



FÉDÉRATION
CANADIENNE DES
MUNICIPALITÉS

FEDERATION
OF CANADIAN
MUNICIPALITIES

Fonds municipal vert



Élaboration et
mise en œuvre d'une
stratégie efficace
visant les sites
contaminés

Programme de Leadership en
réhabilitation de sites contaminés
Série de guides

Remerciements

Le présent guide repose sur les pratiques exemplaires observées dans des collectivités de partout au Canada ainsi que sur l'information fournie par d'éminents experts en matière de sites contaminés. Il s'inspire également d'une recherche réalisée antérieurement pour le compte de la Fédération canadienne des municipalités (FCM) par James Van Hemert et Laurel Cowan (Golder & Associates), Tammy Lomas-Jylha (TLomasJylha Consulting), Carola Lima (CBL Consulting Ltd.) et Steve Dulmage (Build Green Solutions). Jeremy Murphy (Sustainability Solutions Group) ainsi que Tim Collins et Evan DiValentino (LANDx Developments) ont offert leur expertise et fourni d'autres études en plus d'en analyser le contenu.

Élaboration et mise en œuvre d'une stratégie efficace visant les sites contaminés

©2015 Fédération canadienne des municipalités
Tous droits réservés
24, rue Clarence
Ottawa (Ontario) K1N 5P3
www.fcm.ca/fmv



Table des matières

À propos du présent guide 2

Partie A : Introduction aux stratégies visant les sites contaminés

Types de stratégies visant les sites contaminés 3

Que devrait inclure votre stratégie visant les sites contaminés? 4

1. Introduction. 5

2. Buts et objectifs 5

3. Contexte stratégique. 5

4. Analyse. 5

5. Programmes de réhabilitation de sites contaminés 6

6. Mise en œuvre et mesure du rendement. 6

Partie B : Pratiques exemplaires pour élaborer et mettre en œuvre une stratégie efficace visant les sites contaminés

Recenser les sites contaminés prioritaires 8

Établir des objectifs de réaménagement clairs et réalistes 9

Mobiliser les intervenants. 9

Sélectionner les bonnes mesures incitatives pour les sites contaminés 10

Mesures incitatives financières. 10

Mesures incitatives non financières. 11

Évaluer vos options 12

Créer un processus axé sur le client 13

Établir des rôles et des responsabilités clairs 14

Surveiller le rendement et en rendre compte 14

La voie à suivre 15

Annexe A : Buts et objectifs d'exemples de stratégies visant les sites contaminés 16

Annexe B : Avantages et problèmes associés aux mesures incitatives visant la réhabilitation de sites contaminés 17

Annexe C : Exemples d'indicateurs de rendement 20

À propos du présent guide

Le présent guide fait partie d'une série de documents préparés par la Fédération canadienne des municipalités (FCM) pour son nouveau Programme de Leadership en réhabilitation de sites contaminés. Il vise à aider les municipalités canadiennes à élaborer et à mettre en œuvre des stratégies fructueuses visant les sites contaminés. Il s'adresse aux municipalités prêtes à élaborer une stratégie et à celles déjà dotées d'une telle stratégie qui réévaluent ou renouvellent leurs programmes.

La partie A du guide fournit une description de différents types de stratégies visant les sites contaminés et un aperçu de ce que votre stratégie devrait inclure. La partie B présente les pratiques exemplaires pour élaborer une stratégie fructueuse visant les sites contaminés et offre des conseils sur la sélection des mesures incitatives adéquates en la matière pour votre municipalité.

L'élaboration d'une stratégie visant les sites contaminés constitue l'une des étapes clés du cadre de pratiques exemplaires du Programme de Leadership en réhabilitation de sites contaminés de la FCM.

Le cadre du Programme de **Leadership en réhabilitation de sites contaminés** de la FCM compte sept grandes étapes permettant de faire d'une municipalité un chef de file en matière de revitalisation de sites contaminés. Franchissez les étapes dans l'ordre le plus adéquat pour votre collectivité, soit en réalisant une étape après l'autre, en entreprenant plusieurs étapes en même temps ou encore en tirant parti du travail déjà réalisé.



S'engager à agir



Promouvoir les programmes et les occasions de réaménagement



Comprendre le milieu



Gérer les programmes et les projets



Établir des partenariats



Évaluer, améliorer et célébrer



Concevoir une stratégie

Ce cadre se fonde sur les pratiques des municipalités canadiennes qui ont réussi à redonner un usage productif à leurs sites contaminés.

Partie A

Introduction aux stratégies visant les sites contaminés

Une stratégie de réaménagement de sites contaminés mise en œuvre avec succès peut procurer à votre municipalité des avantages importants en améliorant de nombreux aspects de la santé économique, environnementale et sociale. Ces avantages comprennent une augmentation de la valeur des propriétés, des recettes fiscales locales et des possibilités d'emploi ainsi qu'une réduction des risques environnementaux et une revitalisation des quartiers. Malgré cela, nombre de sites contaminés demeurent inutilisés pendant des années du fait que les coûts de la réhabilitation et la réglementation viennent compliquer le réaménagement. Parmi les autres obstacles, mentionnons les coûts de réaménagement plus élevés et les possibilités de financement limitées, une plus grande incertitude associée aux évaluations environnementales, à la responsabilité environnementale et aux processus d'approbation complexes.

Les municipalités peuvent jouer un rôle clé pour surmonter ces obstacles en élaborant des programmes et des mesures incitatives qui :

- réduisent les coûts d'investissement pour le réaménagement;
- augmentent les possibilités d'aménagement des terrains;
- réduisent les incertitudes associées au réaménagement de sites contaminés.

L'élaboration d'une stratégie visant les sites contaminés permet aux municipalités de structurer leur approche d'incitation au réaménagement, de concevoir des programmes et des mesures incitatives adaptées au contexte local et d'axer leurs efforts et leurs investissements sur les secteurs prioritaires.

➤ Types de stratégies visant les sites contaminés

Les stratégies visant les sites contaminés peuvent être menées à trois échelles différentes :

- **Collectivité** : Une approche globale qui cible tous les sites contaminés de l'inventaire d'une municipalité.
- **District** : La stratégie vise des sites contaminés de certains quartiers ou districts; la réhabilitation est axée sur les secteurs prioritaires.
- **Propre au site** : La stratégie cible un seul type de site contaminé, comme une ancienne station-service, ayant des problèmes de contamination, des processus d'approbation ou des obstacles au réaménagement qui lui sont propres — une approche axée sur des types courants de sites contaminés ou des sites problématiques.

Alors que certaines municipalités optent pour l'élaboration d'une stratégie particulière, d'autres préfèrent intégrer les objectifs de réaménagement de sites contaminés et de construction intercalaire dans d'autres plans ou stratégies (p. ex., un plan visant le centre-ville). La façon dont votre municipalité élabore sa stratégie visant les sites contaminés dépendra de sa capacité et de ses processus administratifs ainsi que de ses priorités et du contexte locaux. De nombreux éléments d'une stratégie visant les sites contaminés peuvent être établis en partenariat avec des promoteurs (p. ex., en utilisant l'information immobilière du promoteur pour dresser un inventaire de sites contaminés).

Le tableau suivant donne des exemples de stratégies visant les sites contaminés de municipalités de partout au Canada qui sont actives dans le domaine du réaménagement de ce type de sites. Même si ces stratégies deviennent de plus en plus courantes dans les collectivités du pays, c'est en Ontario qu'elles sont les plus fréquentes.

Exemples de stratégies visant les sites contaminés

Type de stratégie	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Collectivité 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ville de St. Catharines (Ontario) : Plan d'amélioration communautaire (2015) ➤ Ville du Grand Sudbury (Ontario) : Stratégie et plan d'amélioration communautaire des friches industrielles (2013) ➤ Ville de Guelph (Ontario) : Plan d'amélioration communautaire (réaménagement de sites contaminés) (2011) ➤ Ville de Brantford (Ontario) : Plan d'amélioration communautaire visant les sites contaminés (2006)
<ul style="list-style-type: none"> ➤ District 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ville d'Oshawa (Ontario) : Plan d'amélioration communautaire Renaissance visant les sites contaminés (2005) ➤ Ville de Langley (Colombie-Britannique) : Stratégie de réaménagement de sites contaminés (2012) ➤ Ville d'Hamilton (Ontario) : Plan d'amélioration communautaire ERASE (2010) ➤ Ville de Kingston (Ontario) : Plan d'amélioration communautaire pour les secteurs 1A, 1B et 1C du projet visant les sites contaminés (2013)
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Propre au site 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ville d'Edmonton (Alberta) : Stratégie du groupe de travail sur les stations-service contaminées (2010)
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Autres 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ District de Maple Ridge (Colombie-Britannique) : Plan du secteur du centre-ville (2008) <p><i>Nota</i> : Bien que ce plan n'aborde pas explicitement le réaménagement de sites contaminés, il jette les bases de programmes incitatifs offerts par la municipalité pour encourager la construction intercalaire et le réaménagement de sites contaminés au centre-ville.</p>

➤ Que devrait inclure votre stratégie visant les sites contaminés?

Une stratégie visant les sites contaminés devrait être adaptée au contexte particulier de votre municipalité. Elle doit toutefois comprendre plusieurs éléments communs, peu importe la taille ou l'emplacement de votre municipalité, notamment :

1. une introduction;
2. une description des buts et des objectifs visés;
3. une description du contexte stratégique local;
4. une analyse des données et de l'information pertinentes sur les sites contaminés locaux;
5. une description des programmes qui permettront à votre municipalité d'atteindre les buts et les objectifs;
6. un aperçu de la façon dont ces programmes seront mis en œuvre et dont leur rendement sera mesuré.

1. Introduction

Présentez le sujet des sites contaminés à votre lecteur en :

- donnant une **définition** de « site contaminé »¹;
- présentant la **raison de la réhabilitation du site contaminé** et en décrivant les **avantages éventuels** du réaménagement du site ainsi que les **répercussions négatives** découlant de l'inaction;
- expliquant le **but** de la stratégie visant les sites contaminés.

2. Buts et objectifs

En définissant clairement les buts et les objectifs de votre stratégie, vous serez en mesure de mettre en œuvre les programmes et les mesures incitatives les plus appropriés pour surmonter les obstacles locaux au réaménagement de sites contaminés. Vos buts et vos objectifs devraient être **précis, mesurables et assortis d'échéances**.

Les motivations pour élaborer une stratégie visant les sites contaminés varient d'une municipalité à l'autre. Certaines souhaitent répondre à la demande attribuable à l'accroissement démographique sur leur territoire ou sur celui de la zone urbaine régionale, tandis que d'autres veulent revitaliser un quartier ou un type précis de site contaminé (p. ex., une ancienne station-service). D'autres encore veulent simplement satisfaire aux exigences provinciales pour avoir accès aux mesures incitatives financières offertes pour le réaménagement de sites contaminés.

Se reporter à l'**Annexe A** pour obtenir des exemples de buts et d'objectifs relatifs à trois types différents de stratégies visant les sites contaminés (élaborées pour les villes d'Hamilton, de Waterloo et d'Edmonton).

3. Contexte stratégique

Votre stratégie visant les sites contaminés devrait décrire le contexte stratégique municipal, régional et provincial ou territorial relatif au réaménagement local. Donnez ces renseignements en :

- décrivant toute **loi ou tout règlement pertinent** et en précisant les possibilités qui s'offrent à la municipalité et ses obligations relativement au réaménagement de sites contaminés;
- expliquant comment la stratégie s'intègre dans les **politiques municipales en vigueur**, notamment la façon dont elle s'appuie sur d'autres politiques de développement durable, plans de réaménagement ou plans stratégiques ou y contribue;
- résumant **ce que d'autres municipalités ont fait** pour encourager le réaménagement de sites contaminés afin d'assurer que la stratégie tire parti de l'expérience d'autres municipalités.

4. Analyse

La section « Analyse » de votre stratégie devrait décrire vos sites contaminés en tenant compte de ce qui suit :

- les résultats de votre **inventaire de sites contaminés**, soulignant les secteurs ou sites d'intérêt (p. ex., zones où l'on compte de nombreux sites contaminés, sites dont le réaménagement est jugé prioritaire par d'autres stratégies ou plans municipaux);
- les **possibilités de réaménagement et les obstacles** relevés dans votre collectivité;
- les résultats de tout effort de **mobilisation de la collectivité** (p. ex., consultations publiques, portes ouvertes, groupes de discussion, comité directeur interne, entrevues d'intervenants).

¹ Pour les stratégies de réhabilitation de sites contaminés ciblant un type précis de site (p. ex., une ancienne station-service), il est particulièrement important de définir clairement le type de site contaminé ciblé par la stratégie.

Vous pouvez également utiliser des documents de planification municipaux existants pour obtenir des données historiques, économiques et démographiques afin de tracer un portrait complet de votre municipalité.

5. Programmes de réhabilitation de sites contaminés

On trouvera au cœur de votre stratégie une description des programmes qui, une fois mis en œuvre, aideront à réduire les obstacles au réaménagement et à stimuler l'intérêt des promoteurs pour les sites contaminés locaux. Ces programmes incluent souvent des **mesures incitatives financières** (p. ex., exonérations fiscales). Toutefois, au cours des dernières années, les municipalités ont mis davantage l'accent sur les **mesures incitatives non financières** (p. ex., réduction des exigences en matière de stationnement) et la prestation d'un **meilleur service à la clientèle** (p. ex., simplification des approbations) puisqu'ils ont une moins grande incidence sur leurs résultats nets. D'aucuns font valoir que, dans certains cas, ces approches peuvent être plus efficaces que les mesures incitatives financières. Quelles que soient les solutions choisies, n'oubliez pas que l'objectif est de mettre sur un pied d'égalité les sites contaminés et les autres sites en :

- réduisant les coûts d'investissement pour l'aménagement;
- augmentant les possibilités d'aménagement des terrains;
- réduisant les incertitudes associées au réaménagement de sites contaminés.

L'**Annexe B** comprend une liste de mesures incitatives pour le réaménagement de sites contaminés souvent offertes dans les municipalités canadiennes, en particulier en Ontario où les stratégies visant les sites contaminés sont les plus courantes.

6. Mise en œuvre et mesure du rendement

Pour être efficace, votre stratégie devrait décrire clairement les **rôles et les responsabilités** des différents services municipaux participant à la mise en œuvre et à la surveillance, et le mode de collaboration de ces services.

Pour **chacun de vos programmes visant les sites contaminés**, votre stratégie devrait expliquer clairement :

- comment le programme sera **administré** et **surveillé**;
- la **viabilité financière** et le développement durable, notamment :
 - la façon dont le programme s'autofinance ou sera financièrement autonome;
 - les profits ou les pertes du point de vue de l'investissement municipal²;
 - le rôle de l'investissement privé dans le programme³;
- le **budget** et la **durée** du programme⁴;
- **les exigences en matière d'admissibilité**;
- **les indicateurs et les objectifs de rendement** du programme (p. ex., superficie réaménagée, augmentation de la base d'imposition, nombre de personnes logées, équipements et capital social créés) (voir l'**Annexe C**).

² En créant un bilan distinct pour l'investissement dans le réaménagement de sites contaminés municipaux, vous vous assurez que l'investissement rapporte au fil du temps, ce qui garantira la viabilité à long terme du programme visant les sites contaminés puisque les rendements pourront être réinvestis dans le programme. De façon simpliste, on peut le voir comme un investissement municipal dans un projet visant un site contaminé comparativement à la perception de taxes découlant directement du projet.

³ Décrivez l'importance du financement privé et son lien avec le financement municipal du projet. Quelles sont les possibilités d'investissement privé dans le projet? Dans quelle mesure le programme est-il souple? Permet-il aux promoteurs du secteur privé de tirer parti du programme visant les sites contaminés et des mesures incitatives financières connexes?

⁴ L'assurance de la longévité du programme encourage les promoteurs à participer et à mieux planifier leurs aménagements.

Votre stratégie devrait également préciser la **fréquence à laquelle elle sera réévaluée** (p. ex., tous les cinq ans). En révisant périodiquement vos buts et vos objectifs, le taux de participation à vos programmes visant les sites contaminés et le succès des projets de réaménagement subséquents, vous pourrez peaufiner votre stratégie pour en améliorer l'efficacité et l'adapter à de nouvelles conditions.

Vous pourriez également envisager d'y inclure une **stratégie de marketing** afin de définir clairement le public cible et les messages clés de vos efforts promotionnels et de recommander les approches et les outils de marketing appropriés (p. ex., brochure, site Web, exposés, participation aux conférences et aux activités de réseautage pertinentes et communiqués de presse).

Conseils pour éviter que la stratégie ne soit reléguée aux oubliettes

- **Commencez petit.** Si votre municipalité a une expérience ou une capacité limitée pour prendre en charge des sites contaminés, concentrez-vous d'abord sur un secteur prioritaire précis ou un type de site contaminé. Une fois que votre stratégie ou vos programmes s'avèrent fructueux, vous pouvez en élargir la portée.
- **Consultez, consultez et consultez.** Il est essentiel de consulter les résidents et autres intervenants (p. ex., promoteurs, propriétaires, professionnels de l'immobilier) pour obtenir dès le début leur appui et mieux comprendre les possibilités de réaménagement des sites contaminés locaux et les obstacles connexes. N'hésitez pas à communiquer avec votre gouvernement provincial ou territorial et d'autres municipalités ayant de l'expérience dans le réaménagement de sites contaminés afin de tirer parti de leur savoir-faire.
- **Alignez votre stratégie.** En alignant votre stratégie sur d'autres priorités municipales (p. ex., revitalisation du centre-ville, renouvellement de l'infrastructure), vous vous assurez que des ressources suffisantes sont allouées à vos programmes visant les sites contaminés. Vous serez ainsi davantage en mesure d'obtenir l'appui des services municipaux à vos programmes.
- **Articulez votre stratégie autour des problèmes locaux.** En articulant votre stratégie autour des problèmes locaux, comme la revitalisation du centre-ville, la réhabilitation du secteur riverain ou le développement économique, vous pourrez susciter de l'enthousiasme à l'égard de votre stratégie et renforcer l'appui dont elle bénéficie.
- **Tenez le conseil au courant et stimulez son intérêt.** Le démarrage de certains projets de réaménagement de sites contaminés peut nécessiter d'importants investissements municipaux. En tenant votre conseil au courant de vos réalisations dans ce domaine et en stimulant son intérêt, vous conserverez son appui au fil du temps.
- **Faites d'une pierre deux coups.** Une stratégie bien élaborée visant les sites contaminés peut satisfaire à d'autres exigences réglementaires provinciales ou territoriales. Par exemple, les municipalités de l'Ontario sont tenues d'élaborer des plans d'amélioration communautaire avant de pouvoir offrir certaines mesures incitatives financières.
- **Assurez-vous que la stratégie est entre bonnes mains.** Pour porter des fruits, une stratégie visant les sites contaminés doit être confiée à un service capable de l'administrer, de la promouvoir et de surveiller sa mise en œuvre.
- **Gérez les attentes.** Il importe de mobiliser les intervenants et de susciter leur intérêt pour la stratégie. Toutefois, vous devez créer un degré d'intérêt que vous pourrez maintenir une fois la stratégie menée à bien. Assurez-vous que votre municipalité peut raisonnablement atteindre les buts et les objectifs de la stratégie.
- **Faites connaître vos réussites.** Dès que vous avez contribué à concrétiser un projet de réaménagement de sites contaminés, faites connaître vos réussites au conseil, aux citoyens et à d'autres municipalités.

➤ Recenser les sites contaminés prioritaires

Le recensement de sites contaminés publics et privés dont le réaménagement est jugé prioritaire par votre municipalité peut aider à orienter votre stratégie. Il importe de répertorier les sites contaminés avant d'élaborer votre stratégie. Vous devriez également consulter d'autres documents municipaux, comme les plans de quartiers ou les stratégies de développement économique, qui peuvent recenser les sites dont le réaménagement est prioritaire. S'entretenir avec les propriétaires de sites et les promoteurs peut constituer un moyen efficace d'obtenir des renseignements importants sur les sites et leur potentiel de réaménagement.

Les types et les emplacements des sites prioritaires de votre municipalité détermineront si votre stratégie devrait s'appliquer à l'ensemble de la ville ou cibler un secteur ou un type précis de site contaminé. De plus, les caractéristiques de vos sites prioritaires peuvent aider votre municipalité à déterminer quelles approches l'aideront à encourager leur réaménagement et quand des mesures incitatives financières seront peut-être nécessaires.

Pour de nombreuses municipalités, les sites contaminés prioritaires incluent :

- les sites appartenant à la municipalité;
- les propriétés ayant des arriérés de taxes;
- les sites se trouvant à des endroits bien en vue (p. ex., secteur riverain, centre-ville);
- les sites pouvant procurer des avantages environnementaux, sociaux ou économiques importants aux quartiers.

En déterminant lesquels de ces sites prioritaires sont des **sites neutres**, vous pourriez déterminer quels sites cibler en premier. Les sites neutres sont ceux qui ne pourraient être réaménagés dans les conditions normales du marché, mais des mesures incitatives appropriées pourraient mener à leur réaménagement.

Les questions suivantes peuvent vous aider à recenser les sites neutres de votre collectivité :

- Quels sont les obstacles au réaménagement du site?
- Quels sont les niveaux prévus de contamination du site et les coûts de réhabilitation?
- La propriété se trouve-t-elle à un endroit stratégique ou bien en vue?
- La valeur foncière a-t-elle augmenté?
- Le nombre d'emplois et le nombre d'habitants ont-ils augmenté dans ce secteur?
- Des investissements publics et privés dans l'infrastructure et le réaménagement ont-ils été effectués récemment dans les alentours?
- La vocation des terrains avoisinants favorise-t-elle un réaménagement?
- La collectivité est-elle prête pour le réaménagement de ce site contaminé?

Cette information peut souvent être obtenue dans des ressources accessibles au public (p. ex., cartographie pour l'assurance-incendie), des bases de données provinciales ou locales et auprès des propriétaires.

Pleins feux sur la sélection des sites contaminés aux fins de réaménagement

La **Ville de Trenton, au New Jersey**, utilise les critères de sélection suivants⁵ pour recenser les sites contaminés prioritaires en fonction de leur potentiel de réaménagement et des avantages prévus pour la collectivité :

Potentiel de réaménagement

- ▶ Taille des terrains
- ▶ Présence d'autres activités de développement dans les alentours
- ▶ Terrain en bordure d'un plan d'eau
- ▶ Accès routier ou ferroviaire
- ▶ Proximité des marchés (pour les clients et les fournisseurs)
- ▶ Disponibilité de la main-d'œuvre (ayant les compétences voulues)
- ▶ Coût de l'assainissement
- ▶ Géologie

Possibilité de procurer des avantages importants à la collectivité

- ▶ Présence de dirigeants communautaires capables de promouvoir la vision du réaménagement
- ▶ Population résidentielle du quartier (nombre et répartition par âge des résidents des alentours)
- ▶ Présence d'écoles ou de terrains de jeu près du site
- ▶ Ampleur et nature de la contamination et risques pour la santé
- ▶ Possibilité d'activités de développement secondaires
- ▶ Possibilité pour les activités de réaménagement de générer des recettes fiscales municipales
- ▶ Potentiel de création d'emplois
- ▶ Possibilités de sensibilisation à l'environnement

▶ Établir des objectifs de réaménagement clairs et réalistes

En veillant à ce que les objectifs de réaménagement des sites contaminés prioritaires répondent aux besoins de la collectivité, on peut renforcer le soutien local pour les projets de réaménagement et réduire la perception de risque parmi les promoteurs. Afin d'établir des objectifs de réaménagement clairs et réalistes pour les sites contaminés, les municipalités doivent parvenir à un juste équilibre entre les besoins de la collectivité et la viabilité financière. Les documents stratégiques existants peuvent donner une bonne idée des priorités et des attentes d'une collectivité à l'égard d'un site contaminé donné. Bien que les plans municipaux existants puissent orienter le réaménagement des petits sites, il pourrait être nécessaire de mener un exercice d'établissement d'une vision publique ou d'élaborer un plan directeur pour les grands sites.

Pour déterminer si les objectifs de réaménagement d'un site sont financièrement viables, il est souvent utile d'effectuer une **analyse de sensibilité**⁶, une **évaluation de la vocation optimale du site**⁷ et une **analyse des conditions du marché et du taux d'occupation**⁸ ainsi que d'examiner les répercussions du zonage (c'est-à-dire densité et usage mixte).

▶ Mobiliser les intervenants

Afin que votre stratégie visant les sites contaminés corresponde aux aspirations des résidents locaux et aux besoins des promoteurs, il est essentiel de mobiliser les intervenants. Les groupes d'intervenants auront des objectifs de réaménagement différents. De vastes consultations auprès des résidents et des entreprises peuvent fournir de l'information utile sur ce que la collectivité prévoit pour les sites contaminés locaux et s'avérer un moyen important d'obtenir rapidement son appui au réaménagement des sites contaminés. Les consultations des intervenants, comme les promoteurs, les propriétaires et les professionnels de l'immobilier, aideront à assurer que votre stratégie visant les sites contaminés reflète les réalités du marché local de l'aménagement et élimine efficacement les obstacles au réaménagement. Plus les intervenants connaissent les exigences municipales en matière d'aménagement, le processus d'aménagement et la réhabilitation des sites contaminés en général, plus la consultation sera utile.

⁵ Smart Growth Network, An Integrated Approach for Brownfield Redevelopment — A Priority Setting Tool, 1996. Extrait de <http://aix1.uottawa.ca/~rroberge/AN%20INTEGRATED%20APPROACH%20FOR%20BROWNFIELD%20REDEVELOPMENT-SGN%20Library.htm>

⁶ Une analyse de sensibilité est une simulation où l'on modifie les hypothèses clés pour évaluer leur incidence sur le résultat final. Ce type d'analyse aide à évaluer le risque et à relever les hypothèses cruciales tout en prédisant d'autres résultats pour le même plan d'action.

⁷ La vocation optimale est une utilisation réaliste d'un terrain qui génère la valeur la plus élevée (c'est-à-dire maximise la valeur dans les limites matérielles et juridiques). (Adapté de l'Institut canadien des évaluateurs)

► Sélectionner les bonnes mesures incitatives pour les sites contaminés

Lorsque vous élaborez votre stratégie visant les sites contaminés, vous devez examiner attentivement les mesures incitatives que vous envisagez d'offrir pour vous assurer qu'elles procurent le plus grand avantage au promoteur au moindre coût pour votre municipalité. Les mesures incitatives adéquates varient selon le contexte local (p. ex., demande sur le marché immobilier, valeur des terrains), la capacité financière de votre municipalité et la nature du projet de réaménagement proposé. Il est donc important d'élaborer vos mesures incitatives en consultation avec un comité directeur interne (ou « équipe responsable des sites contaminés ») composé des représentants ministériels ainsi qu'avec un comité consultatif externe comprenant des promoteurs, des propriétaires fonciers, des professionnels de l'immobilier, des représentants financiers et des résidents.

Selon le point de vue des municipalités, la **complexité** et le **coût** constituent deux aspects cruciaux des programmes de mesures incitatives visant les sites contaminés. Il importe de tenir compte de la capacité de votre municipalité à mettre en œuvre, à administrer et à financer les programmes visant les sites contaminés. La réalisation d'une autoévaluation aidera votre municipalité à déterminer :

- la portion du budget de fonctionnement pouvant être consacrée aux programmes visant des sites contaminés;
- si elle dispose à l'interne du savoir-faire requis pour administrer des mesures incitatives financières plus complexes (p. ex., des prêts à faible taux d'intérêt pour la réhabilitation);
- quel service est le mieux placé pour piloter la mise en œuvre et l'administration des programmes choisis visant les sites contaminés (p. ex., développement économique).

Les sections suivantes décrivent les aspects à prendre en compte pour élaborer votre ensemble de mesures incitatives pour les sites contaminés.

Mesures incitatives financières

Les mesures incitatives financières⁹ témoignent de la volonté d'une municipalité à participer à titre de partenaire au réaménagement de sites contaminés et peuvent inciter un promoteur à choisir de travailler avec une municipalité plutôt qu'une autre. Il est important d'examiner attentivement les répercussions de telles mesures puisque certaines peuvent représenter un coût élevé pour votre municipalité mais en ne procurant que peu d'avantages aux promoteurs. Un coût temporaire ou à court terme pour le budget municipal ou une réduction des recettes provenant des taxes foncières devraient transformer la proposition d'un promoteur en une initiative rentable. Dans la mesure du possible, les coûts municipaux devraient être recouverts (ou compensés) à même les recettes fiscales futures générées par le réaménagement.

⁸ Une analyse des conditions du marché et du taux d'occupation détermine le rythme auquel les logements disponibles ou la superficie louable sont loués ou achetés dans un marché immobilier précis. Plus le taux est élevé, meilleur est le marché. Une analyse du taux d'occupation constitue une façon de déterminer la demande sur le marché immobilier.

⁹ Il convient de noter que les mesures incitatives financières varient d'une province à l'autre.

Pleins feux sur la mobilisation des intervenants

La **Ville du Grand Sudbury**, en Ontario, a amorcé un vaste processus de mobilisation du public pour le sensibiliser aux problèmes des sites contaminés et recueillir de la rétroaction et des idées auprès des intervenants locaux. Le plan en découlant intitulé *Récupérons nos espaces urbains : Stratégie et plan d'amélioration communautaire des friches industrielles du Grand Sudbury* a valu à la municipalité un Prix des collectivités durables de la FCM en 2013.

Le Comité consultatif communautaire sur les sites contaminés de la **Ville de Brantford**, en collaboration avec la Brantford Home Builders' Association, tient sa visite annuelle « Transforming Brown to Gold Bus Tour » qui permet aux citoyens de visiter des sites réhabilités et de s'informer sur leur potentiel de développement. Ils visitent également des sites réaménagés pour voir la forme que peut prendre le succès.

En général, il est préférable d'offrir une mesure incitative financière dès le début du processus de réaménagement. Les projets de réaménagement de sites contaminés ont souvent besoin de liquidités importantes aux premières étapes pour couvrir les études et la réhabilitation du site. Dès lors, un **financement initial** comme des **subventions pour études**, une **réduction des redevances** ou une **dispense des frais** aux premières étapes du processus de réaménagement peuvent être très utiles aux promoteurs quand ils n'ont pas accès aux sources de financement traditionnelles ou encore que ce financement est insuffisant.

Si votre municipalité n'a pas la capacité financière d'absorber la perte de revenu associée aux réductions des redevances et aux dispenses des frais, l'**offre d'un financement par de nouvelles taxes foncières**¹⁰ peut constituer une solution de rechange viable. Le mécanisme de financement par de nouvelles taxes foncières s'autofinance puisque les sommes mises à la disposition du promoteur du site contaminé sont récupérées au moyen d'une hausse des recettes fiscales générées par les utilisations du terrain après le réaménagement (p. ex., accroissement de l'assiette de l'impôt foncier). Il convient toutefois de noter que ce type de mesures incitatives financières est offert après le réaménagement et que, dès lors, il est particulièrement crucial pour les promoteurs d'avoir accès à un capital ou à un financement suffisant pour financer les étapes de réhabilitation et de réaménagement.

Pleins feux sur les programmes de mesures incitatives novateurs

La **Ville d'Edmonton**, en Alberta, offre une aide financière pour la construction d'une infrastructure qui appuie les utilisations provisoires des terrains ou les projets d'énergie renouvelable sur des sites contaminés. Elle fournit également une aide financière pour les coûts associés aux programmes exhaustifs de contrôle de l'exposition ou aux approches à long terme de réhabilitation passive comme une atténuation naturelle sous surveillance.

Mesures incitatives non financières

Si la valeur des terrains dans votre municipalité est élevée ou qu'il y a peu de terrains disponibles sur son territoire, les mesures incitatives financières ne seront peut-être pas nécessaires. Il suffira peut-être de mettre l'accent sur des mesures incitatives non financières et des approches axées sur le service à la clientèle pour encourager le réaménagement des sites contaminés. C'est l'approche adoptée par la Ville de Langley en Colombie-Britannique.

Les mesures incitatives non financières peuvent offrir des avantages importants aux promoteurs tout en coûtant très peu à la municipalité. La **réduction des exigences en matière de stationnement contribue à** diminuer le coût d'investissement pour l'aménagement tandis que le **resserrement des critères de zonage** et la **souplesse en matière de hauteur des bâtiments** peuvent accroître le potentiel de développement d'un site. En définitive, ces approches procurent de plus grands avantages financiers au promoteur; toutefois, il ne faut pas oublier que ces options peuvent se heurter à l'opposition du public si votre municipalité ne mobilise pas et ne sensibilise pas efficacement ses citoyens au préalable.

¹⁰ Tax increment financing is financial assistance of an amount equal to all or a portion of the municipal property tax increase that will result from redeveloping a site, as redevelopment increases the assessed property value. There is no net expenditure on the part of the municipality.

Pleins feux sur les avantages à échelle variable

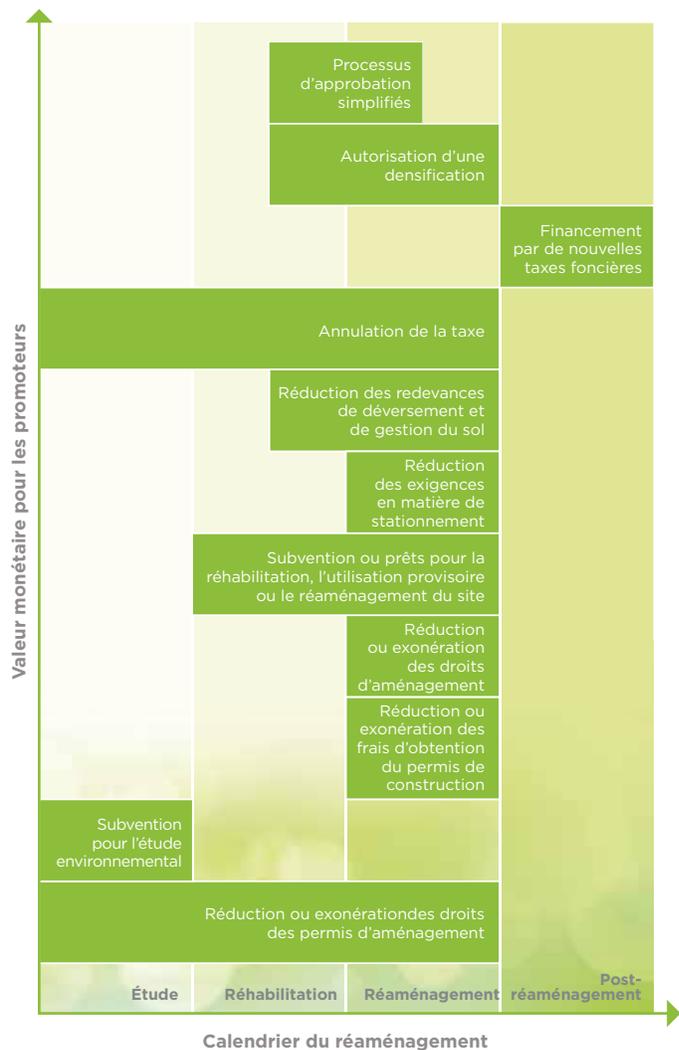
Lorsque vous élaborez vos programmes de mesures incitatives financières, vous pouvez également envisager le recours à une échelle variable, qui repose sur le principe selon lequel la viabilité financière n'est pas la même pour tous les sites contaminés. La Ville de Kingston, en Ontario, par exemple, envisage d'utiliser les facteurs suivants¹¹ pour déterminer son niveau de contribution financière à un projet précis de site contaminé :

- ▶ Le passif environnemental a-t-il été actualisé dans le cadre de la vente récente de la propriété?
- ▶ La propriété a-t-elle eu une vocation productive au cours des cinq dernières années?
- ▶ Le demandeur était-il responsable des utilisations antérieures qui ont contribué à la contamination du site nécessitant une réhabilitation?
- ▶ Le dernier propriétaire ou le propriétaire actuel a-t-il contribué à la contamination, en est-il responsable et doit-il prendre en charge l'assainissement?
- ▶ Le fardeau environnemental est-il inférieur à la valeur marchande actuelle de la propriété?
- ▶ Les coûts de réhabilitation admissibles peuvent-ils être remboursés en moins de 10 ans en cas de recours à un scénario n'offrant que des avantages?
- ▶ Le réaménagement proposé offre-t-il un plus grand avantage communautaire en procurant des caractéristiques en matière de terrains à usage mixte et de bâtiments, notamment les suivantes :
 - Logement abordable
 - Protection du patrimoine
 - Services commerciaux dans le quartier
 - Parcs publics
 - Accès public au secteur riverain
 - Infrastructure de transport actif et possibilités de loisirs
 - Couvert forestier urbain
 - Aménagement à faible impact (AFI)
 - Innovation dans l'efficacité énergétique et la valorisation de l'eau

Évaluer vos options

En offrant diverses mesures incitatives, vous permettez aux promoteurs de choisir celles qui répondent le mieux à leurs besoins, par contre, comme l'élaboration et l'administration de chaque mesure incitative pour le réaménagement de sites contaminés requièrent des ressources, vous ne devriez pas offrir plus d'options que vous n'êtes capable de gérer efficacement.

Le graphique suivant illustre le calendrier des mesures incitatives et la valeur monétaire pour les promoteurs. Il s'agit d'une généralisation — la valeur monétaire des mesures incitatives peut varier selon le projet et la province ou le territoire. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les avantages et les problèmes associés aux différentes mesures incitatives, consultez l'**Annexe B**.



Adaptation d'un graphique préparé par Dave Harper du Kilmer Brownfield Equity Fund L.P.

¹¹ Source: City of Kingston. Report to Planning Committee. 2014.

Pleins feux sur les processus de demande concurrentiels

Les municipalités dont les programmes de mesures incitatives ont connu un grand succès choisissent parfois de mettre en œuvre un processus de demande concurrentiel pour mieux tirer parti des ressources financières limitées. Dans son Plan d'amélioration communautaire de 2015, la Ville de St. Catharines, en Ontario, a inclus un système de classement qui évalue les projets aux fins d'approbation et les classe par ordre de priorité. Les projets, qui doivent obtenir une note minimale pour être admissibles à l'approbation du conseil, sont évalués selon les critères suivants :

- Si le projet consiste à réaménager un site contaminé
- Les coûts estimatifs de réhabilitation
- La taille du terrain
- L'emplacement du projet
- Les répercussions financières
- La densification
- La valeur ajoutée (caractéristiques de la conception urbaine, durabilité, accessibilité, restauration et protection du patrimoine)

➤ Créer un processus axé sur le client

Le succès de vos programmes visant les sites contaminés dépend non seulement de la sélection de mesures incitatives appropriées mais aussi de la conception bien pensée de votre processus et de vos trousseaux de demande. Si le processus est trop onéreux et plein d'incertitudes, les promoteurs pourraient estimer que la présentation d'une demande de mesures incitatives est un gaspillage de temps et de ressources, si bien que les sites contaminés pourraient rester non aménagés.

Voici quelques aspects à prendre en compte lorsque vous concevez vos processus de demande de mesures incitatives :

- Désignez une personne-ressource pour répondre aux demandes de renseignements et orienter les demandes tout au long du processus d'approbation.
- Décrivez comment les demandes seront traitées dans le cadre du processus d'approbation.
- Établissez des critères de sélection clairs et expliquez aux demandeurs comment ils seront évalués.
- Décrivez clairement ce qu'on attend des demandeurs tout au long du processus (p. ex., documents requis, délais de réponse).
- Si votre municipalité choisit d'imposer certaines normes de rendement (p. ex., réhabilitation durable, conception de bâtiments verts, conception urbaine), assurez-vous de bien les communiquer dès le début.
- Établissez des critères clairs pour les coûts admissibles, notamment les types de coûts (évaluations, réhabilitation, réaménagement) et les dates d'admissibilité (p. ex., sur la date de présentation de la demande, après l'approbation du conseil, une fois que l'entente est signée).
- Pour gagner du temps, élaborer des modèles d'entente pouvant être adaptés à chaque projet.
- Assurez-vous que les demandeurs dont le projet a été approuvé pour des programmes précis de mesures incitatives ne perdront pas leur financement en cas de modification à la politique.
- Assurez-vous que l'information sur les politiques, les règlements et le traitement des demandes est exacte, accessible, opportune et prévisible afin de réduire l'incertitude pour les promoteurs.

Lorsque vous avez affaire à des clients éventuels ou à des demandeurs, assurez-vous d'établir une **relation axée sur les solutions** et d'adopter une **approche axée sur la clientèle** pour traiter les demandes et entreprendre les négociations. Il importe également de savoir quand faire preuve de **souplesse** dans l'application du processus et des normes réglementaires. En conférant une certaine souplesse à vos programmes de mesures incitatives, vous permettrez aux promoteurs de réagir aux conditions changeantes du marché tout au long du cycle de vie d'un projet de réaménagement.

▶ **Établir des rôles et des responsabilités clairs**

Souvent, les projets de réaménagement de sites contaminés font appel à un large éventail de services municipaux, comme ceux responsables du développement économique, de l'urbanisme, des finances, des services juridiques, de la gestion des risques, de l'immobilier, du génie et des travaux publics. Pour optimiser l'efficacité et simplifier les processus d'approbation, il importe de définir clairement les rôles et les responsabilités se rapportant à la mise en œuvre de votre stratégie visant les sites contaminés et à l'administration de vos programmes.

Pour simplifier les communications avec les intervenants du secteur des sites contaminés, de nombreuses municipalités choisissent de désigner une personne-ressource pour traiter les demandes de renseignements sur les sites contaminés et orienter les propositions de réaménagement tout au long du processus municipal. Cette personne-ressource est souvent un employé du service d'urbanisme ou de développement économique. Si votre municipalité opte pour cette approche, veillez à ce qu'il soit facile de trouver les coordonnées de cet employé dans le site Web de votre municipalité et sur tout document de communication utilisé pour faire la promotion de vos programmes visant les sites contaminés.

▶ **Surveiller le rendement et en rendre compte**

Lorsque vous concevez vos programmes visant les sites contaminés, il importe de sélectionner les indicateurs de rendement qui vous permettront d'évaluer :

- ▶ la participation aux programmes;
- ▶ les répercussions administratives et financières pour votre municipalité;
- ▶ l'efficacité du marketing et de la promotion;
- ▶ l'efficacité des processus de demande et d'approbation;
- ▶ les avantages économiques, sociaux et environnementaux découlant des projets de réaménagement de sites contaminés.

Ces indicateurs de rendement seront particulièrement utiles quand le moment sera venu d'examiner et de renouveler vos programmes. Sans une idée claire des points forts, des problèmes et des répercussions des programmes, il pourrait être difficile de maintenir le soutien et de relever les secteurs à améliorer.

Annexe C : Exemples d'indicateurs de rendement fournit une liste d'exemples d'indicateurs que vous pouvez utiliser pour évaluer vos programmes visant les sites contaminés ainsi que des suggestions sur où trouver les données. Lorsque vous sélectionnez des mesures de rendement, tenez compte de ce qui suit :

- Choisissez des indicateurs qui se rapportent aux objectifs de vos programmes de mesures incitatives.
- Concentrez-vous sur les principaux indicateurs et assurez-vous que vous disposez des ressources nécessaires pour recueillir ces indicateurs, les analyser et en rendre compte.
- Pour les projets très médiatisés ou ceux bénéficiant d'un important investissement municipal, veillez à recueillir des données de référence par rapport auxquelles vous évalueriez les répercussions du réaménagement au fil du temps.

Vos mesures de rendement ainsi que la fréquence des examens et des audits des programmes devraient être précisées dans votre stratégie visant les sites contaminés.

➤ La voie à suivre

En élaborant une stratégie visant les sites contaminés et en soutenant les programmes, vous permettrez à votre municipalité de tirer parti des ressources municipales limitées et encouragerez de manière stratégique le réaménagement de sites contaminés prioritaires. Toutefois, il est important de ne pas perdre son dynamisme une fois la stratégie élaborée, car cette stratégie en soi ne garantit pas le réaménagement de vos sites contaminés. Le réaménagement est un processus à long terme qui requiert un engagement soutenu du conseil et des employés; le succès de votre stratégie et de vos programmes visant les sites contaminés dépend de leur engagement indéfectible.

Une fois qu'une stratégie visant les sites contaminés sera adoptée, votre municipalité aura mené à bien une autre étape du cadre du Programme de Leadership en réhabilitation de sites contaminés de la FCM et sera prête à prendre d'autres mesures :

- Promouvoir les programmes et les occasions de réaménagement : Accroître la sensibilisation en élaborant un plan de communications et du matériel promotionnel et en participant à des activités locales ou en les organisant.
- Gérer les programmes et les projets : Administrer vos programmes municipaux visant les sites contaminés et faciliter le réaménagement de propriétés locales.
- Évaluer, améliorer et célébrer : Évaluer les politiques et les programmes, les améliorer constamment et célébrer vos réussites.

Restez à l'affût des ressources supplémentaires du Fonds municipal vert de la FCM qui appuieront vos progrès à chaque étape.

Annexe A

Buts et objectifs d'exemples de stratégies visant les sites contaminés

Stratégie visant les sites contaminés	Buts et objectifs
Plan d'amélioration communautaire ERASE de la Ville de Hamilton, 2010	<ul style="list-style-type: none">▶ Redonner une utilisation productive aux sites sous-utilisés, contaminés, abandonnés et dégradés.▶ Accroître les cotisations et les recettes fiscales de la Ville d'Hamilton et de la province de l'Ontario.▶ Maintenir et accroître les possibilités d'emploi.▶ Réduire l'étalement urbain et les coûts connexes.▶ Promouvoir des pratiques d'efficacité énergétique et de construction durable par la construction conforme aux normes LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design).▶ Améliorer la qualité matérielle et visuelle du secteur urbain.▶ Améliorer la sécurité et la salubrité de l'environnement.▶ Offrir un plus grand nombre de logements au centre-ville.▶ Stimuler les investissements privés et l'entretien des propriétés privées.
Plan d'amélioration communautaire visant les sites contaminés à l'échelle de la Ville de Waterloo, 2013	<ul style="list-style-type: none">▶ Stimuler l'investissement des secteurs public et privé et en tirer parti pour promouvoir la remise en état, la réhabilitation, la réutilisation adaptée et l'amélioration globale des sites contaminés sur tout le territoire de la municipalité.▶ Réduire l'expansion vers l'extérieur et mieux utiliser l'infrastructure en place en encourageant le réaménagement des sites sous-utilisés et vacants.▶ Accroître les cotisations fiscales et les recettes fiscales foncières.▶ Améliorer la qualité matérielle et visuelle de la municipalité.▶ Améliorer la salubrité de l'environnement et la sécurité publique dans les secteurs où se trouvent les sites contaminés.▶ Maintenir et accroître les possibilités d'emploi.▶ Faire mieux connaître à la collectivité les avantages économiques, environnementaux et sociaux du réaménagement de sites contaminés.▶ Utiliser les ressources municipales pour faire figure de proue dans la remise en état, la réhabilitation, la réutilisation adaptée et l'amélioration globale des sites contaminés sur tout le territoire de la municipalité.
Stratégie du groupe de travail sur les stations-service contaminées de la Ville d'Edmonton, 2010	<ul style="list-style-type: none">▶ Assurer la protection de la santé humaine et de l'environnement.▶ Réaliser un réaménagement permanent approprié des sites contaminés d'Edmonton qui étaient autrefois des stations-service ou leur redonner une vocation provisoire.▶ Promouvoir la réhabilitation et la gestion des risques des sites contaminés pour faciliter une utilisation plus intensive des sites.▶ Tirer parti des possibilités financières offertes par divers intervenants.▶ Réduire le risque de contamination future découlant de l'exploitation prévue de stations-service.

Annexe B

Avantages et problèmes associés aux mesures incitatives visant la réhabilitation de sites contaminés

Le tableau qui suit présente en détail les avantages et les problèmes associés aux différentes mesures incitatives que vous pouvez inclure dans vos programmes visant les sites contaminés. Ce tableau devrait être utilisé à titre informatif uniquement — la consultation des intervenants locaux du secteur des sites contaminés vous aidera à choisir les approches convenant le mieux au contexte de votre collectivité.

Mesures	Définitions	Avantages	Problèmes
Mesures incitatives financières			
Financement par de nouvelles taxes foncières	Le financement par de nouvelles taxes foncières est une aide financière d'un montant égal à une partie ou au total de la hausse des taxes foncières municipales qui découlera du réaménagement d'un site puisque le réaménagement accroît la valeur cotisée de la propriété. La municipalité n'engage aucune dépense nette.	<p>Importante valeur financière pour le promoteur, en particulier si le financement débute pendant la construction ou est transférable à une institution financière ou les deux.</p> <p>Faible risque pour la municipalité.</p> <p>Cette mesure s'autofinance puisque les recettes fiscales foncières augmentent.</p>	<p>C'est le propriétaire du site, et non le promoteur, qui bénéficie des avantages, à moins qu'une clause dans le contrat d'achat ne transfère le remboursement de taxes au promoteur.</p> <p>Souvent offert uniquement lorsque le réaménagement est terminé et commence à générer des recettes fiscales.</p> <p>Peut être complexe à mettre en œuvre et à administrer.</p> <p>Certains programmes peuvent retarder les paiements si les nouveaux propriétaires ont un arriéré de taxes.</p>
Exemples de municipalités : Cornwall, Hamilton, Kingston, Kitchener, Thorold et Windsor			
Subventions pour les études environnementales	Ces subventions sont offertes pour réaliser des études environnementales de sites et des études de la contamination.	<p>Idéales pour le réaménagement des sites « neutres ».</p> <p>Peuvent être offertes au début du processus de réaménagement.</p> <p>Aident à réduire les incertitudes associées au réaménagement de sites contaminés.</p> <p>Peuvent être utilisées par la municipalité pour recueillir des données environnementales.</p>	<p>Peuvent avoir une valeur financière limitée pour le promoteur par rapport au coût global du projet.</p> <p>Peuvent donner lieu à des coûts élevés pour la municipalité (il est important de fixer un plafond annuel).</p> <p>Le « rendement de l'investissement » pour la municipalité peut être retardé si le réaménagement n'avance pas.</p>
Exemples de municipalités : Edmonton, Niagara Falls, Oshawa, Ottawa et Région de Waterloo			

Mesures	Définitions	Avantages	Problèmes
Mesures incitatives financières			
Subventions ou prêts pour la réhabilitation ou l'utilisation provisoire de sites	Des subventions ou des prêts sont accordés pour réhabiliter le site contaminé ou lui redonner une vocation provisoire.	<p>Idéaux pour le réaménagement de sites « neutres ».</p> <p>Peuvent être accordés au début du processus de réaménagement.</p> <p>Peuvent constituer une mesure incitative importante pour les promoteurs.</p> <p>Donnent aux promoteurs un accès à un capital à un moment où les sources de financement traditionnelles ne sont souvent pas disponibles.</p> <p>L'utilisation provisoire peut stimuler l'intérêt du promoteur pour un site.</p>	<p>Les subventions peuvent donner lieu à des coûts élevés pour la municipalité (il est important de fixer un plafond annuel).</p> <p>Les prêts représentent un risque plus élevé pour la municipalité, mais offrent de plus grands avantages (réaménagement de terrains autrement non exploitables et rénovation urbaine).</p> <p>Les prêts peuvent être complexes à administrer et requièrent des employés ou des consultants ayant une expérience en financement immobilier.</p>
Exemples de municipalités : Edmonton et Hamilton			
Réductions ou exonérations des frais, des frais d'obtention des permis, des taxes ou des droits d'aménagement	<p>Les municipalités peuvent offrir des rabais ou des options pour l'exonération de taxes ou de droits liés au réaménagement, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> Frais d'obtention de permis et droits de demande d'aménagement comme les dérogations mineures ou les approbations du plan du site Frais d'obtention des permis de construction ou de démolition Frais d'obtention du permis d'enseigne Redevances de déversement 	<p>Offertes aux promoteurs au début du processus de réaménagement.</p> <p>Relativement faciles à mettre en œuvre et à administrer.</p> <p>Les réductions ou les exonérations sont généralement peu coûteuses pour les municipalités, en particulier en ce qui concerne les terrains urbains ou déjà viabilisés.</p> <p>Les exonérations et les réductions initiales de taxes peuvent « s'autofinancer » puisque les recettes fiscales foncières augmentent par suite du réaménagement.</p>	<p>La valeur financière varie selon l'ampleur du réaménagement et le degré de réduction, mais peut être importante pour les aménagements à grande échelle.</p> <p>Le rendement de l'investissement peut être retardé si le réaménagement s'effectue sur une période plus longue que prévu.</p> <p>Les coûts indirects pour la municipalité sont fonction des ressources en personnel ou des répercussions du réaménagement sur l'infrastructure.</p>
Exemples de municipalités : Brantford, Cambridge, Guelph, Maple Ridge, Niagara Falls et St. Catharines			

Mesures	Définitions	Avantages	Problèmes
Prêts pour le réaménagement ou autres partenariats financiers	Les municipalités peuvent offrir au promoteur un financement qu'il devra rembourser aux conditions stipulées dans le contrat de financement.	La valeur pour le promoteur dépend du montant, mais peut être importante puisqu'il peut obtenir le prêt quand il en a besoin. Un accès facile à un financement à faible coût n'entraîne aucun coût direct pour la municipalité. Le risque est partagé entre les principaux intervenants du projet (c'est-à-dire promoteur et municipalité).	Représentent un risque plus élevé pour la municipalité, mais peuvent offrir de plus grands avantages (réaménagement de terrains autrement non exploitables et rénovation urbaine) Peuvent être complexes à mettre en œuvre. Du personnel ou des consultants expérimentés dans le financement immobilier sont requis pour organiser et administrer les prêts.
Mesures incitatives non financières			
Autorisation d'une densification	Grâce aux modifications de zonage, aux dérogations ou aux décisions (selon le type de zonage et les conditions du site), le promoteur est autorisé à bâtir à une densité plus élevée que prévu.	Aucun coût direct pour la municipalité à moins que l'infrastructure ne soit touchée. Relativement simple à mettre en œuvre. Peut s'avérer très rentable pour le promoteur. Les avantages reviennent au promoteur assez tôt durant le processus de réaménagement. Peut donner lieu à des recettes fiscales plus élevées.	Pas toujours possible — la valeur de cette mesure incitative dépend des conditions du marché et des taux d'absorption immobilière. Opposition possible de la collectivité ou limites techniques.
Réduction des exigences en matière de stationnement	La municipalité se montre indulgente pour réduire les exigences en matière de stationnement sur place.	Aucun coût direct pour la municipalité. Relativement facile à mettre en œuvre. Peut être très rentable pour le promoteur. Appuie les politiques de transport durable.	Des modes de transport durable doivent être intégrés dans le plan d'aménagement (infrastructure pour les vélos, transport en commun, autopartage, etc.). Le marché immobilier local peut exiger des ratios de stationnement plus élevés, si bien que le promoteur peut ne rien y gagner.
Service à la clientèle			
Simplification du processus d'approbation en matière d'aménagement	La municipalité facilite le processus d'approbation des aménagements par divers moyens (p. ex., regroupement des formulaires de demande, personnel désigné pour orienter un projet tout au long du processus).	Peut représenter une valeur financière importante (quoique indirecte) pour le promoteur en raison du processus d'aménagement plus court (c'est-à-dire « le temps, c'est de l'argent »). Offerte au promoteur tout au long du processus d'aménagement.	Ressources non financières municipales requises. Peut être complexe à mettre en œuvre et à maintenir. Le moment de l'approbation dépend souvent de la qualité des études indépendantes et du moment où elles sont réalisées, ce qui échappe au contrôle de la municipalité.

Annexe C

Exemples d'indicateurs de rendement

Catégorie	Indicateur	Source de données éventuelle
Environnement et santé	Taille de la parcelle à réaménager	Municipalité
	Superficie des terrains, des terres humides ou des secteurs riverains préservés ou rétablis pour l'habitat faunique	Promoteur
	Quantité de sol, d'eau de surface et d'eau souterraine traitée ou dont les risques sont gérés	Promoteur
	Réduction de la pollution du sol et de l'eau souterraine	Plan de réhabilitation ou de gestion des risques
	Protection des zones vertes (p. ex., terres agricoles arables, forêts)	Municipalité
Finances et économie	Taxes foncières avant et après le réaménagement	Municipalité
	Total estimatif des coûts de réaménagement	Promoteur
	Coûts de réhabilitation	Promoteur
	Subventions municipales	Municipalité
	Coûts d'infrastructure et d'entretien (c'est-à-dire coûts d'investissement et coûts de fonctionnement et d'entretien) évités par rapport à l'aménagement conventionnel	Municipalité
	Évaluation foncière	Agences d'évaluation
Plan social et qualité de vie	Années-personnes de travail pendant les travaux de construction	Promoteur
	Années-personnes de travail pendant la réhabilitation	Promoteur
	Années-personnes de travail avant le réaménagement	Promoteur
	Années-personnes de travail après le réaménagement	Promoteur, propriétaire
	Nombre de logements	Municipalité, promoteur

Parmi les autres sources de données de référence ou à l'échelle du quartier, mentionnons :

- ▶ Statistique Canada (information sur l'emploi et la démographie)
- ▶ Industrie immobilière locale (information sur les activités de vente et de location ainsi que sur la valeur marchande des propriétés)
- ▶ Services et organismes gouvernementaux régionaux, provinciaux et fédéraux
- ▶ Services publics (information sur la consommation d'énergie et d'eau, production de matières résiduelles, incidences sur la capacité de l'infrastructure et comparaison de l'efficacité de différents types d'aménagement)
- ▶ Organisations professionnelles et commerciales (information sur l'emploi et renseignements généraux sur les coûts d'assurance, les produits et les réclamations)

Fonds municipal vert de la FCM – Soutenir le leadership municipal dans le réaménagement des sites contaminés

Le Fonds municipal vert (FMV) de la FCM est votre partenaire dans la revitalisation des sites contaminés et bien plus encore. Que vous représentiez un **gouvernement municipal**, une **société municipale** ou un **partenaire du secteur privé**, le FMV peut vous aider à faire avancer votre projet de revitalisation d'un site contaminé par du financement et des connaissances.

PLANIFICATION	ÉVALUATION	REMISE EN ÉTAT	RÉAMÉNAGEMENT
SUBVENTIONS (jusqu'à 175 000 \$)	SUBVENTIONS (jusqu'à 175 000 \$)	PRÊTS	PRÊTS + SUBVENTIONS
<ul style="list-style-type: none"> Plan d'action d'aménagement de quartiers durables Plan d'action communautaires concernant les sites contaminés 	<ul style="list-style-type: none"> Phase II de l'évaluation environnementale du site Évaluation des risques Gestion des risques/ plans d'action de réhabilitation Essais sur le terrain 	<ul style="list-style-type: none"> Réhabilitation du site Gestion des risques Utilisation provisoire - production d'énergie renouvelable sur un site contaminé 	<ul style="list-style-type: none"> Pour les projets d'immobilisations admissibles, dans les secteurs de l'énergie, des transports, des matières résiduelles et de l'eau

RESSOURCES EN MATIÈRE DE PARTAGE DES CONNAISSANCES :
 études de cas, feuilles de route, webinaires, projets primés, vidéos et autres.

L'avantage du FMV

Permettez au FMV de vous aider à revitaliser vos sites contaminés, à vaincre les obstacles du marché et à créer de nouvelles occasions économiques. Le FMV propose un financement attrayant sur la base du remboursement des coûts. Contrairement à la plupart des bailleurs de fonds, le FMV propose des prêts à l'étape de la remise en état. Découvrez des modes de financement novateurs : par exemple, l'utilisation de mesures incitatives municipales comme le Financement par de nouveaux impôts fonciers (FNIF) pour garantir un prêt. Le financement du FMV peut être combiné à d'autres programmes de financement fédéraux ou provinciaux et les demandes de financement sont acceptées en tout temps.

Le FMV peut aussi vous mettre en relation avec un réseau d'experts dans le domaine des sites contaminés et vous transmettre les enseignements tirés d'autres projets.

Pour demander du financement ou en savoir plus au sujet du FMV, visitez le www.fcm.ca/sitescontaminés ou communiquez avec nous au **1-877-997-9926** ou à fmv@fcm.ca.