

***Les terrains abandonnés au
Canada – Retour au vert :***
**Cadre national visant à encourager le
réaménagement des sites contaminés
admissibles par l'élimination des privilèges de
l'État et des arriérés de taxes**

Préparé pour

**Le Gouvernement du Canada, les gouvernements provinciaux et les
municipalités**

Par la:

**Table ronde nationale sur l'environnement et l'économie
et le
Canadian Brownfields Network**

Mars 2005



**National Round Table
on the Environment
and the Economy**

**Table ronde nationale
sur l'environnement
et l'économie**



Table des matières

	Page
1. Introduction	1
1.1 Objet	1
1.2 Contexte	2
2. Un cadre national pour l'élimination des privilèges et des arriérés de taxes	5
2.1 Un objectif partagé	5
2.2 Les terrains contaminés admissibles	7
2.3 Les principes et les critères d'admissibilité	8
2.4 Les mesures de protection des politiques	10
2.5 Le protocole d'application	12
Annexe 1 : <i>Stratégie nationale de réaménagement des sites urbains contaminés pour le Canada</i> Recommandation 1.2	16
Annexe 2 : Glossaire de termes sur le réaménagement des sites contaminés	18
Annexe 3 : Participants à l'atelier des groupes d'experts	20

1. Introduction

1.1 Objectif

Ce cadre a été créé pour aider le Gouvernement du Canada, les gouvernements provinciaux et les municipalités qui s'intéressent au réaménagement des sites contaminés. Il offre la possibilité aux différents gouvernements du Canada d'encourager le réaménagement d'un grand nombre des quelques 30 000 sites urbains contaminés, ou plus, au moyen d'une approche coordonnée, pratique et cohérente sur le plan national, à savoir : l'élimination des privilèges de l'État et des arriérés de taxes sur les terrains admissibles.

Ce projet a été préparé par la Table ronde nationale sur l'environnement et l'économie (TRNEE) et le Canadian Brownfields Network (CBN); deux organismes voués à la progression du concept de développement durable dans les collectivités canadiennes¹.

Le projet décrit :

- Brièvement, les défis que comporte le réaménagement des sites contaminés au Canada, notamment les obstacles que présentent les privilèges de l'État et les arriérés de taxes municipales sur les sites contaminés;
- Les principaux éléments d'un cadre national simple pour coordonner la participation du gouvernement fédéral, des gouvernements provinciaux et des municipalités à l'élimination des privilèges et des arriérés de taxes sur les terrains contaminés admissibles comme incitatif au réaménagement.

Ce cadre pourrait servir de catalyseur pour constituer le fondement de lois, de règlements ou d'autres instruments de régie, et d'autres ententes intergouvernementales, comme des protocoles d'entente, visant à encourager le réaménagement des sites contaminés par l'élimination des privilèges et des arriérés de taxes.

Le projet s'appuie sur des consultations effectuées par la TRNEE et le CBN dans le but d'identifier des possibilités immédiates et rentables d'encourager le réaménagement des sites contaminés au Canada. En particulier, les deux organismes ont bénéficié de l'apport et des suggestions d'un atelier de groupes d'experts à Ottawa, en mars 2005, où l'on a envisagé des approches d'élimination des privilèges de l'État et des arriérés de taxes sur les sites contaminés. Parmi les parties représentées à cet atelier :

- Certains ministères fédéraux ayant un intérêt pour l'environnement, l'infrastructure, la gestion des terres, la fiscalité et la politique financière;
- Sept gouvernements provinciaux;
- Plusieurs grandes municipalités de partout au Canada;
- Des promoteurs immobiliers et des avocats expérimentés dans le domaine de l'aménagement urbain.

(La liste des participants à l'atelier se trouve à l'annexe 3.)

L'atelier a permis à la TRNEE et au CBN de cerner les approches de base, de mettre à l'essai les idées préliminaires, d'explorer d'autres perspectives et d'autres mécanismes, et d'identifier des pratiques exemplaires de divers secteurs de compétence au pays².

¹ Pour obtenir plus de renseignements sur la TRNEE et le CBN, consultez leurs sites Web : http://www.nrtee-trnee.ca/fre/index_f.htm et <http://www.canadianbrownfieldsnetwork.com>

² L'atelier avait lieu sous le couvert de l'anonymat, pour encourager les participants à discuter librement et ouvertement, sans être obligés de défendre des politiques ou des intérêts particuliers.

1.2 Contexte

Stratégie nationale de réaménagement des sites urbains contaminés pour le Canada

En 2002-2003, à la demande du Gouvernement du Canada, la TRNEE a préparé et publié une stratégie nationale de réaménagement des sites urbains contaminés pour le Canada³. Selon cette stratégie, il y aurait 30 000 sites contaminés dans les villes et les collectivités du Canada.

Il n'existe pas de définition légale unique d'un « site contaminé » au Canada mais, en général, on considère qu'il s'agit d'un terrain industriel ou commercial abandonné, vacant, dégradé ou sous-utilisé où les activités passées ont causé la contamination évidente, ou probable, mais qui peut quand même être réaménagé de façon active⁴. Ces sites comprennent des raffineries désaffectées, d'anciennes gares ferroviaires, de vieux secteurs riverains ou de vieilles rives, d'anciens entrepôts, des stations-services abandonnées, d'anciens nettoyeurs et d'autres terrains commerciaux où des substances toxiques ont pu être utilisées ou entreposées.

Abandonnés, les sites contaminés ont un impact négatif sur l'image et la qualité de vie d'un quartier; dans certains cas, ils comportent des risques pour la santé humaine et l'environnement. Cependant, si on met en place les bons incitatifs et les bons partenariats, et si on élimine les obstacles connus, les sites contaminés pourront générer d'importants avantages publics, notamment : la croissance de l'activité économique; la croissance des recettes fiscales; la réduction des coûts de l'infrastructure municipale; la réduction des risques pour la santé et la sécurité; la préservation des terres agricoles aux abords des villes par la réduction de l'expansion tentaculaire; l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction de la pollution atmosphérique des émissions de gaz à effet de serre dans les secteurs urbains; et une meilleure qualité de vie dans les quartiers.

Cette stratégie nationale a permis de dénombrer plusieurs obstacles importants qui, sans intervention stratégique, laissent ce genre de site abandonné, sans possibilité réelle de restauration ou de réutilisation. Ces obstacles comprennent : le manque d'accès aux capitaux; les risques de la responsabilité découlant de la réglementation; les risques découlant de la responsabilité civile; l'accès limité à une protection d'assurance; les retards de réglementation; la perception des risques et de la décrépitude; et un manque de sensibilisation chez de nombreux groupes clés des secteurs public et privé.

Les activités proposées dans la stratégie présentent trois orientations stratégiques pour la transformation des sites contaminés en terrains sains sur les plans économique, social et environnemental :

- L'application d'investissements publics stratégiques pour couvrir les coûts initiaux;
- La création d'un régime efficace de politiques publiques pour le passif environnemental et la gestion des risques;
- La création d'une capacité de réaménagement des sites contaminés et la sensibilisation de la collectivité.

³ *Réhabiliter le passé, construire l'avenir : stratégie nationale des sites urbains contaminés réhabilitables pour le Canada* (Table ronde nationale sur l'environnement et l'économie, 2003)

⁴ Définition utilisée dans la stratégie nationale. L'annexe 2 contient un glossaire d'autres termes relevant de la question des privilèges et des arriérés de taxes sur les sites contaminés.

Canadian Brownfields Network

Le CBN a été officiellement créé en mars 2004 et répond directement à une recommandation de la stratégie nationale. Ce réseau, formé de membres, occupe la position unique de mécanisme habilitant pour mettre en œuvre les recommandations de la stratégie nationale et accélérer les activités de réaménagement des sites contaminés au Canada, en sensibilisant la population aux avantages environnementaux et économiques, et en transformant le marché par des initiatives de sensibilisation et de création de capacités. Il a pour mandat de :

- Créer des liens et une connectivité par l'intermédiaire d'un forum national sur les sites contaminés pour accélérer le réaménagement et la revitalisation urbaine au Canada;
- Continuer de sensibiliser la population aux avantages du réaménagement des sites contaminés;
- Faire du réaménagement des sites contaminés une approche constructive essentielle aux problèmes de planification durable dans la collectivité.

Le réseau a créé des alliances stratégiques avec des associations industrielles provinciales sur l'environnement et d'autres organismes concernés par le réaménagement des sites contaminés au Canada, et il continue de chercher du soutien.

Les problèmes des privilèges et des arriérés de taxes

La stratégie nationale considérait, précisément, la présence de privilèges de l'État et d'arriérés de taxes sur les terrains contaminés comme un important obstacle financier au réaménagement. Elle proposait que les gouvernements fédéral et provinciaux envisagent d'éliminer ces contraintes pour les sites admissibles. (Consultez l'annexe 1 de ce cadre proposé pour le texte complet de la recommandation de la stratégie sur l'élimination des privilèges et des arriérés de taxes.)

Par des discussions non officielles avec des municipalités et des promoteurs, et à l'atelier des groupes d'experts, la TRNEE et le CBN ont relevé des exemples où des obstacles comme ceux-là ont nui au réaménagement des sites contaminés dans les villes du Canada. L'expérience de deux terrains à Brantford, en Ontario, illustre cette affirmation.

1. 66, rue Mohawk, Brantford ON – Cockshutt/Go Vacation

Ce site a été occupé de 1904 à 1957 par la Cockshutt Plow Company, un fabricant de tracteurs et de machines agricoles. Il s'agit d'un terrain de 6,4 hectares. Depuis 1957, ce terrain a accueilli une grande variété d'exploitations industrielles et commerciales, y compris GO Vacation, un fabricant de véhicules touristiques. Ce terrain devait 915 000 \$ d'impôts fonciers municipaux. Après que la ville eut cédé la propriété du terrain à

la suite d'une vente pour taxes échue, les privilèges non réglés ont été éliminés par les gouvernements fédéral et provincial. Le terrain devait 750 000 \$ en hypothèque au gouvernement fédéral, et environ 1 000 000 \$ en privilèges fédéraux non réglés, et 112 000 \$ en privilèges provinciaux. La Ville procède à la démolition de tous les bâtiments du site, sauf l'ancien bureau de Cockshutt et les



Les anciens bâtiments de Cockshutt et Timekeepers, les deux sont maintenant désignés structures patrimoniales.

bâtiments de Timekeepers, qui sont désignés bâtiments patrimoniaux en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Les travaux de démolition comprendront l'extraction de réservoirs souterrains.

2. 186, rue Pearl, Brantford ON – Bay State Abrasives

Ce site contaminé de 0,38 hectare situé dans un secteur résidentiel a abrité la Brantford Emery Wheel Company de 1910 à 1920 et la Brantford Grinding Wheel Company de 1920 à 1939. Le



Site industriel de Bay State Abrasive

plus récent occupant de ce site, Bay State Abrasives, était une entreprise de fabrication semblable. En 1993, le terrain a été cédé au gouvernement provincial, qui ne s'est pas chargé de maintenir le site en bon état. La ville a entrepris les phases I, II et III de l'enquête environnementale du site et absorbé 100 % des coûts, après avoir échoué dans sa tentative de recevoir de l'aide du gouvernement provincial. À sa vente pour taxes, le terrain avait des arriérés de

taxes municipales de 418 075 \$. Ce montant comprenait la majorité des coûts de

réaménagement engagés par la ville lorsqu'elle a restauré le site. Les privilèges fédéraux du site totalisaient 337 395 \$, une somme qui a été éliminée lorsque la ville a cédé le terrain. Le titre avait également un privilège provincial de 313 680 \$, qui a lui aussi été supprimé après la cession par la municipalité. Depuis, on a converti le terrain en parc pour la collectivité.

Ces deux sites ont été désertés pendant plusieurs années, et aucun d'entre eux n'aurait été réaménagé si on n'avait pas éliminé les privilèges et les arriérés de taxes.

Au cours des deux dernières années, plusieurs municipalités, de même que plusieurs gouvernements provinciaux, se sont dits fortement intéressés à encourager le réaménagement des sites contaminés en mettant en place un incitatif consistant à éliminer les privilèges et les arriérés de taxes sur les terrains admissibles. Les municipalités en particulier ont invité fortement toutes les parties à moins se concentrer sur les éventuels « dollars perdus » à cause de l'élimination des privilèges et des arriérés de taxes, mais plutôt sur les éventuels « dollars gagnés » qu'un terrain réaménagé générera pour tous les ordres de gouvernement.

Toutefois, toutes les parties reconnaissent le besoin d'une approche transparente, coopérative et uniforme si l'on veut que cette forme d'incitatif réussisse.

2. Un cadre national pour l'élimination des privilèges et des arriérés de taxes

Le TRNEE et le CBN croient qu'il est possible pour tous les ordres de gouvernement au Canada d'encourager le réaménagement d'un grand nombre de sites contaminés en adoptant une approche simple, coordonnée et uniforme pour éliminer les privilèges de l'État et les arriérés de taxes sur les sites admissibles. (La stratégie nationale énumère à elle seule plusieurs initiatives qui tiennent compte de tous les obstacles. Actuellement, le projet porte seulement sur les obstacles que comportent les privilèges et les arriérés de taxes.)

Pour faciliter la mise en œuvre et réduire les frais d'administration, le cadre recommandé cherche à s'appuyer le plus possible sur les lois et les processus actuels.

Tel que noté dans l'introduction, le cadre pourrait servir de fondement pour la création de lois, de règlements ou d'autres instruments de régie, ainsi que des ententes intergouvernementales, comme des protocoles d'entente.

La présente section décrit les cinq principaux éléments de cette approche :

1. Un objectif partagé
2. Les terrains contaminés admissibles
3. Les principes et les critères d'admissibilité
4. Les mesures de protection des politiques
5. Le protocole d'application

2.1 Un objectif partagé

Recommandation

Que le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux et les municipalités collaborent à l'élaboration d'une approche simple, coordonnée et cohérente pour éliminer les privilèges de l'État et les arriérés de taxes sur les sites contaminés admissibles afin d'encourager des projets rentables de réaménagement des sites contaminés qui contribuent d'une manière positive au bien-être économique, social et environnemental des municipalités canadiennes.

Motifs

Tel qu'énoncé dans la *Stratégie nationale de réaménagement des sites urbains contaminés*, l'élimination des privilèges et des arriérés de taxes :

- Réduit les coûts initiaux pour les promoteurs des sites contaminés et assure une meilleure garantie des subventions aux promoteurs aux premières étapes d'un projet (p. ex. pendant les négociations pour l'achat), lorsqu'il est difficile d'obtenir de l'aide financière selon le processus normal;
- Représente une approche très efficace de prestation d'aide financière pour les sites contaminés, puisqu'elle peut être offerte sans frais (sauf les frais d'administration) aux sites qui n'ont peut-être pas, ou très peu, de valeur pour le gouvernement s'ils ne sont pas réaménagés.

Le cadre offre une approche nationale pratique et courante, suffisamment souple pour tenir compte des circonstances précises de chaque province ou municipalité. Cela reflète l'une des conclusions tirées de la stratégie nationale, qui demandait aux gouvernements d'élaborer une approche nationale uniforme.

2.2 Les terrains contaminés admissibles

Recommandation

Que le cadre national coordonné pour l'élimination des privilèges de l'État et des arriérés de taxes s'applique uniquement aux terrains contaminés qui ont été abandonnés ou mis en tutelle par les municipalités et qui, après l'élimination des privilèges et des arriérés de taxes, présenteront une possibilité raisonnable de réaménagement après leur nettoyage.

Motifs

La définition recommandée d'un terrain contaminé admissible peut servir de premier critère général de base si l'on envisage d'éliminer les privilèges et/ou les arriérés de taxes.

Une définition unique fait en sorte qu'une approche nationale coordonnée commence par un champ d'application normalisé et cohérent. La cohérence du champ d'application en général offrirait une meilleure garantie aux éventuels promoteurs et ferait en sorte que tous les terrains seraient traités de façon comparable entre tous les secteurs de compétence.

Toutefois, il faudra faire preuve de souplesse, compte tenu qu'il n'y a pas qu'un genre de site contaminé. Le terme couvre une grande variété de terrains contaminés – propriété publique ou privée, mis en tutelle, ou abandonnés ou « orphelins », c'est-à-dire sans propriétaire. Chaque site contaminé comporte son ensemble de problèmes et de perspectives à offrir. Si le processus consistant à éliminer les privilèges ou les arriérés de taxes a une portée trop étroite, de nombreux terrains seront exclus, ce qui limitera l'incidence globale de l'élimination des obstacles que posent les privilèges et les arriérés de taxes. Par contre, une portée trop vaste pourrait coûter trop cher au public en taxes abandonnées ou être considérée comme contraire au principe selon lequel c'est le pollueur qui paye. Cela risquerait également de déclencher d'autres abandons et d'autres non-paiements de taxes sur ces sites par les propriétaires.

La souplesse nécessaire pour tenir compte des différences entre les pratiques et les lois provinciales et municipales à chacun des sites peut reposer sur la mise en place de critères d'admissibilité détaillés pour les terrains, ce dont il est question au point 3, ci-dessous.

La définition recommandée des terrains admissibles contient deux éléments de base :

- *Terrain abandonné* : c'est-à-dire, là où la propriété du site a été rétrocédée à l'État, le terrain n'appartient plus à un propriétaire solvable, comme en témoigne son admissibilité à une vente pour taxes municipales, ou est la propriété d'une municipalité par suite d'une vente pour taxes échue;
- *Perspectives raisonnables de réaménagement* : c'est-à-dire, là où il y a un intérêt certain pour nettoyer et réaménager le site, en fonction des coûts prévus de nettoyage et de la future valeur marchande (ou bonne valeur publique) du terrain après son nettoyage.

Nota : L'élimination des privilèges ou des arriérés de taxes s'applique au titre de propriété et ne dégage pas le défaillant original du montant qu'il doit à l'État.

2.3 Les principes et les critères d’admissibilité

Recommandation

Que le cadre national applique un ensemble de critères ou de principes de base pour soutenir des approches transparentes et cohérentes d’élimination des privilèges et des arriérés de taxes sur les terrains contaminés admissibles.

Que les critères ou principes comprennent les facteurs de base suivants :

- **Le terrain a un compte de taxes municipales en souffrance et est admissible à une vente pour taxes municipales;**
- **Le terrain est entre les mains d’un fiduciaire, a été abandonné par un fiduciaire ou est un site orphelin, et il n’y a pas de propriétaire solvable contre qui on peut entreprendre des poursuites pour récupérer d’anciennes taxes et d’anciens privilèges dus;**
- **Une municipalité ou une entité privée est prête à assumer le contrôle du site et dispose d’un plan de restauration qu’elle mettra en place dans un délai précis après l’approbation de l’élimination des privilèges;**
- **Une municipalité, une autorité de conservation ou un autre organisme public fait l’acquisition du terrain pour en faire une utilisation publique (p. ex. un parc ou une autre installation publique) et une clause restrictive est imposée sur le terrain et en limite une utilisation future comme celle-là;**
- **Les possibilités de réaménagement sont élevées;**
- **Le montant total des privilèges est considérable, compte tenu de la valeur actuelle du site.**

Motifs

La *Stratégie nationale de réaménagement des sites urbains contaminés* demandait aux gouvernements d’élaborer un ensemble national cohérent de critères, « de sorte que les promoteurs et les acheteurs sauraient si un site en particulier, où qu’il se trouve, est admissible à la suppression du privilège qui le grève ».

Les critères d’admissibilité doivent être souples afin de tenir compte des circonstances des différents secteurs de compétence et des différents sites, mais il est possible d’appuyer la cohérence à l’échelle nationale à l’aide d’une entente sur un ensemble de critères ou de principes de base.

Ces critères de base pourraient être insérés dans une loi, faire partie de règlements ou de protocoles d’entente pour offrir une meilleure cohérence et une meilleure garantie à toutes les parties, quel que soit l’emplacement. Par exemple, une directive stratégique fédérale sur l’élimination des privilèges qui grèvent les terrains concernés pourrait être couplée au moyen d’ententes fédérales-provinciales qui, entre autres choses, normalisent ces critères.

Les principes et les critères de base que l’on recommande comprennent des considérations économiques, sociales et environnementales en ce qui concerne le concept de développement durable. Cette approche reflète ce qui suit :

- Le terrain admissible doit avoir un compte de taxes municipales en souffrance (c'est-à-dire, les terrains où se trouve actuellement une entreprise en exploitation ne sont pas admissibles à ce programme);
- Le terrain admissible doit nécessiter une intervention (parce qu'il est orphelin ou en tutelle, sans propriétaire solvable);
- Il doit y avoir un intérêt marqué et de bonnes perspectives pour le réaménagement du site, tel que démontré par un programme de réaménagement rédigé en fonction d'un programme de développement communautaire;
- La valeur marchande du terrain une fois nettoyé peut être légèrement au-dessus ou en dessous du coût combiné du terrain et du nettoyage.

Utilisation publique du terrain

Les critères doivent également tenir compte des cas où un organisme public propose d'acquérir le terrain pour en faire une utilisation publique, comme un parc.

« Approbation automatique »

Il pourrait y avoir des dispositions pour une « approbation automatique » dans le processus d'application du cadre si le terrain répond à tous les critères de base énumérés (voir le point 2.5, ci-dessous). D'autres terrains contaminés pourraient être examinés un par un, et on pourrait élaborer un processus d'approbation ou de refus (appuyé par des raisons) dans un délai précis après la soumission d'un formulaire de demande rempli, tel que demandé.

Santé et sécurité du public

Les critères doivent tenir compte des questions de sécurité et de santé du public sur les terrains contaminés. (Par exemple, les critères pourraient comprendre « *là où le terrain contaminé présente un risque démontrable pour la sécurité et la santé du public* ».) Toutefois, tandis que la question des risques pour la sécurité ou la santé du public concerne certainement plusieurs terrains contaminés, certains secteurs de compétence sont d'avis que des risques comme ceux-là ne font pas partie du problème des privilèges et des arriérés de taxes *en soi*, mais qu'ils sont plutôt une *conséquence* de l'abandon des terrains. Ainsi, on recommande que les risques pour la sécurité et la santé du public ne soient pas intégrés aux critères et aux principes nationaux de base, mais plutôt appliqués seulement dans les cas où on peut les justifier.

2.4 Les mesures de protection des politiques

Recommandation

Que le cadre national comprenne des mécanismes pour :

- Empêcher les défaillants de racheter un terrain après l'élimination des privilèges ou des arriérés de taxes;
- Éviter l'enrichissement exagéré des acheteurs;
- Assurer la protection des personnes qui entrent sur un site contaminé dans le but de réaménager le terrain par la responsabilité découlant de la réglementation.

Que les mécanismes de mise en œuvre de ces mesures de protection comprennent :

- Une lettre de dérogation de la part de l'acheteur éventuel;
- Une lettre de crédit ou autre assurance financière;
- Une loi provinciale dégageant les municipalités et leurs agents de toute responsabilité lorsqu'ils entreprennent l'étude de sites contaminés.

Motifs

Pour encourager le réaménagement des sites contaminés en éliminant les privilèges et les arriérés de taxes, il est essentiel que l'on opte pour délaissier les fonds publics dûs et que l'on envisage plutôt de restaurer un terrain que l'on grèvera à nouveau de taxes municipales et d'impôts fédéraux et provinciaux. Une décision comme celle-là doit être ouverte et transparente pour contrebalancer l'éventuelle perception politique et publique selon laquelle les pollueurs ou les défaillants sont « déchargés » de leurs obligations, ou selon laquelle les promoteurs réalisent des bénéfices aux dépens du public.

Ainsi, le processus d'élaboration d'un cadre national devra comprendre des mesures de protection des politiques pour faire connaître la nature de ces transactions de sites contaminés et établir la crédibilité et la confiance politiques et publiques nécessaires.

Acheteurs admissibles

Pour être admissibles à l'élimination des privilèges ou des arriérés de taxes d'un terrain contaminé admissible et grevé, les acheteurs éventuels doivent être des « acheteurs de bonne foi » (selon la définition de ce terme dans plusieurs lois provinciales sur l'environnement). Ils doivent également être indépendants de toute personne ou société qui a :

- Causé la contamination du site ou y a contribué à l'origine;
- Mis le compte de taxes en souffrance (a mis fin au flux de recettes pour le gouvernement fédéral, provincial ou la municipalité).

La *Loi fédérale sur la faillite et l'insolvabilité* contient des définitions et une formulation à cet égard que l'on peut adapter au réaménagement des sites contaminés.

Il faut également établir un mécanisme pour veiller à ce que l'acheteur ne soit pas le défaillant ou le pollueur initial. Un outil simple mais efficace serait une *lettre de dérogation* signée par l'acheteur qui garantit qu'il n'est pas le défaillant ni le pollueur, et qu'il ne vendra pas, qu'il ne transférera pas, qu'il n'affectera pas ou ne cédera pas le terrain à un défaillant ou à un pollueur à

moins que le montant original des privilèges et des taxes éliminés ait été remboursé par cette partie aux organismes gouvernementaux compétents.

Enrichissement exagéré de l'acheteur

Le cadre doit faire en sorte que l'acheteur du terrain contaminé ne réalise pas de bénéfices exagérés grâce à l'élimination des privilèges ou des arriérés de taxes et qu'il s'engage pleinement à restaurer et à réaménager le site. La *Stratégie nationale de réaménagement des sites urbains contaminés* recommande, par exemple, ceci : « La suppression des privilèges ou l'annulation des arriérés d'impôt ne doit pas être accordée avant que le nettoyage n'ait été terminé, afin d'éviter une situation où le privilège serait éliminé sans qu'aucun réaménagement n'ait lieu. »

Certaines municipalités montrent des précédents d'une mesure de protection du genre. Par exemple, à Kingston, en Ontario, les promoteurs doivent payer toutes les taxes municipales dues et se soumettre à un processus d'évaluation avant de recevoir des subventions pour couvrir leurs frais supplémentaires. Toutefois, certaines municipalités ont révélé que l'élimination des privilèges et des arriérés de taxes au début du processus sert d'incitatif de base supplémentaire pour attirer des promoteurs au site.

Un outil efficace pour protéger la responsabilité financière d'un gouvernement qui envisage d'éliminer les privilèges ou les arriérés de taxes est l'obtention d'une *lettre de crédit* ou d'une autre assurance financière pour couvrir les privilèges et les arriérés de taxes non payés. La lettre de crédit ou l'instrument financier serait affiché par la municipalité (si le terrain doit être destiné au public) ou l'acheteur, et annulé après l'achèvement du nettoyage et du réaménagement.

(Prenez note que ces mesures de protection des politiques ne doivent pas empêcher un promoteur ou un nouvel acheteur indépendant de réaliser un bénéfice raisonnable à la suite du réaménagement de terrains contaminés, étant donné qu'un profit financier constitue le meilleur incitatif au réaménagement.)

Responsabilité découlant de la réglementation

Une protection efficace par la responsabilité civile et découlant de la réglementation pour les participants au réaménagement des sites contaminés est essentielle à la réussite d'une stratégie nationale à long terme de restauration des sites contaminés du Canada. La stratégie nationale a permis de conclure que l'incertitude quant à la responsabilité concerne chaque participant au réaménagement des sites contaminés, des propriétaires actuels et éventuels promoteurs aux prêteurs, aux assureurs et aux municipalités.

Par exemple, dans certaines provinces et municipalités, il est possible que les fonctionnaires municipaux et les éventuels promoteurs ou leurs agents assument la responsabilité s'ils entrent dans un site contaminé. Cela les décourage fortement d'enquêter sur la condition des terres et d'élaborer un plan de nettoyage.

Certaines provinces ont des lois qui protègent les municipalités qui entreprennent des évaluations des terrains contaminés. L'Alberta envisage de modifier sa loi afin de protéger les personnes qui exacerbent par inadvertance un problème pendant une évaluation. La Colombie-Britannique est en train de réviser sa loi sur les sites contaminés. Le Québec permet aux municipalités et aux établissements de crédit qui veulent évaluer les sites orphelins d'accéder aux sites. L'Ontario a des lois qui permettent aux municipalités d'entreprendre plusieurs activités, y compris l'accès aux sites pour l'évaluation des terrains non municipaux, sans risque d'ordonnance réglementaire. La

loi prévoit même une protection précise de responsabilité découlant de la réglementation dans les cas où une vente pour taxe vient à échéance et/ou un terrain est ensuite cédé à la municipalité. La municipalité dispose ensuite de cinq années supplémentaires après la cession pour entreprendre les activités précises protégées, sans craindre une ordonnance réglementaire.

2.5 Le protocole d'application

Recommandation

Qu'une approche nationale d'élimination des privilèges et des arriérés de taxes adopte un protocole d'application clair et transparent qui utilise les processus, les responsabilités et les outils actuels dans la mesure du possible.

Que le protocole d'application soit intégré aux lois, aux règlements ou aux protocoles d'entente entre les gouvernements, au besoin, pour lui donner du poids, de la crédibilité et de la visibilité.

Que l'on établisse une période d'avis d'intention et d'échange d'information rapide entre les gouvernements en ce qui a trait aux privilèges et aux arriérés de taxes sur le terrain contaminé.

Que chaque gouvernement participant au protocole d'application établisse une fenêtre d'accès unique ou un « bureau de liaison sur les sites contaminés », qui coordonnera l'élimination des privilèges ou des arriérés de taxes au nom du gouvernement.

Que le bureau municipal de liaison sur les sites contaminés soit responsable de coordonner le partage de tous les renseignements pertinents avec les autres gouvernements.

Que les municipalités soient rémunérées à partir des recettes des ventes découlant des frais administratifs des ventes pour taxes et de la coordination de l'information.

Que tous les ordres de gouvernement soient tenus de grever le titre des privilèges ou des arriérés de taxes dès qu'ils prennent connaissance de ces renseignements, afin d'éviter tout passif « caché » d'un terrain pendant l'enquête.

Motifs

Le processus d'administration de l'élimination des privilèges et des arriérés de taxes pourrait demander beaucoup de temps et constituer une lourde charge administrative, compte tenu qu'un terrain contaminé en particulier peut nécessiter une décision de la part du gouvernement fédéral, provincial et d'une municipalité, chacun d'entre eux ayant son processus de décision et son calendrier pour donner son approbation. Il nous faut donc un protocole transparent, clair et simple pour éliminer les privilèges et les arriérés de taxes d'un terrain contaminé admissible. Le protocole peut rassembler les autres éléments du processus : les objectifs partagés; la définition d'« admissible » ; les critères d'admissibilité; et les mesures de protection des politiques.

Le protocole permettrait de faire en sorte que :

- Toutes les tâches soient entreprises rapidement, de manière efficace et coordonnée;
- Les possibilités de chevauchement et de recoupement des efforts de divers participants soient réduites;
- Les frais administratifs soient limités au minimum;
- La confiance, la crédibilité et le soutien du public soient établis.

Pour atteindre ce résultat, le protocole doit refléter et incorporer, dans la mesure du possible, les lois, les processus et les autres instruments de régie actuels, ainsi que les relations de travail et les dispositions entre les gouvernements.

Pour donner un caractère obligatoire, le protocole en soi doit être intégré aux lois, aux règlements ou aux protocoles d'entente entre les gouvernements.

Le protocole global doit être caractérisé par un haut niveau d'échange d'information et de collaboration dès qu'une municipalité ou un promoteur manifeste un intérêt envers le terrain contaminé.

Principales étapes du processus d'établissement d'un protocole

La liste qui suit contient les principales étapes et tâches que doit couvrir le protocole d'application. (La liste est fournie à titre d'orientation générale aux gouvernements intéressés. Il est possible d'élaborer un protocole en fonction des lois, des ententes et des processus actuels ou de les y intégrer.)

L'origine du processus serait une vente pour taxes municipales proposée ou échue d'un terrain dont les taxes municipales sont en souffrance (un terrain que l'on peut grever ou non de privilèges) et une municipalité qui veut favoriser le réaménagement du site. L'échéance d'une vente pour taxes a généralement pour effet que le terrain devient orphelin ou est mis en tutelle, et n'a plus de propriétaire solvable (à moins que la municipalité soit prête à inscrire un avis de rétrocession à son nom).

1. Établissement de l'admissibilité

La première étape du protocole comprend généralement une confirmation que le terrain et l'acheteur sont admissibles à l'éventuelle élimination des privilèges ou des arriérés de taxes :

- Lorsqu'un terrain est admissible à une vente pour taxes, ou après l'échéance d'une vente pour taxes municipales d'un terrain, le promoteur intéressé à réaménager le site soumet par écrit une manifestation d'intérêt pour le terrain contaminé au bureau de liaison sur les sites contaminés de la municipalité; le promoteur remet également une lettre de dérogation au bureau municipal sur les sites contaminés lui garantissant qu'il est un « acheteur de bonne foi », qu'il n'a pas de lien avec le pollueur ou le défaillant original et qu'il est complètement indépendant;
- Le bureau municipal de liaison sur les sites contaminés examine si le terrain répond à la définition d'« admissible » énoncée dans le protocole;
- Si le site est admissible, la municipalité communique avec les bureaux de liaison sur les sites contaminés (« fenêtre unique ») des gouvernements fédéral et provinciaux pour les informer de la possibilité de réaménager le site en vertu du protocole, et recevoir une confirmation disant si le gouvernement a grevé ce terrain de privilèges;
- Compte tenu que les données sur les privilèges et les arriérés de taxes d'un terrain ne sont pas toujours à jour, un avis d'intention de 60 jours favoriserait une approche coordonnée et rapide; pendant cette période, les gouvernements fédéral et provinciaux seraient tenus de grever leurs privilèges ou d'aviser la municipalité qu'ils ont l'intention de grever le terrain d'un privilège;
- Le bureau municipal de liaison sur les sites contaminés coordonne le partage de toutes les données sur tous les privilèges et arriérés de taxes actuels, ainsi que l'historique du site (y compris l'identification du pollueur et du défaillant originaux); si le gouvernement fédéral est

concerné, ce partage d'information devra être conforme à la réglementation fédérale sur la vie privée et l'accès à l'information, notamment la *Loi fédérale sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*;

- Un groupe de travail mixte pourrait se réunir (une « conférence entre crédateurs »), et toutes les parties ayant une participation dans un terrain pourraient discuter des privilèges ou des arriérés de taxes applicables à ce terrain, de même que des plans de réaménagement;
- La municipalité (ou le groupe de travail mixte, s'il est formé) examine la mesure dans laquelle le terrain répond aux critères et aux principes de base énumérés dans le protocole, et confirme que la demande peut être acheminée à l'étape suivante.

2. Préparation du plan de restauration du site

La deuxième étape comprend les tâches suivantes, avant la vente pour taxes municipales :

- Si le site répond à la totalité ou à la majorité des critères et des principes de base et est admissible à l'élimination des privilèges et des arriérés de taxes, le promoteur entreprend les évaluations du site qui s'imposent pour préparer un plan de restauration;
- Le promoteur prépare un plan de restauration conforme aux exigences provinciales et en soumet une copie, accompagnée de son projet de réaménagement, au bureau principal de liaison sur les sites contaminés (qui partage les données avec les autres gouvernements concernés ou avec le groupe de travail mixte, s'il a été formé);
- Le promoteur soumet également une lettre de crédit ou une autre assurance financière acceptable pour protéger l'intégrité de l'élimination des privilèges ou des arriérés de taxes.

3. Vente pour taxes et élimination des privilèges et des arriérés de taxes

La troisième et dernière étape comprend les tâches suivantes :

- Dès la vente du terrain au promoteur, si aucune lettre de crédit ou autre assurance financière acceptable n'est présentée, le promoteur reçoit par écrit une assurance que tous les privilèges et arriérés de taxes inscrits seront effacés du titre de propriété dès que le site aura été restauré, afin d'empêcher une situation où un privilège est remboursé sans qu'il n'y ait de réaménagement;
- Après la vente, la municipalité se fait rembourser un pourcentage négocié au préalable (ou un montant) des recettes de la vente pour couvrir ses frais d'administration de base;
- Toute somme restante est répartie entre le gouvernement fédéral, le gouvernement provincial et la municipalité selon une formule négociée au préalable (par exemple, un tiers chacun, ou une part calculée au prorata en fonction du montant des privilèges ou des arriérés de taxes).

Protocole d'entente

Une protocole d'entente (PE) entre la municipalité et les gouvernements fédéral et provinciaux peut être un outil efficace pour promouvoir la coordination et la rapidité de l'élaboration d'un protocole de demande. Le PE peut :

- Établir un processus d'avis informant toutes les parties des charges légales, pour faire en sorte que toutes les dettes fiscales de tous les gouvernements soient prises en compte avant que l'on procède à la vente pour taxes;
- Établir les rôles et les responsabilités;
- Créer un système équitable de répartition des fonds résultant de la vente d'un terrain contaminé admissible.

Annexe 1 :

Stratégie nationale de réaménagement des sites urbains contaminés pour le Canada

Recommandation 1.2

1.2 Supprimer les privilèges et arriérés d'impôts grevant les sites urbains contaminés réhabilitables admissibles

Recommandation

Que les gouvernements fédéral et provinciaux fixent ensemble les principes et critères pour la suppression des privilèges fédéraux et provinciaux ainsi que des arriérés d'impôts dans des situations précises.

Que les gouvernements fédéral et provinciaux modifient leurs lois sur la faillite et les sociétés afin que soit remise à la Couronne une propriété détenue par une société en faillite à laquelle le syndic de faillite a renoncé. Si la société est constituée en vertu de la Loi canadienne sur les sociétés par actions, la propriété devrait échoir à la Couronne aux droits du Canada; si la société est constituée en vertu d'une loi provinciale, la propriété devrait échoir à la province.

Justification

Intérêt de l'élimination des privilèges et des arriérés d'impôts proposée :

- Elle réduit les coûts initiaux pour les promoteurs de sites urbains contaminés réhabilitables et leur fournit davantage de certitude qu'ils disposeront de fonds aux étapes préliminaires des projets (p. ex. au cours des négociations entourant l'achat du site), où il est difficile d'obtenir une aide financière normale;
- Elle constitue une façon très rentable d'accorder une aide financière aux sites urbains contaminés réhabilitables, parce que sa mise en œuvre n'implique aucun frais (autres que les frais administratifs), et permet d'aider les sites qui n'auraient aucune ou très peu de valeur pour le gouvernement, en l'absence de réaménagement.

Discussion

De nombreux sites urbains contaminés réhabilitables sont délinquants en ce qui concerne le paiement de leur impôt foncier, au point qu'ils sont éventuellement soumis à une *vente pour impôts municipaux*. Toutefois, ces propriétés se vendent souvent difficilement en raison de la situation de détérioration dans laquelle elles se trouvent, d'une contamination du site connue ou perçue, ou des coûts élevés de restauration anticipés. Laisser inoccupées, elles sont sujettes au vandalisme et deviennent une charge pour l'administration municipale. Bien que pour un grand nombre de ces sites, aucun impôt municipal ne soit prélevé, ils coûtent cher aux municipalités qui doivent mettre à leur disposition des services de police, d'incendie et d'inspection, de même que des services d'exécution et d'entretien de l'infrastructure municipale.

Souvent, ces propriétés sont aussi grevées de *privilèges** de la Couronne en instance, tant au fédéral qu'au provincial, qui ne peuvent être annulés par une vente pour impôts municipaux. La combinaison « arriérés d'impôts » et « privilèges de la Couronne » peut suffire à rendre une proposition locale de réaménagement d'un site industriel infaisable. Une entente préalable visant à supprimer tous ces privilèges, ou une partie d'entre eux, pourrait être un facteur décisif de la viabilité financière d'un projet éventuel de réaménagement de sites urbains contaminés réhabilitables. Cette forme d'incitatif a été proposée par le passé sur une base ponctuelle par tous

les ordres de gouvernement. (La suppression des privilèges ou l'annulation des arriérés d'impôts ne doit pas être accordée avant que le nettoyage n'ait été terminé, afin d'éviter une situation où le privilège serait éliminé sans qu'aucun réaménagement n'ait lieu.)

Certaines provinces envisagent d'élaborer une série de critères et de protocoles concernant l'admissibilité des projets de réaménagement de sites urbains contaminés réhabilitables, à la suppression de tous les privilèges provinciaux dans l'intérêt de l'investisseur. Ce processus serait plus efficace si des critères et des procédures clairs et uniformes étaient fixés dans toutes les juridictions, de sorte que les promoteurs et les acheteurs sauraient si un site en particulier, où qu'il se trouve, est admissible à la suppression du privilège qui le grève. En particulier, un programme fédéral de suppression des privilèges grevant certaines propriétés pourrait être lié à une entente entre les gouvernements fédéral et provinciaux qui, entre autres, normaliserait les critères et les protocoles.

Il convient aussi de modifier les lois fédérales et provinciales afin de régler la question des sites urbains contaminés réhabilitables qui font l'objet de procédures de faillite. L'interprétation donnée par les tribunaux de l'article 20 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité fédérale* a pour effet de remettre à la société en faillite la propriété à laquelle le syndic en faillite a renoncé. Cela a l'effet indésirable de créer un site orphelin, sans entité pour assurer la maîtrise de la propriété - conséquence qui peut s'avérer désastreuse et même dangereuse.

Pour faire en sorte qu'il y a une entité qui assure la maîtrise de la propriété lorsque le syndic de faillite y renonce, la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, la *Loi sur les biens en déshérence* et la *Loi canadienne sur les sociétés par actions fédérale*, ainsi que les lois provinciales équivalentes, devront être modifiées de façon à prévoir que, dans ces circonstances, la propriété échoit à Sa Majesté la Reine du Canada ou à la province, le cas échéant. Il est aussi vital que le ministère désigné reçoive le financement approprié pour assurer la gestion de ces sites jusqu'à leur restauration.

(Il convient de noter que la suppression du privilège ne libère pas le débiteur initial du montant qui est dû à l'État. Dans le même ordre d'idées, la dévolution de la propriété à l'État fédéral ou à la province ne libère pas le pollueur de sa responsabilité et ne crée pas, non plus, avec les mesures de sauvegarde appropriées, de responsabilité supplémentaire pour la Couronne.)

Source :

***Réhabiliter le passé, construire l'avenir :
une stratégie nationale des sites urbains contaminés réhabilitables pour le Canada***
(Table ronde nationale sur l'environnement et l'économie, 2003), pp. 25-26

Annexe 2 :

Glossaire de termes sur le réaménagement des sites contaminés

Acte de transport par renonciation

Titre qui transfère le droit de propriété à l'acheteur d'un bien sans lui garantir que ce dernier ne fait l'objet d'aucune autre réclamation.

Déshérence

Remise d'un bien à l'État provincial ou fédéral, prévue par la loi, par exemple lorsqu'il a été abandonné.

Échoir

Posséder le droit de propriété, bien que la jouissance de ce droit puisse être reportée à une date future.

Évaluation du risque

Processus d'identification et d'évaluation des risques pour la santé humaine, la sécurité humaine et/ou l'environnement, à partir de la présence et/ou de l'utilisation, réelle ou potentielle, de polluants particuliers.

Évaluation (environnementale) du site

Approche visant à identifier et à évaluer les conséquences potentiellement nuisibles pour l'environnement, d'activités exercées à une installation et/ou la présence potentielle de contaminants sur un site en fonction de normes établies et acceptées (typiquement les phases 1 et 2 de l'évaluation environnementale des sites décrite par l'Association canadienne de normalisation).

Évaluation environnementale particulière à un site

Évaluation environnementale de site qui tient compte des caractéristiques d'un site (p. ex. les caractéristiques physiques et chimiques, la géologie, le type de sol et la biologie) afin de définir le risque posé par un contaminant ou un danger particulier présent sur le site.

Privilège

Droit de retenir la possession légitime du bien d'une autre personne jusqu'à ce que le propriétaire s'acquitte de son obligation légale vis-à-vis de la personne qui retient le bien, comme le paiement du coût légitime des travaux exécutés sur le bien. Une hypothèque est un privilège de droit commun. Dans son sens le plus large, cette notion couvre tous les cas où un bien réel ou personnel est grevé de ce qu'on appelle un privilège, c'est-à-dire à l'égard duquel une dette ou un droit doit être payé. Dans un sens plus limité, il est défini comme le droit de détenir le bien d'un autre jusqu'à ce qu'une réclamation soit acquittée.

Renonciation

Transfert de la propriété d'un terrain ou d'un bien réel sans garantie d'un titre libre.

Responsabilité

Responsabilité civile

Obligation légale qui est prescrite par le droit privé, appelé common law ou droit civil, par opposition au droit criminel ou administratif. La responsabilité civile peut faire l'objet d'une action devant les tribunaux de droit commun.

Responsabilité découlant de la réglementation

Obligation légale qui est prescrite par une loi créant une infraction réglementaire. Cette dernière est, en général, considérée comme mineure par rapport aux infractions pénales, car elle vise la réglementation efficace du comportement dans l'intérêt de la collectivité.

Responsabilité conjointe et solidaire

Selon le principe de la responsabilité conjointe et solidaire, un défendeur conjoint, contre qui un jugement a été rendu, est responsable de la totalité de l'obligation quelle que soit sa part de responsabilité. Le défendeur a le droit de se retourner contre les autres co-défendeurs pour se faire indemniser. Si les co-défendeurs sont insolubles, le défendeur qui demeure solvable doit s'acquitter de la totalité de l'obligation, même si sa part de responsabilité n'est que d'un pour cent.

Restauration

Acte de nettoyer, de confiner ou d'éliminer le risque posé par la contamination d'un site.

Site urbain contaminé

Propriété industrielle ou commerciale abandonnée, inoccupée ou sous-utilisée, où les activités qui s'y exerçaient ont laissé une contamination réelle ou probable de l'environnement et qui présente un bon potentiel de réaménagement.

Terrain vierge

Site inoccupé sans contamination réelle ni probable, habituellement situé en dehors des centres urbains et où il n'existe pas de services municipaux.

Vente pour impôts municipaux

Processus prévu par la loi que les municipalités utilisent pour recouvrer les arriérés d'impôts fonciers. Il existe une période d'avis initiale au cours de laquelle la municipalité envoie des avis au propriétaire du bien pour entamer le processus et demander le paiement d'un « prix d'annulation » dans un délai prescrit. Si le prix d'annulation n'est pas payé, le bien est mis en vente et attribué au plus haut enchérisseur. À défaut d'enchérisseur, le bien échoit à la municipalité.

Source :

***Réhabiliter le passé, construire l'avenir :
une stratégie nationale des sites urbains contaminés réhabilitables pour le Canada***
(Table ronde nationale sur l'environnement et l'économie, 2003)

Annexe 3 : Participants à l'atelier des groupes d'experts

Voici une liste des participants qui ont pris part à l'atelier des groupes d'experts organisé par la TRNEE et le CBN pour envisager des approches d'élimination des privilèges de l'État et des arriérés de taxes comme incitatif pour encourager le réaménagement des sites contaminés admissibles.

L'atelier a eu lieu le 9 mars 2005 à Ottawa.

Participants :

Abbott, Neil, partenaire, Services bancaires et restructuration, Gowlings LLP
Beaulieu, Michel, chargé de projet, Service des lieux contaminés, ministère de l'Environnement du Québec
Bordeleau, François, agent, Affaires législatives en matière d'impôt, Agence du revenu du Canada
Bouthillier, Diane, conseillère, Section générale de l'administration provisoire des biens non réclamés, Curateur public du Québec
Brendon, Casey, gestionnaire, Soutien de l'exploitation, Ville de Toronto
Brennan, James W., directeur, Relations externes, L'Association canadienne de l'immeuble
Brown, Victoria, gestionnaire, Excellence municipale, Unité des services consultatifs municipaux, Alberta Municipal Affairs
Burgess, Geoffrey, économiste principal, Économie environnementale, Environnement Canada
Ceroici, Walter, chef, Section des terres, Alberta Environment
Chang, Victor, gestionnaire, Projets spéciaux, Direction générale de la protection de l'environnement, Saskatchewan Environment
Donahue, Madeleine, conseillère principale, Macleod Dixon LLP
Drapeau, Bernard, conseiller en matière de biens sans maître et compagnies dissoutes à la Direction générale et de l'administration provisoire des biens non réclamés, Curateur public du Québec
Fasken, Mitchell, président, Kimshaw Holdings Limited
Gee, Thelma, planificatrice générale, Division de la planification et du développement, Direction générale des services environnementaux et de la planification provinciale, Groupe de la réforme de la planification, ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario
Hughes, Ken, gestionnaire du revenu, Direction générale des services financiers, Ville d'Ottawa
Jackson, Jennifer, conseillère juridique, Droit du développement et de la planification, Direction des services juridiques, Ville d'Ottawa
Kennedy, Nancy, directrice, Direction générale des initiatives locales provinciales, Direction générale des initiatives locales provinciales, ministère des Finances de l'Ontario
MacCallum, Don, gestionnaire de projet, Société immobilière du Canada Limitée
Mc Kenzie, Guy, administrateur général adjoint, Infrastructure Canada
McInnis, Danny, superviseur sur place, Division de la prévention de la pollution, Prince Edward Island Department of Environment, Energy and Forestry
Osborn, Grant, conseiller stratégique principal, Secrétariat provincial des finances locales, ministère des Finances de l'Ontario
Paquin, Pierre, avocat, Comité des terrains intouchables, Institut de développement urbain du Québec
Salloum, Doug, gestionnaire, Développement et risque pour le portefeuille, Fonds vert, Fédération canadienne des municipalités

Savio, Dario, directeur, Direction générale de l'observation et de la collecte, Division des recettes fiscales, ministère des Finances de l'Ontario

Short, Ed, agent principal en politique fiscale, Entreprises, propriétés et revenu personnel, Finances Canada

Sprague, Mike, directeur, Direction de la restauration, ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux du Nouveau-Brunswick

St. Cyr, Pierre, urbaniste, Société du Havre de Montréal

Susak, Bill, ingénieur municipal adjoint, Ville de Vancouver-Nord

Tansley, Larry, solliciteur municipal, Ville de Brantford

Taylor-Lee, Kristine, analyste stratégique, Sites contaminés, Environnement Canada

Ward, John, chef d'unité, Unité des lois et des finances, British Columbia Ministry of Water, Land and Air Protection

Groupe consultatif du CBN :

Ceschi-Smith, Marguerite, directrice, Fédération canadienne des municipalités

Kovacevic, Michael, avocat, Goodman and Carr LLP

Lomas-Jylha, Tammy, directrice, Canadian Brownfields Network

McGilliard, Tad, gestionnaire de projet principal, Programme des sites contaminés, International City/County Management Association

Miller, Glenn, vice-président, Éducation et recherche, L'Institut urbain du Canada

Pilon, Adrien, vice-président et directeur, Centre d'excellence de Montréal en réhabilitation de sites (CEMRS)

Ross, Angus, président, L&A Concepts

van Velzen, Kevan, gestionnaire, Passif et évaluation environnementale, Ville de Calgary

OBSERVATEURS :

Bogdan, Makuc, analyste principal, Secrétariat des villes, Bureau de l'administrateur général, Politiques et recherche, Infrastructure Canada

Geracimo, George, président, Comité des propriétés intouchables, Institut de développement urbain du Québec

Jones, Kevin, cofondateur/directeur – CBN, vice-président, OCETA

Latham, Todd, cofondateur/directeur – CBN, directeur général, EcoLog Information Resources Group

Morley, David, conseiller stratégique ministériel principal, Cabinet du ministre d'État, Infrastructure Canada

Personnel et conseillers de la TRNEE :

Melamed, Sara, gestionnaire des projets spéciaux, Table ronde nationale sur l'environnement et l'économie

Shillington, Tom, conseiller, Shillington and Burns Consultants Inc.