

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SENNETERRE

RÈGLEMENT N° 2023-725

**DÉCRÉTANT UN PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE VISANT LA
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS**

ATTENDU QUE la fermeture de la base militaire à Senneterre en 1988 a modifié de façon importante le parc immobilier de la Ville puisqu'environ 70 maisons ont été vendues à bas prix, ce qui a eu un effet sur le marché locatif, notamment par la baisse du montant du loyer et le ralentissement des rénovations des logements;

ATTENDU QUE la pénurie de logements observée depuis quelques années dans les grandes villes de la région se fait également sentir à Senneterre;

ATTENDU QUE dans le cadre du programme Rénovation Québec de la Société d'habitation du Québec, la Ville de Senneterre offre de l'aide financière depuis quatre ans pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin dans certains secteurs restreints de son territoire qui présentent une proportion élevée de logements en mauvais état ou vacants;

ATTENDU QUE le programme Rénovation Québec ne vise pas la construction de logements locatifs neufs;

ATTENDU QUE plusieurs projets industriels sont en cours et que le besoin d'attirer et de retenir la main-d'œuvre nécessitent la construction de nouveaux logements;

ATTENDU QUE le développement de logements améliorera la capacité d'accueil sur le territoire de la Ville et par conséquent, contribuera au développement de différentes facettes du milieu;

ATTENDU les coûts élevés de construction en raison du marché, de la situation régionale de l'Abitibi-Témiscamingue et de l'inflation;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 133 de la *Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives*, une ville peut adopter par règlement un programme d'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles;

ATTENDU QUE les mesures d'aide financière d'un tel programme permettront de générer des revenus additionnels pour la Ville et des retombées socio-économiques sur l'ensemble de son territoire;

ATTENDU QUE des promoteurs ont démontré de l'intérêt à entreprendre la construction de nouveaux logements sur le territoire de la Ville, si un tel programme d'aide financière est mis en place;

ATTENDU QU'il est devenu nécessaire de stimuler la construction de logements locatifs neufs en octroyant de l'aide financière;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 20 mars 2023 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

À CES CAUSES, il a été ordonné et statué par le conseil de la Ville de Senneterre, et ledit conseil ordonne et statue par le présent règlement ainsi qu'il suit, à savoir :

ARTICLE 1 – PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 – OBJET DU PROGRAMME

La Ville décrète l'adoption d'un programme d'aide financière visant à stimuler la construction de nouveaux bâtiments locatifs à vocation résidentielle.

ARTICLE 3 – DÉFINITIONS

Bâtiment admissible

Bâtiment principal neuf destiné en entier à des fins locatives résidentielles, comptant au moins trois logements de minimum trois pièces et demie, habitable à l'année, sous réserve des exclusions spécifiées à l'article 7.

Un tel bâtiment construit ou installé sur les fondations d'un bâtiment démoli est également un bâtiment admissible.

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.

Exercice financier

Période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de chaque année.

Immeuble

Ensemble composé du terrain et du bâtiment qui y est construit ou installé, lesquels appartiennent à un même propriétaire.

Logement

Logement répondant aux critères utilisés par l'évaluateur de la Ville pour qualifier cette notion.

Modification au rôle

Toute modification au rôle d'évaluation pour refléter l'augmentation ou la diminution de la valeur de l'immeuble.

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.

Taxe foncière

Taxe foncière générale et taxe foncière de secteur pour le remboursement du service de la dette imposées par la Ville, ce qui exclut tout autre type de taxes telles que :

- Compensation, taxes de service ou tarification;
- Droits sur les mutations immobilières;
- Taxes foncières spéciales, telles que la taxe d'amélioration locative.

ARTICLE 4 – TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent programme s'applique sur le territoire faisant partie du périmètre d'urbanisation de la Ville, dans la mesure où l'usage projeté du bâtiment admissible est conforme au règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 5 – BUDGET ALLOUÉ

Le montant maximal d'aide financière par exercice financier pouvant être octroyé en vertu du présent programme est déterminé dans un règlement distinct soumis à l'approbation des personnes habiles à voter.

ARTICLE 6 – CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

Tout propriétaire qui construit ou installe un nouveau bâtiment admissible peut bénéficier du présent programme.

Tout propriétaire doit déposer une demande d'aide financière en remplissant le formulaire « Demande d'aide financière – Programme visant la construction de logements locatifs » disponible auprès de la Ville.

La demande d'aide financière doit être déposée entre l'entrée en vigueur du présent règlement et le 31 décembre 2026, sous réserve de la fin du programme décrétée en vertu de l'article 15. La demande d'aide financière doit être accompagnée des documents suivants :

- Permis de construction délivré par la Ville entre l'entrée en vigueur du présent règlement et le 31 décembre 2026;
- Plans et devis détaillés des travaux;
- Contrat d'embauche ou soumission détaillée d'un entrepreneur qualifié.

La demande d'aide financière ne peut être reçue et traitée que si elle est complète et accompagnée des documents requis.

Les travaux de construction ou d'installation d'un bâtiment admissible ne doivent pas avoir débuté avant l'obtention du permis exigé par la Ville et doivent être terminés à l'échéance du permis, soit au plus tard douze mois à compter de la date de délivrance du permis.

Aucuns arrérages de taxes municipales de quelque nature que ce soit, incluant les droits de mutation, ne sont dus pour l'unité d'évaluation visée lors du dépôt de la demande d'aide financière.

Tout bâtiment admissible, ainsi que tous bâtiments secondaires et autres constructions autorisées au règlement de zonage en vigueur, faisant partie de l'unité d'évaluation, doivent être conformes en tout temps aux règlements de la Ville, notamment aux règlements d'urbanisme, ainsi qu'à toutes autres lois et tous règlements des gouvernements fédéral et provincial.

Tout bâtiment admissible doit être conforme aux plans et devis déposés avec la demande d'aide financière.

Les travaux de construction ou d'installation d'un bâtiment admissible doivent être réalisés par un entrepreneur qualifié.

ARTICLE 7 – EXCLUSIONS

Sont exclus du présent programme d'aide :

- Tout bâtiment qui comprend un ou des logements loués en tout ou en partie à des fins touristiques;
- Tout bâtiment d'un minimum de trois logements, mais dont au moins un logement est de type chambre, studio ou deux pièces et demie;
- Tout bâtiment qui n'est pas installé sur une fondation de ciment permanente;
- Tout bâtiment, dont un des logements, peu importe le type, est occupé par le propriétaire;
- Tout bâtiment qui est existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement;
- Tout bâtiment reconstruit à la suite d'un sinistre pour lequel une indemnité d'assurance a été versée;
- Tout bâtiment à utilisation saisonnière;
- Tout bâtiment appartenant au gouvernement provincial, au gouvernement fédéral ou à l'un de leurs ministères ou à un organisme gouvernemental ou paragouvernemental;
- Tout bâtiment appartenant à un organisme à but non lucratif ou une coopérative qui reçoit, dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant d'un palier de gouvernement, une aide financière continue pour payer le déficit d'exploitation du bâtiment.

ARTICLE 8 – AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière accordée au propriétaire d'un bâtiment admissible est divisée en deux volets :

- Volet 1 – Subvention forfaitaire par logement, selon le type, par unité d'évaluation au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* :
 - 10 000 \$ par logement de trois pièces et demie (une chambre à coucher);
 - 15 000 \$ par logement de quatre pièces et demie (deux chambres à coucher);
 - 20 000 \$ par logement de cinq pièces et demie et plus (trois chambres à coucher et plus);
- Volet 2 – Crédit de taxes foncières par unité d'évaluation au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* :
 - Crédit de taxes équivalent à un remboursement de 100 % de la taxe foncière imposée par la Ville pour cinq exercices financiers consécutifs, le premier exercice financier étant celui au cours duquel survient la date de fin des travaux.

L'aide totale versée, soit les volets 1 et 2, ne peut excéder 150 000 \$ par unité d'évaluation.

ARTICLE 9 – MODALITÉS DE VERSEMENT

Toute aide financière est confirmée par résolution du conseil municipal préalablement à son versement.

La subvention forfaitaire (volet 1) est payable en deux versements égaux. Le premier versement est effectué lorsque la construction des murs extérieurs et du toit du bâtiment admissible est terminée. Le deuxième versement est effectué lorsque tous les logements du bâtiment admissible sont prêts à être occupés par des locataires. Ces deux versements sont faits à la condition qu'aucuns arrérages de taxes municipales de quelque nature que ce soit, incluant les droits de mutation, ne soient dus pour l'unité d'évaluation concernée.

Le crédit de taxes (volet 2) est payable en un versement, au plus tôt le 1^{er} octobre de chaque année visée, à la condition qu'aucuns arrérages de taxes municipales de quelque nature que ce soit, incluant les droits de mutation, ne soient dus pour l'unité d'évaluation concernée. Advenant que l'unité d'évaluation fasse l'objet d'une demande de révision du rôle d'évaluation foncière, le crédit de taxes foncières n'est versé qu'au moment où une décision finale est rendue.

Toute aide financière décrétée par le présent programme est versée à la condition que le maximum autorisé en vertu du règlement n° 2023-726, pour l'exercice financier en cours, ne soit pas atteint. Si ce montant maximal est atteint, le versement ou toute partie excédentaire de celui-ci sera fait lors de l'exercice financier suivant.

ARTICLE 10 – CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

Advenant un transfert de propriété d'un bâtiment admissible visé par le présent programme, la subvention forfaitaire et le crédit de taxes foncières non encore versés sont dévolus au nouveau propriétaire, ce dernier devant toutefois respecter les conditions du programme.

ARTICLE 11 – OBLIGATION LOCATIVE

Le propriétaire d'un bâtiment admissible doit, sauf pour un motif sérieux de l'avis du conseil municipal, 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.

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

Pour chaque logement d'un bâtiment admissible, le propriétaire doit fournir au fonctionnaire désigné de la Ville, une copie du nouveau 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 12 – AUGMENTATION DU LOYER

Le propriétaire d'un bâtiment admissible doit maintenir le loyer mensuel de chaque logement au 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 :

— Trois pièces et demie (une chambre à coucher)	1 200 \$
— Quatre pièces et demie (deux chambres à coucher)	1 500 \$
— Cinq pièces et demie et plus (trois chambres à coucher et plus)	1 600 \$

Le chauffage et l'éclairage sont exclus de ces montants.

Le propriétaire doit, en cas d'augmentation du loyer, maintenir l'augmentation maximale annuelle 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. Une telle hausse doit être justifiée par une hausse des dépenses du logement concerné, pour le propriétaire.

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

ARTICLE 13 – FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le responsable de l'urbanisme de la Ville est chargé de l'application du présent règlement.

ARTICLE 14 – FIN DE L'ADMISSIBILITÉ

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 programme et le propriétaire doit, sur demande de la Ville, rembourser la totalité de l'aide reçue.

Dans le cas où le nombre de logements dans le bâtiment admissible est réduit à un ou deux, il cesse d'être admissible au programme et le propriétaire doit, sur demande de la Ville, rembourser la totalité de l'aide reçue.

Dans le cas où le bâtiment admissible est détruit partiellement de telle sorte qu'il ne répond plus à la définition de l'article 3, ou s'il est détruit totalement, il cesse d'être admissible au programme.

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 programme et il doit, sur demande de la Ville, rembourser la totalité de l'aide reçue.

Toute contravention aux règlements d'urbanisme en vigueur, par le propriétaire d'un bâtiment admissible, met fin à son admissibilité, et il doit, sur demande de la Ville, rembourser la totalité de l'aide reçue.

Dans le cas où le propriétaire d'un bâtiment admissible fait faillite, la partie ou la totalité de l'aide financière qui ne lui aura pas encore été versée à la date de la faillite devient non exigible et non payable.

ARTICLE 15 – FIN DU PROGRAMME

La Ville se réserve le droit de mettre fin au présent programme à tout moment sous réserve que les propriétaires déjà acceptés continuent à recevoir l'aide financière en conformité avec le programme.

ARTICLE 16 – ÉCHÉANCE

La période d'admissibilité au programme se termine le 31 décembre 2026.

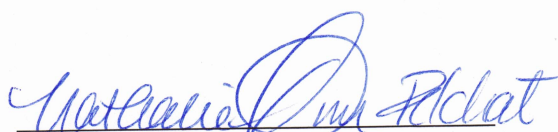
ARTICLE 17 – LITIGE

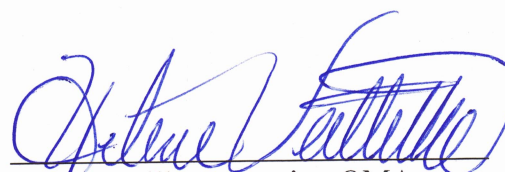
Si des différents surgissent lors de l'application du présent règlement, la Ville se réserve le droit de suspendre et/ou de reporter le programme à l'égard dudit immeuble faisant l'objet du litige à une date ultérieure à un arrangement entre les parties, sans pénalité ou responsabilité pour la Ville.

ARTICLE 18 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SENNETERRE à la séance tenue le 3 avril 2023.

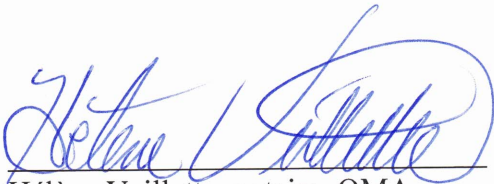

Nathalie-Ann Pelchat
Mairesse


Hélène Veillette, notaire, OMA
Greffière

CERTIFICAT DU MAIRE ET DU GREFFIER
(Loi sur les cités et villes, art. 357, al. 3)

Avis de motion :	20 mars 2023
Dépôt du projet :	20 mars 2023
Adoption :	3 avril 2023
Approbation du ministère des Affaires municipales :	18 mai 2023
Publication :	24 mai 2023
Entrée en vigueur :	24 mai 2023


Nathalie-Ann Pelchat
Mairesse


Hélène Veillette, notaire, OMA
Greffière