



PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DU HAUT-SAINT-FRANCOIS
VILLE DE COOKSHIRE-EATON

RÈGLEMENT NUMÉRO 335-2023

RELATIF AU PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION ET LA LOCATION ANNUELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SERVANT À DES FINS RÉSIDENIELLES.

CONSIDÉRANT QUE le manque de logements locatifs à des fins résidentielles sur le territoire de la Ville de Cookshire-Eaton;

CONSIDÉRANT QUE des mesures d'aide financière sous forme de crédit de taxes en vue de favoriser la construction de logements locatifs à des fins résidentielles permettront de stimuler l'économie et le développement de la Ville;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions de l'article 133 de la 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 (2021, chapitre 31), permettent à la Ville d'adopter un tel programme de crédit de taxes;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion du présent règlement donné lors de la séance du conseil tenue le 3 juillet 2023 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Roger Thibault et appuyé par la conseillère Daphné Raymond et résolu que le règlement suivant soit adopté:

ARTICLE 1. Préambule

Le préambule fait partie intégrante des présentes.

ARTICLE 2. Objet

Il est établi par le présent règlement un programme d'aide financière sous forme de crédit de taxes (le Programme) visant à favoriser la création de nouveaux logements locatifs résidentiels dans le cadre de nouvelles constructions ainsi que la location annuelle de ceux-ci.

ARTICLE 3. Définitions

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« Fonctionnaire désigné » : Le fonctionnaire « Directeur des finances et trésorier » chargé de l'application du présent programme de crédit de taxes.

« Requérant » : Le propriétaire c'est-à-dire la personne détenant le droit de propriété du terrain sur lequel sera érigé le bâtiment visé par la demande de crédit de taxes ou une personne mandatée par celui-ci par un écrit dûment complété à cette fin.

« Bâtiment admissible » : Bâtiment principal à être construit, destiné à être utilisé pour la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles, excluant la location à des fins touristiques, et comportant au moins six (6) logements admissibles.

« Logement admissible » : Logement comportant au moins trois pièces et demie (3 ½), destiné à la location annuelle à des fins résidentielles, à l'exclusion de la location à des fins touristiques, et situé à l'intérieur d'un bâtiment admissible.

« Taxes foncières » : Pour l'application du crédit de taxes, cette expression inclut toutes taxes foncières (générales ou spéciales) imposées à l'égard d'un immeuble, à l'exclusion des tarifs et compensations pour services municipaux (matières résiduelles, aqueduc, égout, etc.), de même qu'à l'exclusion des taxes relatives à la valeur du terrain ainsi que tout droit de mutation.

« Année de référence » : Désigne l'année servant de référence pour le calcul des taxes additionnelles soit, la date de dépôt de la demande d'admissibilité.

« Année visée » : Désigne une année civile donnée pour laquelle les taxes additionnelles pourront faire l'objet d'un crédit de taxes conformément au règlement.

« Taxes additionnelles » : Désigne les taxes foncières imposées sur l'immeuble pour une année visée par rapport à l'année de référence.

« Ville » : La Ville de Cookshire-Eaton

ARTICLE 4. Territoire d'application

Le programme s'applique sur l'ensemble du territoire de la Ville.

ARTICLE 5. Admissibilité

Sont admissibles au programme : les bâtiments locatifs neufs 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 admissibles, les logements doivent être dédiés uniquement à la location à des fins résidentielles, excluant la location en tout ou en partie à des fins touristiques.

Un bâtiment locatif doit être dans un bâtiment principal, non occupé par le propriétaire. Il doit être constitué de six (6) logements admissibles et plus.

Sont exclus du présent programme, les bâtiments non imposables et les bâtiments reconnus au sens de la Loi sur la fiscalité municipale.

ARTICLE 6. Période d'admissibilité

Pour être admissible, une demande complète doit avoir été déposée et un certificat d'admissibilité délivré, au plus tard le 31 décembre 2026, sous réserve d'une demande de prolongation de la fin de la période d'admissibilité par la Ville et de l'approbation du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) de cette demande.

ARTICLE 7. Conditions d'admissibilité

Sans restreindre toutes autres conditions prévues au présent règlement, en tout moment pendant la durée du Programme, les conditions d'admissibilités suivantes doivent être respectées:

- a) Le bénéficiaire d'une aide en vertu du présent Programme ne peut convertir le mode de propriété d'une unité résidentielle ayant fait l'objet d'une aide en copropriété divise;
- b) Le propriétaire doit débiter les travaux de construction au plus tard dans un délai de six (6) mois et compléter lesdits travaux dans un délai de dix-huit (18) mois suivant la date de la délivrance du permis.
- c) Le bénéficiaire d'une aide en vertu du présent Programme doit conserver la vocation locative résidentielle de chacun des logements construits pour une période minimale de cinq ans;
- d) Sous réserve du plafond prévu au paragraphe e), durant cette période de cinq années de location, les hausses de loyers maximales admissibles sont celles établies conformément aux critères de détermination du loyer d'un logement, prévus aux articles 3 et 3.1 du Règlement sur les critères de fixation de loyer, adopté en vertu de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01, r.2);
- e) Le montant maximal mensuel de loyer pour être admissible au programme sera indexé de 5 % au 1er janvier de chaque année (à compter du 1er janvier 2024), et est établi de la façon suivante :

650,00 \$ / par mois	3 ½ pièces
800,00 \$ / par mois	4 ½ pièces
950,00 \$ / par mois	5 ½ pièces
1 150,00 \$ / par mois	6 ½ pièces

Ce montant de loyer exclut le chauffage, l'éclairage et les biens meubles et doit comprendre au moins une place de stationnement. Ce montant maximal est celui applicable au moment de la mise en location du logement. Par la suite, il ne peut être augmenté que conformément au paragraphe d) du présent article. Dans le cas d'un logement loué incluant les services d'électricité, tout compris : chauffage, éclairage, eau chaude, appareils ménagers, le montant de loyer mensuel maximal est bonifié de 15 %.

- f) L'aide accordée en application du présent programme ne peut servir au bénéfice de logements loués en tout ou en partie à des fins touristiques;

g) Tout bâtiment admissible, ainsi que tous bâtiments secondaires et autres constructions autorisées au règlement de zonage en vigueur, faisant partie de l'unité d'évaluation, doivent être conformes en tout temps aux règlements de la Ville, notamment aux règlements d'urbanisme, ainsi qu'à toutes autres lois et tous règlements des gouvernements fédéral et provincial;

h) Au moment du dépôt de la demande ainsi que lors de l'application du crédit, aucun arrérage de taxes municipales, tarifs, compensations, droit de mutation et autres créances municipales de quelque nature que ce soit, ne doivent demeurer en souffrance, les taxes, intérêts et pénalités devant être acquittés selon les dates d'exigibilité prévues.

i) 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;

j) 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 oeuvre d'un plan de redressement;

k) Le propriétaire doit transmettre au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours de la fin des travaux, le rapport d'état final, confirmant la location du ou des logements, en complétant le formulaire prévu à l'Annexe B. Par la suite, celui-ci devra être complété au plus tard le 15 décembre de chaque année;

Une copie du bail ou des baux de location indiquant le nom du locataire, la période de location ainsi que le coût du loyer, devra être fournie par le propriétaire, à la Ville.

l) Pour bénéficier du crédit de taxes lors d'un exercice financier, le propriétaire visé par le présent règlement doit fournir tous les renseignements demandés par le fonctionnaire désigné, afin de vérifier si les conditions prévues au présent règlement sont respectées.

ARTICLE 8. Dépôt de la demande

Afin de pouvoir bénéficier du crédit de taxes en vertu du présent Programme, le requérant doit:

a) Remplir et signer le formulaire de « Demande d'aide » en Annexe A du présent règlement. En cas de copropriété, la demande doit être signée par chacun des copropriétaires;

b) Le cas échéant, un document établissant le mandat de toute personne agissant au nom du ou des propriétaires doit être déposé;

c) Payer un tarif d'étude de la demande de 100\$;

d) Déposer, à l'appui de la demande une copie du permis de construction délivré par la Ville ou alternativement, si le permis n'a pas encore été délivré, une copie de la demande du permis de construction;

Le simple dépôt du formulaire de demande et des documents exigés ne constitue pas une preuve d'admissibilité au programme.

ARTICLE 9. Certificat d'admissibilité

Un certificat d'admissibilité est délivré lorsque :

- a) L'ensemble des documents prévus au présent règlement ont été déposés;
- b) Le fonctionnaire désigné confirme que toutes les conditions prévues au présent règlement d'admissibilité du bâtiment et des travaux sont rencontrées;
- c) L'ensemble des taxes municipales, tarifs, compensations, droit de mutation ou toute autre somme due à l'égard de l'immeuble ont entièrement été acquittés, l'immeuble ne faisant l'objet d'aucun arrérage auprès de la Ville;
- d) Le propriétaire a signé un protocole d'entente comprenant un engagement de respecter toutes les conditions liées à l'octroi du crédit de taxes et ce pendant toute la durée du crédit de taxes ;
- e) Des crédits sont disponibles. Pour les fins du calcul du crédit de taxes aux fins du certificat d'admissibilité, le crédit estimé sera calculé en considérant la valeur des travaux indiquée à la demande de permis et le taux de taxes en vigueur au moment du dépôt de la demande d'aide.

ARTICLE 10. Valeur du crédit de taxes

Le crédit de taxes accordé en vertu du présent règlement vise à compenser, en tout ou en partie, l'augmentation des Taxes foncières résultant des travaux réalisés (nouvelle construction) pour une Année visée par rapport à l'Année de référence.

Pour une nouvelle construction, la Ville accorde ainsi un crédit de taxes, selon les pourcentages et selon le nombre de pièces ci-après, sur une période maximale de 3 ans, à compter de la prise d'effet du certificat de la modification au rôle pour tenir compte de la nouvelle construction pour les Taxes additionnelles devant être acquittées suite aux travaux.

Le crédit de taxes sera appliqué et calculée de la façon suivante et ce, au prorata de la superficie de plancher utilisée à des fins de logement admissible :

Nombres de pièces des logements admissibles à l'intérieur du bâtiment admissible	Période d'étalement des crédits de taxes	Pourcentage de l'augmentation des taxes foncières admissible comme crédit de taxes
27 à 35 pièces	1 ^e année	80%
	2 ^e année	60%
	3 ^e année	40%
36 à 55 pièces	1 ^e année	100%
	2 ^e année	70%
	3 ^e année	40%
55 pièces et plus	1 ^e année	100%
	2 ^e année	80%
	3 ^e année	60%

En aucun cas, le crédit de taxes ne pourra excéder le montant correspondant à la différence entre le montant des taxes foncières payable pour l'Année visée et le montant qui aurait été payable si la nouvelle construction n'avait pas été érigée, sur le terrain visé.

ARTICLE 11. Modalité d'approbation du crédit de taxes

Les demandes de crédit de taxes sont traitées dans l'ordre, selon la date et l'heure où l'ensemble des informations et documents pour compléter la demande ont été déposés à la Ville, et ce, jusqu'à concurrence des montants autorisés pour le financement du programme détaillé à l'article 12.

ARTICLE 12. Fonds disponibles

Le total du crédit de taxes accordé annuellement par la municipalité en vertu du programme, et ce, pour l'ensemble des bénéficiaires, ne peut excéder 1 % des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement dans le budget de la Ville pour l'exercice en cours;

La trésorière assure le suivi quant à la disponibilité de ces fonds et soumettra au conseil, à la demande de ce dernier, tout rapport relativement à la suffisance des sommes (sommes déjà utilisées, demandes en cours de traitement et pour lesquelles des sommes ont été réservées, etc.).

Aucun certificat d'admissibilité ne peut être émis lorsque les fonds prévus en vertu du programme sont épuisés.

Lorsqu'une demande a déjà fait l'objet d'un certificat d'admissibilité, le montant provisoire réservé peut être augmenté pour tenir compte d'une augmentation du coût du projet des travaux admissibles

uniquement si les fonds sont disponibles au moment du dépôt des documents prévu à l'article 10, paragraphe k).

Lorsqu'au moment de l'application du crédit, les fonds disponibles ne sont pas suffisants pour couvrir le montant à être appliqué, le crédit sera alors appliqué sur le montant qui avait été estimé, à moins que la Ville ne puisse approprier de nouveaux fonds, selon le cadre légal qui la régit.

ARTICLE 13. Pouvoir d'inspection

L'inspecteur en bâtiment et environnement peut visiter, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment, pour constater si le présent règlement y est respecté, dont s'assurer de l'admissibilité des travaux et du respect des conditions énoncées au présent règlement.

Les inspections qui peuvent ainsi être effectuées ne peuvent avoir pour effet de transférer la maîtrise d'œuvre ou la surveillance du chantier à la Ville ou au fonctionnaire désigné, ni attester de la qualité des travaux qui sont exécutés.

Il incombe au propriétaire, à l'entrepreneur, au professionnel et aux autres personnes impliquées dans la conception et la réalisation d'un projet, de s'assurer que celui-ci est conforme aux lois, aux règlements et au permis délivré aux conditions du présent règlement.

Les propriétaires, locataires, exploitants ou occupants de tels lieux sont dans l'obligation de recevoir le fonctionnaire désigné et de répondre à toutes les questions qui leur sont posées, relativement à l'exécution du présent règlement.

ARTICLE 14. Vente de l'immeuble

Lors de la vente du bâtiment, le crédit de taxes est transférable au nouveau propriétaire, et ce, pour la période restante, à condition que ce dernier s'engage à respecter l'ensemble des conditions du programme;

ARTICLE 15. Interruption du crédit de taxes et demande de remboursement

La Ville peut révoquer à tout moment, l'octroi du crédit de taxes s'il est porté à sa connaissance tout fait qui rend la demande de crédit de taxes non conforme aux dispositions du programme, inexacte ou incomplète, ou qui a pu en rendre la production irrégulière ou si une des conditions énoncées au présent règlement n'est plus respectée. Dans un tel cas, le bénéficiaire doit rembourser la Ville de la totalité du crédit de taxes reçu en vertu du Programme et ce, dans un délai de 30 jours de la date d'envoi d'une demande écrite du fonctionnaire désigné à cet effet.

Toute somme devant ainsi être remboursée porte intérêts au même taux que celui applicable aux taxes municipales impayées et ce, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa pour le remboursement.

ARTICLE 16. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait et signé à Cookshire-Eaton, ce 27 septembre 2023.

Mario Gendron
Maire

Martin Tremblay
Directeur général / greffier-trésorier

Avis de motion : 3 juillet 2023

Dépôt du projet de règlement : 3 juillet 2023

Adoption du règlement : 15 septembre 2023

Avis public d'entrée en vigueur :