

PROVINCE DE QUÉBEC

MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DES-NEIGES

RÈGLEMENT 503 DÉCRÉTANT UN PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES LOCATIFS RÉSIDENTIELS DE DEUX LOGEMENTS ET PLUS

Considérant que l'article 133 du projet de loi 49, « *Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives* » (ci-après le « PL 49 »}), prévoit un nouveau pouvoir aux municipalités d'adopter par règlement un programme d'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles;

Considérant que ce nouveau pouvoir est contenu directement dans le PL 49 et ne vient pas modifier une autre loi;

Considérant que la volonté du conseil municipal est de favoriser la construction d'immeubles à logements sur son territoire, et ce, au bénéfice de l'ensemble de sa communauté;

Considérant que le PL 49 stipule que le total de l'aide financière accordée annuellement par la municipalité en vertu de ce programme d'aide financière ne peut excéder 1 % des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement dans le budget de la municipalité de Notre-Dame-des-Neiges pour l'exercice financier en cours;

Considérant qu'à titre informatif, le Conseil de la MRC Les Basques souhaite mettre à la disposition des promoteurs des fonds de son enveloppe d'aide à des projets locaux de vitalisation provenant du Fonds Région et Ruralité volet 4;

Considérant que les demandeurs pourront s'adresser à ladite MRC afin d'obtenir plus d'informations;

Considérant qu'un avis de motion a été donné par madame Hélène Poirier et que le projet de règlement a été déposé et adopté par la résolution 10.2023.203 à la séance du 10 octobre 2023;

Considérant qu'entre le projet et l'adoption du règlement des changements ont été apportées afin d'améliorer la compréhension et l'application, tels que : l'ajout de terme dans l'article 4 concernant les définitions, le retrait du Chapitre 3 concernant l'aide financière de la MRC Les Basques n'étant pas du ressort de notre municipalité, l'ajout de plus de précisions concernant le crédit de taxes foncières, défaut du bénéficiaire, ajout de conditions d'admissibilité. Tous ces ajouts et retractions ne changent pas l'objet dudit règlement et ne le dénaturent aucunement;

En conséquence, il est proposé par monsieur Jean-Paul Rioux et résolu à l'unanimité de conseillers (ères) présents (es) que la municipalité de Notre-Dame-des-Neiges adopte le « *Règlement portant le numéro 503 décrétant les règles du programme d'aide financière visant à favoriser la construction d'immeubles locatifs résidentiels de deux logements et plus* » lequel décrète ce qui suit :

Article 1 - Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 - Objet du règlement

Le règlement a pour but de favoriser, contribuer et accroître la vitalité économique sur le territoire de la municipalité de Notre-Dame-des-Neiges par la mise en place d'un programme d'aide financière visant à favoriser la construction d'immeubles à logements résidentiels de deux (2) logements et plus.

Article 3 – Territoire d'application

Le programme s'applique à l'égard de tout terrain qui se trouve à l'intérieur de l'ensemble du territoire de la municipalité.

Article 4 - Définitions

Bâtiment admissible :

Bâtiment principal à être construit ou à être rénové, destiné en entier à des fins locatives résidentielles, excluant la location à des fins touristiques, comportant au moins deux logements locatifs de minimum de trois pièces et demie (3 ½), habitable à l'année, sous réserve des exclusions spécifiées à l'article 9.1

Un tel bâtiment construit ou installé sur les fondations d'un bâtiment démoli est également un bâtiment admissible.

Date de fin des travaux :

Date de prise d'effet du certificat d'évaluation foncière délivré à la suite de l'inscription du bâtiment au rôle d'évaluation de la municipalité.

Exercice financier :	Période comprise entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre de chaque année.
Fonctionnaire désigné :	Le fonctionnaire portant le titre de Directeur général et greffier-trésorier de la municipalité de Notre-Dame-des-Neiges.
Immeuble :	Ensemble composé du terrain et du bâtiment qui y est construit ou installé, lesquels appartiennent à un même propriétaire.
Logement admissible :	Logement comportant au moins trois pièces et demie (3 ½), soit une chambre à coucher avec un salon, une cuisine et une salle de bain distincte, destinée à la location annuelle d'usage résidentiel, à l'exclusion de la location à des fins touristiques, et situé à l'intérieur d'un bâtiment admissible. Pour être admissible, un logement doit avoir un accès distinct de l'extérieur du bâtiment.
Municipalité :	Municipalité de Notre-Dame-des-Neiges.
Rôle :	Rôle d'évaluation foncière pour refléter l'augmentation ou la diminution de la valeur de l'immeuble.
Requérant ou propriétaire	Une personne, physique ou morale, détenant le droit de propriété d'un immeuble apparaissant au rôle d'évaluation en vigueur ou une promesse d'achat valide du terrain sur lequel sera érigé ou rénové le bâtiment visé par la demande d'aide financière ou une personne mandatée par celle-ci par une procuration dûment complétée par le requérant.
Taxe foncière :	Taxe foncière générale imposée par une municipalité locale sur un immeuble. En sont exclues, toutes autres taxes telles que les taxes foncières spéciales, les compensations pour services municipaux, (aqueduc, égout, matières résiduelles) et toutes autres taxes, compensations ou tarifications similaires.

Article 5 – Programme d'aide sous forme de crédit de taxes

Par les présentes, le conseil adopte un programme pour promouvoir la construction de logements locatifs sur son territoire, en soutien au développement économique de la Municipalité, en accordant un crédit de taxes ayant pour objet de compenser l'augmentation de taxe foncière générale résultant de la réévaluation des bâtiments par suite des travaux de construction ou de transformations effectuées.

Article 6 – Admissibilité

Sont admissibles au programme : les bâtiments locatifs neufs et les transformations en logements locatifs ayant fait l'objet de travaux de rénovation, d'agrandissement ou de construction, qui seront utilisés exclusivement à des fins résidentielles et qui entraînent, dans tous les cas, une hausse de l'évaluation foncière telle qu'inscrite au rôle d'évaluation de la Municipalité et l'augmentation de logements locatifs, le tout sous réserve des conditions, restrictions, exclusions et modalités contenues au présent règlement.

Afin d'être admissible, le logement doit être construit en conformité avec les règlements applicables et doit être dédié uniquement à la location à des fins résidentielles, excluant la location en tout ou en partie à des fins touristiques.

Un logement locatif doit être dans un bâtiment principal, non occupé par le propriétaire. Il doit être constitué de deux (2) logements et plus. Pour se qualifier au programme, le montant maximal de loyer est de deux mille dollars (2 000 \$) mensuellement pour tous les types de logements, et ce, pour la durée complète du programme.

L'admissibilité au programme est conditionnelle à ce que le montant annuel prévu au budget de la Municipalité (article 17) n'ait pas déjà été octroyé à d'autres demandeurs, en date de réception du certificat de l'évaluateur.

Article 7 – Bénéficiaires

Les personnes susceptibles de bénéficier de l'application du présent règlement, sont les propriétaires (personne physique et morale), ci-après nommés « propriétaire », des immeubles mentionnés à l'article 6, tel que leur nom apparaît au rôle d'évaluation foncière en vigueur à la date d'envoi du compte de taxes.

Dans le cas où la personne demandant le crédit de taxes est différente de celle décrite précédemment, le demandeur sera considéré comme propriétaire aux fins du présent règlement en autant qu'il puisse en faire la preuve.

Article 8 - Conditions d'admissibilité

En plus de ce qui est mentionné précédemment, les conditions d'admissibilité au programme de crédit de taxes sont établies comme suit :

- 8.1 L'aide accordée en application du programme ne peut servir qu'au bénéfice de logements résidentiels qui ne sont pas destinés ou loués en tout ou partie à des fins touristiques;
- 8.2 Les logements doivent conserver, sauf pour un motif sérieux, leur vocation résidentielle et locative pour une durée minimale de cinq (5) ans;

- 8.3 Le programme s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Notre-Dame-des-Neiges;
- 8.4 Le programme s'applique à la rénovation ou à la construction d'un nouvel immeuble de (2) deux logements et plus (bâtiments locatifs neufs ou transformation en logements locatifs);
- 8.5 Le programme s'applique à la construction de logements 3½, 4½, 5½ et 6 ½:
- 8.6 Pour se qualifier au programme, le montant maximal de loyer est de deux mille dollars (2 000 \$) mensuellement pour tous les types de logements, et ce, pour la durée du programme. Ledit montant exclut les coûts d'électricité, de chauffage et d'eau chaude;
- 8.7 Une demande d'aide financière doit être déposée auprès du fonctionnaire désigné au présent règlement en remplissant le formulaire « *Demande d'aide financière – Programme visant la construction de logements locatifs résidentiels de deux logements et plus* » disponible au bureau municipal; la demande doit être accompagnée d'un chèque de 100 \$ pour l'analyse et le traitement; un délai de réponse à la demande de 90 jours est fixé; les travaux de construction ne devront pas être débutés avant le dépôt de la demande et avant l'acceptation de la demande;
- L'acceptation au programme doit être transmise au requérant par écrit sous forme de résolution adoptée par le Conseil municipal par le fonctionnaire désigné avant le début des travaux de construction; cette acceptation **peut être** assujettie à certaines conditions, telle que la production d'une garantie financière en fonction de l'envergure du projet;
- Aussi, le requérant est responsable d'effectuer les démarches pour l'obtention de permis émis en conformité avec les règlements d'urbanisme avant le début des travaux;
- 8.8 Les travaux de construction doivent débuter au plus tard 6 mois après la transmission de l'acceptation au programme au requérant;
- 8.9 Les travaux de construction doivent être terminés, à 100%, au plus tard 24 mois après la transmission de l'acceptation au programme au requérant;
- 8.10 Les unités locatives aidées financièrement ne peuvent être occupées par le requérant ou propriétaire du projet;
- 8.11 Les logements doivent être entretenus conformément aux dispositions du « Règlement n° 486 régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments » de la municipalité de Notre-Dame-des-Neiges;
- 8.12 S'ajoute aux conditions d'admissibilité :
- a) Le bâtiment doit être situé sur le territoire de la Municipalité;
 - b) Pour être admissible, le propriétaire doit obtenir un permis émis en conformité avec les règlements d'urbanisme de la Municipalité;
 - c) Les travaux de construction doivent être complétés en fonction du permis émis et en conformité avec les règlements d'urbanisme de la Municipalité;
 - d) Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur qualifié;
 - e) Les travaux, une fois complétés, doivent avoir donné lieu à une augmentation de taxes foncières résultant de la réévaluation de l'immeuble apparaissant au rôle d'évaluation;
 - f) L'ajout ou la transformation du bâtiment principal destiné exclusivement à des fins résidentielles comportant l'ajout minimum d'un nouveau logement locatif (ce qui constitue 2 logements après travaux) et non occupé par le propriétaire;
 - g) Aucun arrérage de taxes municipales de quelque nature que ce soit ne doit être dû à l'égard de l'immeuble;
 - h) Le propriétaire ne doit pas faire l'objet d'une procédure prévue à la Loi sur la faillite et l'insolvabilité ou à la Loi sur les arrangements avec les créanciers de compagnies;
 - i) Le propriétaire ne doit pas bénéficier d'une aide gouvernementale destinée à réduire les taxes foncières, à moins qu'elle ait été accordée pour la mise en œuvre d'un plan de redressement;
 - j) Le propriétaire ne doit pas être en infraction réglementaire avec la Municipalité ou les différents ministères.

Article 9 - Exclusions

9.1 Sont exclus de l'application du programme :

- Les organismes gouvernementaux et paragouvernementaux;
- Les institutions financières;
- Les organismes publics subventionnés.

Article 10 - Période d'admissibilité

La période d'admissibilité au présent programme prend fin le 31 décembre 2026.

Lorsque les travaux ont été jugés admissibles, la durée du crédit de taxes accordée au bénéficiaire est de cinq (5) ans et correspond à 100% de la différence entre le montant de la taxe foncière générale qui est dû, à l'égard du bâtiment, par suite des travaux admissibles et le montant de la taxe foncière générale qui serait dû si le bâtiment n'avait pas fait l'objet de ces travaux admissibles.

Pour être considérée, la demande doit également être accompagnée d'une demande de permis dûment remplie, selon le type de travaux, et déposée au plus tard à cette date. De plus, les travaux doivent débiter au plus tard six (6) mois après la délivrance du permis et être terminés dans les vingt-quatre (24) mois suivants.

Article 11 - Versement du crédit de taxes

Le fonctionnaire désigné détermine le montant du crédit de taxes auquel le bénéficiaire a droit en fonction du certificat de modification produit par l'évaluateur et est autorisé à verser l'aide correspondante au bénéficiaire.

Le crédit de taxes est applicable à compter de l'exercice financier au cours duquel survient la hausse de la taxe foncière générale découlant des travaux admissibles.

Le montant de l'aide correspondant au crédit de taxes est versé par la municipalité, pour un exercice financier visé, dans les trente (30) jours ouvrables suivant le 15 novembre et conditionnellement au paiement complet des taxes municipales échues (taxes, tarifications, compensations et redevances).

Pour l'exercice financier qui donne lieu à la première hausse d'évaluation, lorsque le certificat de modification de l'évaluateur est produit au cours de cet exercice financier, le crédit de taxes est calculé au prorata du nombre de jours non écoulés dans l'exercice financier par rapport à trois cent soixante-cinq (365) jours.

Article 12 - Variation des montants des crédits de taxes

Si au cours de la période de répartition d'un crédit de taxes, un nouveau rôle d'évaluation foncière est déposé conformément à la *Loi sur la fiscalité municipale*, alors, pour les exercices financiers de la Municipalité suivant la date de ce dépôt, les montants des crédits de taxes foncières sont, s'il y a lieu, augmentés ou diminués proportionnellement à l'augmentation ou à la diminution de l'évaluation du bâtiment résultant du dépôt de ce nouveau rôle.

Article 13 - Contestation de la valeur d'un immeuble

Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation foncière, relative à un immeuble pouvant faire l'objet d'un crédit de taxes, est contestée, le crédit de taxes n'est accordé qu'au moment où une décision finale est rendue sur cette contestation.

Article 14 - Non-paiement des taxes

Le propriétaire qui ne paye pas la totalité de ses taxes municipales (taxes, tarifications, compensations et redevances) pour l'exercice visé avant l'échéance du dernier versement du compte de taxes perd les bénéfices du programme et est déchu du crédit. À moins que le propriétaire y remédie dans les 30 jours de la date d'échéance dudit dernier versement.

Article 15 - Hausse du loyer

Durant les cinq premières années de location d'un logement construit ou transformé avec l'aide du présent programme, le loyer peut être haussé annuellement. Cependant ces hausses ne pourront être supérieures au moins élevé des montants suivants :

- a) Le pourcentage applicable selon les règles du Tribunal administratif du logement et du « *Règlement sur les critères de fixation de loyer* » dans le cas d'une rénovation ;
- b) Quatre pourcent (4 %) par année ;

Une telle hausse doit être justifiée par une hausse des dépenses, pour le propriétaire, afférente au(x) logement(x) concerné(s).

En cas de défaut, le bâtiment admissible cesse d'être recevable au programme et le propriétaire doit, sur demande de la municipalité, rembourser la totalité de l'aide reçue.

Le propriétaire fournit annuellement à la municipalité une copie des baux de location dûment signée dans les 30 jours.

Article 16 - Changement d'usage ou vente de l'immeuble

Le bénéficiaire d'une aide pour la construction ou la transformation d'un logement doit, sauf pour des motifs sérieux de l'avis du conseil municipal, conserver pour une période minimale de cinq (5) ans, la vocation locative et résidentielle de ces logements. La Municipalité peut exiger du bénéficiaire en défaut de respecter cette obligation le remboursement de la totalité ou d'une partie de l'aide financière au prorata des années applicables.

Advenant un transfert de propriété d'un bâtiment admissible visé par le présent programme, les crédits de taxes non encore versés sont dévolus au nouveau propriétaire, ce dernier devant toutefois respecter les conditions du programme afin de conserver son admissibilité. Dans le cas contraire, il devra rembourser la totalité de l'aide reçue pour chacune des unités du projet.

Pour chaque logement d'un bâtiment admissible, le propriétaire doit fournir à la municipalité une copie du nouveau bail, sur le formulaire prescrit par le tribunal administratif du logement, et une copie des avis d'augmentation de loyer subséquents pendant la période de cinq (5) ans à compter de la date de la fin de travaux.

Article 17 – Valeur du crédit de taxes foncières

L'aide financière maximale accordée annuellement par la municipalité en vertu du programme ne peut excéder 1% des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement dans le budget de la municipalité pour l'exercice financier en cours. Advenant le cas où la municipalité désire accorder un montant supérieur à cette limite, le nouveau montant maximal est déterminé dans un règlement distinct soumis à l'approbation des personnes habiles à voter. À titre indicatif, en 2024, les dépenses de fonctionnement sont de l'ordre de 3 414 547 \$.

La règle du premier arrivé, premier servi s'applique.

Pour la première année (année de dépôt), les demandes sont traitées selon la date de réception d'une demande complète et conforme par le fonctionnaire désigné selon l'article 8.7.

Advenant que le fonctionnaire désigné reçoive une demande complète et conforme et que celle-ci soit acceptée, mais qu'il ne reste pas suffisamment de crédits disponibles dans le budget maximal annuel d'aide financière pour verser la totalité de l'aide pouvant être accordée en vertu du présent règlement pour l'année visée, la municipalité ne pourra accorder qu'une aide financière correspondant aux crédits disponibles dans le budget maximal annuel d'aide financière.

Advenant que le fonctionnaire désigné reçoive une demande complète et conforme et que celle-ci soit admissible à une aide financière, mais qu'il ne reste plus de crédits disponibles dans le budget maximal annuel d'aide financière, la demande devra être refusée.

Le fonctionnaire désigné avisera le requérant par écrit de la situation.

En l'absence de crédits disponibles dans le budget maximal annuel d'aide financière pour l'une de cinq (5) années où les versements sont prévus, le bénéficiaire ne pourra obtenir d'aide financière pour l'année visée. Il pourra toutefois obtenir, sous réserve des crédits disponibles, les versements prévus pour les années subséquentes.

L'aide financière totale accordée sous forme de crédit de taxes foncières par projet est d'une durée maximale de 5 ans.

L'aide financière totale accordée sous forme de crédit de taxes foncières est calculée sur la valeur de l'immeuble porté au rôle d'évaluation (excluant la valeur du terrain) et n'inclut pas les sommes de frais de services, telles que le branchement au réseau d'aqueduc et d'égout, les compensations pour les services d'aqueduc, d'égout et des matières résiduelles.

Article 18 - Défaut par le bénéficiaire

En cas de défaut du bénéficiaire de respecter l'une ou l'autre des clauses et des obligations imparties par le règlement 503, la municipalité transmettra au bénéficiaire un avis de défaut par courrier recommandé, lui donnant un délai maximum de 30 jours pour remédier au défaut. À l'expiration de ce délai, dans le cas où le bénéficiaire n'aurait pas rectifié le défaut, toutes les sommes versées par la municipalité à titre d'aide dans le cadre dudit règlement devront lui être remboursées immédiatement. Le bénéficiaire renonce expressément lors de l'adhésion au programme à contester tout avis de défaut et s'engage à rembourser avec intérêts à compter de la date dudit avis les montants d'aide dont il avait bénéficié.

Pour valider le respect des exigences, la municipalité peut exiger du bénéficiaire toutes les pièces justificatives requises préalablement au versement de l'aide financière, et ce, à chaque année.

Article 19 – Responsable de l'application

Le fonctionnaire désigné est chargé d'appliquer le règlement n° 503.

Article 20 - Litige

Si des différends surgissent lors de l'application du règlement, la municipalité se réserve le droit de suspendre ou de reporter le programme concernant l'immeuble faisant l'objet du litige à une date ultérieure à un arrangement entre les parties, sans pénalité ou responsabilité pour la municipalité.

Article 21 - Abrogation et remplacement

Le présent règlement abroge et remplace tout règlement antérieur ayant été adopté en pareille matière.

Article 22 - Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Document Original Signé

Par La Personne Indiquée Ci-Bas

Document Original Signé

Par La Personne Indiquée Ci-Bas

Jean-Marie Dugas, maire

Dany Larrivée, directeur général et greffier-trésorier

L'avis de motion donné et présentation du projet (résolution 10.2023.203) le 10 octobre 2023.

Le règlement a été adopté le 11 mars 2024 par la résolution n° 03.2024.49

Approbation du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation le _____

La publication et l'entrée en vigueur du règlement le _____