

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-M-359 DÉCRÉTANT UN PROGRAMME DE REVITALISATION VISANT À PROMOUVOIR LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS D'HABITATION À DES FINS DE DENSIFICATION DU CENTRE-VILLE ET SA PÉRIPHÉRIE**

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil, en vertu de l'article 85.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation à l'égard de secteurs identifiés à l'intérieur de toute zone identifiée dans le règlement de zonage de la Ville dans lesquels la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée pour moins de 25 % de terrains non bâtis;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil considère qu'il est dans l'intérêt de la Ville d'adopter un programme ayant comme but d'inciter la revitalisation de ces parties du territoire en favorisant une meilleure qualité de vie, propice au maintien et à la venue de résidents à ces endroits;

**CONSIDÉRANT QU'** à l'intérieur de toute zone identifiée au règlement de zonage en annexe du présent règlement, la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et la superficie des secteurs est composé pour moins de 25 % de terrains non bâtis;

**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**

À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions mentionnés ci-dessous ont la signification suivante :

Bâtiment :	Bâtiment principal tel que défini au <i>Règlement de zonage numéro 2009-U-53</i> de la Ville.
Bâtiment mixte :	Bâtiment dont le rez-de-chaussée est à usage commercial et comportant des logements aux étages.
Coûts des travaux :	Désigne tous les coûts réellement déboursés par le propriétaire afin que soient effectués ses travaux, à l'exclusion de tous frais professionnels, tels d'ingénieurs, d'architectes, de notaires, de décorateurs, etc.
Crédit de taxes :	Crédit accordé sur la taxe foncière générale Ville et Agglomération imposée par la Ville. Le crédit ne s'applique pas sur toutes autres taxes, telles les taxes foncières spéciales, les taxes d'égout, de collecte d'ordures ou d'aqueduc, les compensations et toutes autres taxes ou tarification similaire.
Habitation multifamiliale :	Bâtiment comprenant 4 unités d'habitation ou plus, érigé sur un terrain distinct.
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.
Officier désigné :	Le directeur du Service de la planification du territoire et du développement durable ou toute personne qu'il désigne.
Propriétaire : ou Demandeur : ou	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.

Bénéficiaire :

*Note : aussi appelé demandeur ou bénéficiaire selon les étapes prévues au règlement.*

Secteur Centre-ville Partiel du centre-ville délimitée par les zones, Ht-225, Cm-241  
périphérique : et Cm-119 à l'exception des zones identifiées dans le Secteur  
« Vieux-Sainte-Agathe ».

Secteur Vieux Sainte- Partiel du centre-ville délimitée par les zones Cv-226, Cv-239,  
Agathe : Cv-240, Cv-245 et Cv-247, qui longent l'axe des rues  
commerciales Principale Ouest et Est, Saint-Vincent et Saint-  
Louis.

Unité d'évaluation : Unité d'évaluation telle qu'elle se retrouve au rôle d'évaluation  
de la Ville au jour du dépôt de la demande auprès de l'officier  
désigné.

Unité habitable : État d'un logement lorsqu'il est substantiellement terminé ou  
substantiellement occupé aux fins de sa destination.

## ARTICLE 2 OBJET

Le présent règlement a pour objet de stimuler la revitalisation à l'égard des secteurs visés.

## ARTICLE 3 SECTEURS ADMISSIBLES

Le conseil décrète un programme de revitalisation applicable aux travaux admissibles qui portent sur des immeubles se trouvant à l'intérieur des zones désignées comme le « Secteur Vieux Sainte-Agathe » ainsi que le « Secteur Centre-ville périphérique », lesquels sont illustrés en Annexe A et B du présent règlement.

## ARTICLE 4 PERSONNES ADMISSIBLES

La ou les personne(s) inscrite(s) au rôle d'évaluation de la Ville comme propriétaire(s) d'un immeuble admissible au programme créé par le présent règlement.

## ARTICLE 5 NON-ADMISSIBILITÉ

Ne peuvent bénéficier du programme établi par le présent règlement :

- a) Un ministère ou un organisme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;
- b) Un organisme à but non lucratif ou une coopérative qui reçoit, dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, une aide financière continue pour défrayer le déficit d'exploitation du bâtiment;
- c) Un propriétaire qui doit à la Ville des sommes à titre de taxes impayées quelle qu'en soit la nature;
- d) Un immeuble qui bénéficie d'une autre forme d'aide financière dans un autre programme de la Ville ou a bénéficié d'une aide financière dans le cadre d'un programme antérieur similaire dans les cinq (5) dernières années à partir de l'entrée en vigueur du présent règlement.

## ARTICLE 6 TRAVAUX ADMISSIBLES

Secteur « Vieux Sainte-Agathe »

Le programme de revitalisation pour le secteur « Vieux Sainte-Agathe » s'applique :

- a) À des travaux de construction d'une habitation multifamiliale ou d'un bâtiment mixte de quatre (4) logements ou plus;
- b) À la rénovation ou l'agrandissement d'un bâtiment résidentiel ou mixte qui amène la création de logements faisant en sorte que le bâtiment ait quatre (4) logements ou plus une fois les travaux complétés.

Secteur « Centre-ville périphérique »

Le programme de revitalisation pour le secteur « Centre-ville périphérique » s'applique :

- a) Aux travaux de construction d'une habitation multifamiliale;
- b) À la rénovation ou l'agrandissement d'un bâtiment résidentiel qui amène la création de logements faisant en sorte que le bâtiment ait quatre (4) logements ou plus une fois les travaux complétés.

**ARTICLE 7 CONDITIONS D'APPROBATION DE LA DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE**

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

- 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) Aucun arrérage de taxes municipales de quelque nature que ce soit ne soit 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 d'aide financière.

**ARTICLE 8 DOCUMENTS ET INFORMATIONS À FOURNIR**

Les documents suivants doivent être produits à l'officier désigné aux fins d'analyse de la demande d'aide financière :

- a) Une proposition de mise en valeur du bâtiment (esquisse) démontrant la nature des travaux souhaités à être effectués dans le cadre du présent programme;
- b) Une description sommaire des travaux à être exécutés ou des plans et devis selon la nature des travaux prévus;
- c) Un certificat de localisation de l'immeuble concerné ou un plan projet d'implantation d'un arpenteur-géomètre;
- d) L'identification des professionnels, architectes ou autres qui réaliseront les plans et devis, s'il y a lieu;
- e) Une preuve de propriété, s'il y a lieu;
- 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 corporation pour les fins du programme et l'autorisant à signer en son nom tout document requis par le programme;
- h) Une preuve du paiement des taxes municipales et des compensations applicables pour l'année en cours où la demande d'aide financière est déposée;

- i) Le dépôt d'au moins deux (2) soumissions préparées par des entrepreneurs licenciés ou auprès d'au moins deux (2) fournisseurs selon la nature des travaux; les coordonnées de ceux-ci devant être présentées sur les documents remis lors de la demande de permis ou certificat d'autorisation;
- j) Tout autre document pertinent à l'étude de la demande ou exigé dans le cadre d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation.

#### **ARTICLE 9 PROCÉDURE DE DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE**

Pour pouvoir bénéficier du présent programme, le demandeur doit déposer à l'officier désigné une demande de crédit de taxes sur le formulaire fourni par la Ville, qu'il devra dûment remplir et signer.

L'officier désigné peut exiger du demandeur tout document de nature à confirmer le respect des modalités du programme avant de procéder à l'analyse de la demande.

#### **ARTICLE 10 ANALYSE ET APPROBATION**

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 une demande d'aide financière, 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 11 CONDITIONS D'OCTROI DE L'AIDE FINANCIÈRE**

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

- a) Le permis ait été émis par l'officier désigné de la Ville préalablement à l'exécution des travaux;
- b) Les travaux admissibles soient terminés au plus tard dans les 18 mois suivant l'émission du permis;
- c) Les travaux soient réalisés en conformité avec le permis de construction émis et avec toutes dispositions des règlements municipaux en vigueur;
- d) Les travaux soient exécutés par une personne détenant un permis valide émis par la Régie du bâtiment du Québec;
- e) 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 12 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 11 paragraphe b) aux fins d'obtention de l'aide financière recommence à courir à zéro.

#### **ARTICLE 13 DESCRIPTION DE L'AIDE FINANCIÈRE**

Sous réserve des conditions prévues au présent règlement, le bénéficiaire a droit à un crédit de taxes correspondant à :

#### Secteur « Vieux Sainte-Agathe »

Pour tous les immeubles et pour une valeur maximale ajoutée au rôle de 7 000 000 \$ :

- 100 % du montant des taxes foncières générales – Ville et Agglomération sur l'augmentation de la valeur foncière générée par les travaux admissibles, à partir de l'exercice financier suivant l'exercice financier au cours duquel la modification du rôle prend effet en raison des travaux ainsi que pour les deuxièmes, et troisièmes exercices financiers.

#### Secteur « Centre-ville périphérique »

Pour tous les immeubles et une valeur maximale ajoutée au rôle de 4 000 000 \$ :

- 100 % du montant des taxes foncières générales – Ville et Agglomération sur l'augmentation de la valeur foncière générée par les travaux admissibles, à partir de l'exercice financier suivant l'exercice financier au cours duquel la modification du rôle prend effet en raison des travaux ainsi que pour les deuxièmes, et troisièmes, exercices financiers.

#### **ARTICLE 14 CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE**

Un bénéficiaire peut revendre un immeuble ayant fait l'objet du programme établi en vertu du présent règlement, à la condition que l'acquéreur dudit bâtiment s'oblige dans l'acte d'acquisition, à respecter les dispositions du présent règlement. Le montant du crédit de taxes non versé est alors transféré en faveur de l'acquéreur subséquent.

#### **ARTICLE 15 MAINTIEN DU DROIT À L'AIDE FINANCIÈRE**

Afin 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, fournir à l'officier désigné tout document, demandé par lui, de temps à autre, pour vérifier le respect des dispositions prévues au présent règlement.

#### **ARTICLE 16 RÉVOCATION DU CRÉDIT DE TAXES**

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

- a) S'il est porté à sa connaissance, tout fait qui rend la demande du propriétaire non-conforme aux dispositions du présent règlement, inexacte ou incomplète ou qui a pu en rendre la production irrégulière;
- b) 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;
- c) Des arrrages 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 17 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 16 paragraphes a) et b) dans les soixante (60) 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 16 paragraphe c), et ce, dans les soixante (60) 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 18 PLAFOND**

Le conseil de la Ville établit à 1 000 000 \$ le plafond maximal de crédit de taxes qui peut être accordé dans le cadre du présent programme. 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 de la Ville.

**ARTICLE 19 DURÉE**

Le programme de revitalisation prend effet à l'entrée en vigueur du présent règlement et se termine le 31 décembre 2026. Seules les modalités en regard de l'aide fiscale prévue poursuivent leurs effets après cette échéance.

**ARTICLE 20 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Frédéric Broué  
Président de la séance

---

Me Stéphanie Allard  
Greffière

Avis de motion	2023-05-09
Dépôt du projet de règlement	2023-05-09
Adoption du règlement	2023-05-23
Publication et entrée en vigueur	

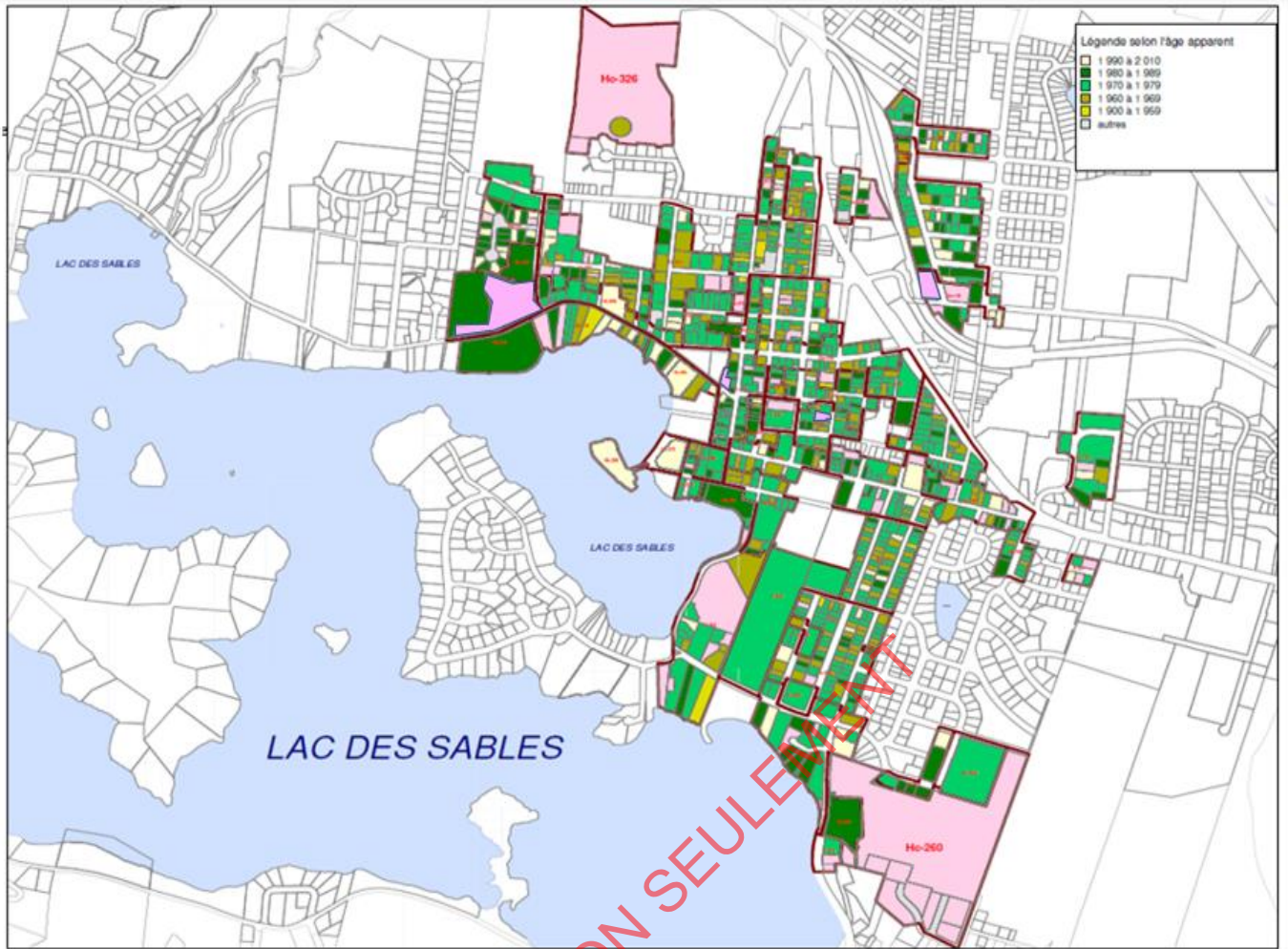
Conformément à l'article 53 de la *Loi sur les cités et villes*, présentation du règlement adopté faite par le greffier au maire aux fins d'approbation.

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

---

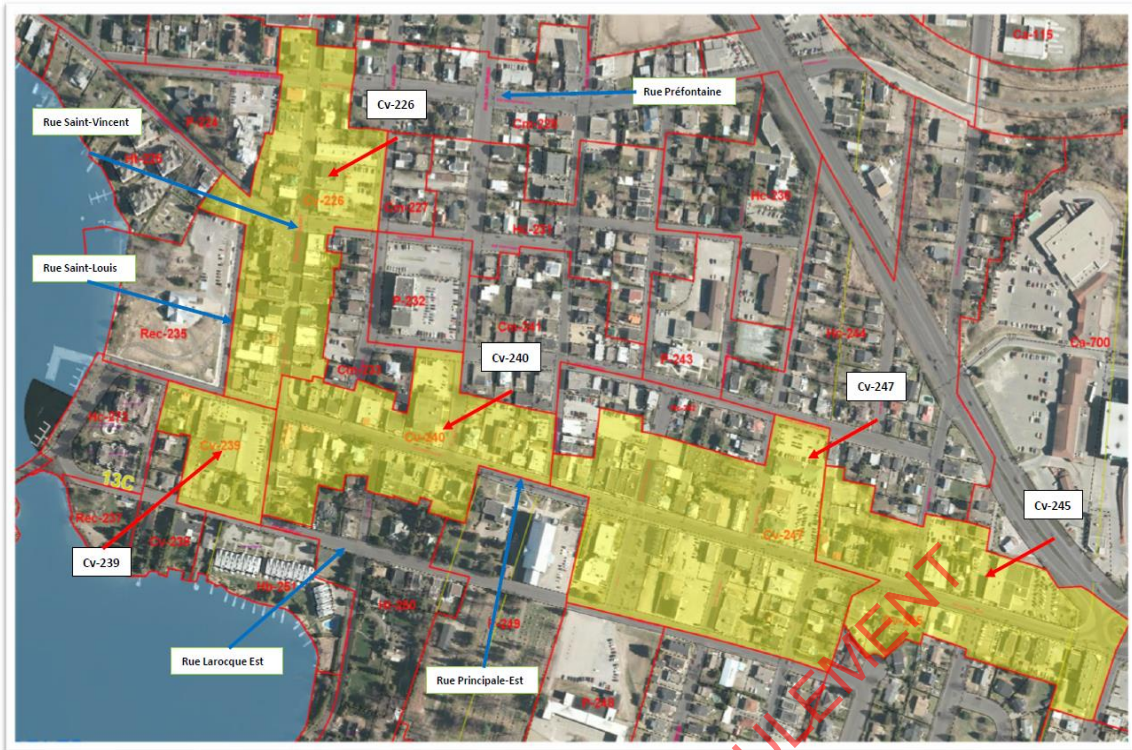
Frédéric Broué  
Maire

## Âge des bâtiments





ANNEXE A  
SECTEUR VIEUX SAINTE-AGATHE



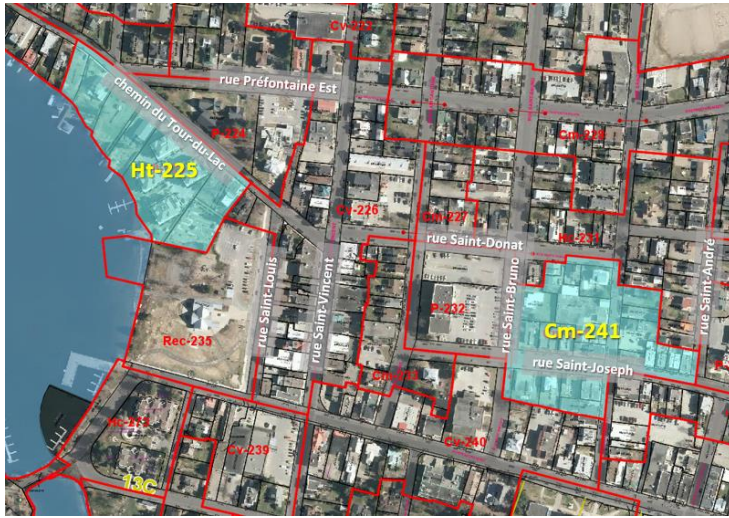
Zones assujetties à l'application du règlement
Cv-226
Cv-239
Cv-240
Cv-247
Cv-245

POUR CONSULTATION SEULEMENT

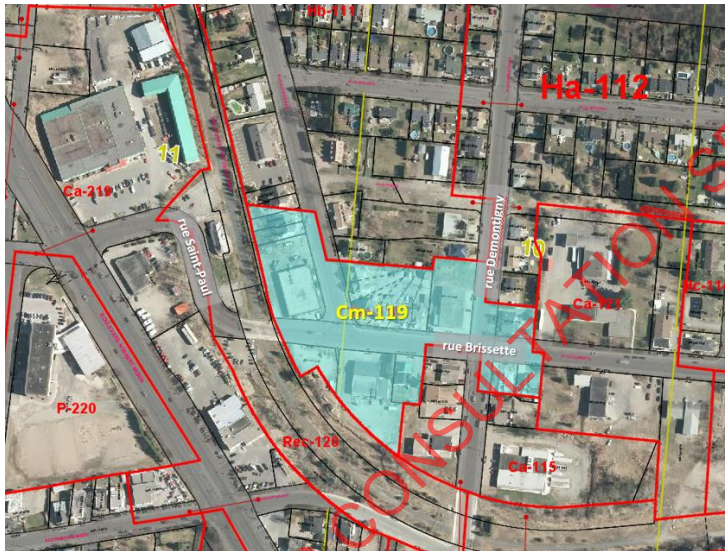


ANNEXE B

SECTEUR CENTRE-VILLE PÉRIPHÉRIQUE



Zones assujetties à l'application du règlement
Ht-225
Cm-241



Zones assujetties à l'application du règlement
Cm-119

POUR CONSULTATION SEULEMENT