

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-DONAT**

Règlement 24-1208 relatif à un programme de crédits de taxes visant à favoriser les projets de redéveloppement de logements résidentiels locatifs à Saint-Donat.

Attendu que la pénurie de logements observée depuis quelques années dans plusieurs régions du Québec se fait également ressentir sur le territoire de Saint-Donat ;

Attendu que la pénurie de logements abordables est un frein important à l'attraction et à la rétention de familles et de main-d'œuvre ;

Attendu que le *Portrait diagnostique en habitation sur le territoire de la MRC de Matawinie de février 2024* démontre que près de 25% des ménages locataires à Saint-Donat consacrent plus de 30% de leur revenu aux frais de logement, et donc font face à des problèmes d'abordabilité ;

Attendu que le *Portrait diagnostique en habitation sur le territoire de la MRC de Matawinie de février 2024* démontre que plusieurs ménages locataires ont des besoins impérieux en matière de logement sur le territoire de Saint-Donat, et par conséquent leur logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable ;

Attendu que les coûts élevés de construction résultant de la conjoncture économique et de l'inflation ;

Attendu qu'en vertu de l'article 84.2 de la Loi sur les compétences municipales, toute Municipalité, toute Municipalité locale peut accorder une aide, y compris sous forme de crédit de taxes pour l'accroissement ou le maintien de l'offre de logements sociaux, abordables ou destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil;

Attendu qu'en vertu de l'article 84.2 de la Loi sur les compétences municipales, la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (chapitre I-15) ne s'applique pas à une aide accordée pour accroître ou maintenir l'offre de logements sociaux, abordables ou destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil, lorsque celle-ci vise à permettre la réalisation d'un projet d'habitation visé par une entente conclue entre un ministère ou un organisme du gouvernement et un tiers, et prévoit expressément la possibilité d'une contribution ou aide municipale.

Attendu qu'en vertu de l'article 84.4 de la Loi sur les compétences municipales, toute Municipalité locale peut, par règlement, adopter un programme d'aide visant à favoriser la construction ou l'aménagement de logements locatifs, à l'exception de ceux destinés à des fins touristiques;

Attendu les nouveaux pouvoirs en habitation octroyés aux Municipalités locales par la Loi sur les compétences municipales ;

Attendu qu'un tel programme permettra de générer à termes des revenus additionnels pour la Municipalité et des retombées socio-économiques sur l'ensemble du territoire ;

Attendu l'intérêt démontré de promoteurs à entreprendre la construction de nouveaux logements sur le territoire de Saint-Donat, si un tel programme d'aide est en vigueur ;

Attendu que la Municipalité désire apporter son soutien à toute personne physique ou morale qui, par des travaux de construction ou d'aménagement de logements locatifs, contribue à l'essor économique du territoire ;

À ces faits, il est proposé par Guy Boucher et résolu à l'unanimité des conseillers que le conseil municipal décrète ce qui suit :

Article 1 - Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 - Définitions

« Bâtiment admissible » : bâtiment principal neuf, comptant au moins 3 unités de logement, dont 2 logements dédiés à des fins locatives résidentielles de minimum trois pièces et demie, habitables à l'année, sous réserve des exclusions spécifiées à l'article 5.2 ;

« Condominium » : appartement situé dans un immeuble en copropriété divise ;

« Date de fin des travaux » : Date de prise d'effet du certificat d'évaluation foncière délivré à la suite de l'inscription du bâtiment au rôle d'évaluation ;

« Immeuble » : ensemble composé du terrain et du bâtiment qui y est construit ou installé, lesquels appartiennent au même propriétaire ;

« Logement » : espace compris dans un bâtiment composé de plusieurs pièces destiné à la résidence d'une ou de plusieurs personnes vivant en commun et qui comporte des installations sanitaires, des installations destinées à préparer et consommer des repas, une ou des pièces pour dormir ainsi qu'une entrée distincte qui donne sur l'extérieur ou un hall commun ;

« Logement abordable » : un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage, peu importe le type de logement. Regroupe les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Englobe également tous les modes d'occupation, soit les logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires.

« Location résidentielle » : location d'un logement pour des fins exclusivement résidentielles, notamment en excluant toute location de type touristique ;

« Projet de redéveloppement » : tout projet de développement, de construction, de modification de bâtiment ou d'occupation d'impliquant des travaux de construction ou d'aménagement ayant pour but d'augmenter le nombre de logements sur un site.

« Promoteur » : personne physique ou morale, fiduciaire ou société de personnes qui obtient le permis de construction dans le cadre de la réalisation des travaux identifiés à l'article 5.4 ;

« Propriétaire » : personne physique ou morale inscrite au rôle d'évaluation comme étant propriétaire d'un immeuble ou le cas échéant, toute personne dont le nom est inscrit à titre de propriétaire au Registre foncier du Québec. Le propriétaire est le bénéficiaire de l'aide prévue par le présent programme ;

« Résidentiel(le) » : usage au terme duquel une personne occupe un bâtiment à titre de résidence principale ;

« Taxes foncières résidentielles » : toutes taxes foncières établies en fonction du taux applicable à la catégorie résiduelle, à l'exception des taxes d'améliorations locales, des taxes de secteur, des taxes spéciales, des compensations, des tarifications et des droits sur les mutations immobilières ;

Article 3 – Objet du programme

En vertu des pouvoirs qui lui sont accordés par la Loi sur les compétences municipales, la Municipalité adopte un programme temporaire de crédits de taxes visant à favoriser la construction et l'aménagement de logements résidentiels locatifs à Saint-Donat.

Article 4 – Durée du programme

Le programme entre en vigueur rétroactivement au 1^{er} janvier 2024 et se termine le 31 décembre 2027.

Article 5 – Admissibilité et modalités du programme

5.1 Est admissible tout propriétaire qui construit un nouveau bâtiment ou qui aménage un logement existant, destiné à des fins de location résidentielle.

5.2 Tout bâtiment situé dans les limites du périmètre urbain de Saint-Donat est admissible à l'exception des exclusions suivantes :

5.2.1 Tout bâtiment qui comprend une ou plusieurs unités de logement louées en tout ou en partie à des fins touristiques ;

5.2.2 Tout bâtiment neuf comprenant moins de trois unités de logement ;

5.2.3 Tout bâtiment reconstruit à la suite d'un sinistre pour lequel une indemnité d'assurance a été versée;

5.2.4 Tout bâtiment à utilisation saisonnière ;

5.2.5 Tout bâtiment appartenant à un office d'habitation ;

5.2.6 Tout bâtiment non imposable en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale ;

5.2.7 Tout bâtiment appartenant au gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à un organisme gouvernemental ;

5.2.8 Tout bâtiment comprenant des appartements détenus en copropriété divise (condominium) ;

5.3 Pour être admissibles, les travaux réalisés doivent avoir fait l'objet d'un permis ou d'un certificat délivré par le Service de l'urbanisme au plus tôt le 1^{er} janvier 2024.

5.4 Les travaux admissibles sont les suivants :

5.4.1 Construction : travaux de construction neuve de bâtiment comptant au moins trois unités de logement, à l'exception des condominiums.

5.4.2 Aménagement : travaux de réaménagement intérieur comportant l'ajout d'un ou plusieurs logement(s) destiné(s) à la location résidentielle à même un bâtiment existant. Ce volet comprend également l'agrandissement d'un bâtiment. Le réaménagement ou l'agrandissement du bâtiment existant doit permettre d'obtenir au moins trois logements au total destinés à la location résidentielle.

5.5 Les travaux doivent avoir été réalisés en conformité avec le permis délivré et respecter la réglementation en vigueur et les lois applicables.

Article 6 – Aide financière

6.1 L'aide financière prévue au présent règlement est accordée au propriétaire sous la forme d'un crédit des taxes foncières générales annuelles ainsi que des taxes relatives aux travaux publics et aux infrastructures (TP-Infra) applicables aux bâtiments admissibles. Les taxes relatives aux services d'aqueduc et d'égout et toutes autres taxes sont exclues.

6.2 La période d'étalement des crédits de taxes est la suivante :

6.2.1 Pour l'exercice financier de la Municipalité au cours duquel les travaux ont été complétés ainsi que pour les quatre exercices financiers suivants, ce montant est égal à 100 % de la différence entre le montant des taxes admissibles qui serait dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée et le montant de la taxe qui est effectivement dû. Pour un

bâtiment neuf, ce montant est égal à 100 % des taxes admissibles.

6.2.2 Pour tous les exercices financiers suivant le cinquième exercice financier prévu à l'article 6.2.1, et seulement lorsque la contribution municipale est accordée dans le cadre d'une entente conclue avec le propriétaire et un ministère ou un organisme du gouvernement, *pour un projet d'habitation visant à accroître ou maintenir une offre de logements sociaux, abordables ou destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil*, le montant de l'aide correspond à un crédit des taxes admissibles égal à 50 % de la différence entre le montant des taxes qui serait dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée et le montant des taxes qui est effectivement dû. Pour un bâtiment neuf, ce montant est égal à 50% des taxes qui serait due. L'aide municipale ne peut toutefois être accordée pour une période excédant la durée de l'entente. L'entente peut inclure un organisme du gouvernement fédéral, seulement si un ministère du Québec ou un organisme du gouvernement du Québec, le Mouvement Desjardins, le Fonds de solidarité FTQ, ou Fondation est y est également inclus.

Article 7 - Variation des montants de crédits de taxes

Si au cours de la période d'étalement dont il est fait mention à l'article 6.3, un nouveau rôle d'évaluation foncière est déposé conformément à la Loi sur la fiscalité municipale, alors, pour les exercices financiers de la Municipalité suivant la date de ce dépôt, les montants de crédits de taxes admissibles sont, s'il y a lieu, augmentés ou diminués en fonction de la variation de l'évaluation du bâtiment visé résultant du dépôt de ce nouveau rôle.

Article 8 - Obligation locative

8.1 Le propriétaire d'un bâtiment admissible doit conserver pour une période minimale de cinq ans, à compter de la date de fin des travaux, la vocation locative et résidentielle de chaque logement.

8.2 En cas de défaut, le bâtiment cesse d'être admissible au présent programme et le propriétaire, doit, sur demande de la Municipalité, rembourser la totalité de l'équivalent de l'aide reçue.

8.3 Pour chaque logement d'un bâtiment admissible, le propriétaire doit fournir à la Municipalité, une copie du bail, sur le formulaire prescrit par le *Tribunal administratif du logement*, et une copie des avis d'augmentation de loyer subséquents pendant une période de cinq ans à compter de la date de fin des travaux.

Article 9 - Coûts des loyers

9.1 Le propriétaire d'un bâtiment admissible doit maintenir le loyer mensuel de chaque logement égal ou sous le coût maximal énuméré ci-dessous en fonction du type de logement, et ce, pour une période de cinq ans à compter de la date de fin des travaux. Les coûts ci-dessous sont calculés

en fonction de la grille des loyers médians du marché de la Société d'habitation du Québec (2024). Les coûts de chauffage, d'électricité, d'internet et de stationnement sont exclus de ces montants.

Trois pièces et demie (une chambre à coucher) :
1 006 \$

Quatre pièces et demie (deux chambres à coucher) :
1 287\$

Cinq pièces et demie et plus (trois chambres à coucher) : 1 540 \$

9.2 Les coûts maximaux des loyers mensuels, prévus au présent règlement, seront indexés annuellement au taux identifié par le *Tribunal administratif du logement*, et ce, pour une période de cinq ans à compter de la date de fin des travaux.

Article 10 - Fin de l'admissibilité

10.1 Dans le cas où le bâtiment admissible est utilisé partiellement ou entièrement à des fins autres que locatives résidentielles, il cesse d'être admissible au présent programme et le propriétaire doit, sur demande de la Municipalité, rembourser la totalité de l'équivalent de l'aide reçue.

10.2 Dans le cas où le nombre de logements minimum dans le bâtiment admissible n'est plus respecté, il cesse d'être admissible au présent programme et le propriétaire doit, sur demande de la Municipalité, rembourser la totalité de l'aide reçue.

10.3 Dans le cas où le bâtiment admissible est détruit partiellement de telle sorte qu'il ne répond plus aux exigences du programme, ou s'il est détruit totalement, il cesse d'être admissible au présent programme.

10.4 Dans le cas où le propriétaire d'un bâtiment admissible a fait une fausse déclaration, a fourni des renseignements inexacts ou incomplets ou s'il ne respecte pas les dispositions du présent règlement, il cesse d'être admissible au présent programme et il doit, sur demande de la Municipalité, rembourser la totalité de l'aide reçue.

10.5 Toute contravention aux règlements d'urbanisme en vigueur, par le propriétaire d'un bâtiment admissible, met fin à son admissibilité, et si la non-conformité n'est pas corrigée dans le délai prescrit, il doit, sur demande de la Municipalité, rembourser la totalité de l'aide reçue.

Article 11 - Avis d'infraction ou de non-conformité

Advenant le cas où le bâtiment visé par la demande d'aide financière fait l'objet d'un avis d'infraction ou d'un avis de non-conformité à la réglementation municipale, l'aide financière ne sera versée qu'au moment où cet avis ou cette

non-conformité aura été corrigé à la satisfaction de la Municipalité.

Article 12 – Litige

Si des différents surgissent lors de l'application du présent règlement, la Municipalité se réserve le droit de suspendre et/ou de reporter le programme à l'égard du bâtiment faisant l'objet du litige à une date ultérieure à un arrangement entre les parties, sans pénalité ou responsabilité pour la Municipalité.

Article 13 - Transfert de propriété

En cas de vente d'un immeuble visé par le présent règlement, l'aide financière non encore versée est transférée à l'acquéreur subséquent, ce dernier devant toutefois respecter les conditions du programme.

Article 14 - Paiement des taxes

Pour bénéficier de l'aide financière prévue par le présent règlement, le propriétaire doit, *s'il y a lieu*, avoir acquitté toutes taxes préalablement dues, compensations ou autres créances imposées et dues en regard de l'immeuble visé, y compris les intérêts.

Article 15 – Application du programme

Le Coordonnateur au développement économique et touristique est responsable de l'application du présent règlement.

Article 16 - Cheminement d'une demande d'aide

16.1 Tout propriétaire désirant obtenir une aide dans le cadre du présent règlement doit présenter une demande à cet effet à la Municipalité en remplissant le formulaire prévu à cet effet. Le formulaire devra comprendre une déclaration du propriétaire à l'effet qu'au terme de la construction ou l'aménagement du ou des logements projetés, le bâtiment sera destiné exclusivement à la location résidentielle au sens du présent règlement.

16.2 L'octroi de l'aide municipale est conditionnel à la signature d'une convention d'entente entre les parties et à la conformité des travaux réalisés en regard au permis de construction ou de rénovation et de toutes dispositions des règlements municipaux. La période de validité de la convention d'entente débute à la date de signature par les parties et prend fin au 30 décembre de la dernière année d'étalement de l'aide financière consentie.

Article 17 - Renseignements requis et inspection

17.1 Pour bénéficier de l'aide financière prévue par le présent règlement, le propriétaire d'un immeuble visé doit fournir tous les renseignements demandés par la Municipalité afin de s'assurer que les conditions du programme sont respectées.

17.2 À cette même fin, ce dernier doit également donner accès aux employés mandatés pour l'application du présent règlement à tout terrain ou toute construction.

17.3 Afin de juger de l'admissibilité de la demande d'aide, une inspection pourrait être réalisée par le Service de l'urbanisme.

Article 18 - Défaut et remboursement de l'aide versée

En cas de défaut de respecter l'une ou l'autre des clauses et des obligations imparties par le présent règlement, le bénéficiaire doit, sur demande de la Municipalité, rembourser la totalité de l'aide perçue.

Article 19 - Dispositions financières et reddition de comptes

19.1 Le total des crédits de taxes pouvant être accordés annuellement en vertu du présent programme est fixé à 1% du total des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement de la Municipalité.

19.2 Les crédits accordés dans le cadre du présent règlement ne peuvent se cumuler à ceux du règlement 15-912 relatif au programme d'aide financière à l'investissement et de crédits de taxes pour favoriser la croissance économique et touristique de Saint-Donat.

19.3 Un rapport annuel de l'aide accordée sera déposé au conseil et publié sur le site internet de la Municipalité.

Article 20

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à la séance ordinaire du 12 novembre 2024

Joé Deslauriers, maire

Mickaël Tuilier
Directeur général

Avis de motion : 8 octobre 2024
Projet de règlement : 8 octobre 2024
Règlement adopté le : 12 novembre 2024
Publié et entré en vigueur le : 18 novembre 2024