

RÈGLEMENT MUNICIPAL N° 2013 - 295

Règlement municipal de la Ville d'Ottawa visant à adopter le Plan d'améliorations communautaires de l'avenue Carling.

ATTENDU QU'aux termes du paragraphe 28 (4) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, c. P.13, le Conseil municipal peut, s'il a adopté un règlement municipal désignant l'ensemble ou une partie d'une zone comprise dans un plan officiel comme une zone d'améliorations communautaires, adopter un plan à titre de plan d'améliorations communautaires pour ladite zone;

ATTENDU QUE la section 5.2.5 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa prévoit l'élaboration de plans d'améliorations communautaires pour les zones désignées comme des zones d'améliorations communautaires;

ATTENDU QUE le 14 novembre 2012, le Conseil municipal a approuvé le programme de travail du Service de l'innovation et du développement économique, qui comprend une stratégie d'élaboration du Plan d'améliorations communautaires de l'avenue Carling;

ATTENDU QUE le 3 septembre 2013, le Comité des finances et du développement économique a recommandé la désignation de la zone du Plan d'améliorations communautaires de l'avenue Carling et l'adoption du Plan d'améliorations communautaires de l'avenue Carling;

ATTENDU QUE le 11 septembre 2013, le Conseil municipal a adopté les recommandations du Comité des finances et du développement économique;

PAR CONSÉQUENT, le Conseil municipal d'Ottawa adopte ce qui suit :

1. L'annexe A, jointe au présent règlement et intitulée « Plan d'améliorations communautaires de l'avenue Carling », est par les présentes adoptée.
2. Le présent règlement municipal entrera en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, c. P.13, dans sa version modifiée.

SANCTIONNÉ ET ADOPTÉ le 11 septembre 2013.

GREFFIER MUNICIPAL

MAIRE

Annexe A

Plan d'améliorations communautaires de l'avenue Carling

1. Contexte

Le 14 novembre 2012, le Conseil municipal d'Ottawa a approuvé le programme de travail de 2013 du Service de l'innovation et du développement économique, présenté dans un rapport intitulé *Mise à jour du plan de mise en œuvre de la stratégie de développement économique* (ACS2012-CMR-OCM-0015). Au point 11 de ce programme de travail, « Plans d'améliorations communautaires », le Service propose une stratégie de développement économique à l'échelle de la ville misant sur les plans d'améliorations communautaires (PAC). Il fait spécifiquement mention de deux projets pilotes de PAC qu'il souhaite lancer : 1) un PAC axé sur l'emploi (Orléans); 2) un PAC axé sur la revitalisation urbaine (avenue Carling), qui fait l'objet du présent document.

L'avenue Carling est reconnue pour ses besoins en développement économique, plus particulièrement en revitalisation urbaine. La partie de l'avenue Carling comprise entre le chemin Pinecrest et la promenade Bayshore est un secteur de la ville d'Ottawa où les biens naturels côtoient une population diversifiée unique. Pourtant, les propriétaires d'établissements commerciaux se montrent réticents à investir dans leurs propriétés. Dans ce secteur où un nombre élevé de résidents vivent dans des logements communautaires d'Ottawa, il serait important, au dire de plusieurs entrepreneurs, d'attirer des résidents mieux nantis afin d'équilibrer la demande et d'encourager les investissements par les propriétaires de commerces. Autrement, si le manque d'investissements perdure, le secteur devra se contenter de faibles retombées économiques, de peu d'occasions de création d'emplois et de rares possibilités d'amélioration.

En outre, cette portion de l'avenue Carling est située dans le quartier Baie, qui se caractérise par une population importante de personnes âgées, par une proportion de personnes à faible revenu plus élevée que la moyenne et par un nombre de familles à revenu élevé nettement plus modeste que dans les autres secteurs de la ville. La population immigrante est particulièrement importante dans le quartier, ce qui assure une diversité, mais également une grande concentration de minorités visibles. Le présent PAC propose des objectifs fondés sur ces caractéristiques uniques, qui permettront d'accroître les investissements dans le secteur commercial du quartier Baie afin de favoriser la prospérité et la création d'emplois.

Le PAC de l'avenue Carling vise à encourager et à faciliter la réhabilitation, le réaménagement et la revitalisation de l'environnement bâti de façon à favoriser la création d'emplois, autant d'ingrédients importants pour la santé et l'habitabilité de ce secteur de l'avenue Carling. Ce sont donc les propriétaires fonciers menant des projets de réaménagement qui en profiteront. Toutefois, les critères d'admissibilité et les exigences de présentation de rapports sont conçus de façon à ce que les locataires de

ces propriétés qui créent les emplois soient au fait des avantages qu'offre le PAC et puissent négocier leurs baux en connaissance de cause.

La zone du PAC de l'avenue Carling comprend des propriétés privées (annexe B). Toutefois, le PAC ne vise pas le développement résidentiel ni l'aménagement de zones vertes.

2. Fondement du PAC

L'idée d'élaborer un PAC pour la portion de l'avenue Carling située entre le chemin Greenbank et la promenade Bayshore est née lors d'un déjeuner rencontre auquel étaient conviés les propriétaires d'entreprises locales. La rencontre, organisée par le conseiller Taylor et tenue au Centre Ron Kolbus Lakeside, portait sur la revitalisation urbaine et le développement des affaires sur l'avenue Carling. Plusieurs invités ont fait des présentations, notamment des représentants du Service de l'innovation et du développement économique, un directeur général d'une zone d'amélioration commerciale (ZAC), un représentant du Fonds d'emprunt communautaire d'Ottawa et le propriétaire d'une chaîne locale de brûleries.

Le secteur verra bientôt s'ouvrir un nouveau marché prometteur avec le déménagement d'une dizaine de milliers d'employés du ministère de la Défense nationale dans son campus nouvellement acquis, situé au 3500, avenue Carling.

Toutefois, les propriétaires de commerces se montrent réticents à faire les investissements nécessaires à leur propriété afin de profiter des occasions qui se présentent et d'exploiter de nouveaux segments du marché. Ce sous-investissement se solde par de faibles retombées économiques, par des occasions de création d'emplois limitées et par de rares possibilités d'amélioration.

2.1. Loi de 2001 sur les municipalités

Aux termes des paragraphes 106 (1) et (2) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, les municipalités ne peuvent « aider directement ou indirectement une entreprise de fabrication ou une autre entreprise industrielle ou commerciale en lui accordant des primes ». La Loi précise qu'elles ne peuvent accorder de l'aide :

- « en donnant ou en prêtant des biens lui appartenant »;
- « en garantissant des emprunts »;
- « en donnant à bail ou en vendant des biens lui appartenant à un prix inférieur à leur juste valeur marchande »;
- « en accordant une exonération totale ou partielle d'impôts, de redevances ou de droits ».

Toutefois, le paragraphe 106 (3) de la *Loi de 2001 sur les municipalités* prévoit une exception à ces interdictions pour les municipalités qui exercent les pouvoirs prévus aux paragraphes 28 (6), (7) et (7.2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à

l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

2.2. Loi sur l'aménagement du territoire

En vertu de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les municipalités dont le plan officiel contient des dispositions sur les améliorations communautaires peuvent désigner, par règlement municipal, une zone d'améliorations communautaires, et préparer et adopter un plan d'améliorations communautaires (PAC) visant cette zone. Une fois le PAC adopté et entré en vigueur, la municipalité peut exercer les pouvoirs prévus aux paragraphes 28 (6), (7) et (7.2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, afin que puisse s'appliquer l'exception énoncée au paragraphe 106 (3) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

La *Loi sur l'aménagement du territoire*, paragraphe 28 (1), définit une « zone d'améliorations communautaires » comme suit : « Municipalité ou zone située dans une municipalité où, de l'avis du conseil, des améliorations communautaires sont souhaitables pour des raisons de vétusté, de délabrement, de surpeuplement ou d'aménagement défectueux, en raison du caractère inapproprié de bâtiments ou pour tout autre motif environnemental ou social ou motif lié au développement économique communautaire. »

Dans le même paragraphe de cette loi est énoncée comme suit la définition d'« améliorations communautaires » : « Aménagement ou réaménagement, conception ou nouvelle conception, sous-lotissement, déblaiement, exploitation ou réexploitation, construction, restauration et réhabilitation, amélioration de l'efficacité énergétique, ou l'une de ces opérations, dans une zone d'améliorations communautaires. S'entend en outre de l'aménagement de bâtiments, constructions, travaux, améliorations ou installations, y compris les emplacements, nécessaires ou appropriés à des fins d'habitation ou à des fins commerciales, industrielles, publiques, récréatives, institutionnelles, religieuses, de bienfaisance ou autres. »

Aux termes de cette loi, une fois que le PAC est entré en vigueur, la municipalité peut :

- a. « acquérir », « détenir », « déblayer, niveler ou aménager autrement le terrain en vue d'améliorations communautaires » (paragraphe 28 (3));
- b. « construire, réparer, réhabiliter ou améliorer des bâtiments situés sur un terrain qu'elle a acquis ou qu'elle détient [...] conformément au plan d'améliorations communautaires [...] » (paragraphe 28 (6));
- c. « vendre, louer ou aliéner d'autre façon [tout bâtiment] et tout terrain [...] qu'elle a acquis ou qu'elle détient conformément au plan d'améliorations communautaires » (paragraphe 28 (6)), et « accorder des subventions ou des prêts, conformément au plan, aux propriétaires de terrains et de bâtiments situés dans la zone d'améliorations communautaires qui sont inscrits au bureau d'enregistrement immobilier ou au rôle d'imposition, aux locataires de ces terrains et bâtiments ainsi qu'à toute personne à laquelle un tel propriétaire ou locataire a cédé le droit de recevoir une subvention ou un prêt, pour payer tout ou partie des frais admissibles du plan d'améliorations communautaires » (paragraphe 28 (7)).

La Loi spécifie, au paragraphe 28 (7.1), que « [p]our l'application du paragraphe (7), les frais admissibles d'un plan d'améliorations communautaires peuvent comprendre les frais liés à l'évaluation environnementale de site, à l'assainissement environnemental, à l'exploitation, à la réexploitation, à la construction et à la restauration de terrains et de bâtiments aux fins de réhabilitation ou pour la fourniture d'utilisations, de bâtiments, de constructions, de travaux, d'améliorations ou d'installations éconergétiques. »

Elle indique en outre, au paragraphe 28 (7.3), que « [l]e total des subventions et des prêts accordés à l'égard de terrains et de bâtiments particuliers en vertu des paragraphes (7) et (7.2) [...] ne doit pas dépasser les frais admissibles du plan d'améliorations communautaires qui s'y rapportent. » Le programme de subvention décrit à la section 5 du présent PAC est assorti de mécanismes permettant d'assurer le respect de cette exigence législative.

2.3. Déclaration de principes provinciale

La Déclaration de principes provinciale (DPP), dont il est question à l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, oriente les décisions d'aménagement des municipalités. La Loi exige que toute décision prise à l'égard de l'exercice de tout pouvoir relatif à l'aménagement du territoire soit « conforme » à la DPP.

La DPP appuie la prospérité économique à long terme. À ce titre, la section 1.7.1 a. de la DPP énonce qu'une telle prospérité est soutenue « [en optimisant] la disponibilité et l'utilisation à long terme du sol, des ressources, de l'*infrastructure* et des *installations de services publics*. » Justement, le PAC de l'avenue Carling vise à attirer les investissements privés dans des projets de réaménagement qui maximiseront l'utilisation des terrains disponibles tout en favorisant la création d'emplois.

La DPP appuie également une gestion de la croissance urbaine qui favorise une croissance intelligente. Par exemple, selon la section 1.1.3.3 de la DPP, « Les offices d'aménagement relèvent et encouragent les possibilités de *densification* et de *réaménagement* là où cela est possible en tenant compte des parcs d'immeubles et zones bâties existants, y compris les *friches contaminées*, et de la disponibilité d'*infrastructures* et d'*installations de services publics* appropriées, déjà en place ou planifiées, nécessaires pour répondre aux besoins prévus. »

D'autres dispositions de la DPP [sections 1.1.1 a), 1.1.1 g) et 1.6.2] appuient une gestion de la croissance favorisant des formes intelligentes d'aménagement et d'utilisation du sol qui sont au service du bien-être financier à long terme de la communauté. L'aménagement et le réaménagement des propriétés génératrices d'emplois sur l'avenue Carling ont un rôle à jouer pour favoriser la santé économique et sociale du quartier Baie.

2.4. Plan officiel de la Ville d'Ottawa

La politique sur les améliorations communautaires décrite à la section 5.2.5 du Plan officiel énonce les motifs justifiant la préparation d'un PAC, les critères de désignation

d'une zone d'améliorations communautaires, les zones prioritaires en matière d'améliorations communautaires ainsi que les mesures que peut prendre le Conseil pour assurer la mise en œuvre des PAC. Une zone de PAC peut correspondre, selon l'objectif du PAC, à l'ensemble ou à une partie du territoire du secteur urbain d'Ottawa, à l'ensemble ou à une partie du territoire d'un ou de plusieurs villages d'Ottawa, ou aux deux. Le libellé intégral de la sous-section 5.2.5 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa est reproduit à l'annexe A du présent document.

2.5. Stratégie économique

Selon la *Stratégie des partenariats pour la prospérité*, stratégie de développement économique quinquennale adoptée par le Conseil municipal d'Ottawa le 14 juillet 2010 :

Dans le contexte des affaires d'aujourd'hui où la main-d'œuvre à base de savoir et le capital d'investissement sont hautement fluides, le défi du développement économique est de maintenir et de faire fructifier sans cesse cette ressource du savoir.

Grosso modo, la stratégie de développement économique encourage le développement d'une ville capable de créer et de retenir les emplois tout en réduisant son empreinte écologique dans son utilisation du sol et sa consommation d'énergie et tout en menant des projets d'aménagement au service de la qualité de vie des résidents. L'aménagement et le réaménagement des propriétés en dehors des zones vertes en vue de la densification de la portion de l'avenue Carling visée par le PAC contribueront à l'atteinte de ces objectifs.

Dans cette perspective, le programme de travail de 2013 du Service de l'innovation et du développement économique, présenté dans un rapport intitulé *Mise à jour du plan de mise en œuvre de la stratégie de développement économique* (ACS2012-CMR-OCM-0015), énonce une stratégie de développement économique à l'échelle de la ville misant sur les PAC. D'autres municipalités en Ontario, particulièrement celles possédant d'importantes zones urbaines, utilisent leurs PAC pour amorcer des changements et favoriser les projets de réaménagement.

Le PAC de l'avenue Carling s'inscrit directement dans la priorité PE3 des priorités pour le mandat du Conseil, qui vise à soutenir la croissance de l'économie locale. Cette priorité comprend l'initiative stratégique n° 3, qui établit une priorité concernant la mise en œuvre d'un programme de développement économique complet visant à renforcer l'importance de la ville d'Ottawa en tant que ville à l'économie prospère et durable.

2.6. Incitatifs financiers recommandés

La *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario, paragraphe 28 (7), permet la mise en place de divers incitatifs financiers, dont la réduction des redevances d'aménagement et les prêts sans intérêts. Cependant, dans le cadre du PAC de l'avenue Carling, il est recommandé de mettre en œuvre un programme de subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers. En effet, ce type de programme

pourrait profiter considérablement aux propriétaires fonciers et aurait l'avantage de s'autofinancer. Il serait structuré de manière à couvrir les coûts associés à la progression de projets d'aménagement typiques, de la création à l'achèvement. Les subventions ne seraient versées qu'une fois l'aménagement terminé, la propriété réévaluée par la Société d'évaluation foncière des municipalités de l'Ontario (SEFM) et la première année d'impôt foncier au nouveau tarif payée en entier. Le montant des subventions serait établi à partir de l'augmentation d'impôt projetée et proviendrait entièrement des nouveaux impôts payés par les propriétaires profitant du PAC, des revenus que la Ville n'aurait pas pu réaliser sans offrir d'incitatifs financiers.

La Ville, qui percevrait des impôts fonciers plus importants des propriétaires en raison de la hausse de la valeur découlant de l'investissement, rembourserait ces derniers sous forme de subvention annuelle. La subvention serait versée chaque année pendant les dix années suivant l'achèvement du projet. D'autres municipalités, comme Toronto, Niagara Falls et Windsor, offrent des programmes similaires où les subventions sont payées annuellement pendant dix ans ou jusqu'à ce que le coût total du projet de réaménagement ait été remboursé au propriétaire, selon la première éventualité.

2.7. Montant des subventions

Dans le cadre de son programme de travail de 2013, approuvé par le Conseil en novembre 2012 à la suite du dépôt de son rapport, le Service de l'innovation et du développement économique énonce, dans son annexe sur le programme du PAC à l'échelle de la ville, que le montant total des mesures incitatives offertes par projet ne peut excéder 75 % des coûts admissibles du projet ou 5 millions de dollars, selon le plus bas des deux montants. Il est recommandé dans le rapport en question d'accorder une subvention annuelle équivalant à 75 % de l'augmentation de l'impôt foncier couvrant une période de 10 ans. En aucun cas le montant total de la subvention octroyée ne devrait dépasser le coût total du projet établi dans la réévaluation.

L'exemple de projet de réaménagement qui suit illustre comment serait calculée la subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers, accordée dans le cadre du PAC de l'avenue Carling. Il s'agit d'un projet visant à rénover et à agrandir un bâtiment existant d'une superficie de 11 000 pi², situé dans une zone pleinement desservie par les transports en commun, avec services d'incendie. L'évaluation de ce bâtiment se chiffre à 2 601 500 \$, ce qui correspond à un montant d'impôt foncier de 96 180 \$ pour 2012 (selon un taux d'imposition de 3,697117 %). La portion de ce montant d'impôt qui revient à la Ville est de 57 419 \$ (selon un taux d'imposition de 2,207117 %).

Le propriétaire aménage son bâtiment en l'agrandissant de 15 000 pi². Le coût d'un tel projet, hautement variable en fonction du type de bâtiment, du degré de finition, des coûts de démolition et ainsi de suite, se situerait probablement entre 200 \$ et 300 \$ par pied carré, ce qui demanderait de la part du propriétaire un investissement allant de 3 à 4,5 millions de dollars.

Une fois le projet terminé, la SEFM réévalue la propriété. Pour pouvoir estimer le montant de subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers qui pourrait être

accordé, il faut d'abord estimer l'augmentation d'impôt foncier qu'entraînera le réaménagement de la propriété. L'estimation de l'évaluation foncière après réaménagement n'est toutefois pas chose facile, car il existe différentes façons de procéder. La SEFM peut effectuer la nouvelle évaluation au moyen d'une méthode ou d'une combinaison de plusieurs méthodes, par exemple, la « méthode du coût », la « méthode du revenu » ou une combinaison des deux. La méthode du coût serait ici la plus simple à suivre; elle consiste à ajouter à la valeur actuelle du terrain, facilement déterminable, les coûts du réaménagement, et à en soustraire les coûts liés à la dépréciation. Cette méthode, qui est habituellement exclue pour les bâtiments commerciaux, n'est utilisée, règle générale, que pour les petits bâtiments commerciaux et, occasionnellement, pour les installations industrielles et les usines de fabrication. La méthode du revenu est plus communément employée pour les projets typiques d'aménagements commerciaux.

La méthode du revenu tient compte des bénéfices futurs, tels que les revenus qui seront potentiellement générés par la propriété. Les techniques d'évaluation du revenu varient selon le type de propriété, mais tiennent généralement compte du loyer du marché, de la vacance de la propriété et des dépenses légitimes pour calculer les revenus d'exploitation nets. Le montant ainsi obtenu sert ensuite à estimer la valeur de la propriété au moyen d'un taux de capitalisation commerciale. Ce taux de capitalisation aussi est variable, puisqu'il est déterminé à partir d'une analyse des transactions commerciales effectuées dans le secteur en question et d'autres données commerciales et financières.

Le bâtiment original de l'exemple illustré est évalué à 237 \$ le pied carré. Pour les besoins de la démonstration, la fourchette de l'augmentation de l'évaluation foncière utilisée, établie à la lumière de plusieurs cas types, se situe entre 200 \$ et 300 \$ par pied carré. Le tableau 1 rend compte de l'augmentation totale correspondant à chacune des deux extrémités de cette fourchette. Ainsi, un investissement de 3 à 4,5 millions de dollars pourrait entraîner une augmentation des impôts fonciers allant de 66 214 \$ à 99 321 \$. Rappelons toutefois que chacune de ces possibilités doit être analysée individuellement, en raison des multiples variables à considérer dans les calculs.

Voici les scénarios possibles pour l'exemple à l'étude :

Tableau 1 : Exemple d'un projet de 3 à 4 millions de dollars consistant à agrandir un bâtiment de 11 000 pi² (1 206 m²) pour obtenir une surface totale de 26 000 pi² (2 508 m²) – augmentation projetée de l'impôt foncier et montant de la subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers pouvant être accordé dans le cadre du PAC de l'avenue Carling.

Coûts de réaménagement	Évaluation foncière actuelle		Augmentation estimée de l'évaluation foncière		Évaluation foncière après réaménagement	Impôts fonciers actuels	Augmentation de l'impôt foncier	Impôts fonciers après réaménagement
3 000 000 \$	2 601 500 \$	Scénario A	200 \$ par pi ² =	3 000 000 \$	5 601 500 \$	93 134 \$	66 214 \$	123 632 \$
à 4 500 000 \$		Scénario B	300 \$ par pi ² =	4 500 000 \$	7 101 500 \$	93 134 \$	99 320 \$	156 738 \$
			Subvention annuelle équivalant à 75 % de l'augmentation de l'impôt foncier		Montant total de la subvention sur 10 ans			
Subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers (estimation)		Scénario A	49 660 \$		496 601 \$			
		Scénario B	74 490 \$		744 902 \$			

Dans le scénario A, l'impôt foncier payé sur une période de 10 ans totalise 1 236 320 \$ (126 632 \$ x 10), ce qui correspond à une augmentation totale de 662 140 \$. Avec une subvention représentant 75 % de l'augmentation de l'impôt foncier, le propriétaire de ce bâtiment recevrait un montant total de 496 605 \$. La Ville conserverait les 165 535 \$ restants.

Rentabilité du point de vue de la municipalité

De nombreuses variables doivent être prises en compte tant dans la conception du projet de réaménagement que dans l'établissement des coûts finaux. De la même façon, les méthodes employées pour évaluer la propriété varieront considérablement d'un projet à l'autre. Les scénarios A et B présentés dans le tableau précédent permettent tout de même d'illustrer la façon dont un programme de subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers peut profiter aux propriétaires fonciers qui font des investissements dans le cadre du PAC de l'avenue Carling.

Les chiffres utilisés pour illustrer ces deux scénarios, bien qu'ils relèvent d'un projet fictif, démontrent qu'un programme de subvention comme celui proposé peut générer, pour un propriétaire investissant de 3 à 4,5 millions de dollars, un retour allant de quelque 497 à 745 milliers de dollars sur dix ans. S'il s'agit pour la Ville de revenus perdus, il faut également y voir une transformation de l'impôt foncier en investissements privés.

D'autres communautés rivales d'Ottawa en ce qui concerne l'attraction des investissements privés ont déjà lancé des PAC. Certaines, dont Windsor, ont mis en œuvre des PAC axés sur le développement économique, dans le cadre desquels la

municipalité fournit des subventions représentant 100 % de l'augmentation de l'impôt foncier sur une période de 10 ans.

Nous avons appris, en menant des consultations dans le milieu, que les propriétaires d'établissements commerciaux sont plus favorables à un programme d'incitatifs ou de subvention qui s'étend sur une période de 10 ans ou plus, période qui correspond à la durée typique d'un bail commercial.

Jusqu'à ce jour, les propriétaires fonciers du secteur visé de l'avenue Carling se sont montrés réticents à apporter des améliorations à leurs bâtiments, dont bon nombre ont besoin d'être remis en état. Le PAC de l'avenue Carling et le programme de subvention proposé pourraient amener ces propriétaires à revoir leur position et accélérer les projets de réaménagement envisagés qui sont restés sur la glace, faute d'avantages apparents. Toutefois, de telles mesures pourront produire les effets escomptés seulement si elles sont assez énergiques pour procurer des avantages concrets.

Les incitatifs financiers proposés correspondent à ceux offerts dans d'autres municipalités, comme le montre le tableau 2. Par ailleurs, il s'est avéré, avec le Plan d'améliorations communautaires du boulevard Saint-Joseph, qu'une offre de subventions équivalant à 70 % de l'augmentation de l'impôt foncier attirait peu de propriétaires, même avec un plafond de 1 million de dollars. L'augmentation de ce plafond à 5 millions de dollars pour le PAC de l'avenue Carling pourrait inciter plus de propriétaires à entreprendre des projets générateurs d'emplois.

Table 2 : Programmes de subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers offerts par d'autres municipalités ontariennes dans le cadre de PAC

Zone d'améliorations communautaires	Nom/type de la subvention	Pourcentage de l'augmentation versé en subventions	Pourcentage global
Woodbine Live (Toronto)	Revitalisation / Transformation / Développement du tourisme et de l'économie	90 % pendant les 5 premières années, puis diminution de 5 % chaque année suivante – durée de 20 ans	60 %
Windsor	Programme de subvention d'aménagement d'entreprise	100 % – durée de 10 ans	100 %
	Programme de subventions aux investissements de petites entreprises	100 % – durée de 10 ans	

Old East Village (London)	Subventions pour la remise en valeur / rénovation	70 % pendant les 2 premières années, puis diminution de 10 % chaque année pendant les 6 à 8 années suivantes, après quoi le pourcentage tombe à 10 % – durée de 10 ans	37 %
Cornwall	Programme de subvention pour rénovations (fondé sur les taxes) de la Ville de Cornwall	Pourcentage variable d'une partie ou de la totalité – durée maximale de 10 ans (selon le cas)	Variable
Hamilton	Programme de subventions équivalent à la majoration des taxes (centres-villes et ZAC)	100 % la première année, puis diminution de 20 % chaque année jusqu'à la cinquième année	60 %
Niagara Falls	Subvention pour la revitalisation	80 % pour les 5 premières années, 60 % pour les sixième et septième années, 40 % pour la huitième année et 20 % pour les neuvième et dixième année	60 %
Région de Waterloo	Subvention équivalent à la majoration des taxes combinée (friches industrielles)	100 % chaque année – durée de 10 ans	100 %

Mentionnons que le programme de subvention proposé pour le PAC de l'avenue Carling est de portée plus étroite que ceux offerts dans le cadre des autres plans de conception communautaire de la Ville :

- le Programme de subvention pour la remise en valeur de sites offert dans le cadre du PAC pour le réaménagement des friches industrielles (comprend une subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers et une subvention pour les coûts admissibles liés aux mesures de décontamination sur, dans ou sous la propriété);
- le Programme d'allègement de l'impôt foncier pour la hausse de l'impôt foncier prélevé aux fins municipales et scolaires qui surviendrait normalement pour une friche industrielle, le Programme de subvention pour les évaluations environnementales de sites et le Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet;
- le Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire;

- le Programme de subvention pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet, le Programme de subvention des droits de demande d'aménagement, le Programme de subventions de stimulation de l'aménagement et le Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire offerts dans le cadre du PAC du boulevard Saint-Joseph.

Cette différence de portée s'explique par les dispositions recommandées à l'égard des PAC, telles qu'elles sont formulées dans le programme de travail de 2013 du Service de l'innovation et du développement économique. Dans l'annexe de ce programme, le Service indique que la Ville n'offrirait qu'une gamme de subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers. La visée propre au PAC de l'avenue Carling ainsi que les commentaires recueillis dans les groupes de discussion ont également été considérés. En se concentrant sur un seul élément parmi l'ensemble des coûts et impôts à payer, la Ville ferait bien de proposer, pour le PAC de l'avenue Carling, une formule simple susceptible d'attirer davantage de propriétaires fonciers.

2.8. Durée du programme

Compte tenu du temps requis pour réaliser un projet d'aménagement typique, de la conception à l'achèvement, il est proposé d'accepter les demandes de subvention déposées dans le cadre du programme pendant une période initiale de cinq ans (jusqu'en 2018) après l'approbation et l'adoption par le Conseil des règlements requis, le Conseil se réservant la possibilité de prolonger le programme. Les subventions ne seront pas accordées de façon rétroactive, et le Conseil peut prolonger ou annuler les programmes du PAC de l'avenue Carling en tout temps (toutefois, les versements approuvés des subventions aux propriétaires se poursuivront). Une interruption du programme ou une modification dans l'octroi des subventions n'auront aucun effet sur les subventions déjà approuvées. Toute modification apportée au PAC, soit par l'ajout de nouveaux programmes de subvention, soit par l'augmentation ou la réduction des montants des subventions, doit être approuvée par une modification formelle du PAC de l'avenue Carling apportée conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

D'autres administrations municipales, dont Toronto, Niagara Falls et Windsor, proposent des programmes semblables, qui offrent pour la plupart des versements annuels s'échelonnant sur 5 à 20 ans.

3. Objectifs

Le Plan d'améliorations communautaires de l'avenue Carling vise principalement à attirer de nouveaux investissements commerciaux et à encourager la réhabilitation, le réaménagement et la revitalisation de l'environnement bâti tout en multipliant les possibilités d'emploi, autant d'ingrédients importants pour la santé et l'habitabilité du secteur de l'avenue Carling visé par le PAC.

Il a pour objectif d'encourager la coopération avec le secteur privé dans le cadre d'un programme complet à long terme pour la revitalisation des propriétés. Il s'agit de créer un climat favorable à l'activité commerciale et d'encourager les projets d'aménagement des propriétés dans la zone définie afin que puisse être réalisé le plein potentiel économique qu'offrent l'emplacement, l'accessibilité et l'environnement naturel de ces propriétés.

Voici d'autres objectifs du PAC :

- Améliorer, au moyen de réaménagements, le paysage de rue et l'apparence des bâtiments de l'avenue Carling, y compris les bâtiments patrimoniaux, les façades de bâtiments, etc.
- Accroître les possibilités d'emploi.
- Encourager le réaménagement des propriétés vacantes et sous-utilisées.
- Favoriser la croissance dans les zones où des services municipaux sont déjà disponibles.
- Améliorer l'aspect physique et visuel du centre commercial.
- Améliorer l'hygiène du milieu et la sécurité (y compris l'efficacité énergétique).
- Encourager les investissements privés et l'entretien des propriétés privées.
- Renforcer l'importance de ce secteur de l'avenue Carling comme centre commercial et d'emploi dans le quartier Baie.
- Renforcer l'importance de cette zone comme lieu de résidence, de travail et de loisir.

Objectifs liés à l'emploi

Le PAC de l'avenue Carling vise également à aider les entreprises à créer de nouveaux emplois de haute qualité dans le secteur, au moyen de subventions qui compenseraient une partie de l'augmentation de l'impôt foncier occasionnée par le réaménagement des propriétés qui sert la création d'emplois. Le programme qui serait offert dans le cadre du PAC se veut un moyen d'attirer de nouvelles entreprises dans le secteur et d'encourager le développement de celles en place. Ce programme s'adresserait aux petites entreprises comme aux grandes, bien que certaines restrictions concernant le type d'entreprises admissibles s'appliqueraient.

Paysage commercial de l'avenue Carling

La portion de l'avenue Carling comprise entre le chemin Pinecrest et la promenade Bayshore se caractérise par son éventail de restaurants ethniques, ses centres de divertissement (salles de cinéma) et ses services médicaux, pharmaceutiques et de santé. Ce paysage commercial reflète les caractéristiques démographiques du secteur, qui abrite une population immigrante grandement diversifiée ainsi qu'une tranche de population plus âgée et moins favorisée sur le plan socioéconomique, d'où la présence d'une plus grande offre de services médicaux et de santé.

L'une des difficultés rencontrées par les gens d'affaires du secteur est l'absence d'une identité propre faisant écho au paysage commercial. Contrairement aux quartiers

« Glebe », « Vanier », ou « Hintonburg » qui possèdent une telle identité, cette zone est connue comme étant le secteur de l'avenue Carling situé « près du cinéma Coliseum » ou « entre Bayshore et Pinecrest ». De plus, plusieurs propriétaires de commerces ont souligné la grande concentration de résidents qui vivent dans des immeubles de Logement communautaire d'Ottawa (à titre d'exemple, Britannia Woods, un immeuble comportant 178 unités, compte 800 résidents, et Michelle Heights, un immeuble comportant 132 unités, compte 500 résidents). Face à un si grand ratio de familles à faible revenu, les commerçants se voient obligés d'offrir de bas prix, ce qui, par conséquent, les incite à garder leur niveau d'investissement bas afin de conserver leur rentabilité financière. Plusieurs entrepreneurs se sont dits d'avis qu'en favorisant l'afflux de familles à revenu plus élevé, ce qui équilibrerait le marché de la demande, ils investiraient davantage afin d'attirer ce segment de population.

La transformation de l'ancien campus de Nortel situé au 3500, avenue Carling, en bureau principal du ministère de la Défense nationale du Canada (MDN) amènera 10 000 employés dans le secteur au cours des cinq prochaines années. Il s'agit là d'une importante occasion de développement économique pour les entreprises, pour peu qu'elles puissent la saisir. Cette arrivée des employés du MDN, qui pourrait nécessiter un développement résidentiel, pourrait changer le portrait démographique du secteur. Toutefois, même sans renouveau résidentiel, la fréquentation du secteur par une nouvelle classe de consommateurs pourrait ouvrir d'importantes possibilités commerciales et d'investissement aux entrepreneurs et aux propriétaires fonciers. Il n'en demeure pas moins qu'en raison de l'état actuel des infrastructures commerciales, qui gagneraient à être améliorées et rafraîchies, il est essentiel de déployer des efforts concertés pour encourager les gens à fréquenter ce secteur commercial.

Le PAC de l'avenue Carling vise à encourager le développement des affaires dans le secteur afin d'attirer une prochaine génération d'entrepreneurs. Un tel développement se traduirait par une utilisation plus intelligente des propriétés et par une maximisation du potentiel économique de ces dernières. Selon toute attente, l'affluence de nouveaux investissements favorisera la diversité de cette communauté à part entière qu'est le milieu d'affaires du secteur, mettra en valeur la beauté naturelle du milieu, encouragera une utilisation maximale des infrastructures de transport et permettra de saisir les nouvelles occasions créées par l'arrivée du MDN au 3500, avenue Carling.

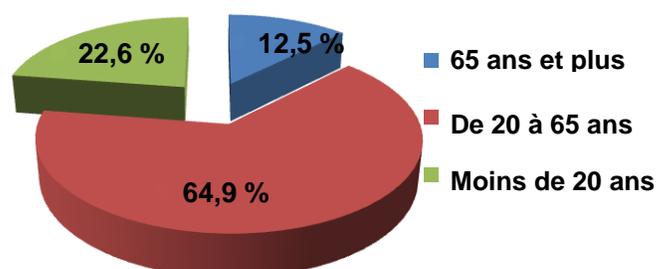
Considérations démographiques

Pour dresser le portrait du secteur de l'avenue Carling visé par le PAC, et notamment pour déterminer les caractéristiques démographiques des secteurs résidentiels du quartier Baie avoisinant le secteur commercial, nous avons utilisé les renseignements fournis par Environics Analytics et Statistique Canada ainsi que ceux trouvés dans l'Étude de quartiers d'Ottawa, une étude dirigée par l'Université d'Ottawa. Cette analyse a permis de mettre au jour d'intéressantes caractéristiques propres au secteur.

Le quartier Baie compte une population de 45 720 résidents, ce qui représente environ 3,6 % de la population totale de la région métropolitaine d'Ottawa, qui s'élève à

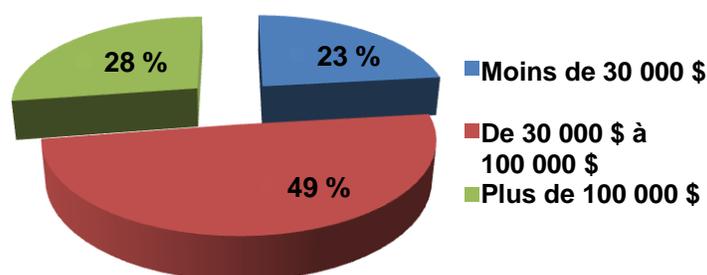
1 264 688 personnes. Le tiers de la population du quartier Baie appartient au groupe des 20 ans et moins ou des 65 ans et plus, et les deux autres tiers, au groupe âgé de 20 à 65 ans. La figure 1 ci-dessous illustre la distribution des résidents du quartier selon l'âge.

Figure 1 – Distribution de la population du quartier Baie selon l'âge



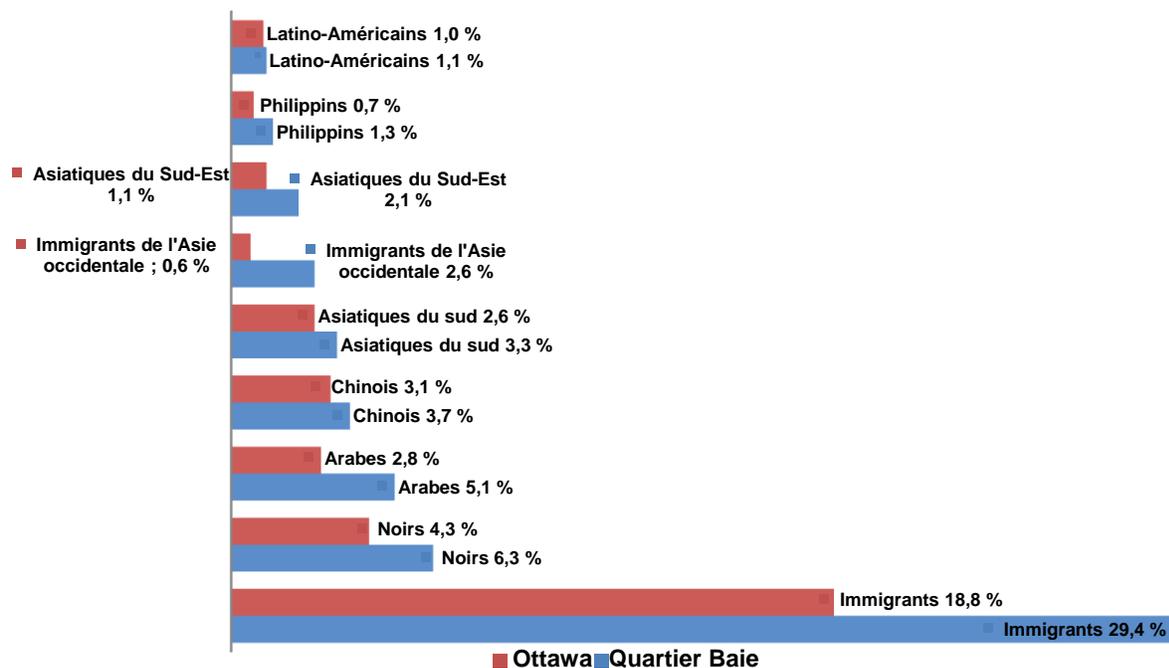
De façon similaire sur le plan du revenu familial, plus de la moitié de la population appartient soit à la classe aisée, soit à celle des familles à faible revenu. Environ 23,2 % des ménages dans le quartier ont un revenu de moins de 30 000 \$, contre 16,8 % pour la ville entière. De même, la proportion des ménages ayant un revenu de plus de 100 000 \$, soit 27,4 %, est considérablement plus faible que la moyenne pour la ville, qui atteint 34,7 %. La figure 2 ci-dessous rend compte de la distribution de la population du quartier selon le revenu.

Figure 2 – Distribution de la population du quartier Baie selon le revenu



La grande diversité ethnique du quartier Baie rend celui-ci unique. En témoigne la figure ci-dessous, qui compare la distribution de la population du quartier à celle de la ville selon l'origine ethnique. Dans le quartier Baie, les immigrants comptent pour 29,4 % de la population, contre environ 18,8 % pour la ville entière.

Figure 3 – Distribution de la population du quartier Baie selon l’origine ethnique



Le quartier Baie se caractérise donc par une population importante de personnes âgées, par une proportion de personnes à faible revenu plus élevée que la moyenne, et par un nombre de familles à revenu élevé nettement plus modeste que dans d’autres secteurs de la ville. De plus, la population immigrante est particulièrement importante dans le quartier, ce qui assure une diversité, mais également une grande concentration de minorités visibles. Ces caractéristiques devraient être prises en compte dans la stratégie de mise en œuvre du PAC. D’ailleurs, les objectifs mêmes du PAC ont été établis sur la base de ce portrait unique, afin que les nouveaux investissements dans le secteur commercial, qui se trouve au cœur du quartier Baie, génèrent des emplois et favorisent la prospérité.

4. Zone d’améliorations communautaires

La zone d’améliorations communautaires de l’avenue Carling, telle qu’elle est illustrée à l’annexe B, comprend toutes les propriétés commerciales situées entre le 2910, avenue Carling et le 3095, avenue Carling (inclusivement), et celle située au 62, avenue Wylie.

Le programme incitatif s’applique aux propriétés situées dans la zone d’améliorations communautaires de l’avenue Carling. Cependant, le PAC ne s’applique pas aux emprises publiques, aux immeubles d’habitation ni à l’aménagement des zones vertes. Lorsque la limite de la zone ne concorde pas avec la limite de propriété, seule la portion du terrain ou des bâtiments située à l’intérieur de la zone est admissible au programme de subvention du PAC de l’avenue Carling. Au moment du dépôt de la demande, il

incombera au personnel de la Ville d'établir les limites de la zone d'améliorations lorsque celles-ci ne concordent pas avec la ligne de lot.

5. Programme incitatif du Plan d'améliorations communautaires

5.1. Introduction

Les subventions prévues dans le présent PAC représentent les incitatifs qui favoriseront l'atteinte des objectifs énumérés à la section 3.0. La subvention versée au demandeur pour des terrains et des bâtiments précis dans le cadre du programme décrit dans le PAC de l'avenue Carling équivaut à 75 % par année de l'augmentation de l'impôt foncier municipal sur une période de 10 ans et ne peut dépasser 5 millions de dollars. Si le PAC de l'avenue Carling est combiné à d'autres programmes du PAC, y compris les programmes du PAC relatifs aux friches industrielles, la subvention totale ne pourra excéder 5 millions de dollars également. En aucun cas la subvention ne peut excéder le coût total du projet.

Pour qu'une propriété ou un bâtiment soit admissible au versement d'une subvention, il faut que le montant des travaux entrepris fasse augmenter d'au moins 50 000 \$ l'évaluation de la propriété, laquelle est établie par une réévaluation effectuée par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) une fois les travaux terminés.

Tous les propriétaires fonciers (ou cessionnaires) de la zone d'améliorations communautaires de l'avenue Carling peuvent déposer une demande dans le cadre du programme incitatif. Les subventions octroyées dans le cadre du PAC de l'avenue Carling pour une propriété donnée ne sont valides que pour le propriétaire qui aura signé l'accord de subvention original et ne seront pas transférables. Si une partie ou la totalité de la propriété est vendue pendant la période d'admissibilité à la subvention, les versements de la subvention cesseront sur-le-champ. Cependant, la Ville peut, à sa discrétion, transférer la totalité ou une partie d'une subvention à un nouveau propriétaire foncier, pourvu que celui-ci ait conclu (s'il y a lieu) avec la Ville un accord respectant les exigences de l'accord initial et toute nouvelle exigence.

Les propositions d'aménagement coordonné visant des propriétés contiguës appartenant ou non au même propriétaire ne peuvent faire l'objet que d'une seule demande de subvention dans le cadre du présent PAC (autrement dit, on ne peut présenter plus d'une demande pour un même type de subvention pour des propriétés attenantes faisant l'objet d'un aménagement coordonné).

La période de versement de toute subvention débute le jour où la demande est approuvée par le Conseil, compte tenu de l'enveloppe budgétaire consacrée au fonctionnement des programmes.

Les programmes d'incitatifs financiers prévus dans le présent PAC s'appliquent au secteur privé et visent à favoriser la revitalisation des propriétés privées situées dans la zone d'améliorations communautaires de l'avenue Carling.

5.2. Exigences générales des programmes

Les exigences générales et particulières énoncées dans le présent PAC ne sont pas nécessairement exhaustives, et la Ville se réserve le droit d'imposer, si elle le juge pertinent, toute autre modalité ou condition requise selon la propriété. Le programme d'incitatif financier contenu dans le présent PAC est assorti des exigences générales suivantes.

- a) Tous les propriétaires de biens-fonds privés situés dans la zone d'améliorations communautaires de l'avenue Carling peuvent demander une subvention du PAC, mais seulement pour une utilisation commerciale ou industrielle du bien-fonds. Une seule demande de subvention par propriété sera acceptée dans le cadre du PAC de l'avenue Carling.
- b) La Ville se réserve le droit de vérifier, aux frais du demandeur, les travaux pour lesquels une subvention a été approuvée dans le cadre du PAC de l'avenue Carling.
- c) Le total de toutes les demandes approuvées pour la durée du projet pour le PAC de l'avenue Carling ne doit pas dépasser 10 millions de dollars.
- d) Pour qu'un projet puisse être subventionné, l'ensemble des travaux admissibles réalisés sur le terrain ou les bâtiments doit faire augmenter d'au moins 50 000 \$ la valeur imposable de la propriété, établie par une réévaluation effectuée par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) après les travaux.
- e) Le demandeur devra joindre à toute demande de subvention déposée dans le cadre du PAC de l'avenue Carling une étude fiscale indépendante qui donnera une estimation de l'augmentation de la valeur imposable et qui sera préparée par un expert-conseil titulaire d'une accréditation de l'AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute), d'un AIMA (Associate) ou d'un MIMA (Accredited) – désignation de l'Institute of Municipal Assessor.
- f) En règle générale, la Ville versera les subventions prévues dans le présent PAC une fois que le demandeur aura obtenu tous les permis exigés, que les travaux seront achevés et auront obtenu l'approbation finale de la Ville après inspection, que la réévaluation de la SEFM aura prouvé que l'augmentation minimale de la valeur imposable de la propriété est atteinte, et que le propriétaire aura entièrement réglé sa première facture annuelle d'impôt foncier à la suite de la réévaluation.
- g) La Ville n'est aucunement responsable des coûts engagés par un demandeur relativement au programme, y compris, sans s'y limiter, les coûts engagés en prévision de l'obtention d'une subvention.
- h) Si un demandeur contrevient aux exigences générales ou propres au programme ou à toute autre exigence imposée par la Ville, celle-ci peut reporter, réduire ou annuler la subvention approuvée.
- i) En tout temps, la Ville peut mettre fin au programme, mais les demandeurs dont les subventions ont déjà été approuvées continueront de recevoir les sommes convenues, pourvu qu'ils satisfassent aux exigences générales et propres au programme.

- j) Les travaux pour lesquels une subvention est consentie en vertu d'un programme incitatif ainsi que les améliorations connexes apportées aux bâtiments ou au terrain doivent respecter l'ensemble des codes, politiques, procédures, normes et lignes directrices applicables, y compris les règlements municipaux, les politiques du Plan officiel ainsi que les approbations et exigences en matière de zonage.
- k) Les améliorations apportées aux bâtiments ou au terrain doivent être sanctionnées par un permis de construire (s'il y a lieu) ou tout autre permis exigé et doivent être effectuées conformément au Code du bâtiment de l'Ontario, dans les cas où celui-ci s'applique.
- l) Le personnel et les mandataires de la Ville peuvent inspecter toute propriété pour laquelle une demande a été présentée dans le cadre du programme d'incitatif financier du PAC de l'avenue Carling offert par la Ville.
- m) Pour être admissible aux subventions offertes dans le cadre du PAC de l'avenue Carling, en commençant par le premier versement suivant la fin des travaux et se poursuivant sur la période de versement de la subvention, le propriétaire devra avoir un compte municipal en règle (y compris avoir réglé les taxes foncières, la taxe d'eau, les amendes et tout autre compte échu). Chaque année, les impôts fonciers de l'année en cours doivent être payés pour que la subvention soit versée (autrement dit, la subvention ne sera pas versée si le propriétaire a des arrérages).
- n) Si une partie porte en appel l'évaluation effectuée à la suite des travaux de construction sur un terrain ou dans un bâtiment pour lequel une subvention a été consentie et qu'il en résulte une réduction de la valeur imposable de ce terrain ou bâtiment, la Ville recalculera les sommes versées jusqu'alors au demandeur en fonction de l'évaluation initiale et de l'augmentation connexe de l'impôt foncier, et le demandeur devra lui rembourser le montant du paiement excédentaire.
- o) Pour être admissible au programme de subvention du PAC de l'avenue Carling, un projet doit porter sur au moins un des éléments suivants :
- i. agrandissement d'un bâtiment existant;
 - ii. construction d'un nouveau bâtiment (remplaçant une ancienne installation);
 - iii. aménagement intérieur;
 - iv. modifications importantes à un bâtiment améliorant la qualité marchande des locaux loués et augmentant en conséquence la valeur imposable;
 - v. amélioration d'une façade donnant sur l'emprise publique;
 - vi. travaux incluant l'aménagement paysager et l'installation d'une enseigne.
- p) À eux seuls, les projets de modernisation intérieure et les coûts d'entretien de bâtiments existants qui ne devraient avoir aucun effet positif sur la valeur imposable de la propriété ne sont pas admissibles aux programmes de subvention prévus par le présent PAC.
- q) Une réunion de consultation préalable sur le projet doit être tenue pour que l'on puisse déterminer le type de demandes d'aménagement nécessaires.

r) Le montant maximal par demande déposée dans le cadre du PAC de l'avenue Carling ne peut excéder 5 millions de dollars.

s) Toutes les subventions consenties dans le cadre du PAC de l'avenue Carling sont assujetties à la conclusion d'un accord signé par le propriétaire et seront enregistrées à l'égard du titre de propriété du terrain ou du bâtiment auquel elles s'appliquent. Si un demandeur a reçu une approbation relative à une subvention du PAC de l'avenue Carling, les exigences requises et les montants de la subvention feront partie de l'accord juridique.

t) Si la propriété est démolie avant la fin de la période de prestation de la subvention, le propriétaire ou un tiers à qui la subvention a été attribuée devra renoncer aux versements à venir.

5.3. Subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers

Bien que le paragraphe 28 (7) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario permette d'offrir divers incitatifs financiers, comme la renonciation aux redevances d'aménagement ou des prêts sans intérêt, c'est la subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers qui est utilisée dans le cadre du PAC de l'avenue Carling, car elle offre des avantages importants aux propriétaires et aux locataires.

La subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers est versée aux propriétaires qui attirent de nouveaux investisseurs privés intéressés par les terrains ou les bâtiments actuellement inoccupés, sous-utilisés, inexploités ou nécessitant des réparations ou des rénovations (la subvention ne s'applique pas à l'aménagement des zones vertes). L'amélioration ou l'aménagement doit entraîner une augmentation de l'évaluation (valeur) de la propriété. La subvention est fondée sur l'augmentation de la contribution de la propriété aux recettes fiscales municipales découlant de l'augmentation de sa valeur. Chaque année après le paiement de l'impôt foncier, la Ville retournera un pourcentage de l'augmentation de l'impôt foncier perçu pour l'année en question. Ce remboursement sera offert sur une période de 10 ans.

La subvention annuelle disponible est fondée sur l'augmentation de l'impôt foncier municipal. Le demandeur doit assumer au départ la totalité des coûts liés à l'aménagement. Une fois que la Ville aura reçu le paiement de l'impôt foncier découlant du projet, elle remboursera le demandeur sous la forme d'une subvention annuelle équivalant à 75 % de l'augmentation de cet impôt pendant une période maximale de 10 ans, ou jusqu'au moment où le total des subventions versées correspondre soit au coût total du projet, à l'exclusion de toutes les taxes, soit à 5 millions de dollars, selon la première éventualité.

Les coûts totaux des projets admissibles aux subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers versées dans le cadre du programme d'incitatifs financiers du PAC de l'avenue Carling comprennent les éléments suivants :

- a) démolition de bâtiments;
- b) construction ou modernisation d'infrastructures sur le site, y compris les services d'aqueduc, les égouts sanitaires, l'enfouissement des fils électriques et les installations de collecte des eaux pluviales;
- c) construction ou modernisation d'infrastructures hors site, y compris les routes, les services d'aqueduc, les égouts sanitaires, les installations de collecte des eaux pluviales, les services d'électricité et de gaz;
- d) construction ou modernisation d'aménagements sur le site, y compris l'aménagement paysager (matériaux inertes et végétation), les stationnements, les trottoirs, l'éclairage décoratif et la signalisation;
- e) construction ou modernisation d'aménagements hors site, y compris les trottoirs, les équipements pour piétons et l'aménagement paysager (matériaux inertes et végétation);
- f) construction de nouveaux bâtiments, agrandissement de bâtiments et rénovation de façades donnant sur les cours avant ou latérales;
- g) droits de permis de construire pour les travaux susmentionnés;
- h) composantes suivantes du programme de conception en matière d'énergie et d'environnement (Leadership in Energy and Environmental Design, ou LEED) :
 - i. examen du plan de base par un expert-conseil certifié LEED;
 - ii. préparation de nouveaux plans d'exécution conformes à la norme LEED;
 - iii. soumission et gestion des essais de l'élément construit et de la certification utilisée pour établir la désignation LEED.

Les demandes seront traitées et approuvées selon l'ordre dans lequel elles auront été déposées, et ce, tant que des fonds seront disponibles et avec l'approbation du Conseil. Le personnel de la Ville entreprendra l'examen et l'évaluation des demandes et des documents à l'appui en fonction des exigences du programme. Les demandes de financement déposées dans le cadre de ce programme seront soumises à l'approbation du Conseil municipal. Pour qu'une demande de subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers soit approuvée, le demandeur doit conclure un accord avec la Ville. L'accord doit être enregistré à l'égard du terrain auquel il s'applique et doit préciser les modalités, la durée et les dispositions en cas de défaut.

L'évaluation et l'impôt foncier municipal (« taux de base ») doivent être établis avant le début du projet. On calculera l'augmentation de l'impôt foncier municipal (ou « augmentation des taxes municipales ») en soustrayant l'impôt foncier municipal avant la réévaluation de l'impôt foncier municipal après la réévaluation, tel que déterminé par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) après l'achèvement du projet.

Le montant de la subvention sera recalculé chaque année en fonction de l'impôt foncier municipal prélevé et de l'augmentation des taxes municipales qui en découlera et qui sera payée par le propriétaire pour l'année en question.

La subvention proportionnelle à la hausse des impôts fonciers prévue dans le cadre du PAC de l'avenue Carling sera versée à compter de la date à laquelle le Plan entre en vigueur ou après et durera pour une période initiale de cinq ans, avec possibilité de prolongation pour une période supplémentaire de cinq ans, sous réserve de la disponibilité des fonds, avec l'approbation du Conseil municipal.

Même si la Ville ne peut garantir que les locataires profiteront des avantages du PAC de l'avenue Carling, elle fera tout en son pouvoir pour que ce soit le cas. Le propriétaire et le locataire ne sont pas tenus de présenter une demande conjointe. Le propriétaire doit prouver à la Ville que le locataire est au courant du programme afin qu'il puisse négocier les conditions de son bail en ayant toute l'information nécessaire.

5.4. Critères d'admissibilité des projets

Emplacement

Premièrement, toutes les demandes présentées dans le cadre du PAC de l'avenue Carling doivent viser des propriétés situées dans les limites fixées, telles qu'elles figurent à l'annexe B, et utilisées à des fins non résidentielles uniquement. Les propriétés seront examinées en détail selon la meilleure connaissance possible des tendances actuelles et historiques pour veiller à ce que la subvention serve réellement à stimuler le développement. Le demandeur devra expliquer clairement pourquoi le projet ne peut être réalisé sans la subvention et en quoi son projet répond à un besoin communautaire, qu'il s'agisse de la création d'emplois adaptés au marché du travail local ou de l'offre de biens et de services pour le marché de la consommation ou des affaires.

Utilisations non admissibles

Puisque le PAC de l'avenue Carling vise à combler les lacunes dans les niveaux d'investissement des entreprises situées le long de l'avenue Carling sur les plans des produits offerts sur le marché et de la création d'emplois, les utilisations commerciales qui ne contribueront pas à la création d'un tissu communautaire souhaitable ne seront pas admissibles aux subventions incitatives prévues dans le cadre du programme. Voici quelques exclusions :

- les salles de jeux d'arcade;
- les magasins de fantaisies ou de divertissements pour adultes, ou les boutiques offrant des services à cette clientèle;
- les boîtes de nuit;
- les entrepôts;
- les salles de bingo ou autres maisons de jeu;

- les utilisations industrielles, y compris celles qui, de par leur nature, produisent du bruit, des émanations et des odeurs et comportent un élément de danger et de nuisance;
- les commerces de vente en gros;
- les installations de transbordement;
- les salons de massage;
- les établissements correctionnels;
- les maisons de transition;
- les refuges d'urgence.

6. Mise en œuvre

6.1. Administration

Le Service de l'innovation et du développement économique gèrera et administrera le programme en collaboration avec le Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance (UGC) et le Service des finances. Une approche à guichet unique permettra de présenter une seule demande, au moment du dépôt du plan d'implantation du projet.

L'approbation définitive de toutes les nouvelles subventions sera subordonnée à l'approbation, par le Conseil, de la première année du versement des subventions, au moment de l'adoption du budget annuel de la Ville. Dès qu'elle a approuvé la demande de subvention et conclu une entente avec le demandeur, la Ville est tenue de poursuivre le versement annuel de la subvention comme prévu dans l'entente (cela dit, avant que la subvention ne soit versée, les comptes des bénéficiaires auprès de la Ville – taxes foncières, eau, amendes, etc. – doivent être réglés tous les ans et les taxes foncières de l'année en cours doivent être payées).

Les demandeurs peuvent d'abord discuter avec un agent de l'expansion économique du Service de l'innovation et du développement économique ou avec un représentant du Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance. Dans les deux cas, ces entretiens pourraient inciter le demandeur à aller de l'avant.

Si c'est le cas, et qu'il ressort des premières discussions que sa demande dans le cadre du programme du PAC de l'avenue Carling sera probablement acceptée, le demandeur devra alors participer à une réunion de consultation préliminaire organisée par le Service de l'innovation et du développement économique, à laquelle le Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance devra lui aussi assister. À cette occasion, le demandeur sera informé des mesures supplémentaires qu'il devra prendre. Par exemple, le demandeur doit être avisé que le projet peut exiger un plan d'implantation, une modification du zonage, une étude sur le transport, ou la participation de l'office de protection de la nature ou des responsables du patrimoine.

Si le projet passe directement à l'étape du permis de construire, le Service de l'innovation et du développement économique organisera une réunion ultérieure avec un agent de renseignements sur l'aménagement et les Services du bâtiment. Le demandeur sera alors informé des mesures supplémentaires qu'il devra prendre. Par exemple, le demandeur pourrait être avisé qu'il doit présenter des demandes de permis distinctes pour les enseignes, les empiétements, etc.

Si ces premiers échanges confirment que le projet devrait aller de l'avant, sous réserve des approbations nécessaires et relevant du processus, le demandeur devra alors remplir une demande dans le cadre du programme incitatif du PAC. Cette demande doit comprendre les documents justificatifs requis, notamment une étude fiscale indépendante fournissant une estimation de l'augmentation de l'évaluation foncière réalisée par un expert qualifié, détenteur d'une désignation AACI (Accredited Appraiser

Canadian Institute), et doit être envoyée au coordonnateur du PAC du Service de l'innovation et du développement économique.

Le personnel du Service de l'innovation et du développement économique, le Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance et le Service des finances examineront la demande en faisant preuve de diligence raisonnable et l'enverront au Comité et au Conseil municipal, accompagnée de l'analyse ou des renseignements complémentaires. Les représentants du Service de l'innovation et du développement économique, du Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance et du Service des finances examineront chaque demande pour s'assurer que les projets recevant des subventions ne représentent pas une « croissance interne » et qu'ils résultent d'incitatifs financiers.

Lorsqu'une subvention du PAC a été approuvée pour un projet, le Service de l'innovation et du développement économique en informe le demandeur et engage immédiatement un processus visant à conclure une entente officielle, qui sera rédigée par le Service du contentieux de la Ville en fonction des renseignements détaillés fournis par le demandeur dans sa demande de subvention.

Parallèlement au processus visant à conclure une entente officielle dans le cadre du programme incitatif du PAC, le demandeur devra satisfaire aux exigences de conception qu'il n'a pas encore respectées, le cas échéant, et prendre les mesures nécessaires à l'approbation de l'aménagement et des permis.

Ces mesures supplémentaires peuvent comprendre, sans s'y limiter, au moins une des approbations ou un des permis suivants :

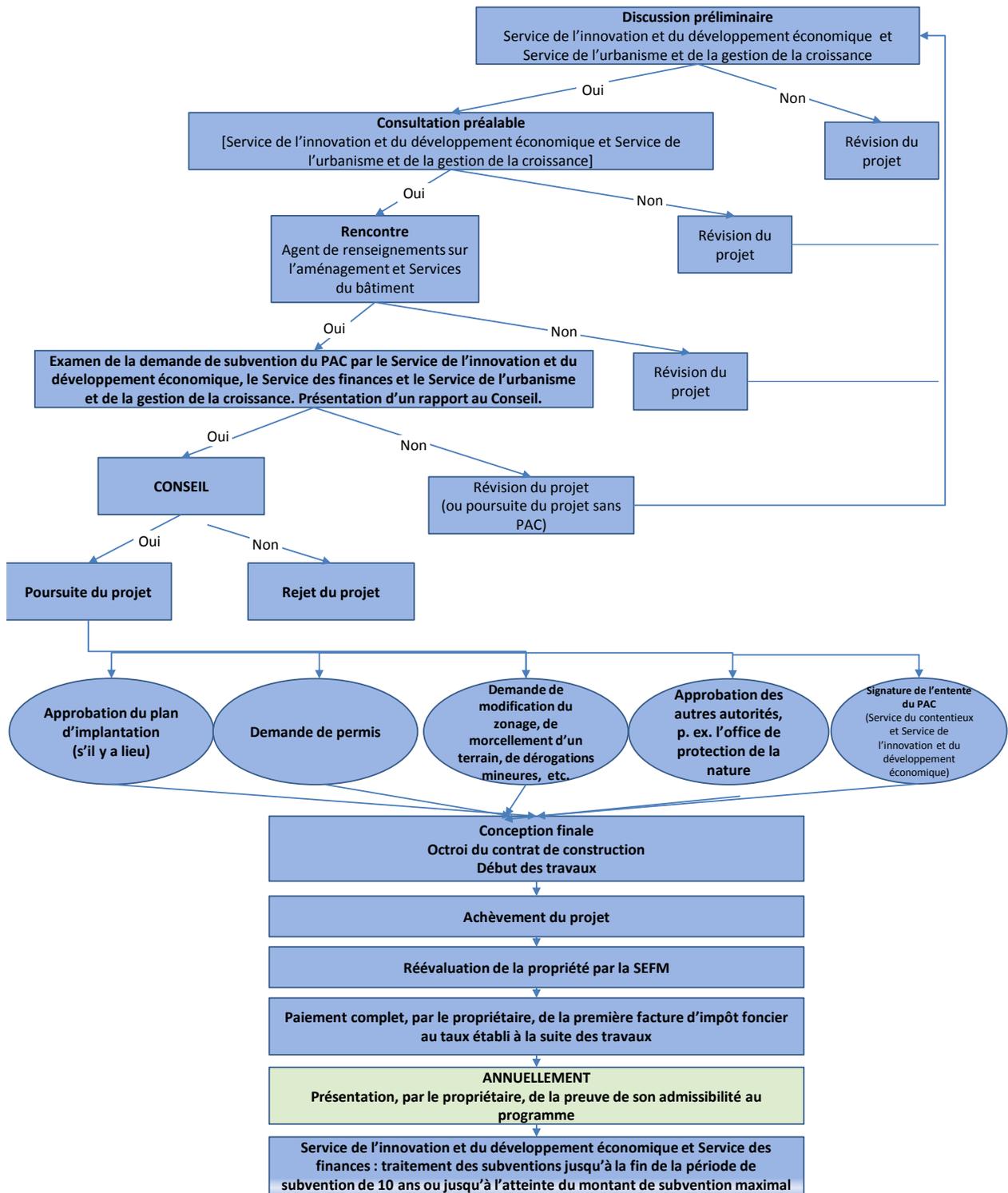
1. Approbation du plan d'implantation
2. Permis
 - a) Permis de démolir
 - b) Permis de construire
 - c) Permis de fosse septique
3. Zonage et utilisations permises
 - a) Conformité
 - b) Modification au Plan officiel
 - c) Modifications
 - d) Dérogations mineures, etc.
4. Autres approbations
5. Autorisation de nivellement de terrain
6. Consentement du ministère des Richesses naturelles
7. Permis requis par le ministère des Transports de l'Ontario
8. Permis de remplissage (office de protection de la nature)
9. Etc.

Tous les ans, et ce, jusqu'à la fin de la période de subvention ou jusqu'à ce que le montant maximal de la subvention ait été atteint, le personnel examinera le projet pour s'assurer que les objectifs de rendement continuent d'être atteints, que le propriétaire a

payé toutes ses taxes foncières pour l'année visée et que tous les autres montants dus à la Ville sont en règle.

La figure 4, qui se trouve à la page suivante, illustre le processus administratif.

Figure 4



6.2. Suivi et modifications

La Ville passera régulièrement en revue les programmes de subvention ainsi que les activités d'améliorations communautaires visées par le présent Plan afin d'en vérifier l'efficacité. Le Conseil pourra utiliser ces renseignements pour modifier le Plan, au besoin, et pour s'assurer que les objectifs énoncés à la section 3.0 sont atteints.

Les variables suivantes devraient faire l'objet d'un suivi lors de chaque projet et pour l'ensemble des projets pour lesquels une demande a été présentée dans le cadre du programme incitatif :

- nombre de demandes;
- augmentation de la valeur évaluée des propriétés participantes;
- montant estimatif et réel de l'augmentation de l'impôt foncier servant à financer les subventions accordées;
- superficie des terrains aménagés (en hectares ou en acres);
- espace commercial construit;
- nombre estimatif d'emplois créés ou maintenus;
- nombre de manquements relevés dans le cadre du programme.

À la suite des rétroactions obtenues au moyen des mécanismes de suivi du PAC, certaines modifications mineures pourraient être apportées aux programmes de subvention. La Ville pourra donc vérifier et modifier régulièrement les conditions et les exigences de tous les programmes prévus dans le présent Plan, voire abandonner tout programme y afférent, sans avoir à le modifier. Ces modifications mineures ou l'abandon des programmes seraient transmis au ministère des Affaires municipales et du Logement à titre d'information. Toute augmentation du financement accordé selon les incitatifs financiers en place, toute modification des critères d'admissibilité susceptibles d'augmenter le financement consenti, tout ajout de nouveaux programmes au présent Plan ou tout élargissement de la zone d'améliorations communautaires exigera la modification officielle du PAC, conformément à l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

6.3. Financement

Le programme de subvention décrit dans le présent Plan sera disponible sous réserve de l'approbation, par le Conseil, d'une affectation budgétaire annuelle. À l'instar des subventions fondées sur les nouvelles taxes foncières des friches industrielles, les subventions du PAC de l'avenue Carling seront déterminées à mesure que les demandes seront reçues et examinées. Les pressions de fonctionnement liées aux subventions approuvées du PAC de l'avenue Carling seront prises en compte dans le cadre du processus budgétaire des années de paiement prévues et seront financées à même l'impôt supplémentaire généré par les améliorations apportées au secteur.

7. Autres programmes du Plan d'améliorations communautaires

Le Plan d'amélioration communautaire pour le réaménagement des friches industrielles de la Ville d'Ottawa prévu à l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario continuera d'être offert aux propriétaires de bâtiments commerciaux situés dans la zone d'améliorations communautaires de l'avenue Carling.

Contrairement au programme de réaménagement des friches industrielles, le PAC de l'avenue Carling ne vise pas à rembourser les coûts, mais plutôt à offrir un programme d'incitatifs financiers qui encourageront les propriétaires à réaménager leurs biens-fonds situés dans la zone d'améliorations communautaires de l'avenue Carling.

Les propriétaires qui entreprennent des projets de réaménagement des friches industrielles et qui souhaitent également demander une subvention dans le cadre du PAC de l'avenue Carling *devront être autorisés* à le faire, et s'ils sont admissibles, ils recevront des subventions dans le cadre du Plan d'amélioration communautaire pour le réaménagement des friches industrielles de la Ville d'Ottawa et du PAC de l'avenue Carling. En revanche, la subvention financée par de nouvelles taxes pourra être accordée dans le cadre d'un seul programme (elle ne saurait donc être accordée deux fois).

Annexe A

Section 5.2.5 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa

5.2.5 – Améliorations communautaires

[Modification n° 40, 26 avril 2006]

Les dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire* concernant les améliorations communautaires permettent aux municipalités de préparer des plans d'améliorations communautaires pour les zones désignées où des améliorations communautaires sont souhaitables pour des raisons de vétusté, de délabrement, de surpeuplement ou d'aménagement défectueux, en raison du caractère inapproprié de bâtiments ou pour tout autre motif environnemental ou social ou motif lié au développement économique communautaire. Lorsqu'un plan d'améliorations communautaires a été adopté par une municipalité, approuvé par la Province et mis en œuvre, la municipalité peut offrir des incitatifs pour encourager les investissements du secteur privé. La municipalité peut aussi adopter diverses mesures dans le but de réaliser le plan d'améliorations communautaires.

Politique

Généralités

1. La Ville assurera et encouragera un milieu de vie et de travail agréable et sécuritaire grâce aux améliorations communautaires. Pour ce faire, elle :
 - a) désignera, par règlement municipal, des zones d'améliorations communautaires dont les limites correspondront à l'ensemble ou à une partie du territoire du secteur urbain d'Ottawa, ou à l'ensemble ou à une partie du territoire de villages, ce secteur urbain et ces villages correspondant à la définition qu'en donne le présent Plan, qui est modifiée de temps à autre;
 - b) préparera, adoptera et mettra en œuvre un ou plusieurs plans d'améliorations communautaires dans une ou plusieurs zones d'améliorations communautaires désignées, conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et aux politiques sur les améliorations communautaires énoncées dans le présent Plan;
 - c) assurera l'entretien continu, la remise en valeur, le réaménagement et l'amélioration des secteurs caractérisés par des bâtiments inadéquats, vétustes ou délabrés, des infrastructures durables ou des services de loisirs municipaux déficients ainsi que par l'instabilité sociale, économique ou des communautés;

- d) mettra en place des programmes visant à faciliter la remise en valeur et le réaménagement de propriétés municipales et du secteur privé en vue de résoudre les problèmes ou de répondre aux besoins cernés en matière de développement économique ou social, d'aménagement du territoire, d'environnement, d'efficacité énergétique ou de logement.

Zones d'améliorations communautaires

- 2. La désignation de zones d'améliorations communautaires reposera sur la présence d'un ou de plusieurs des facteurs suivants :
 - a) contamination réelle ou possible de l'environnement;
 - b) lots vacants et terrains et bâtiments sous-utilisés offrant des possibilités d'aménagement intercalaire, de réaménagement ou d'expansion en vue d'assurer une meilleure utilisation du sol ou de l'infrastructure publique;
 - c) autres obstacles à la réfection, à la remise en valeur ou au réaménagement des terrains ou des bâtiments sous-utilisés;
 - d) bâtiments, façades de bâtiments ou propriétés, y compris les bâtiments, structures et terrains à valeur patrimoniale ou architecturale, où des travaux de préservation, de restauration, de réparation, de remise en valeur ou de réaménagement, ou encore des mesures d'efficacité énergétique ou liées à l'énergie renouvelable s'imposent;
 - e) utilisations insuffisamment diversifiées;
 - f) lacunes de l'infrastructure matérielle, y compris, sans toutefois s'y limiter, les réseaux d'égouts séparatifs et pluviaux et le réseau d'aqueduc, le paysage de rue, les lampadaires, les stationnements municipaux, les trottoirs, les accotements et l'état des chaussées;
 - g) aspect général inesthétique, notamment celui des paysages de rue et de l'aménagement urbain (présence de câbles aériens);
 - h) concentration d'utilisations du sol désuètes ou vétustes à faible densité, de lots vacants, de stationnements de surface ou d'immeubles désaffectés;
 - i) taux élevé d'inoccupation des locaux commerciaux;
 - j) lacunes dans les services communautaires et sociaux, y compris, mais non de façon exclusive, les espaces libres publics, parcs, installations récréatives intérieures et extérieures, installations communautaires et services de soutien connexe;

- k) possibilités de varier les types de logements;
 - l) taux élevé d'inoccupation des locaux commerciaux;
 - m) toute autre raison liée à l'environnement, à l'efficacité énergétique, ou au développement social ou économique communautaire.
3. La priorité en matière de désignation de zones d'améliorations communautaires et de préparation et d'adoption de plans d'améliorations communautaires sera accordée aux secteurs :
- a) que la sous-section 2.2.3 (Gestion de la croissance dans le secteur central) du présent Plan désigne comme des zones se prêtant bien à la croissance et à la densification, et plus particulièrement le secteur central, les rues principales traditionnelles et les artères principales, les noyaux d'utilisations mixtes et les terrains situés dans un rayon de 600 mètres de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues;
 - b) où sont réunis le plus grand nombre de facteurs définis à la politique 2. ci-dessus;
 - c) où l'un ou plusieurs des facteurs définis à la politique 2. ci-dessus est particulièrement sérieux;
 - d) où l'un ou plusieurs des facteurs définis à la politique 2. ci-dessus est présent sur l'ensemble du territoire du secteur urbain de la ville.

Plans d'améliorations communautaires

4. Des plans d'améliorations communautaires pourront être préparés et adoptés aux fins suivantes :
- a) faciliter la rénovation, la réparation, la remise en valeur, l'assainissement, le réaménagement ou toute autre forme d'amélioration de terrains ou de bâtiments;
 - b) encourager la préservation, la restauration, la réutilisation adaptée et l'amélioration des bâtiments à valeur historique, architecturale ou patrimoniale;
 - c) favoriser la construction de bâtiments polyvalents, ou la diversification des utilisations dans les secteurs où elles ne sont pas suffisamment variées;

- d) faciliter la restauration, l'entretien, l'amélioration et la protection des habitats naturels, des parcs, des espaces libres et des lieux et installations de loisirs;
 - e) encourager les aménagements intercalaires ainsi que la densification résidentielle et autre;
 - f) stimuler la construction de logements abordables et d'un éventail de types d'habitations;
 - g) moderniser et améliorer les infrastructures des services publics et municipaux comme les égouts séparatifs et pluviaux, le réseau d'aqueduc, les routes et les trottoirs;
 - h) faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes;
 - i) encourager les utilisations du sol qui favorisent l'usage du transport en commun et améliorer la qualité et l'accessibilité des installations de transport en commun;
 - j) contribuer au maintien de la vitalité et à la revitalisation du secteur central, des rues principales et d'autres secteurs nécessitant des améliorations communautaires;
 - k) améliorer la condition du milieu et réduire la consommation d'énergie;
 - l) améliorer la condition sociale et les services de soutien;
 - m) favoriser le développement culturel;
 - n) stimuler et promouvoir le développement économique communautaire;
 - o) améliorer la qualité, la sécurité et la stabilité des communautés.
5. Le public sera informé de la préparation d'un plan d'améliorations communautaires et de toute modification subséquente au Plan officiel et il sera invité à se prononcer à ce sujet, conformément aux politiques du présent Plan concernant les avis publics.

Mise en œuvre

6. Pour assurer la mise en œuvre d'un plan d'améliorations communautaires visant une zone d'améliorations communautaires désignée, la Ville pourra adopter une série de dispositions prévues dans le plan en question, notamment les suivantes :
 - a) l'acquisition par la Ville de terrains ou de bâtiments situés dans les zones d'améliorations communautaires pour lesquelles un plan d'améliorations communautaires a été adopté, approuvé et mis en œuvre, de même que les mesures ci-dessous :
 - i. dégagement, nivellement ou assainissement de l'environnement de ces propriétés;
 - ii. travaux de réparation, de remise en valeur, de construction ou d'amélioration visant ces propriétés;
 - iii. vente ou location (ou autre forme d'aliénation) de ces propriétés à un particulier ou à une entité gouvernementale;
 - iv. autre préparation du terrain ou du bâtiment en vue d'améliorations communautaires;
 - b) l'attribution de fonds publics comme des subventions, des prêts et d'autres instruments financiers;
 - c) la demande d'une aide financière de programmes des ordres supérieurs de gouvernement;
 - d) la participation à des programmes des ordres supérieurs de gouvernement qui offrent une aide aux propriétaires fonciers privés à des fins d'améliorations communautaires;
 - e) la diffusion de renseignements sur les initiatives municipales, les programmes d'aide financière et les autres programmes de soutien gouvernementaux;
 - f) l'appui à la conservation du patrimoine par l'entremise de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.
7. Tous les aménagements faisant partie des programmes ou des activités prévus dans des plans d'améliorations communautaires devront être conformes aux politiques du présent Plan, aux plans de conception communautaire applicables, au Règlement municipal de zonage, aux règlements régissant les normes d'entretien et d'utilisation, de même qu'à tous les autres règlements et politiques connexes de la Ville.

8. La Ville devra s'assurer que sa participation à des activités d'améliorations communautaires n'excède pas ses capacités financières.

Annexe B

