

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12650

Établissant un programme de revitalisation applicable à certains secteurs industriels de la Ville de Laval

SÉANCE extraordinaire du conseil de la Ville de Laval, tenue le vendredi 14 décembre 2018 à 9 heures, au lieu ordinaire des séances dudit conseil, conformément aux dispositions de la Loi et à laquelle séance étaient présents M. Marc Demers, maire et président du comité exécutif et les conseillers:

Sandra Desmeules, membre du comité exécutif
Virginie Dufour, membre du comité exécutif
Stéphane Boyer, vice-président du comité exécutif
Ray Khalil, membre du comité exécutif
Aline Dib
Éric Morasse
Aram Elagoz
Nicholas Borne
Vasilios Karidogiannis
Sandra El-Helou

Claude Larochelle
Isabella Tassoni
Paolo Galati
David De Cotis
Aglaia Revelakis
Daniel Hébert
Michel Poissant
Yannick Langlois
Jocelyne Frédéric-Gauthier

formant quorum des membres du conseil, sous la présidence de Mme Christiane Yoakim, présidente du conseil;

ATTENDU qu'il est dans l'intérêt public de favoriser la revitalisation de certains secteurs industriels de la ville;

ATTENDU qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), une municipalité peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation à l'égard d'un secteur qu'elle délimite, à l'intérieur de toute zone identifiée dans le règlement de zonage, dans lequel 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;

ATTENDU que la nature de l'aide financière accordée dans le cadre de ce programme peut prendre la forme de l'octroi d'un crédit de taxes;

ATTENDU qu'un projet de règlement a été dûment déposé et qu'avis de motion a été régulièrement donné en vue de l'adoption du présent règlement;

SUR rapport du Comité exécutif, il est,

PROPOSÉ PAR: Claude Larochelle

APPUYÉ PAR: Paolo Galati

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12650

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ par règlement du Conseil de la Ville de Laval et il est, par le présent règlement, statué et ordonné ce qui suit:

CHAPITRE I- DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1- DÉFINITIONS

Dans ce règlement, on entend par :

- « Certification BOMA BEST » : la certification accordée par l'Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles du Canada à des bâtiments respectant les normes de performance et de gestion environnementales.
- « Certification LEED Canada » : la certification accordée par le Conseil du bâtiment durable du Canada à des bâtiments respectant des normes de performance élevées en matière de responsabilité environnementale et d'efficacité énergétique.
- « Certification Living Building Challenge » : la certification accordée par le Conseil du bâtiment durable du Canada à des bâtiments respectant des normes de durabilité de l'environnement bâti.
- « Demande » : la demande de crédit de taxes présentée sur le formulaire prévu à cet effet, ainsi que tous les renseignements et les documents requis par ce règlement.
- « Démolition-reconstruction » : la démolition complète d'un bâtiment et son remplacement par un bâtiment neuf.
- « Évaluateur » : le directeur du Service de l'évaluation de la Ville ou un de ses représentants.
- « Exercice financier » : une année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre.
- « Programme » : le programme de revitalisation prévu à ce règlement.
- « Règlement L-2000 » : le règlement numéro L-2000 concernant l'aménagement du territoire, le zonage, l'usage des bâtiments et des terrains et les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans la Ville de Laval.
- « Responsable du programme » : le directeur général adjoint du Service du développement économique de la Ville ou l'un de ses représentants.
- « Trésorier » : le Trésorier de la Ville ou l'un de ses représentants.

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12650

- « Unité d'évaluation » : une unité d'évaluation au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, chapitre F-2.1).
- « Valeur » : une valeur inscrite au rôle d'évaluation selon les dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

CHAPITRE II- PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES

ARTICLE 2- OBJET

La Ville adopte un programme de revitalisation afin de stimuler la revitalisation et le dynamisme économique à l'égard de certains secteurs industriels de son territoire et de favoriser certains travaux de construction, de démolition-reconstruction, de rénovation ou d'agrandissement de certains bâtiments situés à l'intérieur du territoire d'application de ce règlement.

Dans le cadre de ce programme, la Ville accorde un crédit de taxes foncières au propriétaire d'une unité d'évaluation comprenant un bâtiment admissible situé à l'intérieur du territoire d'application de ce règlement et répondant aux conditions qui y sont prévues.

ARTICLE 3 - TERRITOIRE D'APPLICATION

Le territoire d'application du programme est constitué des secteurs d'application illustrés aux plans « secteurs de revitalisation » datés du 30 novembre 2018 et joints à ce règlement comme Annexes « A » et « B ».

Le programme s'applique à tout bâtiment admissible situé à l'intérieur du territoire d'application.

CHAPITRE III- ADMISSIBILITÉ AU PROGRAMME

ARTICLE 4- REQUÉRANT ADMISSIBLE

Est un requérant admissible au programme toute personne physique ou morale qui détient, seule ou en copropriété, un droit de propriété sur un bâtiment admissible ou qui occupe un tel bâtiment.

Un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec n'est pas admissible au programme.

ARTICLE 5- BÂTIMENT ADMISSIBLE

Est un bâtiment admissible tout bâtiment situé à l'intérieur du territoire d'application et respectant toutes les conditions suivantes :

1. il s'agit d'un bâtiment principal;
2. l'usage principal qui y est exercé ou l'usage qui y sera exercé, à la suite des travaux admissibles est un usage industriel ou commercial au sens du règlement L-2000;
3. l'usage qui y est exercé est conforme au règlement L-2000;
4. l'usage qui y sera exercé, à la suite des travaux, sera conforme au règlement L-2000;

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12650

5. une demande complète au sens de ce règlement a été déposée quant à ce bâtiment auprès du responsable du programme par un requérant admissible avant le 31 décembre 2020, a été jugée conforme et a été acceptée par écrit par ce dernier selon l'article 11.

ARTICLE 6- TRAVAUX ADMISSIBLES

Sont des travaux admissibles, les travaux de construction, de démolition- reconstruction, de rénovation ou d'agrandissement d'un bâtiment admissible qui respectent les conditions suivantes:

1. ils ont été effectués en conformité avec tous les permis et certificats délivrés par la Ville;
2. ils ont été effectués en conformité avec tous les règlements de la Ville et avec toute loi ou règlement applicable;
3. ils justifient d'une augmentation de la valeur correspondant au minimum prévu à l'article 8.

ARTICLE 7- TRAVAUX NON ADMISSIBLES

Les travaux suivants ne sont pas admissibles:

1. la partie des travaux visée par d'autres programmes de crédit de taxes de la Ville ;
2. la partie des travaux qui, en vertu d'une loi applicable au Québec, est exempte de taxes foncières municipales ou qui est admissible à un remboursement de ces taxes ;
3. les travaux effectués sur un immeuble devant être acquis par la Ville, notamment un immeuble devant être acquis à des fins de réserves foncières ou d'habitation suivant la Charte de la Ville de Laval (S.Q., 1965, chapitre 89) ou un immeuble faisant l'objet d'une réserve pour fins publiques suivant la *Loi sur l'expropriation* (RLRQ, chapitre E-24) ;
4. les travaux qui ont été commencés avant la date de réception, par le requérant admissible, d'un avis écrit de la conformité et de l'acceptation de sa demande transmis par le responsable du programme conformément à ce règlement;
5. les travaux qui ont été commencés avant la date de délivrance de tous les permis et certificats requis conformément aux règlements de la Ville;
6. les travaux qui n'ont pas été complétés conformément à tous les permis et certificats délivrés par la Ville;
7. les travaux qui n'ont pas été complétés, selon la première des deux dates suivantes :
 - a. dans les 36 mois suivant la date de l'avis écrit de la conformité et de l'acceptation de la demande du requérant admissible transmis par le responsable du programme;

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12650

- b. avant le 31 décembre 2022.

ARTICLE 8- POURCENTAGE MINIMAL D'AUGMENTATION DE LA VALEUR

Pour pouvoir être admissible au programme, l'augmentation de la valeur du bâtiment admissible après les travaux admissibles par rapport à sa valeur avant les travaux doit être d'au moins trente pourcent (30 %).

CHAPITRE IV- CONDITIONS D'OBTENTION DU CRÉDIT DE TAXES

ARTICLE 9- DEMANDE

Un requérant admissible désirant se prévaloir du programme doit fournir au responsable du programme toutes les informations et tous les documents attestant de son admissibilité, ainsi que de l'admissibilité du bâtiment et des travaux, notamment :

- a) une copie dûment remplie du formulaire de demande de crédit de taxes prévu à cet effet ;
- b) une déclaration attestant qu'il est propriétaire ou occupant d'un bâtiment admissible situé à l'intérieur du territoire d'application qui fera l'objet de travaux admissibles;
- c) une copie de l'acte d'acquisition de l'immeuble publié au registre foncier ou du bail publié, le cas échéant, au registre foncier attestant qu'il est propriétaire ou occupant du bâtiment admissible qui fera l'objet de travaux admissibles;

L'ordre de traitement des demandes est établi selon la date où elles ont été reçues si elles sont complètes ou à la date où elles ont été complétées.

ARTICLE 10- OBLIGATIONS DU REQUÉRANT ADMISSIBLE

Le requérant admissible doit informer par écrit le responsable du programme de la survenance des événements suivants et lui transmettre tout document requis, et ce, dans les dix (10) jours de leur survenance :

- a) tout changement dans les informations transmises en vertu de l'article 9;
- b) tout changement dans les documents remis en vertu de l'article 9;
- c) tout changement dans les usages et les activités exercés dans l'immeuble;
- d) toute cessation d'usage ou d'activité;
- e) la complétion des travaux;
- f) l'obtention d'une certification BOMA BEST, LEED ou Living Building Challenge pour les travaux admissibles, auquel cas le requérant admissible doit en transmettre une (1) copie au responsable du programme.

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12650

ARTICLE 11- **ANALYSE**

Si la demande est incomplète, le responsable du programme en suspend l'étude jusqu'à ce qu'elle soit complète selon les dispositions de ce règlement et en informe, en conséquence, le requérant admissible.

Dans les 40 jours ouvrables suivant la réception d'une demande complète, le responsable du programme donne au requérant admissible un avis écrit de la conformité et de l'acceptation de sa demande ou de son refus.

L'acceptation d'une demande est toujours conditionnelle à ce qu'elle soit et demeure conforme à ce règlement.

Aucun crédit de taxes ne peut être accordé si la demande n'a pas fait l'objet d'un avis écrit de sa conformité et de son acceptation par le responsable du programme.

ARTICLE 12- **AUTORISATION DU RESPONSABLE DU PROGRAMME**

Lorsque le requérant admissible a informé le responsable du programme que les travaux sont complétés conformément au paragraphe e) de l'article 10, le responsable du programme s'assure que le requérant admissible n'est pas en défaut de:

1. respecter ce règlement;
2. payer une somme due à la Ville à titre de taxes, de tarifs municipaux ou de droits sur les mutations immobilières;
3. rendre des travaux conformes aux règlements de la Ville ou à toute loi ou tout autre règlement applicable;
4. de maintenir les travaux conformes aux règlements de la Ville ou à toute loi ou tout autre règlement applicable.

Lorsque le requérant admissible est en défaut de se conformer à l'une ou l'autre de ces conditions, le responsable du programme lui fait parvenir un avis écrit l'informant de son défaut.

Lorsque le requérant admissible a respecté toutes les conditions prévues au premier alinéa, le responsable du programme l'avise par écrit et autorise l'application du crédit de taxes, par le trésorier, conformément à l'article 19.

CHAPITRE V- **CRÉDIT DE TAXES**

ARTICLE 13- **OBJET**

Le crédit de taxes est égal à un pourcentage de la différence entre le montant de la taxe foncière générale qui est dû à la suite des travaux admissibles et le montant de la taxe foncière générale qui serait dû si les travaux admissibles n'avaient pas été effectués.

ARTICLE 14- **CALCUL DU CRÉDIT DE TAXES - DE BASE**

Le crédit de taxes- de base est applicable sur une période d'au plus quarante-huit (48) mois consécutifs, sous réserve de l'article 21.

Le pourcentage du crédit de taxes - de base est établi comme suit :

- a) 100 % pour les premiers 12 mois suivant la date de prise d'effet des modifications au rôle d'évaluation à la suite des travaux admissibles;
- b) 75 % pour les 12 mois subséquents;
- c) 50 % pour les 12 mois subséquents;
- d) 25 % pour les 12 derniers mois

Pour le premier exercice financier, le crédit de taxes est calculé proportionnellement au nombre de jours qui se sont écoulés depuis la date de prise d'effet des modifications au rôle d'évaluation et, pour le dernier exercice financier, au nombre de jours qui se sont écoulés jusqu'à la date anniversaire de la date de prise d'effet de ces modifications.

Lorsque la valeur d'un bâtiment ayant fait l'objet de travaux admissibles est modifiée, la différence entre les montants de la taxe foncière générale, calculée en vertu du deuxième alinéa, est diminuée ou augmentée, le cas échéant, proportionnellement à la baisse ou à l'augmentation de la valeur du bâtiment.

ARTICLE 15- **CALCUL DU CRÉDIT DE TAXES – CERTIFICATION**

Lorsque le requérant admissible obtient pour les travaux admissibles une certification BOMA BEST, une certification LEED ou une certification Living Building Challenge, le crédit de taxes est applicable sur une période d'au plus soixante (60) mois consécutifs, sous réserve de l'article 21.

Le pourcentage du crédit de taxes – certification est établi comme suit :

- a) 100 % pour les premiers 24 mois suivant la date de prise d'effet des modifications au rôle d'évaluation à la suite des travaux admissibles;
- b) 75 % pour les 12 mois subséquents;
- c) 50 % pour les 12 mois subséquents;
- d) 25 % pour les 12 derniers mois.

Pour le premier exercice financier, le crédit de taxes est calculé proportionnellement au nombre de jours qui se sont écoulés depuis la date de prise d'effet des modifications au rôle d'évaluation et, pour le dernier exercice financier, au nombre de jours qui se sont écoulés jusqu'à la date anniversaire de la date de prise d'effet de ces modifications.

Lorsque la valeur d'un bâtiment ayant fait l'objet de travaux admissibles est modifiée, la différence entre les montants de la taxe foncière générale, calculée en vertu du deuxième alinéa, est diminuée ou augmentée, le cas

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12650

échéant, proportionnellement à la baisse ou à l'augmentation de la valeur du bâtiment.

ARTICLE 16- DURÉE MAXIMALE DU CRÉDIT DE TAXES

Sous réserve de l'article 21, le crédit de taxes est applicable sur une période maximale de 48 ou 60 mois consécutifs, selon qu'il s'agisse du crédit de taxes - de base ou du crédit de taxes – certification, et ce, à compter de la date de prise d'effet des modifications au rôle d'évaluation à la suite des travaux admissibles.

ARTICLE 17- AUTRE CRÉDIT DE TAXES

Pour la durée du crédit de taxes prévue à l'article 16, tout crédit de taxes accordé en vertu d'un autre règlement de la Ville est soustrait du crédit de taxes accordé en vertu de ce règlement.

ARTICLE 18- MONTANT MAXIMAL DU CRÉDIT DE TAXES

Le montant maximal du crédit de taxes qui peut être accordé en vertu de ce règlement à une unité d'évaluation pour un exercice financier est de 1 000 000,00 \$ et, sur 48 mois ou sur 60 mois, de 4 000 000,00\$ ou de 5 000 000,00\$ selon le crédit de taxes applicable.

ARTICLE 19- APPLICATION

Dès que le responsable du programme autorise l'application du crédit de taxes en vertu de l'article 12, le trésorier applique le crédit de taxes :

Jusqu'à ce que le requérant admissible obtienne, le cas échéant, une certification BOMA BEST, une certification LEED ou une certification Living Building Challenge pour les travaux admissibles, le trésorier applique le crédit de taxes calculé en vertu de l'article 14.

Lorsque le requérant admissible obtient une des certifications mentionnées à l'alinéa précédent, le trésorier applique, à compter de la date de la certification, le crédit de taxes calculé en vertu de l'article 15 et fait, s'il y a lieu, les ajustements requis proportionnellement au nombre de jours qui se sont écoulés depuis la date de la certification.

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 20- CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE OU D'OCCUPANT

Lorsque le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble qui a reçu un avis écrit de la conformité et de l'acceptation de sa demande en vertu de l'article 11 ou pour lequel le responsable a autorisé l'application, par le trésorier, du crédit de taxes en vertu de l'article 12 n'est plus le même, le nouveau propriétaire ou le nouvel occupant bénéficie des droits du requérant admissible, du propriétaire ou de l'occupant précédent s'il assume toutes les obligations de celui-ci en vertu de ce règlement.

ARTICLE 21- IMMEUBLE ENDOMMAGÉ

La diminution de la valeur du bâtiment qui résulte d'un incendie non attribuable au propriétaire et à l'occupant, d'un tremblement de terre, d'un ouragan, d'une inondation, d'une émeute, d'une grève ou d'une guerre suspend

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12650

l'application du crédit de taxes pour une période ne pouvant excéder 36 mois à compter du premier jour du sinistre ou de l'évènement.

Le crédit de taxes pour la période où il n'a pas encore été appliqué pourra l'être à compter de la date de prise d'effet du premier certificat de l'évaluateur suivant le certificat de l'évaluateur confirmant la diminution de la valeur du bâtiment, dans la mesure où cette valeur est égale ou supérieure à celle inscrite au certificat de l'évaluateur après les travaux admissibles.

Le crédit de taxes non encore appliqué est calculé sur la valeur du bâtiment à la suite du premier certificat de l'évaluateur suivant le certificat de l'évaluateur confirmant la diminution de la valeur du bâtiment.

ARTICLE 22- DÉCHÉANCE

Si, à la première des deux dates suivantes, soit celle correspondant à 30 mois après la date de l'avis écrit de la conformité et de l'acceptation d'une demande prévu à l'article 11 ou le 30 juin 2023, le requérant admissible n'a pas fourni tous les documents requis en vertu des articles 9 et 10, il est déchu de son droit d'obtenir le crédit de taxes demandé en vertu de ce règlement.

Si 90 jours après la date de l'avis écrit du responsable du programme du défaut de se conformer à une condition en vertu de l'article 12, le requérant admissible ne respecte pas cette condition, il est déchu de son droit d'obtenir le crédit de taxes demandé en vertu de ce règlement. Dans un tel cas, tout crédit de taxes appliqué par le trésorier en vertu de l'article 19 doit être remboursé à la Ville avec intérêts au même taux que celui fixé par la Ville pour les arrérages de taxes municipales.

ARTICLE 23- FAUSSE DÉCLARATION

Tout changement dans les informations et les documents d'une demande qui n'est pas déclaré conformément à l'article 10, toute fausse déclaration dans une demande et toute tentative de fraude ou fraude entraîne l'annulation de tout crédit de taxes prévu à ce règlement. Dans un tel cas, tout crédit de taxes appliqué par le trésorier en vertu de l'article 19 doit être remboursé à la Ville avec intérêts au même taux que celui fixé par la Ville pour les arrérages de taxes municipales.

ARTICLE 24- INSPECTION

Le directeur du Service de l'urbanisme de la Ville et ses représentants, l'évaluateur, le trésorier et le responsable du programme sont autorisés à visiter et à 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 pour lequel une demande a été présentée afin de s'assurer de la tenue à jour du rôle d'évaluation, de la conformité de la demande à ce règlement, de la conformité des travaux à ce règlement, aux règlements de la Ville ou à toute loi ou tout autre règlement applicable.

Si le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble visé par une demande s'oppose à l'inspection de l'immeuble, la demande du requérant admissible est annulée et il est déchu de son droit d'obtenir le crédit de taxes demandé en vertu de ce règlement. Dans un tel cas, tout crédit de taxes appliqué par le trésorier en vertu de l'article 19 doit être remboursé à la Ville avec intérêts au même taux que celui fixé par la Ville pour les arrérages de taxes municipales.

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12650

Les inspections effectuées par les employés mentionnés au premier alinéa ne doivent pas être considérées comme une reconnaissance de la qualité de la main d'œuvre, de la surveillance du chantier ni de la conformité des travaux exécutés.

CHAPITRE VII- **DISPOSITIONS FINALES**

ARTICLE 25- **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

ADOPTÉ

Marc Demers, maire et président du comité exécutif

Christiane Yoakim, présidente du conseil

Me Yvan Laberge, greffier adjoint ou
Me Mélanie Gauthier, greffière adjointe par intérim