

**Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINTE-AGATHE-DES-MONTS

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-M-356 CONCERNANT LE PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION, LA RÉNOVATION ET LA LOCATION ANNUELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS ET DE LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES SERVANT À DES FINS RÉSIDENIELLES**

CONSIDÉRANT les pouvoirs conférés à la Ville notamment par 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* (L.Q., 2021, c. 31);

CONSIDÉRANT la pénurie de logements et de logements abordables sur le territoire de la Ville;

CONSIDÉRANT que le conseil souhaite se prévaloir des dispositions législatives permettant d'apporter une aide financière aux fins de favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs et logements locatifs abordables servant à des fins résidentielles;

CONSIDÉRANT QUE lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 9 mai 2023, un membre du conseil a déposé un projet de règlement et a donné un avis de motion de l'adoption du présent règlement;

**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 DÉFINITIONS**

Conseil :	Le conseil municipal de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts.
Logement :	Suite servant ou destinée à servir de résidence à une ou plusieurs personnes et où on peut préparer et consommer les repas, dormir et comportant une installation sanitaire. Un logement est occupé par un propriétaire occupant ou loué.
Logement abordable :	Logement dont le loyer est égal ou inférieur au loyer maximal mensuel établi par la Société d'habitation du Québec dans le cadre de son Programme d'habitation abordable Québec pour la Ville et qui pourra être indexé annuellement par la Société d'habitation du Québec.
Programme :	Programme d'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs et de logements abordables locatifs servant à des fins résidentielles institué par le présent règlement.
Propriétaire : ou Demandeur : ou Bénéficiaire :	Personne ou son représentant dûment autorisé effectuant une demande auprès de la Ville concernant un projet et dont l'immeuble visé par le projet est inscrit à son nom au rôle d'évaluation.  <i>Note : aussi appelé demandeur ou bénéficiaire selon les étapes prévues au règlement.</i>
Officier désigné :	Le directeur du Service de la planification du territoire et du développement durable ou toute personne qu'il désigne.
Ville :	Ville de Sainte-Agathe-des-Monts.

**ARTICLE 2 OBJET**

Le présent règlement a pour objet de stimuler la construction et la création de logements locatifs et de logements abordables locatifs sur le territoire de la Ville.

**Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

**ARTICLE 3    SECTEUR ADMISSIBLE**

La Ville adopte un programme d'aide financière sous forme de crédit de taxes visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs et de logements abordables locatifs servant à des fins résidentielles.

Le programme s'applique à l'ensemble de la Ville.

**ARTICLE 4    PERSONNE ADMISSIBLE**

Le demandeur de l'aide financière doit être propriétaire de l'immeuble visé par les travaux admissibles.

**ARTICLE 5    NON-ADMISSIBILITÉ**

Sont exclus de l'aide financière prévue par le programme les projets ayant au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- a) Les projets visant ou concernant un établissement public;
- b) Les projets visant ou concernant une résidence privée d'hébergement pour aînés, une ressource intermédiaire ou à toute autre maison de retraite;
- c) Les projets visant ou concernant une école ou tout établissement d'enseignement;
- d) Les projets visant ou concernant des logements loués en tout ou en partie, de manière habituelle ou occasionnelle, à des fins touristiques;
- e) Les projets composés, en tout ou en partie, d'habitations détenues en copropriété divisée.
- f) Les projets de construction ou de rénovation de maisons de chambres ou de studios.

**ARTICLE 6    TRAVAUX ADMISSIBLES**

Le programme d'aide financière s'applique aux travaux suivants :

- a) La construction d'un nouveau bâtiment résidentiel en vue d'y aménager au moins six nouveaux logements ou logements abordables possédant minimalement une chambre à coucher fermée par logement;
- b) La rénovation d'un bâtiment résidentiel existant, d'une partie de bâtiment résidentiel ou d'un ensemble de bâtiments résidentiels en vue d'y aménager au moins six nouveaux logements ou logements abordables possédant minimalement une chambre à coucher fermée et dont le coût des travaux doit représenter au moins 50 % de la valeur du bâtiment inscrit au rôle d'évaluation en vigueur au moment de la date de confirmation du crédit octroyé par la ville pour le programme, en excluant tout coût pour les travaux de démolition, le cas échéant.

**ARTICLE 7    LOYER ADMISSIBLE LOGEMENTS ABORDABLES**

Le loyer de chaque logement abordable visé dans le cadre du présent programme devra être égal ou inférieur au loyer maximal mensuel établi pour la Ville par la Société d'habitation du Québec dans son programme d'habitation abordable Québec, et ce, pendant les cinq (5) premières années d'exploitation.

En conséquence, pour la première année d'exploitation, si elle a lieu en 2023, par mois, excluant les coûts d'électricité, de chauffage et d'eau chaude, le loyer ne pourrait excéder les sommes suivantes :

**Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

Nombre de chambre(s) à coucher	Loyer mensuel
1	762 \$
2	957 \$
3	1 181 \$
4	1 557 \$
5	1 669 \$
6	1 724 \$
7	1 743 \$

Dans le cas où la première année d'exploitation est postérieure à 2023, le loyer maximal mensuel est établi selon la version la plus récente du programme d'habitation abordable-Québec de la Société d'habitation du Québec concernant les loyers maximaux abordables pour la Ville.

**ARTICLE 8 HAUSSE DE LOYER LOGEMENTS ABORDABLES**

Après la première année d'exploitation, les hausses de loyer de chaque logement abordable visé dans un projet approuvé pourront être effectuées selon les règles applicables en matière de logement, mais le loyer mensuel ne pourra excéder les loyers maximaux établis annuellement pour la Ville par la Société d'habitation du Québec lesquels sont effectués à partir de l'indice des prix à la consommation et des indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type de bâtiment, de Statistique Canada.

L'Annexe 1 du présent règlement contient l'extrait pertinent le plus récent du programme d'habitation abordable au Québec de la Société d'habitation du Québec concernant les loyers maximaux abordables pour la Ville.

Lorsque ces données sont mises à jour, pour les fins du présent règlement, il faut se reporter à la version la plus récente de celles-ci.

**ARTICLE 9 LOYER ADMISSIBLE LOGEMENTS**

Le loyer de chaque logement visé dans un projet soumis dans le cadre du présent programme ne pourra excéder pour la première année d'exploitation, si elle a lieu en 2023, par mois, excluant les coûts d'électricité, de chauffage et d'eau chaude, les sommes suivantes :

Nombre de chambre(s) à coucher	Loyer mensuel
1	953 \$
2	1 196 \$
3	1 476 \$
4	1 946 \$
5	2 086 \$
6	2 155 \$
7	2 179 \$

Dans le cas où la première année d'exploitation est postérieure à 2023, le loyer maximal mensuel est établi selon la version la plus récente du programme d'habitation abordable-Québec de la Société d'habitation du Québec concernant les loyers maximaux abordables pour la Ville majoré de 25 %.

**ARTICLE 10 HAUSSE DE LOYER LOGEMENTS**

Après la première année d'exploitation, et pour les quatre (4) années d'exploitation suivantes les hausses de loyer de chaque logement visé dans un projet approuvé pourront être effectuées selon les règles applicables en matière de logement, mais le loyer mensuel ne pourra excéder 25 % des loyers maximaux abordable pour la Ville selon la version la plus récente du programme d'habitation abordable Québec de la Société d'habitation du Québec.

**ARTICLE 11 CONDITIONS D'APPROBATION DE LA DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE**

L'approbation initiale de la demande d'aide financière est conditionnelle à ce que :

**Livre des règlements**  
**Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

- a) Une demande de permis de construction complète et conforme soit produite;
- b) Une demande écrite de crédit de taxes soit produite avec la demande de permis de construction, sur le formulaire fourni par la Ville, lequel doit être dûment rempli et signé;
- c) Le projet doit satisfaire à toute obligation législative ou réglementaire applicable, notamment en matière d'aménagement et d'urbanisme, autre que celles prévues par le présent règlement;
- d) Aucun arrérage de taxes municipales de quelque nature que ce soit n'est dû pour l'unité d'évaluation visée par la demande, et ce, à compter du jour du dépôt de la demande de crédit de taxes. Dans le cas où des taxes sont dues avant l'approbation de la demande d'aide financière, cela constitue une fin de non-recevoir de la demande.

**ARTICLE 12 DOCUMENTS ET INFORMATIONS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE**

La demande doit être accompagnée, en plus du formulaire fourni par la Ville, des documents et informations suivantes :

- a) Une présentation et description du projet;
- b) Des plans et devis préparés par des professionnels détaillant notamment l'architecture envisagée, le nombre de logements et/ou de logements abordables, la localisation géographique du projet et un échancier estimé des travaux;
- c) Le montage financier du projet comprenant l'identification des sources de financement public et privé et le nombre de logements visés dans le cadre du programme;
- d) Une liste des autorisations législatives et réglementaires à obtenir auprès des autorités concernées;
- e) Un engagement à respecter l'ensemble des conditions applicables prévues au présent règlement;
- f) Une procuration dûment signée par le propriétaire si le demandeur est un mandataire autorisé;
- g) Dans le cas où le propriétaire est une personne morale, le certificat de constitution en personne morale ou, selon le cas, les lettres patentes et, s'il y a lieu, les lettres patentes supplémentaires et une résolution légalement adoptée, autorisant le demandeur à représenter ladite personne morale pour les fins du programme et l'autorisant à signer en son nom tout document requis par le programme.

**ARTICLE 13 PROCESSUS DE DEMANDE**

La personne qui désire effectuer une demande afin de soumettre un projet pour obtenir une aide financière en vertu du programme doit se prévaloir du formulaire fourni par la Ville à cette fin, lequel doit être dûment rempli et signé.

**ARTICLE 14 ANALYSE ET APPROBATION DES PROJETS**

L'officier désigné est chargé de l'administration et l'application du présent règlement. Celui-ci, procède à l'analyse des demandes et peut effectuer les inspections nécessaires et raisonnables en vue de son application ainsi que demander tout document au demandeur ou au bénéficiaire afin de s'assurer du respect du présent règlement.

Lorsque l'officier désigné approuve un projet, lui ou la personne qu'il désigne en informe le demandeur par écrit. Cette approbation est conditionnelle au respect du délai d'exécution du projet et de l'ensemble des autres dispositions du présent règlement.

**ARTICLE 15 CONDITIONS D'OCTROI DE L'AIDE FINANCIÈRE**

Une fois les travaux admissibles effectués, l'octroi de l'aide financière est conditionnel à ce que :

**Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

- a) Le projet ait été exécuté en conformité avec le permis selon des plans et devis et sous la surveillance de professionnels habilités à ces fins;
- b) Les travaux du projet aient débuté dans les six mois de la date d'émission du permis par la Ville pour le programme et aient été complétés dans les dix-huit mois suivant cette date;
- c) Le projet ait été exécuté par un entrepreneur général détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec;
- d) Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation foncière de la Ville relative à un immeuble pouvant faire l'objet d'un crédit de taxes en vertu du présent règlement est contestée, le crédit de taxes n'est accordé qu'au moment où une décision finale a été rendue sur cette contestation.

**ARTICLE 16 MODIFICATION DU PROJET**

Le conseil peut autoriser la modification d'un projet approuvé pour un immeuble dans le cadre du présent programme dans le cas où le nouveau projet répond à tous les critères du présent règlement. Dans ce cas, le délai mentionné à l'article 15 paragraphe b) aux fins d'obtention de l'aide financière recommence à courir à zéro.

**ARTICLE 17 AIDE FINANCIÈRE LOGEMENT**

Un crédit de taxes de 100 % du montant des taxes foncières générales – Ville et Agglomération est accordé au bénéficiaire.

Ce crédit s'applique à partir de l'exercice financier suivant celui au cours duquel la modification du rôle prend effet en raison des travaux, et ce, pour une période de cinq ans.

**ARTICLE 18 AIDE FINANCIÈRE LOGEMENT ABORDABLE**

Un crédit de taxes de 100 % du montant des taxes foncières générales – Ville et Agglomération est accordé au bénéficiaire.

Ce crédit s'applique à partir de l'exercice financier suivant celui au cours duquel la modification du rôle prend effet en raison des travaux, et ce, pour une période de cinq ans.

**ARTICLE 19 AIDE FINANCIÈRE PARTIELLE**

Dans le cas où seulement une partie d'un immeuble est un logement visé par le présent règlement, le crédit de taxes sera calculé au prorata de la superficie de logement par rapport à celle du reste du bâtiment, et appliqué sur la valeur du bâtiment seulement, à l'exclusion de la valeur du terrain.

**ARTICLE 20 PLAFOND DE L'AIDE FINANCIÈRE**

Le total de l'aide financière accordée par la Ville en vertu du programme ne peut excéder 1 000 000 \$. Advenant que cette somme ne soit pas suffisante pour répondre à toutes les demandes, la priorité sera accordée aux demandeurs qui auront été les premiers à avoir dûment rempli, signé et déposé leur formulaire auprès de l'officier désigné.

**ARTICLE 21 MAINTIEN DU DROIT À L'AIDE FINANCIÈRE**

Afin de maintenir son droit de recevoir le crédit de taxes, le bénéficiaire doit, en plus de continuer à respecter l'ensemble des conditions d'admissibilité au programme :

- a) Demeurer propriétaire de l'immeuble ou des immeubles visés par le projet;
- b) Conserver pour une période minimale de cinq ans la vocation locative et résidentielle des logements pour lesquels un crédit de taxes est octroyé, sauf pour un motif sérieux;

**Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

- c) Respecter les hausses de loyers maximales durant les cinq premières années de location d'un logement ou d'un logement abordable construit avec l'aide du programme;
- d) Fournir à l'officier désigné tout document, tels les baux, demandé par lui, de temps à autre, pour vérifier le respect des dispositions prévues au présent règlement.

**ARTICLE 22 RÉVOCATION DE L'AIDE FINANCIÈRE**

La Ville peut révoquer à tout moment l'aide financière :

- a) Si le propriétaire fait défaut de respecter les conditions de maintien de l'aide financière;
- b) S'il est porté à sa connaissance tout fait qui rend la demande du propriétaire non-conforme aux dispositions du présent règlement, inexacte, incomplète ou qui a pu en rendre la production irrégulière;
- c) Si l'aide financière est accordée à la suite d'une fausse déclaration ou d'informations incomplètes ou inexactes conduisant à lui verser des sommes auxquelles il n'a pas droit;
- d) Des arrérages de taxes sont dus sur l'immeuble visé par le crédit de taxes.

À cet effet, l'officier désigné en informe le bénéficiaire par écrit.

**ARTICLE 23 REMBOURSEMENT**

Le propriétaire doit rembourser à la Ville la totalité de tout montant reçu en crédit de taxes pour les cas mentionnés à l'article 22 paragraphes a), b) et c) dans les soixante jours de l'avis de révocation de l'aide financière comme si ces taxes avaient dû être payées à partir du moment où elles auraient été exigibles.

Le propriétaire doit rembourser à la Ville le prorata de tout montant reçu en crédit de taxes reçu en crédit de taxes à compter de la date du défaut dans le cas mentionné à l'article 22 paragraphe d) et ce, dans les soixante jours de l'avis de révocation de l'aide financière comme si ces taxes avaient dû être payées à partir du moment où elles auraient été exigibles.

**ARTICLE 24 DURÉE**

La période d'admissibilité au programme est du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2026.

**ARTICLE 25 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur selon la Loi.

---

Frédéric Broué  
Président de la séance

---

Me Stéphanie Allard  
Greffière

Avis de motion :	2023-05-09
Dépôt projet de règlement :	2023-05-09
Adoption du règlement :	2023-05-23
Approbation par le MAMH :	

**Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

Entrée en vigueur :	
---------------------	--

Conformément à l'article 53 de la *Loi sur les cités et villes*, présentation du règlement adopté faite par le greffier par intérim au maire aux fins d'approbation.

J'approuve ce règlement, ce \_\_\_\_\_

---

Frédéric Broué  
Maire

POUR CONSULTATION SEULEMENT

Livre des règlements  
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts

ANNEXE 1

Extrait pertinent et le plus récent du programme d'habitation abordable au Québec  
de la Société d'habitation du Québec concernant les loyers maximaux abordables  
pour la Ville



**Programme d'habitation abordable Québec**  
Loyers maximaux

POUR CONSULTATION SEULEMENT

Juillet 2022

Votre  
gouvernement

Québec 



# Livre des règlements Ville de Sainte-Agathe-des-Monts

## Loyers maximaux

À partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022 (en dollars par mois, excluant les coûts d'électricité, de chauffage et d'eau chaud)

Nom et code de la municipalité	RA	Catégorie	Typologie									
			Chambre	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC	6 CC	7 CC ou plus	
Saint-Damase-de-L'Islet	17040	12	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Saint-Damien	62075	14	RA 14 et 15	346	637	762	957	1 181	1 557	1 669	1 724	1 743
Saint-Damien-de-Buckland	19030	12	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Saint-David	53005	16	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Saint-David-de-Fatard	94245	2	RMR de Saguenay	367	506	571	748	841	978	1 054	1 085	1 105
Saint-Denis-De-La Boutellerie	14055	1	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Saint-Denis-de-Brompton	42025	5	RMR de Sherbrooke	377	542	625	760	966	1 223	1 329	1 378	1 409
Saint-Denis-sur-Richelieu	57068	16	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Saint-Didace	52090	14	Hors marché	-	-	1 341	1 571	1 807	1 956	2 015	2 034	2 035
Saint-Dominique	54060	16	AR spéciales	367	548	655	831	942	1 080	1 168	1 205	1 224
Saint-Dominique-du-Rosaire	88065	8	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Saint-Donat	09030	1	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Saint-Donat	62060	14	RA 14 et 15	346	637	762	957	1 181	1 557	1 669	1 724	1 743
Sainte-Adèle	77022	15	RA 14 et 15	346	637	762	957	1 181	1 557	1 669	1 724	1 743
Sainte-Agathe-de-Lotbinière	33017	12	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Sainte-Agathe-des-Monts	78032	15	RA 14 et 15	346	637	762	957	1 181	1 557	1 669	1 724	1 743
Sainte-Angèle-de-Merici	09035	1	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Sainte-Angèle-de-Monnoir	55030	16	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Sainte-Angèle-de-Prémont	51055	4	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Sainte-Anne-de-Beaupré	21030	3	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Sainte-Anne-de-Bellevue	68117	6	RMR de Montréal	439	768	887	998	1 175	1 598	1 734	1 795	1 820
Sainte-Anne-de-la-Perade	37205	4	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Sainte-Anne-de-la-Pocatière	14090	1	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Sainte-Anne-de-la-Rochelle	42050	5	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Sainte-Anne-de-Sabrevois	56060	16	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Sainte-Anne-des-Lacs	77035	15	RA 14 et 15	346	637	762	957	1 181	1 557	1 669	1 724	1 743
Sainte-Anne-des-Monts	04037	11	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Sainte-Anne-de-Sorel	53065	16	AR régulières	363	518	625	790	865	1 056	1 138	1 175	1 200
Sainte-Anne-des-Plaines	73035	15	RMR de Montréal	439	768	887	998	1 175	1 598	1 734	1 795	1 820
Sainte-Anne-du-Lac	79115	15	RA 14 et 15	346	637	762	957	1 181	1 557	1 669	1 724	1 743
Sainte-Apolline-de-Patton	18025	12	Hors marché	-	-	1 341	1 571	1 807	1 956	2 015	2 034	2 035
Sainte-Aurèle	28015	12	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Sainte-Barbe	69065	16	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Sainte-Béatrix	62020	14	RA 14 et 15	346	637	762	957	1 181	1 557	1 669	1 724	1 743
Sainte-Brigide-d'Iberville	56105	16	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878
Sainte-Brigide-de-Laval	22045	3	RMR de Québec	402	667	846	981	1 133	1 473	1 585	1 634	1 653
Sainte-Brigide-des-Saults	49085	17	Municipalités rurales	346	470	548	676	746	811	858	871	878

POUR CONSULTATION SEULEMENT