

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

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

RÈGLEMENT NUMÉRO 2024-M-380 CONCERNANT LE PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SERVANT À DES FINS RÉSIDENTIELLES

CONSIDÉRANT les pouvoirs conférés à la Ville par l'article 84.4 de la *Loi sur les compétences municipales* lui permettant d'adopter un programme d'aide visant à favoriser la construction ou l'aménagement de logements locatifs, à l'exception de logements destinés à des fins touristiques;

CONSIDÉRANT la pénurie de logements locatifs 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 et la rénovation de logements locatifs servant à des fins résidentielles;

CONSIDÉRANT QUE lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 19 mars 2024, 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 :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET CRITÈRES D'APPLICATION DU PROGRAMME

ARTICLE 1 DÉFINITIONS

- Conseil : Le conseil municipal de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts.
- 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.
- 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.
- Programme : Programme d'aide financière visant à favoriser la construction et la rénovation de logements locatifs servant à des fins résidentielles institué par le présent règlement.
- Propriétaire :
ou
Demandeur :
ou
Bénéficiaire :
Note : aussi appelé demandeur ou bénéficiaire selon les étapes prévues au règlement.
- 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.

**Livre des règlements
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 sur le territoire de la Ville.

ARTICLE 3 PROGRAMME

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

ARTICLE 4 SECTEUR ADMISSIBLE

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

ARTICLE 5 PERSONNE ADMISSIBLE

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

ARTICLE 6 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 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 au sens du *Règlement de zonage* et ses amendements.
- g) 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.

CHAPITRE 2 CRITÈRES DU PROGRAMME

ARTICLE 7 TRAVAUX ADMISSIBLES

Pour être admissible au programme, le requérant doit déposer un permis visant les travaux suivants :

- a) La construction d'un nouveau bâtiment résidentiel ou mixte, ou d'un ensemble de bâtiments résidentiels ou mixtes en vue d'y aménager au moins 10 % de nouveaux logements dont le loyer est admissible;
- b) La rénovation d'un bâtiment résidentiel ou mixte existant, d'une partie d'un bâtiment résidentiel ou mixte ou d'un ensemble de bâtiments résidentiels ou mixtes en vue d'y aménager au moins 40 % de logements dont le loyer est admissible et dont le coût total des travaux de rénovation 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.

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

ARTICLE 8 LOYER ADMISSIBLE

Le loyer d'un logement construit ou rénové dans le cadre de travaux admissibles devra être égal ou inférieur au loyer maximal mensuel établi par la Ville afin de pouvoir bénéficier du présent programme.

En conséquence, pour la première année d'exploitation, par mois, excluant les coûts d'électricité, de chauffage, d'eau chaude et de cases de stationnement, le loyer, afin d'être admissible au programme, ne pourra excéder les sommes suivantes :

Nombre de chambre(s) à coucher	Loyer mensuel maximal
Studio	1 008 \$
1	1 008 \$
2	1 254 \$
3	1 548 \$
4	2 040 \$
5	2 187 \$

Le loyer maximal mensuel sera indexé annuellement de plein droit à partir du 28 février 2025, sans que ne soit nécessaire une modification du règlement, en application de l'évolution au cours des quatre plus récents trimestres, en pourcentage, de l'indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels, exigences générales, pour la Ville de Montréal de Statistique Canada Tableau 18-10-0276-02.

ARTICLE 9 HAUSSE DE LOYER LOGEMENT

Pendant les quatre années suivant la première année d'exploitation, les hausses de loyer de chaque logement dans un projet approuvé ne pourront être supérieures au moins élevé des montants suivants :

- a) Le loyer mensuel maximal établi selon l'article 8 du règlement;
- b) 2 % par année.

CHAPITRE 3 ANALYSE ET APPROBATION DES DEMANDES

ARTICLE 10 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 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 11 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 suivants :

- a) Une présentation et description du projet;

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

- b) Des plans et devis préparés par des professionnels détaillant notamment l'architecture envisagée, le nombre de logements, la localisation géographique du projet et un échéancier estimé des travaux;
- c) Le montage financier du projet comprenant l'identification des sources de financement public et privé et le nombre de logements dont le loyer est admissible 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.

ARTICLE 12 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 requérir tout document au demandeur ou au bénéficiaire afin de s'assurer du respect du présent règlement.

Lorsque l'officier désigné approuve un projet, la personne qu'il désigne ou lui-même 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 13 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 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 (6) mois de la date d'émission du permis par la Ville pour le programme et ont été complétés dans les dix-huit (18) 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;
- e) Le bénéficiaire transmette à l'officier désigné les baux des logements admissibles aux fins de validation du respect du loyer admissible prévu au présent règlement;
- f) À chaque année, le bénéficiaire doit transmettre à l'officier désigné une copie des baux ou des avis d'augmentation de loyer des logements visés par le programme ou tout autre document exigé par lui pour démontrer le respect des hausses de loyer maximum prévues à l'article 9 avant de pouvoir obtenir son crédit annuel.

ARTICLE 14 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 13 paragraphe b) aux fins d'obtention de l'aide financière recommence à courir à zéro.

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

CHAPITRE 4 AIDE FINANCIÈRE

ARTICLE 15 AIDE FINANCIÈRE

Dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment, un crédit de taxes sur l'augmentation de valeur au rôle générée par les travaux admissibles est accordé au bénéficiaire qui remplit l'ensemble des conditions du présent règlement, lequel est établi comme suit :

- a) 50 % du montant des taxes foncières générales – Ville et Agglomération – est accordé au bénéficiaire qui construit de 10 % à 14 % des unités de son bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments dont le loyer est admissible au présent programme;
- b) 75 % du montant des taxes foncières générales – Ville et Agglomération – est accordé au bénéficiaire qui construit de 15 % à 24 % des unités de son bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments dont le loyer est admissible au présent programme;
- c) 100 % montant des taxes foncières générales – Ville et Agglomération – est accordé au bénéficiaire qui construit 25% et plus des unités de son bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments dont le loyer est admissible au présent programme.

Dans le cas d'une rénovation, un crédit de taxes sur l'augmentation de valeur au rôle générée par les travaux admissibles est accordé au bénéficiaire qui remplit l'ensemble des conditions du présent règlement, lequel est établi comme suit :

- a) 50 % du montant des taxes foncières générales – Ville et Agglomération – est accordé au bénéficiaire qui rénove 40 % à 59% des unités de son bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment dont le loyer est admissible au présent règlement;
- b) 75 % du montant des taxes foncières générales – Ville et Agglomération – est accordé au bénéficiaire qui rénove de 60 % à 79 % des unités de son bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments dont le loyer est admissible au présent règlement;
- c) 100 % montant des taxes foncières générales – Ville et Agglomération – est accordé au bénéficiaire qui rénove 80 % et plus des unités de son bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments dont le loyer est admissible au présent règlement.

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, ainsi que pour les deuxième, troisième, quatrième et cinquième exercices financiers.

ARTICLE 16 AIDE FINANCIÈRE PARTIELLE

Dans le cas où les logements visés par le présent règlement sont situés dans un bâtiment mixte, le crédit de taxes sera calculé selon l'article 15 et selon le pourcentage résidentiel seulement, soit le taux de la catégorie résiduelle, et appliqué sur la valeur du bâtiment seulement, à l'exclusion de la valeur du terrain. En conséquence, la partie non-résidentielle ne bénéficiera d'aucun crédit de taxes.

ARTICLE 17 PLAFOND DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière globale accordée pendant la durée du programme d'aide financière est de 5 000 000 \$.

L'aide financière accordée annuellement par la Ville dans le cadre de ce programme pourra être supérieure à 1 % des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement du budget annuel de la Ville.

ARTICLE 18 MOMENT D'ÉVALUATION DE LA VALEUR DE L'AIDE FINANCIÈRE

La valeur servant de base à l'établissement du montant de l'aide financière est fixée au montant établi au certificat d'inscription ou de modification du rôle d'évaluation foncière, et ce, pour la durée totale de l'aide financière.

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

ARTICLE 19 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 20 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 le présent règlement :

- a) Conserver pour une période minimale de cinq (5) ans la vocation locative et résidentielle ainsi que le nombre de logements admissibles au présent programme, sauf pour un motif sérieux;
- b) Respecter les hausses de loyers maximales durant les quatre (4) premières années de location d'un logement locatif abordable construit avec l'aide du programme;
- c) Fournir à l'officier désigné tout document, tels les baux, les avis de modification de bail ou tout autre document pertinent, demandé par lui, de temps à autre, pour vérifier le respect des dispositions prévues au présent règlement.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 21 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 du droit de l'aide financière et qu'il n'y a pas remédié dans un délai de dix (10) jours d'un avis à cet effet;
- 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) Si des arrérages de taxes sont dus sur l'immeuble visé par le crédit de taxes et qu'il n'y a pas remédié dans un délai de dix (10) jours d'un avis à cet effet.

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

ARTICLE 22 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 21 paragraphes a), b) et 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.

Le propriétaire doit rembourser à la Ville le prorata de tout montant reçu en crédit de taxes à compter de la date du défaut dans le cas mentionné à l'article 21 paragraphe d), 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 23 DURÉE

La période d'admissibilité au programme de l'entrée en vigueur du présent règlement au 31 décembre 2025.

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

ARTICLE 24 ABROGATION

Le présent règlement abroge le *Règlement 2023-M-365 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 résidentielles* ainsi que le *Règlement 2023-M-369 autorisant la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts à accorder un montant annuel d'aide supérieur à 1% des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement du budget correspondant de la Ville aux fins de son programme d'aide financière pour le logement locatif établie au règlement numéro 2023-M-365.*

ARTICLE 25 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur selon la Loi.

(S) FRÉDÉRIC BROUÉ

Frédéric Broué
Président de la séance

(S) STÉPHANIE ALLARD

Me Stéphanie Allard
Greffière

Avis de motion :	2024-03-19
Dépôt projet de règlement :	2024-03-19
Adoption du règlement :	2024-04-23
Avis public :	2024-04-26
Fin du délai d'opposition :	2024-05-26
Approbation par le Ministre:	2024-06-25
Entrée en vigueur :	2024-06-25

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 25 avril 2024

(S) FRÉDÉRIC BROUÉ

Frédéric Broué
Maire