



RÈGLEMENT 696

Règlement décrétant un Programme d'aide à l'implantation d'entreprises au centre-ville pour l'année 2025

CONSIDÉRANT l'article 85.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettant d'octroyer une aide financière;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal souhaite revitaliser un secteur du centre-ville, où la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée pour moins de 25 % de terrains non bâtis;

ATTENDU qu'un avis de motion a dûment été donné à la séance du 2 décembre 2024;

Le conseil municipal décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1.1 Champ d'application

Le présent règlement vise à stimuler l'activité économique au centre-ville.

Article 1.2 Terminologie

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultante du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article :

Bâtiment admissible

Un bâtiment ou une partie de bâtiment, utilisé comme établissement d'entreprise et qui est situé dans la zone désignée.

Conseil

Le conseil municipal de la Ville de Farnham.

Établissement d'entreprise

Un lieu où est exercé un commerce, un usage de bureau ou d'administration effectué par une entreprise ou un professionnel, à l'exception de telles activités exercées en usage complémentaire à une autre fonction. Les établissements d'entreprise peuvent être ouverts au public ou réservés à l'administration d'une entreprise.

Pour les fins d'application du présent règlement, sont considérés comme des établissements d'entreprise admissibles, tous ceux faisant partie des classes d'usages autorisées au centre-ville selon le *Règlement 458 de zonage*.

Sont spécifiquement exclus de cette définition, les établissements exploitant des bars, où aucun service de repas ni divertissement autre qu'occasionnel n'est offert.

Dans le cas où un usage est exercé dans une partie d'un bâtiment faisant l'objet d'un bail, ou dans plusieurs parties faisant l'objet de baux distincts, chaque partie constitue un établissement d'entreprise distinct.

Locataire

Signataire d'un bail commercial visé par le présent règlement. Est aussi considéré à titre de locataire, le propriétaire-occupant de l'emplacement visé.

Loyer brut

Le prix du loyer tel que prévu au bail.

Mandataire

Le Service de planification et d'aménagement du territoire est désigné par le conseil pour l'application du présent règlement.

Occupation

La date d'ouverture au public dans le local ciblé dans le cas d'un commerce ou celle du début des opérations complètes, dans le cas d'un local réservé à l'administration d'une entreprise.

Superficie d'occupation

La superficie occupée par l'ensemble des activités de l'établissement.

Superficie locative

La superficie brute locative prévue au bail, c'est-à-dire la superficie nette du local plus son pourcentage d'espace commun.

Usage

Fin à laquelle un bâtiment, une construction, un terrain ou une partie de bâtiment, de construction, ou de terrain est destiné, utilisé ou occupé.

Usage complémentaire

Usage des bâtiments ou des terrains qui sert à faciliter ou améliorer l'usage principal et qui constitue un prolongement normal et logique des fonctions de l'usage principal.

Usage principal

Fin première à laquelle un bâtiment, une construction, un terrain ou une partie de bâtiment, de construction ou de terrain est destiné, utilisé ou occupé.

Ville

La Ville de Farnham.

Zone désignée

Le territoire délimité à l'intérieur du centre-ville où s'applique le présent règlement, tel qu'illustré à l'Annexe A.

CHAPITRE 2 ÉTABLISSEMENT DU PROGRAMME ET DURÉE

Article 2.1 Programme

Le présent règlement établit le Programme d'aide financière à l'implantation d'entreprises au centre-ville.

Le Programme vise à revitaliser la zone désignée du centre-ville par l'octroi d'une aide financière aux nouveaux locataires et aux locataires actuels désirant s'agrandir, afin de favoriser la mise en place de nouvelles entreprises ou de bonifier celles existantes. L'objectif du Programme est de stimuler la vitalité économique et la revitalisation au cœur du centre-ville, en augmentant la superficie occupée par le commerce de détail et le bureau, de manière à renforcer son rôle de pôle d'affaires structurant.

Article 2.2 Durée

Pour être admissible, toute demande présentée dans le cadre du présent Programme doit être déposée entre l'entrée en vigueur du présent règlement et le 31 décembre 2025 et doit être relative à un local pour lequel un bail débute après la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Toutefois, le nouvel établissement qui est admissible et qui a déposé une demande avant la fin du Programme pourra recevoir le versement de l'aide financière après la fin du Programme.

CHAPITRE 3

ADMISSIBILITÉ ET CALCUL DE L'AIDE FINANCIERE

Article 3.1 **Admissibilité**

Une demande d'aide financière aux fins du Programme établi par le présent règlement peut être présentée pour les usages suivants :

- Les usages compris dans la catégorie d'usages 54 - Vente au détail de produits de l'alimentation de la classe d'usages Vente au détail (C2).
- Les usages compris dans la catégorie d'usages 56 - Vente au détail de vêtements et d'accessoires de la classe d'usages Vente au détail (C2).
- Les usages compris dans la sous-catégorie d'usages 582 - Établissement où l'on sert à boire de la classe d'usages Services de restauration, d'hébergement et de récréation (C3).
- L'usage 5811 - Restaurant et établissement avec service complet (Sans terrasse) de la classe d'usages Services de restauration, d'hébergement et de récréation (C3).
- L'usage 5812 - Restaurant et établissement avec service complet (Avec terrasse) de la classe d'usages Services de restauration, d'hébergement et de récréation (C3).

Le tout, dans les cas suivants :

- Pour l'occupation d'un local vacant, situé dans un bâtiment commercial, de bureaux ou mixte afin d'y créer un nouvel établissement d'entreprise dans la zone désignée.
- Pour tout agrandissement d'un établissement d'entreprise existant dans la zone désignée qui s'effectue dans des locaux vacants faisant partie du même bâtiment.
- Dans le cas de la relocalisation dans des locaux vacants de la zone désignée, d'un établissement d'entreprise qui s'y trouve déjà, pour les fins d'un agrandissement : seule la partie correspondant à l'agrandissement de l'établissement d'entreprise est alors admissible.

Article 3.2 **Calcul de l'aide financière**

Le calcul de l'aide financière est basé sur les renseignements fournis sur le formulaire de Demande d'aide financière et sur le dépôt d'une "Offre de location" pour un local dans un bâtiment admissible pour l'occupation d'un établissement d'entreprise.

Article 3.3 **Durée d'occupation**

La durée de l'occupation de l'établissement d'entreprise admissible par un locataire doit être d'au moins trois ans.

Article 3.4 **Conditions d'admissibilité**

Est admissible à une aide financière pour l'occupation d'un nouvel établissement d'entreprise ou pour l'agrandissement d'un établissement d'entreprise existant, tout locataire d'un local répondant aux caractéristiques prévues à l'article 3.1 et qui respecte les conditions suivantes :

- Avoir complété le formulaire de demande d'aide financière créé à cet effet pour un nouvel établissement d'entreprise ou pour un agrandissement d'un établissement d'entreprise existant.
- Avoir fourni le bail en cours pour le local faisant l'objet de la demande.
- Avoir demandé et obtenu un permis de construction ou un certificat d'autorisation de la Ville, si des travaux s'avèrent requis ou s'il y a changement d'usage.

- Exercer un usage conforme aux règlements municipaux et à tout autre loi ou règlement régissant l'usage projeté.
- Avoir payé toute taxe, tarif, compensation ou facture reliée à l'établissement d'entreprise et n'avoir aucun compte en souffrance auprès de la Ville.
- Avoir obtenu le certificat d'occupation de la Ville.

Article 3.5 Montant de l'aide financière

Pour le locataire, le montant de l'aide financière représente 100 % du montant du loyer brut de la première année prévue au bail, jusqu'à un maximum de 21 000 \$.

Les dépenses de nature capitale représentant les montants utilisés aux fins d'augmenter, de remplacer, d'ajouter ou d'effectuer des réparations importantes aux équipements ou au bâtiment sont inadmissibles pour l'établissement du coût de loyer.

La valeur totale maximale de l'aide qui peut être accordée annuellement pour l'ensemble des projets déclarés admissibles est fixée à 30 000 \$ par exercice financier de la Ville.

Article 3.6 Versement de l'aide financière

L'aide financière est pour une période maximale de trois ans d'occupation du commerce. Elle est versée à chaque semestre, selon les modalités suivantes :

Année 1

Après six mois d'occupation - Montant de l'aide financière multiplié par 0,17.

Après douze mois d'occupation - Montant de l'aide financière multiplié par 0,17.

Année 2

Après six mois d'occupation - Montant de l'aide financière multiplié par 0,165.

Après douze mois d'occupation - Montant de l'aide financière multiplié par 0,165.

Année 3

Après six mois d'occupation - Montant de l'aide financière multiplié par 0,165.

Après douze mois d'occupation - Montant de l'aide financière multiplié par 0,165.

CHAPITRE 4 ADMINISTRATION DU PROGRAMME

SECTION 1 PRÉSENTATION ET TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

Article 4.1.1 Administration du Programme

Le mandataire est chargé de son administration. Il peut exiger la présentation de tout document requis pour sa bonne application et effectuer les inspections qu'il juge nécessaires.

Article 4.1.2 Formulaire

Tout locataire qui désire se prévaloir des dispositions du présent Programme doit remplir et signer le formulaire de demande d'aide financière disponible auprès du mandataire et joindre à sa demande les documents suivants :

- Un document établissant, le cas échéant, le mandat de toute personne agissant en son nom.

- Des plans établissant la superficie d'occupation et l'aménagement intérieur de l'établissement d'entreprise existant et projeté, s'il y a lieu.
- Une copie de l'offre de location, dans le cas d'un locataire.
- Tout autre document exigé par le mandataire.

Article 4.1.3 Étude des demandes

Le mandataire étudie les demandes en respectant la procédure établie dans le présent article et en s'assurant que les exigences qui y sont formulées sont respectées.

Il crée un registre de demandes d'aide financière et traite les demandes sur la base du premier arrivé (Lorsque le dossier est complet), premier servi, jusqu'à épuisement des fonds qui y sont alloués.

Les plans d'aménagement et la description de l'occupation de l'établissement d'entreprise soumis sont vérifiés par le mandataire.

Si des travaux d'aménagement ou de réaménagement de l'établissement d'entreprise sont nécessaires avant l'occupation, les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec et conformément à tout permis requis par la réglementation municipale, lequel doit être obtenu préalablement à la réalisation des travaux.

Le projet soumis doit être conforme aux dispositions des règlements municipaux, du présent Programme et de toute réglementation ou loi applicable.

Article 4.1.4 Décision

Le mandataire transmet à la personne demandant une aide financière en vertu du présent Programme un avis d'acceptation ou de refus.

SECTION 2 ENGAGEMENTS DU LOCATAIRE

Article 4.2.1 Dépôt de la demande

La demande d'aide financière doit être déposée avant l'ouverture de l'établissement d'entreprise au public dans le local ciblé ou avant le début des opérations complètes, dans le cas d'activités reliées à l'administration d'une entreprise. Le dépôt d'une demande ne garantit pas l'acceptation d'une aide financière.

Lorsqu'il s'agit d'un agrandissement de local, la demande peut être déposée en même temps que la demande de permis.

Article 4.2.2 Attestation d'occupation

Le mandataire doit déposer annuellement, à la date anniversaire du premier versement de la subvention, une Attestation d'occupation afin d'attester que les conditions de l'engagement sont demeurées les mêmes. À cet effet, une inspection des lieux sera effectuée chaque année par le mandataire.

L'attestation d'occupation est un prérequis aux modalités du versement de l'aide financière.

CHAPITRE 5 CONDITIONS PARTICULIÈRES

Article 5.1 Bail

Le bail de location d'un local pour un établissement d'entreprise doit être publié au Registre foncier du Québec. Une copie du bail accompagné de sa preuve de publication doit être remise au mandataire avant le versement de la subvention.

Article 5.2 **Cessation des activités**

La cessation des activités de l'établissement d'entreprise dans le local visé, pour quelque motif que ce soit, met fin au versement de l'aide financière et entraîne automatiquement l'obligation de rembourser à la Ville le montant de la subvention obtenue au prorata du nombre de jours non écoulés depuis la fin des activités.

Article 5.3 **Respect des engagements**

Le locataire d'un établissement d'entreprise qui fait défaut de respecter les engagements inscrits dans le présent règlement remboursera le montant de l'aide financière que la Ville a versée, au prorata du nombre de jours de la période de douze mois non encore écoulés depuis le défaut.

Article 5.4 **Compensation**

La Ville est en droit d'opérer une compensation entre un versement payable à un établissement d'entreprise bénéficiaire du Programme établi par le présent règlement et une créance due à la Ville par ce dernier.

Article 5.5 **Sous-location**

La sous-location d'un local faisant l'objet d'une aide financière pour un établissement d'entreprise dans le cadre du présent Programme n'est pas permise.

CHAPITRE 6 EXCLUSIONS

Article 6.1 **Exclusions**

Le présent Programme ne s'applique pas :

- À un immeuble pour lequel une réserve pour fins publiques est établie ou pour lequel des procédures en expropriation ont été entreprises.
- À un établissement d'entreprise exploité par le propriétaire de l'immeuble.
- À un établissement d'entreprise qui a fait l'objet d'une demande d'aide financière approuvée en vertu du présent règlement et qui a été annulée au cours des douze mois qui précèdent la date de la nouvelle demande d'aide financière, en raison du défaut de respecter l'une des conditions de l'octroi d'une aide financière, à moins que la demande ne soit faite par un nouveau locataire.
- À un bâtiment occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé par la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* ou subventionné suivant cette loi.
- À un bâtiment pour lequel une aide financière continue est versée par le gouvernement du Canada ou par celui du Québec dans le cadre d'un autre programme.
- À un établissement ne correspondant pas à la définition d'établissement d'entreprise de l'article 1.2 du présent règlement.
- À un établissement saisonnier ou de vente temporaire qui est exploité pendant moins de quatre-vingt-dix jours consécutifs par année.
- À tout établissement ou immeuble de l'État, d'une Société d'État, de la Couronne du chef du Canada ou d'un mandataire de celle-ci et d'une autorité municipale quelconque.
- À un établissement dont l'activité principale est la vente de boissons alcoolisées et qui n'offre aucun repas.
- À un organisme communautaire ou à un organisme à but non lucratif.

- À un guichet automatique, à une entreprise dont l'activité principale est reliée à l'entreposage, à un prêteur sur gage, à une entreprise exploitant l'érotisme ou à celle présentant des spectacles de personnes dévêtues ou partiellement dévêtues.
- À un établissement qui s'installe dans un local devenu vacant à la suite de l'éviction du locataire précédant par le propriétaire, pour des motifs autres que le non-respect des obligations prévues au bail ou des lois et règlements applicables.

CHAPITRE 7 ABROGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR

Article 7.1 Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace les *Règlement 679 et 679-1* à toutes fins que de droit.

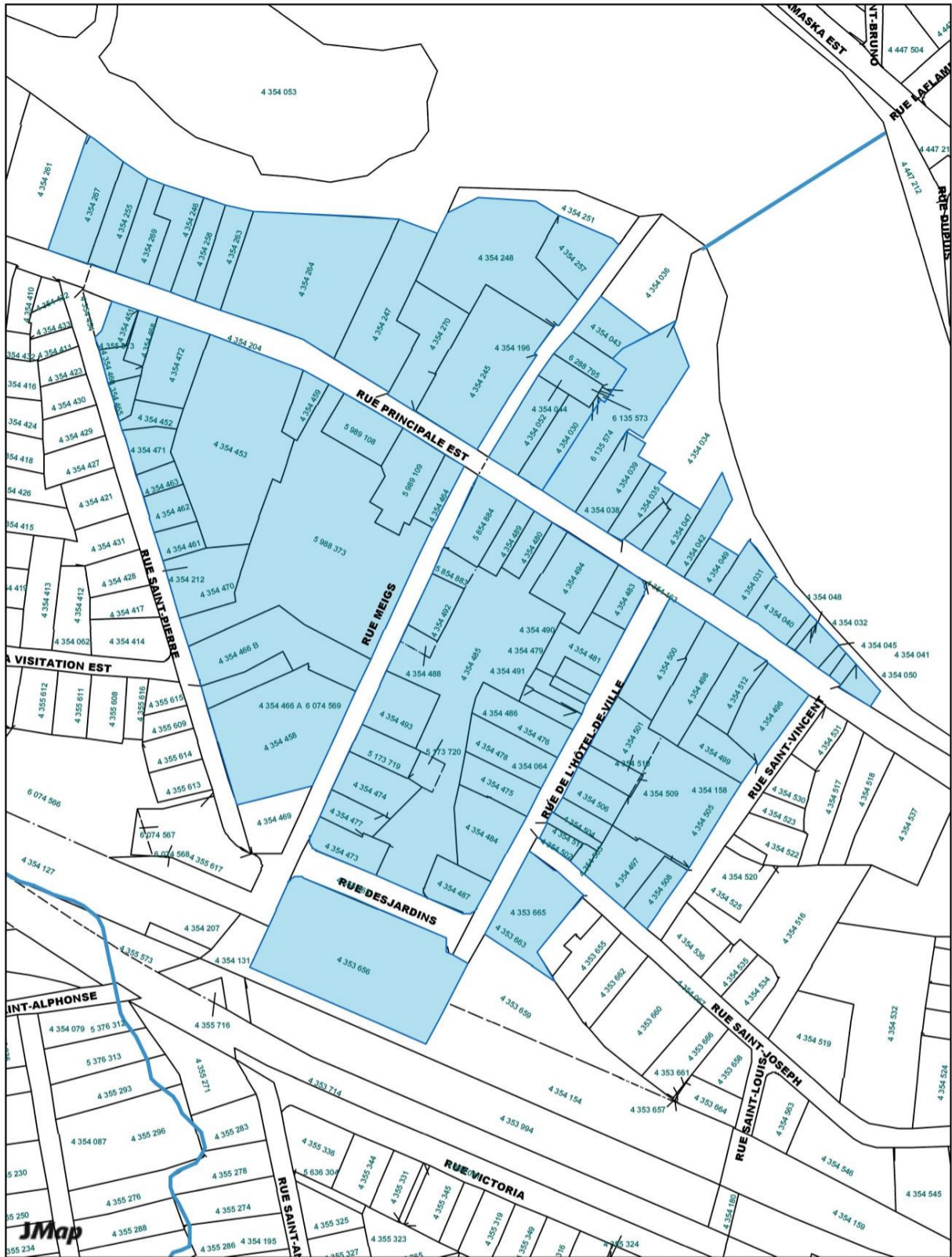
Article 7.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Marielle Benoit, OMA
Directrice générale et greffière

Daniel Campbell
Maire suppléant

Annexe A



CERTIFICAT

Nous, soussignés, certifions que:

1. Le projet de règlement a été déposé par le conseil municipal le 2 décembre 2024.
2. Le règlement a été adopté par le conseil municipal le 9 décembre 2024.
3. L'avis public d'entrée en vigueur du règlement a été publié sur le site Internet de la Ville de Farnham le 10 décembre 2024.

Marielle Benoit, OMA
Directrice générale et greffière

Daniel Campbell
Maire suppléant