

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
07-051

**RÈGLEMENT SUR LES SUBVENTIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS À
USAGE DÉROGATOIRE**

Vu les articles 82 à 90 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du 17 décembre 2007, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

SECTION I
DÉFINITIONS

1. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

« bâtiment à usage dérogatoire » :

- 1° un bâtiment ou une unité d'évaluation située à l'intérieur d'un bâtiment, possédée en copropriété divise, occupé par une ou plusieurs entreprises, où sont exercées des activités industrielles ou commerciales qui ne respectent pas le zonage en vigueur, situé en secteur d'habitation ou en secteur de commerce permettant l'habitation, et dont l'usage existant est autorisé uniquement en vertu de droits acquis;
- 2° un bâtiment vacant ou une unité d'évaluation vacante située à l'intérieur d'un bâtiment, possédée en copropriété divise, qui a été occupé au cours des 36 mois précédant le dépôt de la demande de subvention par une ou plusieurs entreprises, où étaient exercées des activités industrielles ou commerciales qui ne respectaient pas le zonage en vigueur, situé en secteur d'habitation ou en secteur de commerce permettant l'habitation, et dont l'usage en question était alors autorisé uniquement en vertu de droits acquis;
- 3° un groupe de bâtiments situés dans un même îlot ou dans des îlots distincts vis-à-vis l'un de l'autre ou de biais l'un par rapport à l'autre, occupés par une même entreprise, et où sont exercées des activités industrielles ou commerciales qui ne respectent pas le zonage en vigueur, situés en secteur d'habitation ou en secteur de commerce permettant l'habitation, et dont l'usage existant est permis uniquement en vertu de droits acquis;

- 4° un groupe de bâtiments vacants situés dans un même îlot ou dans des îlots distincts vis-à-vis l'un de l'autre ou de biais l'un par rapport à l'autre, qui ont été occupés au cours des 36 mois précédant le dépôt de la demande de subvention par une même entreprise, et où étaient exercées des activités industrielles ou commerciales qui ne respectaient pas le zonage en vigueur, situés en secteur d'habitation ou en secteur de commerce permettant l'habitation, et dont l'usage en question était alors autorisé uniquement en vertu de droits acquis.

« coûts admissibles reliés à la démolition ou à la transformation des bâtiments » : les frais de démolition, de dégarnissage ou de nettoyage des bâtiments à usage dérogatoire, les frais reliés à des fouilles archéologiques dans ou sous le bâtiment, les frais de démontage sur place des équipements industriels, les frais associés à l'enlèvement de produits et d'équipement pétroliers, les coûts reliés à la gestion des matières réglementées du bâtiment et les frais de services professionnels afférents qui équivalent au moindre des deux montants suivants :

1° le prix payé;

2° leur juste valeur marchande reconnue par le directeur;

« coûts admissibles reliés à la gestion environnementale du site » : les frais d'études de caractérisation environnementale, les frais reliés à des fouilles archéologiques autour du bâtiment, l'évaluation des risques écotoxicologiques et toxicologiques pour la santé humaine de nature environnementale et les mesures de mitigation à appliquer, les frais associés à toutes les étapes de la réhabilitation du site, tel que requis par la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2) et les frais de surveillance environnementale professionnelle afférents qui équivalent au moindre des deux montants suivants :

1° le prix payé;

2° leur juste valeur marchande reconnue par le directeur;

« directeur » : le directeur général adjoint du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine;

« gestion des matières réglementées du bâtiment » : les opérations d'enlèvement, de sécurisation, de transport et de disposition des matières réglementées, notamment la peinture au plomb, les matériaux contenant de l'amiante et des BPC, qui sont présentes dans les bâtiments à démolir ou à transformer;

« îlot » : un terrain ou un groupe de terrains délimités par des voies publiques, par des voies ferrées, des cours d'eau ou des limites municipales;

« projet d'investissement » : un projet de reconstruction ou de transformation d'un bâtiment ou un projet de construction d'un nouvel ensemble résidentiel ou à usages mixtes (résidentiel et commercial, dont la partie résidentielle représente un minimum de 50 % de la superficie totale de plancher) sur le site où était situé le bâtiment à usage dérogatoire, qui s'inscrit dans les orientations du Plan d'urbanisme et qui respecte le zonage applicable au territoire concerné;

« réhabilitation environnementale du site » : les travaux de réhabilitation d'un site permettant de rencontrer la concentration permise de contaminants pour un développement résidentiel ou à usages mixtes, selon la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) ou selon le Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains adopté en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2, r. 18.1.01);

« transformation du bâtiment » : l'ensemble des travaux de dégarnissage, de nettoyage et de reconstruction visant à transformer, en tout ou en partie, un bâtiment à usage dérogatoire;

« travaux admissibles » :

1° concernant le bâtiment à démolir ou transformer : les travaux de démolition, de dégarnissage ou de nettoyage des bâtiments à usage dérogatoire, les travaux aux fins de fouilles archéologiques dans ou sous le bâtiment, les travaux de démontage sur place des équipements industriels, les travaux associés à l'enlèvement de produits et d'équipements pétroliers, les travaux reliés à la gestion des matières réglementées du bâtiment;

2° concernant la gestion environnementale du site : les études de caractérisation environnementale, les travaux aux fins de fouilles archéologiques autour du bâtiment, les études d'évaluation des risques écotoxicologiques et toxicologiques pour la santé humaine de nature environnementale, la mise en place de mesures de mitigation à appliquer dans le cadre du processus d'analyse de risques, les travaux de réhabilitation du site tel que requis par la Loi sur la qualité de l'environnement, la surveillance environnementale professionnelle;

« travaux admissibles aux fins de fouilles archéologiques » : les travaux préparatoires, les excavations et l'ensemble des travaux relatifs à la fouille archéologique; la supervision d'excavations faites à des fins autres qu'archéologiques; la saisie, la compilation et l'analyse de données archéologiques et la production du rapport d'archéologie; les opérations nécessaires à la mise en valeur de biens archéologiques.

SECTION II

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SOUS-SECTION 1

APPLICATION

2. Le présent règlement s'applique au territoire de tout arrondissement ayant adopté une résolution spécifique à cet effet conformément au Règlement de délégation du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement concernant l'application conjointe d'un programme de subventions relatives aux bâtiments à usage dérogatoire (07-052).

SOUS-SECTION 2

PRINCIPE GÉNÉRAL

3. Une subvention en argent est octroyée au propriétaire d'un bâtiment à usage dérogatoire en considération des travaux admissibles effectués sur un immeuble qui accueillera un projet d'investissement, dans le cas où l'usage du bâtiment a causé des nuisances, au sens de la réglementation relative aux nuisances en vigueur sur le territoire où est situé le bâtiment, entre le 1^{er} janvier 2002 et la date d'adoption du présent règlement.

Un groupe de bâtiments situés dans un même îlot ou dans des îlots distincts vis-à-vis l'un de l'autre ou de biais l'un par rapport à l'autre, occupés ou ayant été occupés par une même entreprise sont considérés, aux fins du présent règlement, comme un seul bâtiment à usage dérogatoire et ne peuvent faire l'objet que d'une seule demande de subvention.

Aux fins d'application du premier alinéa, outre la réglementation sur les nuisances relevant de la compétence des arrondissements, est une réglementation relative aux nuisances la réglementation concernant l'assainissement de l'atmosphère et l'assainissement des eaux.

Pour être admissible, toute demande de subvention visée au présent règlement doit être présentée avant le 31 décembre 2009.

SOUS-SECTION 3

EXCLUSION

4. Aucune subvention n'est octroyée :

- 1° pour des travaux effectués avant la date à laquelle la demande de subvention est déclarée admissible;
- 2° si les travaux admissibles et les travaux relatifs au projet d'investissement sont subventionnés par un autre programme de subvention ou de crédit de taxes prévu par un règlement de la Ville, de l'une des anciennes municipalités mentionnées à l'article 5 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4) ou par un programme gouvernemental.

SOUS-SECTION 4

DEMANDE DE SUBVENTION

5. Toute demande, visant l'obtention d'une subvention prévue au présent règlement, doit être présentée, par le propriétaire du bâtiment à usage dérogatoire au bureau de l'arrondissement où il est situé, au moyen du formulaire fourni par la Ville. Ce formulaire doit être accompagné des documents suivants :

- 1° un document (compte de taxes, certificat de l'évaluateur de la Ville de Montréal ou acte de vente) établissant que le propriétaire est le dernier inscrit au registre foncier de l'immeuble visé par la demande ou, en s'appuyant sur une offre d'achat valide et acceptée, le prochain propriétaire;
- 2° un document établissant le mandat de toute personne agissant en son nom, le cas échéant;
- 3° des soumissions, ventilées par type de travaux admissibles, couvrant les coûts établis selon leur juste valeur marchande de tous les travaux à effectuer sur le bâtiment à usage dérogatoire et sur le site devant accueillir le projet d'investissement;
- 4° un projet d'investissement défini de façon à établir, notamment, le potentiel de développement du site, la faisabilité de ce projet, ses coûts prévisibles et ses échéanciers.

SOUS-SECTION 5

ADMISSIBILITÉ DE LA DEMANDE

6. Dans les 60 jours de la réception d'une demande de subvention conforme à l'article 5, le conseil adopte une résolution attestant de la recevabilité de la demande eu égard aux critères prévus à l'article 7 du présent règlement. Le requérant et le directeur sont avisés par écrit de l'adoption de cette résolution. Cette résolution n'atteste pas de l'admissibilité de la demande.

Dans les 45 jours de la réception d'une copie de la résolution adoptée conformément au premier alinéa et des documents devant accompagner la demande de subvention, tel que prévu à l'article 5, le directeur donne un avis écrit au requérant par lequel il déclare la demande admissible si elle rencontre les critères prévus à l'article 8 du présent règlement. Dans le cas contraire, le requérant en est également avisé par écrit.

Au moment où le requérant est avisé de l'admissibilité de sa demande, il est également informé des coûts reconnus comme étant admissibles.

Le propriétaire dispose de 36 mois pour effectuer les travaux admissibles et pour compléter le projet d'investissement, à compter de la date de l'avis d'admissibilité de la demande visé au deuxième alinéa. Ces travaux doivent être entrepris au plus tard un an après la date de l'avis d'admissibilité.

Aucune subvention n'est versée si elle n'a pas fait l'objet de l'avis prévu au deuxième alinéa.

7. Le conseil déclare recevable la demande dans les cas suivants :

- 1° le bâtiment répond à la définition de bâtiment à usage dérogatoire prévue à l'article 1 du présent règlement;
- 2° l'usage du bâtiment a causé des nuisances, tel que requis au premier alinéa de l'article 3 du présent règlement;
- 3° elle est accompagnée des documents exigés à l'article 5.

8. Le directeur déclare la demande admissible dans les cas suivants :

- 1° la résolution prévue au premier alinéa de l'article 6 a été adoptée;
- 2° le projet d'investissement rencontre le critère de rentabilité suivant : la valeur foncière totale anticipée de tous les immeubles concernés par le projet d'investissement, doit être égale ou plus élevée que la somme constituée d'un premier montant égal à 3.8 fois la valeur foncière de l'immeuble, ou des immeubles, où était situé le bâtiment à usage dérogatoire et d'un second montant équivalant au total de la subvention qui serait à verser, laquelle a été calculée en fonction des soumissions présentées lors de la demande de subvention et des coûts reconnus comme étant admissibles.

SECTION III

SUBVENTIONS

SOUS-SECTION 1

MONTANT DE LA SUBVENTION

9. Sous réserve des modalités de versement prévues à l'article 10, la subvention prévue au premier alinéa de l'article 3 consiste à verser au propriétaire du bâtiment à usage dérogatoire :

- 1° un montant égal à 75% des coûts admissibles reliés à la démolition ou à la transformation du bâtiment visé par la subvention, sans dépasser 800 000 \$;
- 2° un montant égal à 75% des coûts admissibles reliés à la gestion environnementale du site, sans dépasser 1 000 000 \$.

Le montant total maximal de la subvention qui peut être versé est de 1 500 000 \$.

SOUS-SECTION 2

MODALITÉS DE VERSEMENT

10. À la fin des travaux admissibles concernant le bâtiment à usage dérogatoire à démolir ou transformer, le montant équivalant aux deux tiers de la subvention liée à ces travaux est versé. La partie résiduelle est versée suivant la réception du certificat d'achèvement substantiel des ouvrages liés à la réalisation du projet d'investissement et du, ou des, nouveaux certificats d'évaluation foncière émis.

À la fin des travaux admissibles concernant la gestion environnementale du site, le montant équivalant aux deux tiers de la subvention liée à ces travaux est versé. La partie résiduelle est versée suivant la réception du certificat d'achèvement substantiel des ouvrages liés à la réalisation du projet d'investissement et du, ou des, nouveaux certificats d'évaluation foncière émis.

SOUS-SECTION 3

CONDITIONS DE VERSEMENT

11. Préalablement aux deux premiers versements de subvention, le propriétaire de l'immeuble visé par la demande de subvention doit fournir au directeur les documents suivants :

- 1° copie de tous les permis requis aux fins des travaux admissibles;
- 2° un certificat de fin des travaux admissibles par une personne habilitée à ce faire par la loi;
- 3° une copie des factures attestant de tous les coûts admissibles;

Les travaux de démolition, de transformation et de reconstruction doivent être exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec. Tous les travaux environnementaux doivent être réalisés par l'entrepreneur conformément aux lois et règlements applicables;

- 4° un formulaire municipal d'attestation de propriété, de désignation renouvelée du mandataire, s'il y a lieu, d'autorisation du paiement de subvention à tel bénéficiaire et d'attestation de la rectitude des pièces justificatives et des renseignements fournis, dûment rempli et signé par le propriétaire de l'immeuble visé par la demande de subvention.

Préalablement au dernier versement de subvention, le propriétaire de l'immeuble doit fournir au directeur les documents suivants :

- 1° un certificat d'achèvement substantiel des ouvrages liés à la réalisation du projet d'investissement par une personne habilitée à ce faire par la loi;
- 2° le ou les nouveaux certificats d'évaluation foncière émis.

SECTION IV

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

12. La vente de l'immeuble visé par la subvention avant la réalisation du projet d'investissement entraîne l'annulation de la subvention et l'obligation de remettre tout montant versé suivant l'article 10 du présent règlement, à moins que le nouvel acquéreur s'engage par écrit transmis au directeur, à poursuivre la réalisation du projet d'investissement tel qu'approuvé aux fins de la déclaration d'admissibilité.

Le titulaire de la subvention et tout nouveau propriétaire de l'immeuble visé par la subvention sont solidairement responsables de la remise de tout montant de subvention déjà versé.

13. Une valeur foncière totale de tous les immeubles concernés par le projet d'investissement plus basse que la somme recherchée par le critère de rentabilité défini au paragraphe 2° de l'article 8 du présent règlement entraîne une annulation partielle de la subvention et l'obligation de remettre un certain montant à la Ville de Montréal.

Le montant auquel a encore droit le bénéficiaire de la subvention est égal à la différence entre cette valeur foncière totale et le premier montant mentionné au paragraphe 2° de l'article 8 calculé pour obtenir la somme recherchée par le critère de rentabilité, soit 3.8 fois la valeur foncière de l'immeuble où était situé le bâtiment à usage dérogatoire.

Si ce montant auquel a encore droit le bénéficiaire de la subvention est inférieur au total des versements déjà reçus, celui-ci doit remettre tout montant de subvention devenu excédentaire. Les montants résiduels de subvention qui ont été conservés, tel que prévu à l'article 10, ne lui sont pas versés.

Si ce montant auquel a encore droit le bénéficiaire de la subvention est supérieur au total des versements déjà reçus, le directeur verse la somme due lors du dernier versement prévu à l'article 10.

14. Si 6 mois après la fin des travaux admissibles, selon l'article 10, le propriétaire de l'immeuble n'a pas fourni tous les documents requis en vertu de l'article 11, il est déchu de son droit d'obtenir toute subvention demandée en vertu du présent règlement. Il doit remettre en totalité les montants déjà versés, le cas échéant.

15. Le versement de toute subvention prévue au présent règlement est suspendu tant que le propriétaire est en défaut :

- 1° de payer quelque somme due à la Ville à titre de taxe et de tarif municipal ou de droits de mutation immobilière;
- 2° de rendre des travaux visés par le présent règlement conformes au Code de construction et aux exigences réglementaires applicables à ces travaux;
- 3° d'avoir disposé des matières réglementées conformément aux lois et règlements applicables.

Aucun intérêt ni aucune forme de compensation ne peut être réclamé à la Ville en compensation de cette suspension de paiement.

16. Toute fausse représentation, falsification de documents, tentative de fraude ou fraude entraîne l'annulation de toute subvention prévue par le présent règlement. Dans un tel cas, toute somme versée en application du présent règlement, doit être remboursée au comptant à la Ville, avec intérêts et frais.

SECTION VI

DURÉE DU PROGRAMME

17. Le programme de subvention prévu au présent règlement prend fin à celle des dates suivantes qui survient la première :

- 1° le 31 décembre 2012;
- 2° la date à laquelle, selon un avis du trésorier de la Ville, les fonds affectés au programme sont épuisés. Compte tenu des limites budgétaires, la Ville ne peut s'engager à inscrire au programme toutes les demandes qui respecteraient les règles d'admissibilité.

SECTION VII

ENTRÉE EN VIGUEUR

18. Le présent règlement entre en vigueur à la date de sa publication et conditionnellement à l'entrée en vigueur du Règlement modifiant le Règlement du conseil d'agglomération sur la définition de l'aide à l'entreprise (RCG 06-019) (RCG 06-019-1).

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le 3 janvier 2008.