

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DU VAL-ST-FRANÇOIS
VILLE DE WINDSOR**

RÈGLEMENT NO 411-2019

Règlement relatif au programme d'aide
sous forme de crédit de taxes pour les
immeubles industriels

MISE EN GARDE

Cette codification a été préparée uniquement pour des fins de commodité administrative et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte. Certaines erreurs typographiques ont pu être volontairement laissées afin de préserver l'intégrité du texte tel qu'adopté. La mise en forme peut avoir changé. La version officielle du règlement et de chacune de ses modifications est disponible dans le livre officiel des règlements tenu par le Service du greffe de la Ville de Windsor.

Modifications	
Règlement	Entrée en vigueur
514-2026	2026-03-04

ATTENDU QUE la Ville de Windsor considère qu'il est opportun qu'elle ait un programme favorisant le développement économique de la municipalité ;

ATTENDU QUE ce programme a pour but d'inciter certaines entreprises à s'établir sur le territoire de la municipalité ou à y agrandir ou moderniser leurs installations en vue de stimuler l'activité économique et d'augmenter la richesse foncière de la municipalité ;

ATTENDU QUE les articles 92.1 à 92.6 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c.C-47.1) permettent à la municipalité d'adopter un tel programme et en fixent les paramètres ;

ATTENDU QUE la Ville de Windsor développe actuellement le Parc d'affaires de la 55 ;

ATTENDU QU'un avis de motion de la présentation de ce règlement a été régulièrement donné, accompagné du dépôt du projet de règlement, lors de la séance extraordinaire du conseil tenue le 18 novembre 2019.

EN CONSÉQUENCE

Il est proposé par la conseillère Solange Richard
Appuyé par le conseiller Gaétan Graveline

Et résolu :

Que le règlement portant le numéro 411-2019 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit, à savoir :

ARTICLE 1 - PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante des présentes.

ARTICLE 2 - DÉFINITION

Au présent règlement, les mots ou expressions suivantes ont la signification ci-après indiquée :

- a) Taxes foncières générales : taxe foncière générale imposée sur toute propriété inscrite au rôle d'évaluation en vigueur selon des taux variables en fonction de certaines catégories d'immeubles déterminées annuellement par règlement et excluant toutes taxes foncières spéciales et autres modes de tarification, compensation et taxe de répartition locale.
- b) Occupant : personne physique ou morale qui occupe un immeuble à un autre titre que celui de propriétaire.
- c) Propriétaire : personne physique ou morale qui est inscrite au registre foncier lors de l'octroi d'un crédit de taxes prévu au présent règlement.

ARTICLE 3 – TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent programme s'applique à l'égard de tous les immeubles situés sur le territoire de la ville de Windsor.

ARTICLE 4 – CRÉDIT DE TAXE

Les personnes visées par le présent règlement ont droit, à l'égard des immeubles qui se qualifient, à une aide sous forme de crédit de taxes tel que ci-après établi.

Également, une personne qui est l'occupant plutôt que le propriétaire d'un immeuble visé au premier alinéa et qui remplit les autres conditions qui y sont prescrites est admissible au programme si l'immeuble qu'elle occupe est visé par l'article 7 de la *Loi sur les immeubles industriels municipaux* (RLRQ, c. I-0.1).

ARTICLE 5 – ACTIVITÉS ADMISSIBLES

Seules sont admissibles au crédit de taxes les personnes qui exploitent dans un but lucratif une entreprise du secteur privé et les coopératives qui sont le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble compris dans une unité d'évaluation répertoriée sous l'une ou l'autre des rubriques que le ministre, par règlement, détermine parmi celles prévues au « Manuel d'évaluation foncière du Québec » auquel renvoie le Règlement sur le rôle d'évaluation foncière (RLRQ, c. F-2.1, r. 13) comprenant les secteurs d'activités suivants :

1. « 2-3 » INDUSTRIES MANUFACTURIÈRES ;
2. « 41 » Chemin de fer et métro ;
3. « 42 » Transport par véhicule automobile (infrastructure), sauf :
 - « 4291 » Transport par taxi ;
 - « 4292 » Service d'ambulance et ;
 - « 4293 » Service de limousine.
4. « 43 » Transport aérien (infrastructure) ;
5. « 44 » Transport maritime (infrastructure) ;
6. « 47 » Industrie de l'information et industrie culturelle, sauf :
 - « 4713 » Fournisseurs de services de télécommunications par fin (sauf sans fil et câblodistribution) ;
 - « 4744 » Réseau de télévision par satellite ;
 - « 4745 » Télévision payante, abonnement ;
 - « 4746 » Réseau de câblodistributeurs ;
 - « 4749 » Autres activités de distribution d'émissions de télévision et de télédiffusion sur le réseau ;
 - « 4773 » Distribution de films et de vidéo
 - « 4799 » Tous les autres services d'information.

7. « 4923 » Centre d'essai pour le transport ;
8. « 6348 » Service d'assainissement de l'environnement ;
9. « 636 » Centre de recherche (sauf les centres d'essais) ;
10. « 6391 » Service de recherche, de développement et d'essais ;
11. « 6392 » Service de consultation en administration et en gestion des affaires ;
12. « 655 » Service informatique ;
13. « 6592 » Service de génie ;
14. « 6593 » Service éducationnel et de recherche scientifique ;
15. « 6831 » École de métiers (non intégrée aux polyvalentes) ;
16. « 6838 » Formation en informatique ;
17. « 71 » Exposition d'objets culturels ;
18. « 751 » Centre touristique.

N'est pas admissible toutefois au présent règlement, lorsque l'immeuble visé est dans l'une des situations suivantes :

- On y transfère des activités qui sont exercées sur le territoire d'une autre municipalité locale située dans la province du Québec sauf s'il s'agit d'une nouvelle construction ou de la modification d'un immeuble servant à la réalisation de nouvelles activités et qu'il n'y a pas de transfert d'activités exercées sur le territoire de l'autre municipalité ;
- Son propriétaire bénéficie d'un programme d'aide gouvernementale visant à réduire les taxes foncières.

ARTICLE 6 – APPLICATION DU PROGRAMME

Le crédit de taxes a pour effet de compenser, en proportion des montants ci-après établis, l'augmentation du montant payable à l'égard de l'immeuble, pour les taxes foncières générales, lorsque cette augmentation résulte :

- a) de travaux de construction ou de modification sur l'immeuble;
- b) de la relocalisation, dans l'immeuble, d'une entreprise déjà présente sur le territoire de la municipalité.

Le crédit de taxes ne peut excéder le montant correspondant à la différence entre le montant des taxes foncières générales qui est payable et le montant qui aurait été payable si la construction, la modification ou la relocalisation n'avait pas eu lieu.

Si un bâtiment est occupé ou est destiné à être occupé par plus d'un usage et que seulement un ou certains de ces usages sont admissibles, alors le montant des crédits de taxes est déterminé au prorata de la superficie de plancher occupée par le ou les usages admissibles.

Malgré les premier et deuxième alinéas, le crédit ne peut excéder la moitié du montant des taxes foncières générales qui sont payables à l'égard d'un immeuble lorsque son propriétaire ou son occupant bénéficie d'une aide gouvernementale pour la mise en œuvre d'un plan de redressement. Ce crédit doit être coordonné à l'aide gouvernementale.

ARTICLE 7 – VARIATION DE LA VALEUR

L'augmentation de la valeur de l'immeuble lors du dépôt du nouveau rôle d'évaluation triennal ou lors de toute modification du rôle autre que celle résultant des travaux visés n'a aucun effet sur le crédit de taxes visé au présent règlement. Ce crédit de taxes est cependant réduit en proportion de la baisse que subit la valeur du bâtiment qui est partie de l'immeuble visé, à l'occasion du dépôt d'un autre rôle d'évaluation ou de toute autre modification au rôle échéant.

ARTICLE 8 - DURÉE MAXIMALE DE L'AIDE

La personne qui se qualifie a droit au crédit de taxes pour une période de cinq (5) ans. La durée du crédit de taxes sera évaluée selon les dispositions comprises dans la politique d'aide au développement économique de la ville de Windsor. La personne qui bénéficie d'une aide gouvernementale pour la mise en œuvre d'un plan de redressement et qui se qualifie a droit au crédit de taxes pendant une période de trois (3) années seulement.

ARTICLE 9 – VALEUR TOTALE DE L'AIDE

La valeur totale de l'aide qui peut être accordée pour l'ensemble des projets déclarés admissibles en vertu du présent règlement est de 2 000 000 \$ pour toute la durée du programme.

ARTICLE 10 – LOCATAIRE ADMISSIBLE

Lorsque l'entreprise exerçant une activité économique visée à l'article 5 est exploitée par un locataire, le propriétaire d'un immeuble bénéficiant d'un crédit de taxe consenti en vertu du présent règlement doit, afin de pouvoir bénéficier de cette aide financière, fournir la preuve qu'il a faite ou fera bénéficier son locataire de la totalité de l'aide calculée, notamment par la remise d'une copie du bail ou de tout autre document exigé par la Ville.

ARTICLE 11 – CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

En tout moment pendant la durée du programme, les conditions d'admissibilités suivantes doivent être respectées :

- a) la personne admissible doit payer toutes les taxes foncières, mode de tarification et compensation municipale, dès qu'ils sont dus ;
- b) la personne admissible doit exploiter les activités pour lesquelles elle s'est inscrite à ce programme en respectant toutes les dispositions de la réglementation d'urbanisme de la ville de Windsor ainsi que toutes les normes applicables par les ministères ou organismes concernés ;
- c) la personne admissible ne doit pas être en faillite ;
- d) la personne admissible ne doit pas cesser les activités pour lesquelles elle s'est inscrite à ce programme ;
- e) le nom de la personne admissible ne doit pas figurer au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA).

La personne admissible au programme doit aviser la Ville dès qu'une des conditions d'admissibilité n'est plus respectée.

ARTICLE 12 – MAINTIEN DE L'ADMISSIBILITÉ

Le crédit de taxes n'est accordé que si toutes les conditions prévues au présent règlement sont remplies à tout moment pendant la durée d'application du programme à une personne. Advenant que toutes les conditions d'admissibilité prévues au présent règlement ne soient pas, en tout temps, respectées, le programme de crédit de taxes prend fin à l'égard de la personne qui en bénéficie dès la réalisation de l'événement sans que la ville n'ait besoin d'en donner avis ou de poser quelconque geste.

La Ville peut réclamer le remboursement de l'aide qu'elle a accordée en vertu du présent règlement si une des conditions d'admissibilité n'est plus respectée.

ARTICLE 13 - TRANSACTION

En cas de transaction, l'aide financière se transfère à l'acquéreur de l'unité d'évaluation déclarée admissible, sous réserve que les conditions d'admissibilités prévues au présent règlement soient respectées par le nouvel acquéreur.

ARTICLE 14 – DÉPÔT DE LA DEMANDE

Afin de pouvoir bénéficier du présent programme, la personne susceptible d'avoir droit aux crédits de taxes doit:

- remplir et signer le formulaire fourni par la municipalité, en fournissant toutes les informations qui y sont requises ;
- déposer soit un plan d'affaires ou un document présentant l'historique de l'entreprise, ses plans d'avenir et l'explication de la démarche menant au projet susceptible d'avoir droit aux crédits de taxes ;
- déposer, à l'appui de la demande, le cas échéant :
 - a) titres de propriété de l'immeuble ou bail
 - b) titres de propriété de l'immeuble ou bail et, dans le cas où la demande vise un crédit applicable aux droits de mutation, copie de l'acte ayant donné naissance aux droits de mutation ;
 - c) une copie du permis de construction ou alternativement, si le permis n'a pas encore été délivré, une copie de la demande du permis de construction ;
 - d) s'il s'agit d'une personne morale, une résolution autorisant une personne à formuler la demande en son nom et à signer tout autre document pertinent en son nom dans le cadre de la demande ;
 - e) les statuts constitutifs ou les lettres patentes dans le cas d'une personne morale ;
 - f) une attestation écrite à l'effet que le demandeur ne bénéficie pas d'une subvention gouvernementale destinée à réduire les taxes foncières ;
 - g) Une déclaration signée par le demandeur attestant que l'utilisation qui sera faite de l'immeuble lui permet de se qualifier en fonction des activités admissibles prévues à l'article 5.
- toutes les demandes de participation au programme doivent être acheminées, avec tous les documents requis, dans les 60 jours suivant la date d'occupation.

Art. 2, Règl. 514-2026.

Le délai accordé à la municipalité afin d'étudier la demande de participation au programme est de 30 jours à compter du moment où la demande complète est déposée à la municipalité.

Dans le cas où des travaux doivent être effectués, l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que le permis de construction soit délivré.

ARTICLE 15 – PRISE EFFET DU CRÉDIT DE TAXES

Le crédit de taxes est applicable pour la période déterminée selon l'article 8 à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit la date fixée dans le certificat de modification du rôle d'évaluation, laquelle correspond à la date où la valeur modifiée du bâtiment est portée au rôle d'évaluation. C'est-à-dire, lorsqu'il est substantiellement terminé ou substantiellement occupé aux fins de sa

destination initiale ou d'une nouvelle destination, ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis le début des travaux, et ce, conformément à l'article 32 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1).

Le crédit de taxes est applicable pour la période déterminée selon l'article 8 à compter de la date fixée dans le certificat de l'évaluateur laquelle correspond à la date où le bâtiment est porté au rôle lorsqu'il est substantiellement terminé ou substantiellement occupé aux fins de sa destination initiale ou d'une nouvelle destination, ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis le début des travaux, et ce, conformément à l'article 32 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1).

Le crédit de taxes s'applique uniquement si les activités qui s'exercent dans l'immeuble au moment de l'émission du certificat de l'évaluateur sont de même nature que celles déclarées dans la demande par le demandeur et pour laquelle il est admissible au programme.

ARTICLE 16 – VERSEMENT DU CRÉDIT DE TAXES

À compter de la prise d'effet, le crédit de taxes accordé au demandeur est appliqué sur tout compte de taxes foncières émis pour l'immeuble visé par la demande, et ce, pour toute la période déterminée selon l'article 8.

ARTICLE 17 – DURÉE DU PROGRAMME

Le présent programme est d'une durée de cinq (5) ans à compter de son entrée en vigueur ou à l'épuisement de l'enveloppe budgétaire, si celle-ci ne l'est pas à cette date.

Art. 3, Règl. 514-2026.

ARTICLE 18 – DISPOSITION FINALE

Ce règlement remplace et abroge, à compter de son entrée en vigueur, le règlement 338-2015 de la Ville de Windsor.

ARTICLE 19 - ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Sylvie Bureau, mairesse

Audrey St-James, greffière

ADOPTÉ LE 9 DÉCEMBRE 2019
ENTRÉE EN VIGUEUR LE 25 DÉCEMBRE 2019