
REGLEMENT NUMÉRO 2025-345

*instituant un programme de crédit de taxes
pour favoriser l'ajout de logements locatifs multifamiliaux à des fins résidentielles
abrogeant le Règlement numéro 2025-342*

ATTENDU QUE le *Règlement numéro 2025-342* adopté en date du 5 mai 2025 a été institué dans le but de favoriser l'ajout de logements locatifs résidentiels par le biais d'un programme d'aide financière;

ATTENDU QUE ce programme vise à encourager la construction de nouveaux immeubles résidentiels ou la conversion d'immeubles existants en logements locatifs résidentiels afin de répondre à la demande croissante de logements et de soutenir le développement urbain en octroyant un montant forfaitaire pour chacun des nouveaux logements créés;

ATTENDU QU'aux fins de renforcer l'attractivité de s'établir sur le territoire et d'encourager davantage d'investissements dans le secteur résidentiel notamment par la construction de nouveaux bâtiments multifamiliaux ou la conversion d'immeubles existants sur le territoire en logements locatifs, il est nécessaire d'offrir une aide financière plus avantageuse consistant en un programme de crédits de la taxe foncière générale tel que ci-après décrit;

ATTENDU QUE ce nouveau programme vise à réduire davantage les charges financières des investisseurs et à stimuler la construction et la conversion de logements locatifs résidentiels;

ATTENDU QUE le présent règlement offre des avantages fiscaux plus importants pour la construction de nouveaux immeubles résidentiels et la conversion d'immeubles existants en logements locatifs multifamiliaux, il est par conséquent décidé d'abroger le *Règlement numéro 2025-342* afin de maximiser les bénéfices pour les investisseurs et de stimuler davantage le développement urbain;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné par madame la conseillère Suzanne Tessier à la séance ordinaire tenue le 7 juillet 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 madame la conseillère Suzanne Tessier et résolu à l'unanimité des conseillers présents que le règlement soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit, à savoir :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 – PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante des présentes.

ARTICLE 2 – TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « *Règlement numéro 2025-345 instaurant un programme de crédits de taxes pour favoriser l'ajout de logements locatifs multifamiliaux à des fins résidentielles abrogeant le Règlement numéro 2025-342* ».

ARTICLE 3 – OBJET

Le présent règlement instaure un Programme de crédit de taxes pour favoriser la construction de logements locatifs multifamiliaux et la conversion d'immeubles existant sur le territoire à des fins résidentielles et en fixe les conditions d'application et d'administration.

ARTICLE 4 – LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne morale ou physique à l'application des lois du Canada et du Québec.

CHAPITRE II : ADMISSIBILITÉ

ARTICLE 5 – TRAVAUX ADMISSIBLES

Seuls les travaux destinés à la construction ou la conversion d'un bâtiment principal destiné au logement locatif multifamilial à l'intérieur du périmètre urbain tel qu'identifié au Plan de zonage de la municipalité sont admissibles au Programme de crédit de taxes.

Les immeubles à construire ou transformés doivent être constitués de quatre (4) logements et plus aux fins de bénéficier de l'aide financière ci-après décrite à l'article 8.

ARTICLE 6 - CONDITIONS PARTICULIÈRES DU PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES

Pour être admissible au Programme de crédit de taxes instauré par le présent règlement, les unités de logements doivent servir uniquement à des fins résidentielles pour les ménages privés. Les logements locatifs ne peuvent en aucun cas être destinés à des fins d'hébergement touristique.

Les unités de logement doivent être maintenues en mode locatif pour la période minimale de cinq (5) ans représentant la durée du crédit de taxes à compter de la date d'occupation de l'immeuble pour une construction neuve et trois (3) pour un bâtiment converti.

Le propriétaire doit déposer annuellement une copie de tous les baux et des avis de reconduction du bail à la municipalité à compter de la date d'occupation de l'immeuble.

ARTICLE 7 - EXÉCUTION DES TRAVAUX ET CONDITION D'ADMISSIBILITÉ

Les travaux doivent avoir fait l'objet d'un permis délivré par la municipalité et avoir débutés après l'émission dudit permis.

Les travaux ont été effectués en conformité au permis émis et de toutes les dispositions des règlements de zonage, de construction et autres règlements d'urbanisme de la municipalité.

Le propriétaire s'engage à exécuter la totalité des travaux figurant aux plans et devis déposés et au permis délivré.

Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée auprès de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Cette licence doit demeurer valide pour toute la durée des travaux. Un propriétaire peut exécuter lui-même les travaux conditionnellement à l'obtention d'une licence de constructeur-propriétaire de la RBQ, respecter les limites de la Loi R-20 relativement aux travaux spécialisés qui sont exclusifs aux travailleurs certifiés et de s'assurer que les travaux sont conformes au Code du bâtiment.

Le propriétaire doit transmettre à la municipalité au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours après la fin des travaux, une copie du bail ou des baux de location indiquant le nom du locataire, la période de location ainsi que le coût du loyer.

ARTICLE 8 - CALCUL DU CRÉDIT DE TAXES

Tout propriétaire d'un projet admissible au Programme de crédit de taxes foncières obtient un crédit calculé sur la valeur du bâtiment à la suite de l'exécution des travaux.

Le crédit de taxes correspond à cent pourcent (100 %) de la taxe foncière générale pour la construction d'un nouveau bâtiment multifamilial locatif à des fins résidentiels répondant aux critères de l'Article 5 pour une période de cinq (5) ans.

Le crédit de taxes correspond à cent pourcent (100 %) de la taxe foncière générale pour la conversion d'un bâtiment existant sur le territoire en immeuble multifamilial locatif à des fins résidentiels répondant aux critères de l'Article 5 pour une période de trois (3) ans.

ARTICLE 9 - OCTROI DU CRÉDIT DE TAXES

Le crédit de taxes accordé en vertu du présent règlement est appliqué directement au compte de taxes de l'immeuble visé, et ce, aux dates d'échéance et selon les modalités de paiement établies par le règlement adopté à cet effet par le conseil municipal.

Aucun arriérage de taxes municipales, de quelque nature que ce soit, ne doit être dû par le demandeur.

ARTICLE 10 - TRANSFERT

Lors du transfert du droit de propriété d'un immeuble assujéti au crédit de taxes, le droit est transféré au nouveau propriétaire pour la période restante à la condition que ce dernier s'engage à respecter l'ensemble des conditions du programme.

ARTICLE 11 - DÉFAUTS

Les situations suivantes sont constitutives d'un défaut :

1. Le propriétaire a un arriérage de taxes municipales dû pour unité d'évaluation visée par la demande ;
2. Le propriétaire ne remplit pas l'une ou l'autre des conditions énoncées dans le présent règlement ;

En cas de défaut, toute obligation de la Municipalité à accorder ou à continuer d'accorder un crédit de taxes devient caduque.

Le propriétaire pourrait se voir obliger de rembourser le montant de la taxe foncière créditée pour un ou tous les exercices financiers précédents sur résolution du conseil municipal.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 12 - RÉOLUTION DU CONSEIL

Le conseil municipal confirme l'admissibilité de la demande au Programme de crédit de taxes et son octroi par voie de résolution.

ARTICLE 13 - ENTENTE

Le propriétaire bénéficiant du Programme de crédit de taxes signe avec la Municipalité une entente décrivant l'ensemble des conditions donnant droit au crédit de taxes et à son maintien pour la période accordée, et ce, pour chacun des projets de construction et/ou d'aménagement de logements locatifs admissibles.

ARTICLE 14 - ADMINISTRATION

La direction générale est chargée de l'application du présent règlement et il peut exiger du propriétaire la présentation de tout document requis à sa bonne administration.

ARTICLE 15 - DURÉE DU PROGRAMME

Le programme est en vigueur jusqu'au trente et un (31) décembre deux mille trente (2030).

ARTICLE 16 - SUIVI DU PROGRAMME

La direction générale de la municipalité dépose au conseil municipal à chaque année un rapport des crédits accordés par le Programme et procède à l'affichage public de ce rapport.

ARTICLE 17 - APPROBATION MINISTÉRIELLE

Lorsque, pour un exercice financier, la moyenne annuelle de la valeur totale de l'aide qui peut être accordée excède le montant le plus élevé entre vingt-cinq mille dollars (25 000 \$) et un pourcent (1 %) du total des crédits prévus au budget de la municipalité pour les dépenses de fonctionnement, le règlement est soumis à l'approbation du ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.

À défaut d'une telle approbation, le présent Programme et tout crédit en découlant sont nuls et non avenue.

ARTICLE 18 - ENTRÉE EN VIGUEUR ET DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Le présent règlement entre en vigueur rétroactivement à compter du 5 mai 2025, sous réserve de sa publication conformément aux dispositions légales en vigueur.

Il abroge, à compter de cette même date, le *Règlement numéro 2025-342 instituant un programme d'aide financière pour favoriser l'ajout de logements locatifs résidentiels*. Les dispositions du règlement abrogé cessent de produire effet à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Avis de motion le 7 juillet 2025

Adoption du règlement le 7 juillet 2025

Adoption du règlement le 12 août 2025

Signé à Saint-Adelphe, ce 13e jour du mois d'août 2025.

Paul Labranche, maire

Julie Francoeur, directrice générale