

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

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

RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-M-433 CONCERNANT LE PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SERVANT À DES FINS RÉSIDENIELLES

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 9 décembre 2025, 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 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 :	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 et le directeur des Services administratifs et trésorier 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 au périmètre urbain ainsi qu'aux bassins aqueduc et égout du *Règlement numéro 2023-M-366 concernant l'imposition d'une contribution destinée à financer tout ou partie de dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux* joint comme Annexe A au présent règlement.

ARTICLE 5 IMMEUBLE ADMISSIBLE

Tout immeuble bénéficiant de l'aqueduc et de l'égout et situé dans le périmètre urbain.

Tout immeuble situé dans les bassins aqueduc et égout du *Règlement numéro 2023-M-366 concernant l'imposition d'une contribution destinée à financer tout ou partie de dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux* joint comme Annexe A au présent règlement

ARTICLE 6 PERSONNE ADMISSIBLE

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

ARTICLE 7 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 8 TRAVAUX ADMISSIBLES

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

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

- 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.

ARTICLE 9 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	1 040\$
1	1 040 \$
2	1 295\$
3	1 598 \$
4	2 105 \$
5	2 257 \$

Le loyer maximal mensuel sera indexé annuellement de plein droit à partir du 28 février 2026, 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.

ARTICLE 10 HAUSSE DE LOYER

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 9 du règlement;
- b) 2 % par année.

CHAPITRE 3 ANALYSE ET APPROBATION DES DEMANDES

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 :

- 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;

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

- 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 suivants :

- 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, 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 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 13 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 14 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 10 avant de pouvoir obtenir son crédit annuel.

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

ARTICLE 15 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 14 paragraphe b) aux fins d'obtention de l'aide financière recommence à courir à zéro.

CHAPITRE 4 AIDE FINANCIÈRE

ARTICLE 16 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 17 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 16 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 18 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.

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

ARTICLE 19 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.

ARTICLE 20 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 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 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 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 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 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), 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 22 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.

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

ARTICLE 24 DURÉE

La période d'admissibilité au programme est du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2028.

ARTICLE 25 ABROGATION

Le présent règlement abroge le *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.*

ARTICLE 26 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur selon la Loi.

Frédéric Broué
Président de la séance

Anny Després
Greffière adjointe

Avis de motion :	2025-12-09
Dépôt projet de règlement :	2025-12-09
Adoption du règlement :	2025-12-16
Avis public :	
Fin du délai d'opposition :	
Approbation par le Ministre:	
Entrée en vigueur :	

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

J'approuve ce règlement, ce _____

Frédéric Broué
Maire

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

Annexe A

