
REGLEMENT NUMÉRO 2025-342

Instituant un programme d'aide financière
pour favoriser l'ajout de logements locatifs résidentiels

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Adelphe a adopté le *Règlement 2025-340* instaurant un programme de crédit de taxes foncières visant à favoriser la construction de nouveaux bâtiments servant à des fins résidentielles ;

ATTENDU QUE le programme de crédit de taxes foncières susmentionné ne prévoit pas le financement de nouveaux projets de construction de logements locatifs résidentiels ;

ATTENDU QUE des promoteurs ont manifesté leur intention d'entreprendre la construction de nouveaux logements sur le territoire ;

ATTENDU QUE la pénurie de logements est loin de s'être résorbée en région et que cette pénurie est un réel frein au développement économique et ne fait qu'accentuer la pénurie de main-d'œuvre ;

ATTENDU les coûts de construction actuellement très élevés compte tenu du marché, l'inflation et de la situation régionale ;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 92.1 de la *Loi sur les compétences municipales*, toute municipalité locale peut, par règlement adopter un programme aux fins d'accorder une aide financière ;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 85.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, toute municipalité peut par règlement adopter un programme de revitalisation ;

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 ;

ATTENDU QUE l'aide financière décréter par ce programme est d'une durée de cinq ans (5 ans) ou à l'extinction de l'enveloppe prévue ;

ATTENDU QUE ces mesures d'aide financière entraîneront à terme des revenus additionnels et, de façon générale, stimuleront l'économie et le développement de la Municipalité ;

ATTENDU QUE l'avenir de la Municipalité passe nécessairement par une augmentation des revenus et par une stimulation, par la Municipalité, de l'activité économique ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné par Monsieur le conseiller Jean-Paul Lerat à la séance ordinaire tenue le 15 avril 2025 et qu'un projet dudit règlement y a été déposé séance tenante ;

ATTENDU QU'une copie dudit règlement a été remise à chacun des membres du conseil au moins deux (2) jours juridiques avant la présente séance et que chacun des membres du conseil déclare avoir lu ce règlement et renonce à sa lecture ;

EN CONSEQUENCE, sur une proposition de Monsieur le conseiller Jean-Paul Lerat et résolu à l'unanimité des conseillers présents que le Règlement 2025-342 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit, à savoir :

J.P.L.
J.F.
J.

1. DÉFINITIONS

Article 1.1 – Définitions

Dans le présent règlement, les mots et expressions suivants signifient :

1.1.1 **Immeuble** : Ensemble composé du terrain et du bâtiment qui y est construit ou installé, lesquels appartiennent au même propriétaire ;

1.1.2 **Location résidentielle** : le louage d'un logement pour des fins exclusivement résidentielles, notamment en excluant toute location de type touristique ;

1.1.3 **Logement** : un 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 ;

1.1.4 **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 ;

1.1.5 **Résidentiel(le)** : un usage au terme duquel une ou des personnes occupe un bâtiment à titre de résidence principale ;

Article 1.2 - Signification

Les mots et expressions non définis au présent règlement ont le sens donné par le dictionnaire ou par les règlements d'urbanisme en vigueur, le cas échéant.

2. PROGRAMME DE STIMULATION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENT

Article 2.1 – Objectifs du programme

La Municipalité décrète l'adoption d'un programme de stimulation de la construction de logements locatifs, et ce, à l'ensemble du territoire qui se terminera le trente et un décembre deux mille trente (31 décembre 2030), à l'extinction de l'enveloppe prévue ou par l'adoption d'une résolution du conseil municipal pour abroger le présent règlement.

Ce programme a pour but de favoriser la construction de logements supplémentaires à l'intérieur des limites de la Municipalité de Saint-Adelphe.

Ce programme sera doté d'une enveloppe renouvelable annuellement de vingt mille dollars (20 000.00 \$) et permettra le versement d'une aide financière de mille dollars (1 000.00 \$) par logement construit.

Article 2.2 – Réglementation et zonage

Dans le cadre de ce programme, la Municipalité accorde une aide financière au propriétaire d'une unité d'évaluation qui construit un logement dédié à la location résidentielle. L'unité d'évaluation doit être située dans une zone conforme à l'usage visé en ce qui concerne le zonage et la réglementation afférente.

Article 2.3 – Versements de l'aide financière

L'aide financière est constituée du versement des montants décrits ci-dessous :

2.3.1 Le propriétaire d'un immeuble admissible a droit à une aide financière maximale de mille dollars (1 000.00 \$) par logement construit.

Afin d'être admissible, le logement doit être construit en conformité avec les règlements applicables et doit être dédié uniquement à la location à des fins résidentielles, excluant la location en tout ou en partie à des fins touristiques. Les logements de type duplex, triplex, maison en rangée, multi-logements ou condos sont admissibles.

Tous les projets admissibles sont acceptés sous réserve des crédits disponibles.

2.3.2 Le propriétaire doit compléter la demande d'aide financière sur le

formulaire fourni par la Municipalité à cet effet, lequel est annexé aux présentes.

2.3.3 L'aide financière est confirmée lors de l'émission du permis de construction requis et suite à l'approbation des crédits. Le programme s'applique aux projets déposés à compter de la date d'adoption du présent règlement.

2.3.4 Le propriétaire doit compléter le formulaire de réclamation finale fourni par la Municipalité. Ce formulaire doit être accompagné des pièces justificatives confirmant le paiement des coûts des travaux par le propriétaire.

2.3.5 L'aide sera versée par la Municipalité lorsque le logement construit sera habitable.

3. ADMISIBILITÉ AU PROGRAMME

Article 3.1 – Personnes admissibles

Toute personne physique ou morale inscrite à titre de propriétaire au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité.

Article 3.2 - Immeubles admissibles et exclusions

Tout immeuble situé dans les limites du territoire de la Municipalité, sauf les immeubles suivants, savoir :

- Immeubles appartenant à l'Office municipal d'habitation de la Municipalité ;
- Immeubles non-imposables en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale* ;
- Immeuble ayant déjà fait l'objet d'une aide financière dans le cadre d'un autre programme adopté par la Municipalité pour les mêmes travaux ;
- Immeuble appartenant à un organisme gouvernemental ou construit en vertu d'un programme d'aide aux logements à prix modiques ou autre programme similaire ou qui a fait l'objet autrement de toute aide de la part d'un gouvernement et/ou de ses ministères destinés à réduire les taxes foncières ;
- Immeuble comportant un ou des logements loués en tout ou en partie à des fins touristiques ou saisonnières.

Article 3.3 – Autre aide financière

L'aide financière accordée en vertu du présent règlement sera ajustée à la baisse au prorata du montant dont bénéficie ou peut bénéficier le propriétaire par un autre programme accordant une aide financière pour la construction de nouveaux logements locatifs résidentiels visés par la demande.

4. AUTRES CONDITIONS

Article 4.1 - Permis

Les travaux admissibles ont fait l'objet d'un permis ou d'un certificat délivré par le Service de l'urbanisme, tel permis ayant été délivré après l'entrée en vigueur du présent règlement mais avant le trente et un décembre deux mille trente (31 décembre 2030) et préalablement à l'exécution de ceux-ci.

Conséquemment, le fait d'avoir entrepris la réalisation de travaux ou une occupation du logement avant l'émission d'un permis par le Service de l'urbanisme rend ceux-ci automatiquement inadmissibles au présent programme.

Article 4.2 - Conformité

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

Article 4.3 - Exécution des travaux

La période d'admissibilité au programme se termine le trente et un décembre deux mille trente (31 décembre 2030), à l'extinction de l'enveloppe prévue ou par l'adoption d'une

J.F.
D.S.

résolution du conseil municipal pour abroger le présent règlement. Pour être considérée, une demande d'aide financière, accompagnée d'une demande de permis de construction substantiellement complète et conforme doit être déposée au plus tard à cette date. De plus, les travaux de construction doivent débuter au plus tard neuf (9) mois après la délivrance du permis et être terminés dans les (12) mois suivants.

Article 4.4 - *Renseignements requis et inspection*

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.

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.

5. CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'AIDE

Article 5.1 - *Formulaire*

Tout propriétaire désirant obtenir une aide financière pour la construction ou l'ajout de logement dans le cadre du présent programme doit présenter une demande à cet effet au Service de l'urbanisme en remplissant le formulaire prévu à cette fin au même moment que la demande de permis.

Le formulaire devra comprendre une déclaration du propriétaire à l'effet qu'au terme de la construction ou rénovation du ou des logements projetés, l'immeuble sera destiné exclusivement à la location résidentielle au sens du présent règlement.

Article 5.2 - *Inspection préalable*

Avant l'émission du permis et afin de juger de l'admissibilité de la demande d'aide, une inspection pourra être réalisée par le Service de l'urbanisme.

Article 5.3 - *Vérification de l'admissibilité*

L'employé mandaté procèdera à la vérification de l'admissibilité de la demande et en avise le propriétaire. Aucune demande pour des travaux exécutés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement n'est admissible.

Article 5.4 - *Fin des travaux*

Lorsque les travaux sont complétés, le propriétaire doit aviser le Service de l'urbanisme afin qu'il soit procédé à une inspection finale des travaux.

Article 5.5 - *Versement de l'aide financière*

L'aide financière accordée est versée selon les modalités suivantes :

L'aide sera versée par la Municipalité au requérant en un seul versement au moment où les logements visés par l'aide financière auront fait l'objet de l'émission d'un certificat d'autorisation d'occupation et seront portés au rôle d'évaluation de la Municipalité en conformité avec l'article 174, paragraphe 7^o de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

6. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 6.1 - *Païement des taxes*

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

Article 6.2 - *Avis d'infraction ou non-conformité*

Advenant le cas où l'immeuble visé par la demande d'aide financière fasse 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.

Handwritten initials/signature

Article 6.3 - Demande d'aide fausse, incomplète ou inexacte

Advenant qu'il soit porté à la connaissance de la Municipalité un fait rendant fausse, inexacte ou incomplète la demande d'aide financière produite par le propriétaire, ladite demande sera considérée comme nulle et sans effet. Dans un tel cas, le propriétaire devra rembourser l'aide financière déjà versée.

Article 6.4 - 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. Les sommes dues à la municipalité en raison du remboursement de l'aide versée constituent une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du *Code civil du Québec*.

Article 6.5 - Garantie d'exécution

Pour garantir l'exécution des obligations d'un bénéficiaire du programme ainsi que protéger la valeur et assurer la conservation d'un immeuble, la Municipalité peut, notamment, acquérir une hypothèque ou un autre droit réel, obtenir des revenus de l'immeuble ou recevoir une partie de la plus-value acquise sur l'immeuble depuis les travaux. Ce pouvoir est exercé, par décision du Conseil municipal, dans les cas où il estime opportun de le faire.

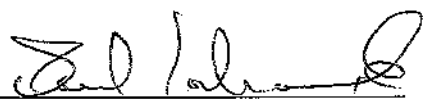
Article 6.6 - Suspension ou report du programme

Si des différends 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 dudit immeuble faisant l'objet du litige à une date ultérieure à un arrangement entre les parties, sans pénalité ou responsabilité pour la Municipalité.

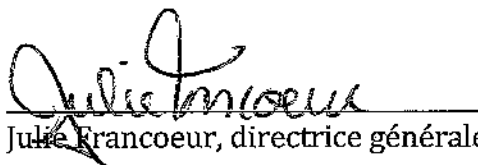
ARTICLE 7 - ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Signé à Saint-Adelphe, ce 5^e jour du mois de mai 2025.



Paul Labranche, maire



Julie Francoeur, directrice générale

SECTION 1

1.1 Renseignements sur l'identité du demandeur

Nom		
Adresse ou adresse du siège		Ville
Province	Code postal	Courriel
Téléphone au domicile	Cellulaire	Téléphone au travail (numéro de poste)

1.2 Statut du demandeur

Personne physique <input type="checkbox"/>	Personne morale <input type="checkbox"/>
--	--

1.3 Si personne morale

Numéro d'entreprise	Principal gestionnaire
Responsable du projet et fonction	

SECTION 2

2.1 Description du projet

Adresse et numéro de lot	Nombre de logements prévus
--------------------------	----------------------------

2.2 Échéancier prévu

	Étape	Date prévue
1	Date d'émission du permis de construction	
2	Début des travaux	
3	Fin des travaux au bâtiment	
4	Début de la location	

J.F.
D.d.

SECTION 3

3.1 Conditions d'admissibilité

La demande financière doit être accompagnée des documents suivants :

- Permis de construction délivré par la Municipalité ;
- Plan des travaux si non disponibles lors de la demande du permis ;
- Contrat d'embauche ou soumission détaillée d'un entrepreneur qualifié.

La demande sera analysée une fois tous les documents requis soumis.

ENGAGEMENT À RESPECTER LE RÈGLEMENT NUMÉRO 2025-342 INSTITUANT UN PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE POUR FAVORISER L'AJOUT DE LOGEMENTS LOCATIFS RÉSIDENTIELS

Je m'engage à :

- Ne pas louer en tout ou en partie un logement à des fins touristiques, soit pour une période de 31 jours ou moins ;
- Maintenir la vocation locative et résidentielle de chaque logement ;
- Respecter tous les règlements d'urbanisme applicables ;
- Accepter toutes conditions mentionnées dans ledit règlement numéro 2025-342.

Je confirme avoir reçu, lu et compris le Règlement numéro 2025-342 instituant un programme d'aide financière pour favoriser l'ajout de logements locatifs résidentiels et à le respecter autrement, je m'engage à rembourser à la Municipalité de Saint-Adelphe toute aide financière reçue.

Nom du demandeur

Titre

Signature du
demandeur

Date

Envoyer votre demande d'aide financière à :

Madame Julie Francoeur, directrice générale et greffière-trésorière

150, rue Baillargeon, Saint-Adelphe QC G0X 2G0

Courriel : st-adelphe@regionmekinac.com

Tél : 418-322-5721

V.A.P.

À REMPLIR PAR L'ADMINISTRATION SEULEMENT

SECTION 4

Confirmation de la réception de la demande et vérification du dossier du propriétaire Par la directrice des services financiers et administratifs :

Signature

Date

Demande approuvée

Demande refusée*

*Motif du refus : _____

SECTION 5

Confirmation de la demande par le conseil municipal

Numéro de résolution : _____

FF
D.D.