refus de sa demande dans les 40 jours ouvrables de la réception de la demande. Si la demande est déclarée admissible, cet avis indique la date de l'avis d'admissibilité.

Le propriétaire dispose du délai prévu au permis de construction pour effectuer les travaux admissibles.

11. DÉLAI

Toute demande doit être déposée au maximum six mois après la délivrance du permis de construction, ce délai étant de rigueur.

12. DOCUMENTS POUVANT ÊTRE EXIGÉS

L'autorité compétente, avant de procéder au traitement de la demande d'aide financière, peut exiger du propriétaire les documents jugés nécessaires pour vérifier le respect des dispositions du présent règlement, dont notamment :

- a) Une copie des licences délivrées par la Régie du bâtiment du Québec à l'entrepreneur chargé de l'exécution des travaux;
- b) Tout autre document de nature à confirmer le respect des modalités du programme.

SECTION 5 APPLICATION DE L'AIDE FINANCIÈRE

13. INSPECTION DES TRAVAUX

Dès la fin des travaux admissibles, le propriétaire avise le Service de l'urbanisme et du développement durable afin de permettre au fonctionnaire désigné, au sens du *Règlement 0308-000 relatif à l'urbanisme et à la sécurité incendie*, de procéder aux vérifications habituelles de conformité de la construction à la réglementation et de compléter le dossier du Service de l'urbanisme et du développement durable relatif au permis construction.

Sur réception du rapport du fonctionnaire désigné, si toutes les conditions prévues par le présent règlement sont remplies, l'autorité compétente transmet au Service des finances une demande d'application du crédit de taxes.

14. APPLICATION DU CRÉDIT DE TAXES

Pour les travaux des volets I, II IV et VI, le Service des finances applique le crédit de taxes, dès la réception du certificat d'évaluation de l'évaluateur municipal;

Pour les travaux du volet III et V, le crédit de taxes débutera après l'obtention de la certification durable émise par l'instance approuvée;

Le crédit de taxes est inscrit sur chaque compte de taxes correspondant aux taxes créditées et bénéficie donc à la personne responsable du paiement des taxes à la date d'exigibilité de ce compte.

15. OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire qui bénéficie du programme doit informer l'autorité compétente, dans les dix jours de sa survenance, de :

- a) Tout changement dans les informations transmises selon les articles 10 et 12;
- b) Tout changement ou cessation d'usage de l'immeuble;
- c) Tout changement dans sa situation ou celle de l'immeuble affectent les conditions d'admissibilité et d'application du programme;
- d) L'obtention d'une certification environnementale visée par le volet II du programme, auquel cas le propriétaire doit en fournir une copie.

16. OBTENTION D'UNE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

Lorsque les travaux faisant déjà l'objet d'un crédit de taxes en vertu du programme obtiennent une certification environnementale visée par les volets III et V, le crédit de taxes est établi en vertu des volets III et V à partir du jour de l'obtention de la certification, pour la durée restante du crédit de taxes en vertu de ces volets.

17. RÉVOCACTION DE L'AIDE FINANCIÈRE

La Ville peut révoquer à tout moment l'octroi de l'aide financière s'il est porté à sa connaissance tout fait qui rend la demande du propriétaire non conforme aux dispositions du présent règlement, inexact ou incomplet ou qui a pu en rendre la production irrégulière, que ce soit relativement aux conditions d'admissibilité, aux déclarations effectuées dans le cadre de la demande de crédit de taxes, aux déclarations effectuées dans le cadre de la demande

de permis, d'un protocole d'entente relatif aux travaux municipaux ou de tout autre document exigé par la Ville dans ces contextes.

La Ville peut également révoquer à tout moment l'octroi de l'aide financière si le propriétaire a fait défaut de terminer les travaux dans les délais impartis identifiés au permis.

Le propriétaire doit rembourser à la Ville la totalité du montant reçu en crédit de taxes lorsque l'aide financière a été révoquée en raison d'un fait qui, s'il avait été connu au moment de la demande, aurait rendu celle-ci non conforme, notamment par suite d'une fausse déclaration ou de la transmission d'informations incomplètes ou inexactes. Dans ce cas, toute aide financière reçue doit être remboursée à la Ville avec intérêts au même taux que celui fixé par la Ville pour les arrérages de taxes municipales.

Lorsque l'aide financière est révoquée en raison d'un changement dans la situation du propriétaire ou de l'immeuble qui rend la demande non conforme pour le futur, l'aide financière cesse de s'appliquer à compter de la survenance de l'évènement, en apportant les ajustements requis selon le nombre de jours écoulés dans l'année en cours et les comptes de taxes échus à ce moment.

18. AUTRE CRÉDIT DE TAXES

Tout crédit de taxes accordé pour les mêmes travaux en vertu d'un autre règlement de la Ville est soustrait du crédit de taxes accordé en vertu du présent règlement.

19. INSPECTION

L'autorité compétente et l'évaluateur municipal et leurs représentants sont autorisés à visiter et examiner, à toute heure raisonnable et sur présentation d'une carte d'identité officielle de la Ville, l'intérieur et l'extérieur de tout immeuble faisant l'objet d'une demande ou d'une aide financière en vertu du présent règlement, afin de tenir à jour le rôle d'évaluation et de vérifier toute condition d'application du programme.

Le refus ou l'omission du propriétaire ou de tout occupant de l'immeuble de permettre l'inspection de l'immeuble en vertu du présent article entraîne la déchéance du droit d'obtenir l'aide financière. Dans ce cas, toute aide financière reçue doit être remboursée à la Ville avec intérêts au même taux que celui fixé par la Ville pour les arrérages de taxes municipales.

SECTION 6 DISPOSITIONS FINALES

20. DURÉE DU PROGRAMME

L'exercice financier de la Ville se terminant le 31 décembre 2030 est le dernier exercice financier pour lequel une demande de crédit de taxes peut être effectuée dans le cadre du présent règlement.

21. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace les règlements 0846-000 « Règlement établissant un programme de revitalisation favorisant la construction, l'agrandissement, la transformation et la rénovation des immeubles commerciaux et industriels dans une partie du pôle économique du parc industriel de Saint-Jérôme » et 0930-000 « Règlement établissant un programme de crédits de taxes en soutien au développement de la zone d'innovation industrielle et l'abrogation du règlement 0523-000 et ses amendements ».

Ce remplacement n'affecte pas un crédit de taxes accordé en vertu des règlements remplacés ni les droits et obligations qui encadrent ce crédit, les règlements remplacés demeurant applicables à ce crédit.

22. CLAUSE TRANSITOIRE

Toute demande en vertu 0846-000 « Règlement établissant un programme de revitalisation favorisant la construction, l'agrandissement, la transformation et la rénovation des immeubles commerciaux et industriels dans une partie du pôle économique du parc industriel de Saint-Jérôme » et 0930-000 « Règlement établissant un programme de crédits de taxes en soutien au développement de la zone d'innovation industrielle et l'abrogation du règlement 0523-000 et ses amendements » pour laquelle une demande de permis de construction complète et conforme a été déposée en vertu du présent règlement, est traitée en vertu de ce règlement antérieur.

Toute demande dont la demande de permis de construction complète et conforme a été déposée après l'entrée du présent règlement sera traitée en vertu du présent règlement.

23. ENTRÉE EN VIGEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Le Maire,

MARC BOURCIER

La Greffière de la Ville,

MARIE-JOSÉE LAROCQUE, MAP, OMA

/cr

Avis de motion : 19 mars 2024
Présentation : 19 mars 2024
Adoption : 18 juin 2024
Entrée en vigueur : 20 juin 2024