

Subject: Brownfield Grant Application - 1050 Somerset Street West

File Number: ACS2024-PRE-PS-0051

Report to Finance and Corporate Services Committee on 2 April 2024

and Council 17 April 2024

**Submitted on March 14, 2024 by Derrick Moodie, Director, Planning Services,
Planning, Real Estate and Economic Development**

**Contact Person: Wendy Tse, Coordinator (A), Front Ending Agreements and
Brownfields Programs, Planning Operations and Continuous Improvement
Branch**

613-580-2424, ext.12585, Wendy.Tse@ottawa.ca

Ward: Kitchissippi (15)

**Objet : Demande de participation au Programme de subventions pour le
réaménagement des friches industrielles – 1050, rue Somerset Ouest**

Dossier : ACS2024-PRE-PS-0051

Rapport au Comité des finances et des services organisationnels

le 2 avril 2024

et au Conseil municipal le 17 avril 2024

**Déposé le 14 mars 2024 par Derrick Moodie, directeur, Services de la
planification, Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du
développement économique**

**Personne-ressource : Wendy Tse, coordinatrice (i), Ententes préalables et
Programme de friches industrielles, Direction des opérations de planification et
de l'amélioration continue**

613-580-2424, poste 12585; Wendy.Tse@ottawa.ca

Quartier : Kitchissippi (15)

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité des finances et des services organisationnels recommande au Conseil municipal :

- 1. d'approuver la demande de participation au Programme de subventions pour le réaménagement des friches industrielles déposée par Claridge Homes (Hintonburg) Inc., propriétaire du bien-fonds situé au 1050, rue Somerset Ouest, pour une subvention à verser en vertu du Plan d'améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles (2015) et totalisant au plus 1 859 600 \$, sur une durée maximum de 10 ans, à la condition d'adopter et de respecter les clauses et les conditions de l'Accord de subvention pour le réaménagement des friches industrielles, du report du maximum des redevances d'aménagement de 1 580 660 \$ dans le cadre du Programme de report des redevances d'aménagement, ainsi que de la contribution estimée à 408 209 \$ au fonds de la Stratégie municipale de leadership;**
- 2. de déléguer à la directrice générale de la Planification, de l'Infrastructure et du Développement économique le pouvoir de conclure l'Accord de subvention pour le réaménagement de friches industrielles avec Claridge Homes (Hintonburg) Inc., établissant les clauses et les conditions régissant le paiement de la subvention pour le réaménagement du 1050, rue Somerset Ouest, à la satisfaction de la directrice générale, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, de l'avocat général et de la cheffe des finances de la Ville.**

CONTEXTE

Coordonnées du site

1050, rue Somerset Ouest

Propriétaire

Claridge Homes (Hintonburg) Inc.

Requérant

Carlos P. Da Silva, Paterson Group, au nom de Claridge Homes

Architecte

Roderick Lahey Architects

Description du site et des environs

La propriété est située au sud-ouest de l'intersection de la rue Somerset Ouest et de l'avenue Breezehill Nord. Une zone de rue principale traditionnelle dotée de services automobiles et d'établissements commerciaux cerne immédiatement la propriété.

L'école publique communautaire Devonshire se trouve au sud du site; le reste des environs est une zone résidentielle de faible hauteur, dans laquelle se dresse une tour d'appartements de 17 étages à un quadrilatère à l'ouest du site.

Synthèse du projet d'aménagement proposé

Claridge Homes propose de construire une habitation en copropriété de 23 étages (94,0 mètres), hébergeant des commerces au rez-de-chaussée. Il s'agit d'une tour de 23 étages s'élevant sur un podium compris entre cinq étages donnant sur la rue Somerset Ouest et deux étages regroupant, au sud du site, des établissements commerciaux et des maisons en rangée.

Ce projet d'aménagement est constitué d'environ 195 habitations, soit sept maisons en rangée sur deux niveaux, 114 logements d'une chambre à coucher et 74 logements de deux chambres à coucher.

Il y aura au total des commerces de détail d'une superficie de 466,4 mètres carrés et des locaux à usage de bureaux de 2 424,8 mètres carrés. Le projet prévoit 244 places de stationnement pour les voitures et 112 places de stationnement pour les vélos.

Demandes liées

D07-12-12-0017 – Demande de réglementation du plan d’implantation – approbation en instance

D02-02-12-0012 – Modification du *Règlement de zonage* – règlement adopté par la CAMO (le 4 décembre 2012)

ANALYSE

Les friches industrielles sont des propriétés dans lesquelles des interventions ont eu pour effet, en réalité ou en apparence, de contaminer l’environnement et de délabrer ou détériorer des bâtiments. Ces friches peuvent être inoccupées, abandonnées ou sous-utilisées. Il s’agit généralement, mais non exclusivement, d’anciennes propriétés industrielles ou commerciales.

Le Conseil municipal a adopté le Plan d’améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles (PACRFI) le 27 avril 2007 et l’a modifié le 12 mai 2010, puis le 14 octobre 2015. Ce rapport concorde avec le Plan d’améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles, conformément à la motion adoptée par le [Conseil municipal](#) le 24 janvier 2024.

Le Plan d’améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles fait état de la justification des travaux de réaménagement des friches industrielles à Ottawa, ainsi que des interventions et des stratégies qui viendront promouvoir le réaménagement de ces friches. Le Plan d’améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles comprend une structure-cadre complète de programmes d’incitation, dont le Programme d’allègement de l’impôt foncier, le Programme de subventions pour la réfection, le Programme de subventions pour la réalisation d’une étude de faisabilité de projet, le Programme de subventions pour les évaluations environnementales de sites, le Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire et le Programme de report des redevances d’aménagement, ainsi que le Programme de la Stratégie municipale de leadership.

Le site fait l’objet du Programme de subventions pour le réaménagement des friches industrielles et est situé dans une [zone prioritaire de l’aménagement des friches industrielles](#) d’après les critères du Plan d’améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles.

L’objectif de ce rapport consiste à porter la demande à la connaissance du Comité des finances et des services organisationnels et du Conseil municipal pour étude et approbation.

Le Plan d'améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles précise que des subventions sont offertes à l'industrie de la promotion immobilière. La subvention totale à verser dans le cadre de ce programme ne doit pas être supérieure à 50 % des coûts recevables (étant entendu que les éléments de coût 7 à 12 ne peuvent pas dépasser 15 % du total des éléments de coût recevables et soumis pour la subvention) propres au programme de réaménagement desdits terrains et bâtiments. Le lecteur peut consulter ces éléments de coût dans la pièce 4 du présent rapport. Aucune subvention n'est versée si les travaux d'aménagement ne sont pas lancés.

Demande de subvention dans le réaménagement des friches industrielles

Claridge Homes (Hintonburg) Inc. a déposé, dans le cadre du Plan d'améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles, une demande pour l'assainissement et le réaménagement du 1050, rue Somerset Ouest.

Le Groupe Paterson a préparé, en février 2012, l'évaluation environnementale de site pour la phase I, et l'évaluation environnementale de site de la phase II a pris fin en août 2015. Ces rapports indiquent que le matériau de remblayage et la nappe phréatique du site visé sont impactés par différents matériaux et par le BTEX et les HCP, qui dépassent les normes du Tableau 3 du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario.

Cette demande porte sur le Programme de subventions pour la réfection, sur le Programme de subventions pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet, sur le Programme de subventions pour les évaluations environnementales de sites, sur le Programme de réduction des droits exigibles pour les permis de construire, sur le Programme de report des redevances d'aménagement et sur le Programme de la Stratégie municipale de leadership.

Les documents obligatoires à déposer auprès de la Ville avec la demande dans le cadre du Programme de subventions pour le réaménagement des friches industrielles sont décrits dans la pièce 3. Le personnel de la Ville a pris connaissance des documents déposés et a jugé que la demande était complète en date du 29 septembre 2022.

Travaux d'assainissement proposés

Le plan d'action suggéré pour l'assainissement est constitué d'une approche générique, selon laquelle les travaux d'excavation et d'élimination d'une décharge contrôlée pour l'élimination des déchets approuvée seraient réalisés pendant le réaménagement du

site visé. L'on s'attend à ce que les travaux d'aménagement, dont l'assainissement de la nappe phréatique, s'étendent sur une durée pouvant atteindre 12 mois.

Calcul de la subvention pour le réaménagement des friches industrielles

Dans le cadre du Programme de subventions pour le réaménagement des friches industrielles, le demandeur doit soumettre différents documents techniques pour que sa demande soit admissible, ainsi que les coûts recevables pour la subvention. Le PACRFI précise que la subvention totale est plafonnée à 50 % du total des coûts recevables (étant entendu que les éléments de coût 7 à 12 ne peuvent pas dépasser 15 % du total des éléments de coût recevables à soumettre pour avoir droit à la subvention). Le lecteur trouvera dans la pièce 4 la répartition des coûts recevables et dans la pièce 5 le calcul de la subvention.

- **Programme de subventions pour la réfection**

Les subventions seraient plafonnées à 85 % de la quote-part municipale de la hausse des impôts fonciers rapportés par les travaux de réaménagement et seraient versables chaque année pour une durée d'au plus 10 ans ou encore jusqu'à la date à laquelle le total des subventions à verser serait égal au total des subventions auxquelles aurait droit le demandeur, selon le premier terme atteint. La Ville ne verserait la subvention annuelle que lorsque toutes les conditions générales précisées dans la convention officielle enregistrée entre la Ville et le demandeur auraient été respectées. La subvention maximum de réfection à laquelle donne droit ce projet se chiffre à 1 859 600 \$.

- **Programme de report des redevances d'aménagement**

Dans le cadre du Programme de report des redevances d'aménagement, le propriétaire des lieux a droit à un report de 25 % des coûts des travaux recevables par rapport aux redevances d'aménagement (éléments de coût 1 à 7; cf. la pièce 4), en signant avec la Ville d'Ottawa une convention de report prévoyant un taux d'intérêt annuel de faveur par rapport au taux d'intérêt indiciel publié. La durée de la convention serait d'au plus deux ans après la délivrance du permis de construire ou trois ans suivant l'approbation, par le Conseil municipal, de la demande déposée dans le cadre du Plan d'améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles par le promoteur immobilier, selon le premier terme atteint. Le promoteur paierait alors la redevance d'aménagement reportée, majorée des intérêts. Cette somme recevable et reportable s'établit à 1 580 660 \$ (à la condition de respecter toutes les clauses et conditions précisées dans l'accord juridique enregistré et intervenu entre la Ville et le demandeur).

Les procédures de perception décrites dans le paragraphe 13 (2) du *Règlement municipal sur les redevances d'aménagement* (Règlement n° 2019-156) permettent à la Ville d'Ottawa et au maître de l'ouvrage de conclure un accord; le trésorier municipal doit alors percevoir les redevances d'aménagement applicables.

En vertu du *Règlement de la Ville d'Ottawa concernant la délégation de pouvoirs à des agents de la Ville d'Ottawa* (Règlement n° 2023-67), l'avocat général a délégué le pouvoir de conclure des accords avec les maîtres de l'ouvrage pour le report des redevances d'aménagement.

- **Programme de la Stratégie municipale de leadership**

Dans le cadre du Programme de subventions pour le réaménagement des friches industrielles, la Stratégie municipale de leadership est un programme général sur l'acquisition des biens-fonds municipaux, l'investissement et la participation à des projets pilotes avec le secteur privé pour assainir et réaménager les sites des friches industrielles à Ottawa. Ce programme est financé par 15 % de la part municipale de l'augmentation des impôts fonciers qui découle du réaménagement et que la Ville conserve pour les propriétés qui participent au Programme de subventions pour la réfection; cette part est affectée à un compte de la Stratégie municipale de leadership. Ce compte sert de fonds renouvelable. L'affectation de 15 % de la hausse des impôts fonciers que la Ville conserve dans le compte de la Stratégie municipale de leadership prend fin au terme du Programme de subventions pour la réfection. La Ville peut alors réaffecter le solde des fonds du compte de la Stratégie municipale de leadership aux recettes générales ou continuer de s'en servir pour les activités de cette stratégie jusqu'à épuisement de ce compte. On estime à 408 209 \$ le financement prévu dans le cadre de ce programme pour ce site, et on commencera à percevoir les fonds à partir de la première année d'imposition du nouveau projet d'aménagement proposé.

Retombées économiques sur la collectivité

Dans l'ensemble, on estime à plus de 56 millions de dollars, du point de vue de la valeur directe des travaux de construction, les retombées économiques du projet d'aménagement résidentiel proposé. Pendant l'aménagement du site, les travaux d'assainissement du site, les salaires versés pendant la durée des travaux de construction, les matériaux et les fournitures achetés, les services et les biens d'équipement loués feront rejaillir des retombées économiques directes et indirectes sur l'économie locale.

Plus de 82 millions de dollars s'ajouteront à la valeur totale des propriétés résidentielles et commerciales dans le rôle d'évaluation foncière lorsque les travaux d'aménagement seront terminés. L'expert-conseil en fiscalité du promoteur immobilier estime qu'on peut

s'attendre, à la fin du projet (2028), soit au terme de la subvention pour le réaménagement des friches industrielles, à des hausses d'impôts fonciers et de taxes scolaires municipaux de plus de 1,1 million de dollars par an, qui pourraient ensuite être affectés aux recettes générales de la Ville. (Cf. la pièce 6.)

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Il n'y a pas de répercussions sur les zones rurales relativement à ce rapport.

COMMENTAIRES DU CONSEILLER MUNICIPAL

Jeff Leiper, conseiller municipal, a pris connaissance des recommandations de ce rapport.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Il n'y a pas d'obstacles juridiques qui empêchent de mettre en œuvre les recommandations de ce rapport. Cette demande est étudiée en vertu des règles et des critères applicables avant la pause du programme en décembre 2022, conformément à la directive donnée par le Conseil municipal le 24 janvier 2024.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Il n'y a pas de répercussions sur la gestion des risques relativement à ce rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS

Il n'y a pas de répercussions sur la gestion des actifs relativement à ce rapport.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

La subvention maximum à verser dans le cadre du programme du Plan d'améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles de 2015 s'élève à 1 859 600 \$. En outre, la contribution apportée dans le cadre de la Stratégie municipale de leadership est estimée à 408 209 \$, ce qui donne un total de 2 267 809 \$. Les exigences relatives à l'exercice des pouvoirs budgétaires seront déposées dans le cadre du processus annuel de budgétisation. Les redevances d'aménagement de 1 580 660 \$ peuvent être reportées dans le cadre du Programme de report des redevances d'aménagement. Les redevances d'aménagement reportées donneraient lieu à des intérêts. Les sommes à verser effectivement dans le cadre du Programme de subventions pour la réfection seront revues à la fin de chaque année d'imposition pour confirmer les avantages fiscaux effectifs du projet d'aménagement et pour calculer la somme à verser effectivement au promoteur.

RÉPERCUSSIONS ÉCONOMIQUES

On peut s'attendre à ce que le projet d'aménagement proposé produise directement, à la suite des travaux de construction, des retombées économiques globales. Pendant l'aménagement du site, les travaux d'assainissement du site, les salaires versés pendant la durée des travaux de construction, les matériaux et les fournitures achetés, les services et les biens d'équipement loués feront rejaillir des retombées économiques directes et indirectes sur l'économie locale.

Lorsque les travaux d'aménagement seront terminés, le bien-fonds réévalué viendrait s'ajouter dans le rôle d'évaluation de l'impôt foncier, et au terme du paiement de la subvention, le montant total des impôts et des taxes viendrait par la suite s'ajouter aux recettes générales de la Ville.

RÉPERCUSSIONS ENVIRONNEMENTALES

L'approbation de cette subvention permettra de réaménager cette friche industrielle et de s'assurer que ce site contaminé sera assaini en bonne et due forme avant d'être aménagé. Il faudra établir le relevé de l'état des lieux conformément à l'accord de financement. Le réaménagement des friches industrielles constitue une stratégie cruciale dans la promotion du réinvestissement dans les zones urbaines existantes et dans la réduction de la nécessité de s'étendre aux sites des zones vertes.

L'assainissement et le réaménagement des friches industrielles permettent de respecter l'objectif de la Stratégie environnementale relatif à la salubrité de l'air, de l'eau et du sol.

PRIORITÉS DU MANDAT DU CONSEIL

Ce projet porte sur les priorités suivantes du mandat du Conseil municipal :

- une ville verte et résiliente;
- une ville dont l'économie est diversifiée et prospère;
- une ville qui offre des logements abordables et qui est plus habitable pour toutes et pour tous.

PIÈCES JUSTIFICATIVES

Pièce 1	Carte de localisation
Pièce 2	Vue à vol d'oiseau
Pièce 3	Exigences de la demande de subvention pour le réaménagement des friches industrielles

Pièce 4	Subvention pour le réaménagement des friches industrielles – coûts recevables
Pièce 5	Calcul de la subvention pour le réaménagement des friches industrielles
Pièce 6	Estimation de la hausse projetée des impôts fonciers de la Ville et subvention municipale annuelle à verser
Pièce 7	Scénario des options de paiement
Pièce 8	Plan d'implantation

CONCLUSION

La Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique recommande d'approuver la demande, qui est conforme à l'intention du Plan d'améliorations communautaires (PAC) pour le réaménagement des friches industrielles (2015).

SUITE À DONNER

Les Services juridiques de la Direction générale des services novateurs pour la clientèle doivent préparer l'Accord de subvention pour le réaménagement des friches industrielles.

Les Services des recettes de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique doivent mettre au point l'approche administrative générale à adopter pour mettre en œuvre le Programme d'incitation financière pour le réaménagement des friches industrielles et plus précisément cette demande.

La Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique doit faire connaître au demandeur la décision du Conseil municipal.

Pièce 1 – Plan de localisation – 1050, rue Somerset Ouest



Pièce 2 – Vue à vol d'oiseau – 1050, rue Somerset Ouest



Pièce 3 – Exigences de la demande de subvention pour le réaménagement des friches industrielles

Le guide du Programme de subventions pour le réaménagement des friches industrielles a été préparé dans le cadre de l'administration du Programme d'incitation financière pour le réaménagement des friches industrielles. Ce guide fait état des exigences détaillées que le demandeur doit respecter pour déposer une demande complète auprès de la Ville pour étude et aide financière dans le cadre de ce programme de subventions. Le demandeur doit déposer différents documents techniques pour savoir s'il est admissible à ce programme et pour connaître les coûts recevables dans le cadre de la subvention de réaménagement. Il doit obligatoirement déposer les documents suivants :

- toutes les études environnementales (évaluation environnementale de site de la phase I et de la phase II et le plan d'assainissement);
- le plan de travail détaillé et l'estimation des coûts préparés par une personne compétente (au sens défini dans la *Loi sur la protection de l'environnement* et dans le *Règlement de l'Ontario 153/04*, dans sa version modifiée) pour tous les travaux recevables d'assainissement environnemental et d'évaluation et de gestion des risques;
- l'estimation des coûts déposée par un entrepreneur compétent pour les coûts recevables de réfection, de réaménagement et de démolition;
- l'ensemble des dessins détaillés d'architecture, de conception et de construction;
- L'estimation de la valeur foncière après la réalisation du projet, préparée par un expert-conseil en fiscalité foncière du secteur privé.

Le demandeur (propriétaire enregistré) ou le mandataire du propriétaire enregistré doit remplir l'intégralité de la demande et y apposer toutes les signatures obligatoires, en plus de déposer la déclaration assermentée.

Pièce 4 – Subvention pour le réaménagement des friches industrielles – coûts recevables

Tableau 1 – Éléments de coût recevables et coûts estimatifs – 1050, rue Somerset Ouest

	Éléments de coût recevables	Coûts estimatifs
1	Études environnementales, plan de travaux d'assainissement et évaluation des risques qui ne font pas l'objet du Programme de subventions pour les évaluations environnementales de sites	37 000 \$
2	Assainissement environnemental, dont les frais de préparation du relevé de l'état des lieux	2 878 570 \$
3	Placement de remblai propre et nivellement	0 \$
4	Application de mesures environnementales ou techniques et travaux afférents selon les modalités précisées dans le plan des travaux d'assainissement ou dans l'évaluation des risques	63 250 \$
5	Surveillance, maintien et exécution des mesures environnementales et techniques et réalisation des travaux afférents selon les modalités précisées dans le plan de travaux d'assainissement ou dans l'évaluation des risques	182 500 \$
6	Primes d'assurance environnementale	0 \$
7	Programme de leadership	0 \$
	Total partiel des coûts recevables pour 50 % du Programme de report des redevances d'aménagement	3 161 320 \$
8	Coût de l'étude de viabilité	10 000 \$
9	30 % des droits du permis de construire (recevables exclusivement dans les zones prioritaires)	243 122 \$
10	50 % des coûts de démolition des bâtiments	459 000 \$

11	50 % des coûts de réfection des bâtiments	0 \$
12	50 % des coûts de rénovation des infrastructures du site, dont les services d'eau, les égouts sanitaires et les infrastructures de gestion des eaux pluviales	75 000 \$
	Total partiel des éléments de coût 7 à 12 – résultats réels	787 122 \$
	Montant maximum admissible des éléments de coût 7 à 12 d'après 15 % du total des coûts recevables	557 880 \$
	Total des coûts recevables pour la subvention à consacrer au réaménagement	3 719 200 \$

Pièce 5 – Calcul de la subvention pour le réaménagement des friches industrielles

Le Plan d'améliorations communautaires pour le réaménagement des friches industrielles (PACRFI) précise que le total de l'ensemble des subventions ne doit pas être supérieur à 50 % des coûts du réaménagement desdits terrains et bâtiments (étant entendu que les éléments de coût 7 à 12 ne peuvent pas dépasser 15 % du total des éléments de coût recevables à soumettre pour avoir droit à la subvention).*

Tableau 2 – Total des coûts recevables

1	Total des coûts recevables – d'après la pièce 4	3 719 200 \$
2	Total du plafonnement à 50 % de l'élément 1	1 859 600 \$
3	Total de la subvention à verser pour le réaménagement	1 859 600 \$

Le terrain se trouve dans une zone prioritaire. Cette localisation donne donc droit à la subvention pour la réfection représentant l'équivalent de 85 % de la hausse des impôts fonciers municipaux découlant des travaux de réaménagement; cette subvention est versable chaque année, sur une durée pouvant atteindre 10 ans.

Pièce 6 – Estimation de la hausse projetée des impôts fonciers de la Ville et subvention municipale annuelle à verser

L'expertise de la valeur récente (2016) de la propriété du 1050, rue Somerset Ouest s'établit à 1 973 000 \$ et appartient à la catégorie Commercial (CT). Le tableau ci-après donne la répartition des impôts fonciers récents.

Tableau 3 – Impôts fonciers récents (année d'imposition 2023)

Tranche des impôts fonciers municipaux	38 560 \$
Tranche de l'impôt scolaire	17 362 \$
Total des impôts fonciers avant le projet	55 912 \$

Il faut signaler qu'une charge spéciale de 3 015 \$ au titre de la zone d'amélioration commerciale a été appliquée, sans toutefois faire partie du prélèvement de l'impôt.

D'après la valorisation de l'expertise foncière après le projet, préparée par le Groupe Altus et déposée avec la demande, on estime que lorsque tout le projet sera terminé, l'aménagement proposé pourrait avoir, après le projet, une valeur foncière de 82 millions de dollars (d'après l'expertise de la valeur actuelle de 2016). Le tableau 4 fait état de l'estimation des impôts fonciers et des taxes scolaires à prélever par la municipalité sur l'ensemble de ce projet d'aménagement.

Tableau 4 – Estimation des impôts fonciers et des taxes scolaires annuels de la municipalité après la réalisation du projet

Catégories fiscales	Évaluation estimative (2028)	Estimation des impôts fonciers municipaux (2028)	Estimation des taxes scolaires municipales (2028)	Estimation du total des impôts et des taxes (2028)
Catégorie résidentielle (RT) et nouvelle catégorie commerciale (XT)	82 054 000 \$	929 292 \$	163 561 \$	1 092 853 \$

On estime à 4 467 \$, en 2028, la redevance spéciale de la zone d'amélioration commerciale.

Pièce 7 – Scénario des options de paiement

1050, rue Somerset Ouest

Année	Année civile (d'après le rapport)	Année civile (versement attendu)	Tranche des impôts fonciers municipaux existants	Tranche des impôts fonciers municipaux estimatifs	Hausse des impôts municipaux	Subvention pour la réfection (85 % de la hausse des impôts fonciers)		Fonds renouvelable du leadership municipal dans le réaménagement des friches industrielles	Recettes supplémentaires apportées à la Ville	Montant cumulatif de la subvention
						Dépenses recevables	Dépenses réelles			
1	2024	2025	38 560 \$	38 560 \$	- \$			- \$	- \$	0 \$
2	2025	2026	38 946 \$	38 946 \$	- \$			- \$	- \$	0 \$
3	2026	2027	39 335 \$	39 335 \$	- \$			- \$	- \$	0 \$
4	2027	2028	39 728 \$	39 728 \$	- \$			- \$	- \$	0 \$
5	2028	2029	40 064 \$	929 292 \$	889 228 \$	755 844 \$	755 844 \$	133 384 \$	133 384 \$	755 844 \$
6	2029	2030	40 865 \$	947 878 \$	907 013 \$	770 961 \$	770 961 \$	136 052 \$	136 052 \$	1 526 805 \$
7	2030	2031	41 683 \$	966 835 \$	925 152 \$	786 380 \$	332 795 \$	138 773 \$	592 357 \$	1 859 600 \$
8	2031	2032	42 516 \$	986 172 \$	943 656 \$	802 108 \$	- \$	- \$	943 656 \$	
9	2032	2033	43 366 \$	1 005 896 \$	962 530 \$	818 150 \$	- \$	- \$	962 530 \$	
10	2033	2034	44 234 \$	1 026 013 \$	981 779 \$	834 513 \$	- \$	- \$	981 779 \$	
Total			409 297 \$	6 018 655 \$	5 609 358 \$		1 859 600 \$	408 209 \$	3 749 758 \$	

Il est essentiel de signaler que la hausse des impôts n'est qu'une estimation, qui donne un ordre de grandeur de la somme à verser éventuellement en supposant que le projet sera réalisé, réévalué et que les impôts seront prélevés et réglés au cours de cette période. Pour les besoins de l'illustration, les taux d'imposition et tous les paramètres de l'évaluation foncière sont constants. Dans la pratique, la valeur foncière augmenterait probablement du fait de la hausse des valeurs foncières. De même, le prélèvement annuel de l'impôt municipal sur l'horizon prévisionnel serait lui aussi appelé à augmenter.

L'administration du Programme de subventions pour le réaménagement des friches industrielles obligerait à verser les subventions d'après l'évaluation foncière effective des propriétés améliorées de la Société d'évaluation foncière des municipalités (MPAC), en tenant compte du règlement des appels. Le taux d'imposition prépondérant serait appliqué, et la remise des taxes foncières ne serait consentie que lorsque les impôts seraient acquittés intégralement pour une durée d'un an, uniquement lorsque la Ville aurait constaté que toutes les clauses et conditions sont respectées selon les modalités précisées dans l'accord juridique intervenu entre elle et le demandeur. Cette remise serait plafonnée à 85 % de la part municipale de l'augmentation des impôts fonciers par rapport aux impôts fonciers municipaux versés avant le lancement du projet.

Dans l'administration de cette subvention, les chiffres de chaque rangée seraient calculés chaque année d'après la nouvelle évaluation foncière, le taux d'imposition, les impôts versés et la hausse effective des impôts fonciers municipaux pour établir le montant réel de la subvention à verser.

Pièce 8 – Plan d'implantation

