



RÈGLEMENT # 197

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

MUNICIPALITÉ DE BARRAUTE

Avis de motion :	2024-02-05
Adoption du projet:	2024-02-05
Adoption :	2024-03-11
Avis public :	2024-03-15
Entrée en vigueur :	2024-03-15
Règlements antérieurs :	-

RÈGLEMENT NO 197

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

- ATTENDU QUE la pénurie de logements observée depuis quelques années dans les municipalités de la région se fait sentir également à Barraute ;
- ATTENDU QUE dans le cadre du programme Rénovation Québec de la Société d'habitation du Québec, la Municipalité de Barraute offre une aide financière depuis quelques années pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle et commerciale ;
- ATTENDU QUE le programme Rénovation Québec ne vise pas la construction de logements locatifs neufs ;
- ATTENDU 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 Barraute 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 84.4 de la Loi sur les compétences municipales, une municipalité peut adopter par règlement un programme d'aide financière visant à favoriser la construction ou l'aménagement de logements locatifs servant à des fins résidentielles ;
- ATTENDU QUE la mesure d'aide financière d'un tel programme permettra de générer des revenus additionnels pour la municipalité 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 municipalité, 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 5 février 2024 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance ;
- EN CONSÉQUENCE, il est proposé par **M. Joël Jobin**, secondé par **Mme Manon Plante** et il a été ordonné et statué par le conseil de la Municipalité de Barraute 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 municipalité 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 6.

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^{re} 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 municipalité 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 règlement.

Taxe foncière

Taxe foncière générale et taxe foncière de secteur pour le remboursement du service de la dette imposées par la municipalité, 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 municipalité, dans la mesure où l'usage projeté du bâtiment admissible est conforme au règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 5 – 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 municipalité.

La demande d'aide financière doit être déposée entre l'entrée en vigueur du présent règlement et la fin du programme décrétée en vertu de l'article 14. La demande d'aide financière doit être accompagnée des documents suivants :

- Permis de construction délivré par la municipalité entre l'entrée en vigueur et la fin du présent programme ;
- 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 municipalité et doivent être terminés à l'échéance du permis, soit au plus tard douze (12) 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 municipalité, 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 6 – 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 7 – AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière accordée au propriétaire d'un bâtiment admissible est divisée en un seul volet :

- 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 municipalité pour cinq (5) exercices financiers consécutifs, le premier exercice financier étant celui au cours duquel survient la date de fin des travaux.

L'aide totale versée par le programme ne peut excéder 1 % de la moyenne annuelle du total des crédits budgétaires de la municipalité.

ARTICLE 8 – MODALITÉS DE VERSEMENT

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

Le crédit de taxes est payable en un versement, au plus tôt le 1^{re} 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.

ARTICLE 9 – CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

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

ARTICLE 10 – 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 municipalité, rembourser la totalité de l'aide reçue.

Pour chaque logement d'un bâtiment admissible, le propriétaire doit fournir au fonctionnaire désigné par la municipalité, 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 11 – 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 la municipalité, rembourser la totalité de l'aide reçue.

ARTICLE 12 – FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

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

ARTICLE 13 – 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 municipalité, 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 municipalité, 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 municipalité, 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 municipalité, 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 14 – FIN DU PROGRAMME

La municipalité 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 15 – ÉCHÉANCE

La période d'admissibilité au programme se termine le 31 décembre 2027.

ARTICLE 16 – LITIGE

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 16 : ENTREE EN VIGUEUR

ARTICLE 16.1 Le présent règlement entrera en vigueur selon la Loi.

Adopté par le Conseil municipal de Barraute, lors de la séance régulière, tenue le 11 mars 2024 et signé séance tenante par la Mairesse et la Directrice Générale.

Mme Josseline Lepage
Mairesse

Mme Josée Beauregard
Dir. générale | Greffière-trésorière