

**RÈGLEMENT 2023-1089
ÉTABLISSANT UN PROGRAMME DE REVITALISATION
DES BÂTIMENTS DÉSUETS**

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal estime qu'il est dans l'intérêt de la Ville de Baie-Comeau que ses artères commerciales fassent l'objet de mesures permettant d'encourager leur embellissement;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Baie-Comeau souhaite la revitalisation des artères commerciales et des centres-villes, tout en favorisant un milieu de vie de qualité, sain et inclusif;

CONSIDÉRANT QU' en vertu de l'article 87 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), le conseil municipal peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation;

CONSIDÉRANT QUE les centres-villes de Baie-Comeau font l'objet, depuis le 23 septembre 2009, d'un programme particulier d'urbanisme intégré au plan d'urbanisme en vigueur, qui prévoit notamment que l'aspect des établissements sera amélioré en s'assurant que les sites les plus exposés contribuent positivement à son identité visuelle. L'amélioration des bâtiments, prioritairement par la réfection de leur façade et de leur aménagement extérieur et le recyclage des bâtiments sous-utilisés, est motivée par un programme d'aide;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance publique du conseil municipal tenue le 28 août 2023 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance.

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU PROGRAMME

La directrice du Service du développement économique ou la personne qu'elle désigne est responsable de l'application du programme.



ARTICLE 3 DÉFINITIONS

Certificat

Le certificat émis en vertu de l'article 176 et du paragraphe 7 de l'article 174 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1).

Exercice financier

Période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de chaque année. La première année d'application d'un crédit de taxes est l'année financière municipale lors de laquelle le projet du requérant est porté au rôle d'évaluation en tenant compte de la plus-value qu'il y a apportée suite au parachèvement de ses travaux.

Propriétaire

Personne physique ou morale inscrite au rôle d'évaluation lors de l'octroi d'un crédit de taxes prévu par le présent règlement.

Taxes foncières

Toutes taxes foncières générales ou spéciales, à l'exception des taxes d'amélioration locale (taxes de secteur), des taxes de services, dont notamment la taxe d'eau, et des droits sur les mutations immobilières.

Travaux complétés

État d'avancement des travaux justifiant une modification au rôle d'évaluation en raison desdits travaux suivant les critères de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1).

Durée du programme

Le programme débute à l'entrée en vigueur du règlement pour une durée de 3 ans.

ARTICLE 4 OBJECTIFS DU PROGRAMME

Le programme vise à :

- a) Encourager la rénovation majeure des bâtiments commerciaux dans les zones visées.
- b) Améliorer la qualité et l'aspect visuel des bâtiments.
- c) Uniformiser la qualité de l'inventaire immobilier commercial.

ARTICLE 5 NATURE DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière est accordée sous forme de crédits de taxes correspondant à l'augmentation des taxes foncières à la suite des travaux de rénovation.



ARTICLE 6 ZONES VISÉES

Les immeubles admissibles sont ceux dont l'adresse est située dans l'une des zones suivantes :

- a) Le centre-ville du plateau, entre le boulevard Blanche et la rue des Épilobes, comme il est identifié à l'annexe 1.
- b) Le centre-ville place La Salle, du 1, place La Salle au 101 boulevard La Salle, comme il est identifié à l'annexe 2.
- c) Les immeubles commerciaux situés sur le boulevard Lafèche, entre la rue Dechamplain et la rue de Bretagne, comme il est identifié à l'annexe 3.

ARTICLE 7 CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

Afin d'être admissible, la demande d'aide financière doit respecter les conditions suivantes :

- a) Elle concerne des travaux de rénovation d'un bâtiment commercial situé dans l'une des zones visées.
- b) Elle concerne un bâtiment commercial construit avant 1965.
- c) La valeur des travaux de rénovation est d'au moins 2 000 000 \$.
- d) Le projet soumis doit être conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, notamment le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.), ainsi qu'aux dispositions du présent programme.
- e) Un même établissement d'entreprise ne peut obtenir qu'une seule fois le crédit de taxes prévu au présent programme.
- f) Le présent programme de crédit de taxes ne peut pas être combiné à tout autre programme de subvention ou de crédit de taxes.
- g) La demande doit être acceptée pendant la durée du programme.
- h) Seul le propriétaire d'un immeuble admissible ou son mandataire peuvent formuler une demande d'aide relativement à cet immeuble.

ARTICLE 8 BÂTIMENTS NON-ADMISSIBLES

- a) Un immeuble appartenant à un organisme public ou gouvernemental.
- b) Les immeubles non imposables en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale.
- c) Un immeuble faisant l'objet de toute procédure légale concernant son droit de propriété.
- d) Un immeuble pour lequel existent des arrérages de taxes municipales.
- e) Un immeuble dont le propriétaire ou son occupant bénéficie d'une aide financière gouvernementale destinée à réduire les taxes foncières.



ARTICLE 9 DEMANDE D'ADMISSIBILITÉ AU PROGRAMME

Toute demande doit être soumise au responsable sur le formulaire prévu à l'annexe 4 et doit contenir tous les renseignements et documents suivants :

- a) Le formulaire de demande signé, selon le formulaire prévu à l'annexe 4. S'il s'agit d'une personne morale, une résolution autorisant la personne à faire et signer la demande et à signer tout autre document pertinent dans le cadre de celle-ci.
- b) Une description précise des travaux à être exécutés, incluant les devis ou plans techniques relatifs au projet.
- c) La demande de permis, le cas échéant.
- d) Des plans établissant la superficie commerciale d'occupation et l'aménagement intérieur du bâtiment existant et projeté.
- e) Deux (2) soumissions détaillées en bonne et due forme préparées par un entrepreneur général ou spécialisé détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ou les prévisions budgétaires fournies par un architecte.
- f) Des photos du bâtiment avant le début des travaux.
- g) Une preuve de propriété de l'immeuble.
- h) Tout autre document pertinent à l'étude de la demande requis par le responsable.

Au besoin, le responsable pourra réclamer au demandeur des soumissions supplémentaires pour valider le coût des travaux.

Les soumissions doivent comprendre la main-d'œuvre et les matériaux nécessaires à la réalisation complète des travaux. Les coûts de chacune des parties des travaux doivent être détaillés. Les soumissions doivent indiquer l'allocation pour les imprévus. Elles doivent aussi indiquer clairement les taxes applicables.

ARTICLE 10 FRAIS D'OUVERTURE DU DOSSIER ET FRAIS D'ADMINISTRATION

Des frais de 250 \$ sont payables lors du dépôt de la demande.

ARTICLE 11 CALCUL DE L'AIDE FINANCIÈRE

Le crédit de taxes foncières est accordé afin de compenser l'augmentation des taxes foncières pouvant résulter de l'augmentation de l'évaluation municipale de l'immeuble suite aux travaux.



Un crédit de taxes équivalant à 100 %, pour une période de 5 ans, sera calculé sur la plus-value apportée à l'égard d'un bâtiment existant à la suite des travaux et sera portable au rôle d'évaluation suivant le dépôt d'un certificat au trésorier de la municipalité confirmant l'augmentation de la valeur foncière résultant des travaux.

Le crédit de taxes prend effet, au choix du propriétaire, à la date de l'inscription au rôle d'évaluation foncière municipale, suite à son ouverture officielle ou dès le 1^{er} janvier suivant son inscription au rôle d'évaluation.

Le calcul du crédit de taxes, à compter de la prise d'effet prévue au paragraphe précédent, est le suivant :

- Année 1 100 %
- Année 2 100 %
- Année 3 100 %
- Année 4 100 %
- Année 5 100 %

Le crédit de taxes foncières s'applique directement au compte de taxes associé au bâtiment visé.

Si, au cours de la période d'application du crédit de taxes, un nouveau rôle d'évaluation foncière est déposé conformément à la Loi sur la fiscalité municipale, par conséquent, pour les exercices financiers de la Ville suivant la date de dépôt, les montants de crédits de taxes foncières de base (taux variés) sont, s'il y a lieu, augmentés ou diminués en fonction de l'évaluation du bâtiment visé résultant du dépôt de ce nouveau rôle.

ARTICLE 12 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

Le responsable traite les demandes suivant la procédure ci-après :

- a) Il tient un registre des demandes de crédit de taxes.
- b) Il s'assure que la demande est complète et requiert tout autre document nécessaire à l'étude de la demande.
- c) Il confirme par écrit au demandeur si le projet soumis est admissible ainsi que les travaux qui sont admissibles.
- d) Lorsque la valeur de l'immeuble, à la suite des travaux, est établie par le dépôt du certificat de l'évaluateur, il confirme au demandeur le montant du crédit de taxes accordé selon les détails fournis par la trésorière.

ARTICLE 13 CONDITIONS RELATIVES À L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Un demandeur à qui un crédit de taxes a été consenti en vertu du présent programme doit commencer les travaux dans les six (6) mois suivants la date de la confirmation d'admissibilité au programme, les poursuivre avec diligence et les compléter dans les délais prévus aux règlements d'urbanisme.



Sur demande, le responsable peut accorder une prolongation de ces délais, laquelle ne peut excéder trois (3) mois. Le responsable doit confirmer, par écrit, la période de prolongation qu'il autorise et indiquer la date à laquelle les travaux devront commencer ou être exécutés.

Sont également admissibles les travaux commencés au plus tard trois (3) mois avant l'entrée en vigueur du règlement, dans la mesure où ceux-ci respectent toutes les autres conditions du programme.

À défaut par un demandeur de respecter les délais et les conditions prévus au présent règlement et à la réglementation d'urbanisme, il perd son droit de recevoir le crédit de taxes.

ARTICLE 14 OCTROI DE L'AIDE FINANCIÈRE

Le crédit de taxes est accordé si les conditions suivantes sont respectées :

- a) Les travaux visés par la demande ont été réalisés à la satisfaction de la Ville.
- b) Toutes les pièces justificatives originales relatives aux dépenses réellement encourues ont été soumises au responsable.
- c) Le projet est conforme aux dispositions du présent règlement.
- d) Aucune somme n'est due par le propriétaire à la Ville.
- e) Le crédit de taxes s'applique uniquement si les activités qui s'exercent dans le bâtiment au moment de l'émission du certificat de l'évaluateur sont toujours admissibles et conformes à la déclaration faite par le demandeur dans son formulaire de demande.
- f) Le Service de l'urbanisme et service à la clientèle examine la conformité des travaux effectués et l'usage projeté et en fait rapport au trésorier. Ce dernier vérifie l'admissibilité de l'unité d'évaluation au crédit de taxes et, à cette fin, peut requérir du propriétaire de l'unité d'évaluation tout document pouvant servir à établir la conformité ou l'admissibilité au programme.
- g) Dans le cas où le demandeur respecte l'ensemble des conditions d'attribution, le trésorier est autorisé à créditer annuellement au compte de taxes de l'unité d'évaluation déclarée admissible à l'aide financière, le montant du crédit des taxes.

ARTICLE 15 CONTESTATION D'ÉVALUATION

Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation foncière relative à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un crédit de taxes en vertu du présent programme est contestée, le crédit de taxes n'est accordé qu'au moment où une décision sans appel est rendue sur cette contestation.

ARTICLE 16 TRANSFERT DU CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES

Aucun transfert de crédit de taxes foncières n'est accordé, et ce, même dans le cas d'une vente du bâtiment ou de l'entreprise.



ARTICLE 17 RÉVOCACTION DE L'AIDE FINANCIÈRE

La Ville peut révoquer l'octroi de l'aide financière dans les cas suivants :

- a) Le demandeur exécute des travaux sans permis ou non conformes au permis émis.
- b) Le demandeur a fourni des renseignements faux ou trompeurs dans sa demande.
- c) Le demandeur vend l'immeuble qui a fait l'objet de l'aide financière.
- d) Le demandeur fait défaut de réaliser les travaux dans les délais prévus au permis.
- e) Le demandeur cesse ses opérations pendant plus de 30 jours, fait cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable ou est en défaut de rencontrer l'une quelconque des conditions d'admissibilité mentionnées au présent règlement.
- f) Le demandeur ou le propriétaire de l'immeuble doit des sommes à la Ville, soit pour des taxes municipales ou toute autre somme due en vertu des lois ou règlements applicables.

Si le demandeur est en défaut, en vertu des paragraphes a) à e) du présent article, le droit au crédit de taxes sera révoqué. Advenant un défaut en vertu du paragraphe f), le droit au crédit de taxes sera suspendu si le demandeur paie les sommes dues dans un délai de 30 jours à compter de l'envoi par le trésorier d'un avis de défaut au propriétaire ou à l'occupant.

ARTICLE 18 DROIT DE VISITE ET INSPECTION

Le responsable ou un inspecteur en bâtiment est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 h et 19 h, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment, afin de constater si le présent règlement ou toute réglementation municipale sont respectés. Tout propriétaire ou occupant d'un bâtiment ou immeuble doit laisser la personne autorisée à entrer dans les lieux et répondre à toute question relative à l'application du présent règlement.

ARTICLE 19 RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS

Toute personne est solidairement responsable de toute infraction au présent règlement commise par une personne morale dont il est administrateur à la date de cette infraction.

ARTICLE 20 RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire d'un immeuble inscrit au rôle d'évaluation foncière de la Ville est responsable de toute infraction au présent règlement.



ARTICLE 21 AMENDES

Toute personne physique qui contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende de 100 \$. En cas de récidive, l'amende est de 200 \$.

Toute personne morale qui contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende de 300 \$. En cas de récidive, l'amende est de 600 \$.

ARTICLE 22 INFRACTION CONTINUE

Si une infraction dure plus d'une journée, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte.

ARTICLE 23 NULLITÉ

Le présent règlement est décrété tant dans son ensemble, article par article, paragraphe par paragraphe, de manière à ce que, si un article ou un paragraphe était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 24 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par la résolution 2023-331 lors d'une séance publique du conseil municipal de Baie-Comeau tenue le 18 septembre 2023.

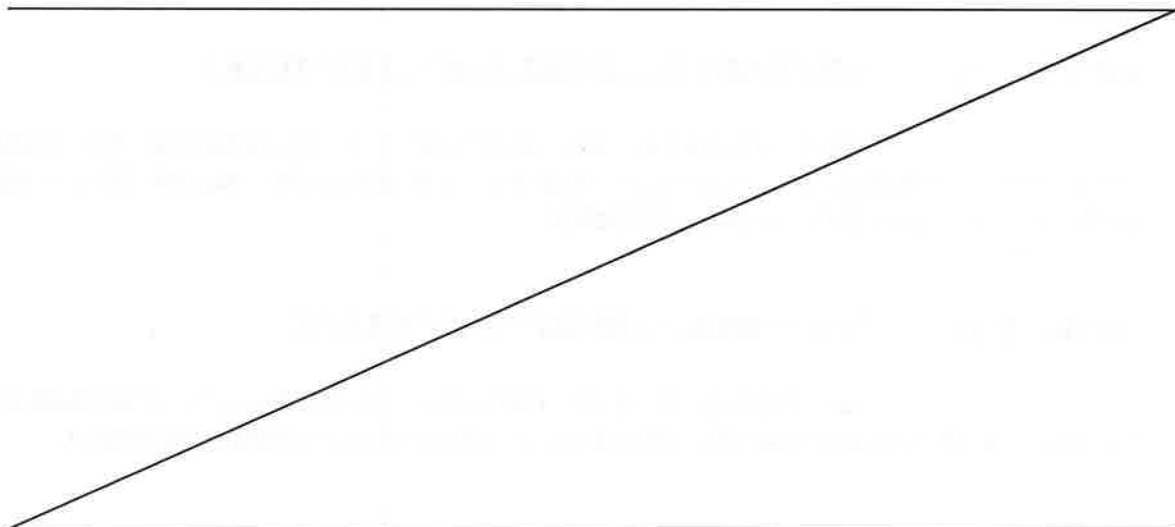


MICHEL DESBIENS
MAIRE



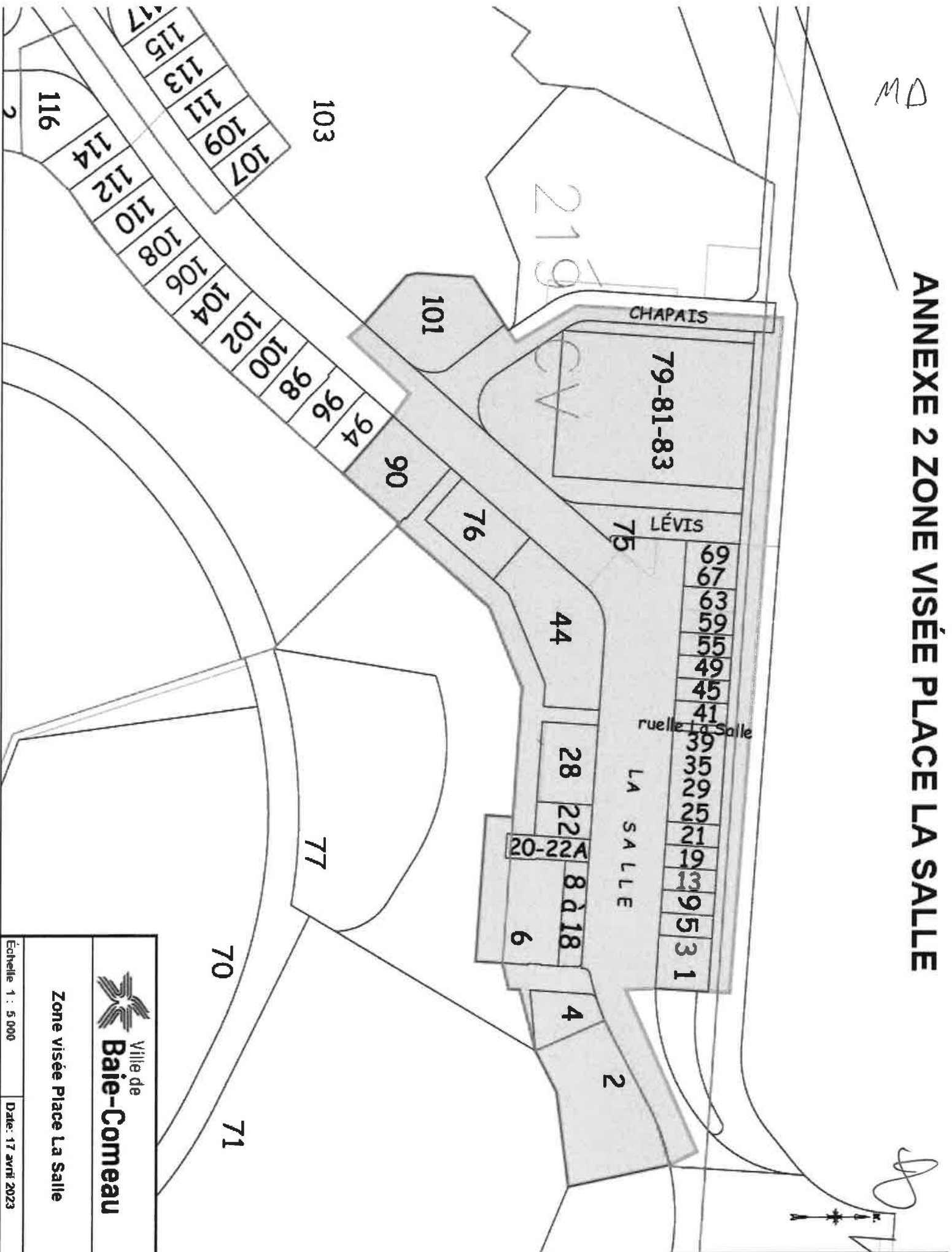
JOANIE PERRON
GREFFIÈRE ADJOINTE

Entrée en vigueur le 21 septembre 2023



ANNEXE 2 ZONE VISÉE PLACE LA SALLE

MD



Ville de
Baie-Comeau

Zone visée Place La Salle

Echelle 1 : 5 000

Date: 17 avril 2023

MD

ANNEXE 3 ZONE VISÉE BOULEVARD LAFLEÛCHE



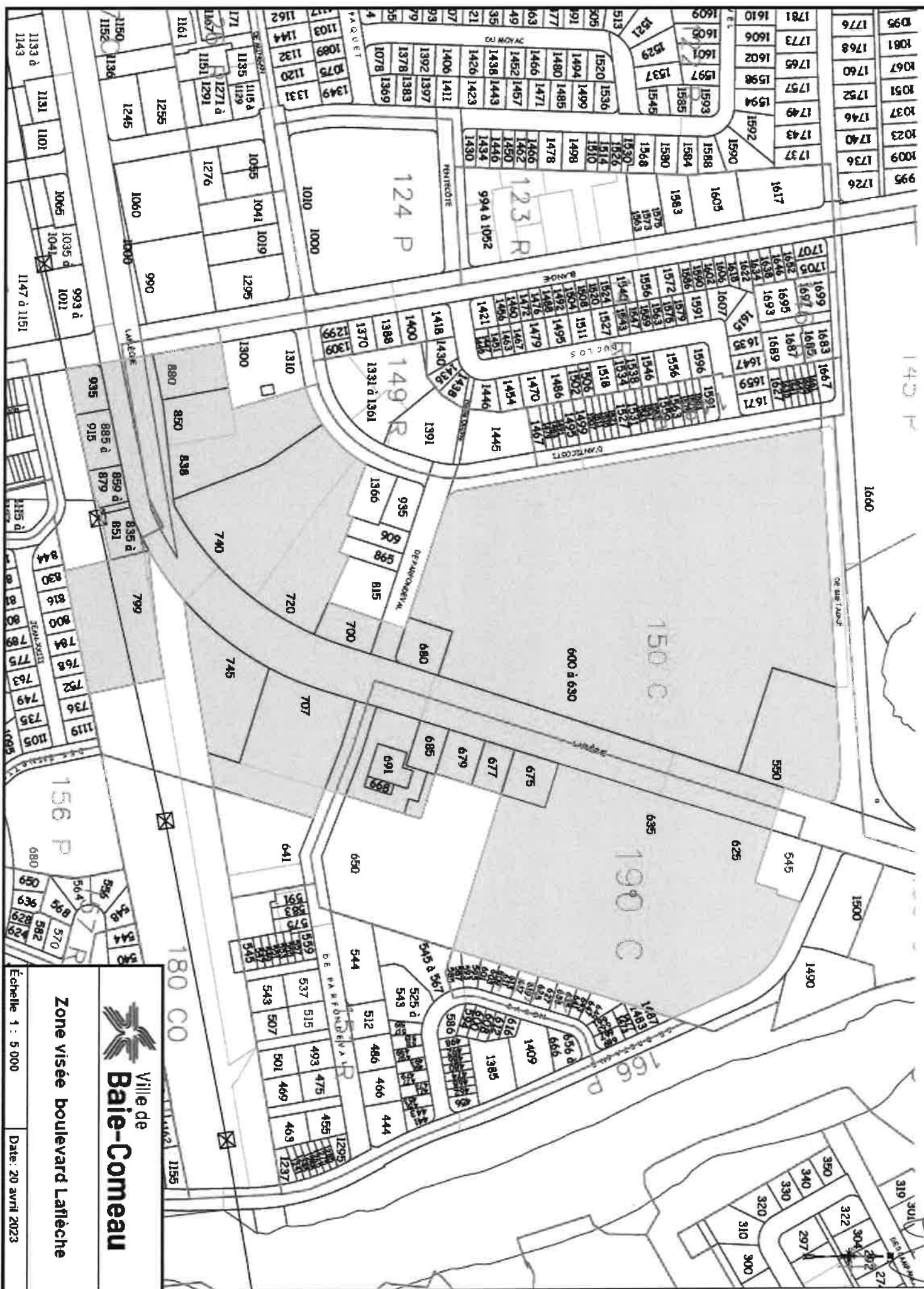
Ville de
Baie-Comeau
Zone visée boulevard Lafleûche

Échelle 1 : 8 000

Date: 28 août 2023

aw

ANNEXE 3.2 ZONE VISÉE BOULEVARD LAFLECHE



Ville de
Baie-Comeau

Zone visée boulevard Lafleche

Échelle 1 : 5 000

Date: 20 avril 2023



ANNEXE 4 : FORMULAIRE DE DEMANDE DE CRÉDIT DE TAXES

Programme de revitalisation des bâtiments désuets

1- Identification du propriétaire

Nom du propriétaire : _____

Adresse du propriétaire : _____

Numéro de téléphone : _____

Courriel : _____

2- Identification de l'entreprise

Nom de l'entreprise : _____

Adresse _____

Numéro de téléphone : _____

Courriel : _____

3- Identification de l'emplacement

Adresse de la propriété : _____

No de cadastre /lot : _____

Emplacement du commerce dans le bâtiment : Sous-sol
 Rez-de-chaussée
 Étage

4- Coordonnées du mandataire (représentant mandaté par le propriétaire)

Nom : _____

Titre : _____

Adresse : _____

Téléphone _____

Courriel : _____

Nom de l'entreprise : _____



A. Critères d'admissibilité généraux

Afin d'être admissible, la demande d'aide financière doit respecter les conditions suivantes :

1. Elle concerne des travaux de rénovation d'un bâtiment commercial situé dans l'une des zones visées.
2. Elle concerne un bâtiment commercial construit avant 1965.
3. La valeur des travaux de rénovation est d'au moins 2 000 000 \$.
4. Le projet soumis doit être conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, notamment le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), ainsi qu'aux dispositions du présent programme.
5. Un même établissement d'entreprise ne peut obtenir qu'une seule fois le crédit de taxes prévu au présent programme.
6. Le présent programme de crédit de taxes ne peut pas être combiné à d'autres programmes de subvention ou de crédit de taxes.
7. La demande doit être acceptée pendant la durée du programme.

Le demandeur doit s'assurer de respecter toutes les conditions d'admissibilité et les obligations prévues au règlement.

DOCUMENTS REQUIS :

- Le formulaire de demande signé par le propriétaire.
- Dans le cas où le formulaire est signé par une personne mandataire, une procuration signée par le propriétaire est requise.
- Dans le cas où le propriétaire est une personne morale (société ou compagnie, etc.), une résolution autorisant la personne à faire et à signer la demande, et signer tout autre document pertinent dans le cadre de celle-ci.
- Une description précise des travaux à être exécutés, incluant les devis ou plans techniques relatifs au projet.
- La demande de permis, le cas échéant.
- Des plans établissant la superficie commerciale d'occupation et l'aménagement intérieur du bâtiment existant et projeté.
- Deux (2) soumissions détaillées en bonne et due forme préparées par un entrepreneur général ou spécialisé détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ou les prévisions budgétaires fournies par un architecte.
- Des photos du bâtiment avant le début des travaux.



- Une preuve de propriété de l'immeuble

Au besoin, le responsable peut demander tout autre document nécessaire à la demande.

Les soumissions doivent comprendre la main-d'œuvre et les matériaux nécessaires à la réalisation complète des travaux. Les coûts de chacune des parties des travaux doivent être détaillés. Les soumissions doivent indiquer l'allocation pour les imprévus. Elles doivent aussi indiquer clairement les taxes applicables.

B. Description des travaux

Début des travaux :

Fin des travaux :

C. Réalisation des travaux

Le demandeur doit :

- Un demandeur à qui un crédit de taxes a été consenti en vertu du présent programme doit commencer les travaux dans les six (6) mois suivant la date de confirmation de l'admissibilité au programme, les poursuivre avec diligence et les compléter dans les délais prévus aux règlements d'urbanisme.
- Sur demande, le responsable peut accorder une prolongation des délais conformément au règlement.
- À défaut par un demandeur de respecter les délais et les conditions prévus au présent programme, il perd son droit de recevoir le crédit de taxes.
- Les travaux doivent être conformes au permis émis.

De plus, la réalisation des travaux doit respecter toute condition prévue au règlement et il est de la responsabilité du propriétaire ou du demandeur de s'assurer qu'il est conforme au règlement.



D. Critères d'admissibilité généraux

Je déclare avoir pris connaissance du Règlement établissant un programme de revitalisation des bâtiments désuets, être informé de toutes les exigences du programme et je m'engage à les respecter. Je déclare solennellement que tous les renseignements fournis dans ce formulaire et dans les documents annexés sont véridiques et complets, sachant que tout fait rendant fausse, inexacte ou incomplète la demande entraînerait l'annulation de l'aide financière sous forme de crédit de taxes.

Nom et signature du
demandeur

Date