



**RÈGLEMENT 2025-273 ÉTABLISSANT UN PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE
VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION DE
LOGEMENTS LOCATIFS SERVANT À DES FINS RÉSIDENIELLES**

Résolution 2025-07-208

ATTENDU QUE toute municipalité locale peut adopter un programme d'aide visant à favoriser la construction ou l'aménagement de logements locatifs, à l'exception de logements destinés à des fins touristiques conformément à l'article 84.4 de la Loi sur les compétences municipales (RLRQ, c. C-47.1) ;

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Ludger désire se prévaloir de ce pouvoir pour soutenir et contribuer à la construction ou l'aménagement de logements locatifs sur son territoire en période de pénurie de logements ;

ATTENDU QUE de telles mesures d'aide favoriseront également l'accroissement du revenu de la Municipalité avec la construction et l'aménagement de nouveaux logements sur son territoire ;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du Conseil tenue le 10 juin 2025 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance ;

EN CONSÉQUENCE

IL EST PROPOSÉ PAR : monsieur Frédéric Destrijker

APPUYÉ PAR : madame Geneviève Maheux

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

- QUE le conseil municipal adopte le règlement n°2025-273 et décrète ce qui suit:

RÈGLEMENT 2025-273 ÉTABLISSANT UN PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SERVANT À DES FINS RÉSIDENTIELLES

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2. TERMINOLOGIE

À moins que le contexte n'indique un sens différent, certains mots ou expressions ont le sens et la signification ci-après :

- « Bâtiment principal » : désigne le bâtiment dans lequel s'exercent l'utilisation ou les utilisations principale(s) du terrain sur lequel ledit bâtiment est édifié ;
- « Certificat » : désigne le certificat émis en vertu de l'article 176 et du paragraphe 7e de l'article 174 de la Loi sur la fiscalité municipale ;
- « Crédit de taxes » : désigne un crédit accordé sur la taxe foncière générale imposée par la Municipalité de Saint-Ludger. Le crédit ne s'applique pas sur les autres taxes, telles les taxes foncières spéciales, les taxes d'égout, de collecte d'ordures ou d'aqueduc, les compensations et toutes autres taxes ou tarification similaire ;
- « Exercice financier » : désigne la période comprise entre le 1er janvier et le 31 décembre de chaque année ;
- « Logement » : désigne une pièce ou un groupe de pièces communicantes ayant une entrée distincte, servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, pourvues des commodités d'hygiène et où l'on peut préparer et consommer les repas et dormir excluant expressément les logements destinés à des fins touristiques, les logements loués à court terme, les motels, hôtels, cabines, ou autres pièces de même nature.
- « Modification du rôle » : désigne une modification au rôle d'évaluation foncière pour refléter l'augmentation de la valeur de l'immeuble résultant de travaux de construction, de rénovation ou d'amélioration ;
- « Municipalité » : désigne la Municipalité de Saint-Ludger ;
- « Personne liée » : désigne une personne physique unie à une autre par les liens du sang, du mariage ou de l'adoption ;
- « Programme » : désigne le programme d'aide financière visant à favoriser la construction et la rénovation de logements locatifs servant à des fins résidentielles institué par le présent règlement ;
- « Taxes foncières » : désigne toutes taxes foncières générales excluant expressément les taxes d'amélioration locales, les taxes de services, les tarifs, les compensations, les taxes spéciales basées sur la valeur de l'immeuble et les droits sur les mutations immobilières.
- « Travaux » : désigne tous travaux ayant pour objet l'implantation d'une nouvelle construction, la reconstruction, la rénovation, la transformation, la restauration, l'agrandissement, l'aménagement ou le réaménagement d'un bâtiment dont l'usage est autorisé dans le secteur ;

« Travaux complétés » : désigne l'état d'avancement des travaux justifiant une modification au rôle d'évaluation en raison desdits travaux suivant les critères de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1).

3. OBJET

L'objet du présent règlement est de favoriser les projets de construction et d'aménagement de logements locatifs sur le territoire de la Municipalité avec la mise en place d'un programme d'aide financière sous forme de crédit de taxes.

4. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent programme s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.

5. PERSONNE ADMISSIBLE

Toute personne physique ou morale inscrite à titre de propriétaire de l'immeuble sur le rôle d'évaluation foncière de la Municipalité.

6. CONFORMITÉ DE L'IMMEUBLE

Seul est admissible le propriétaire d'un immeuble lorsque l'ensemble des constructions, des travaux et de l'usage auquel est affecté l'immeuble pour lequel un crédit de taxes est demandé est conforme à la réglementation applicable, notamment à la réglementation en matière d'urbanisme.

7. TRAVAUX ADMISSIBLES

Pour être admissible au programme, le propriétaire doit déposer un permis visant les travaux suivants :

- a) La construction d'un nouveau bâtiment résidentiel multifamilial en vue d'y aménager au moins trois (3) nouveaux logements résidentiels ;
- b) La rénovation d'un bâtiment résidentiel existant, en vue d'y aménager au moins trois (3) nouveaux logements résidentiels.

8. CONDITIONS D'OCTROI DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'octroi du crédit de taxes prévu au présent règlement est conditionnel à ce que :

- a) Les travaux admissibles ont fait l'objet d'un permis de construction délivré par la Municipalité ;
- b) La demande écrite de crédit de taxes soit produite par le propriétaire de l'immeuble sur le formulaire fourni par la Municipalité, et déposée au bureau de la Municipalité au plus tard trois (3) mois suivant la date d'émission du permis de construction pour les travaux admissibles ;
- c) Aucuns arrérages de taxes municipales de quelque nature que ce soit ne soient dus sur l'immeuble visé par la demande et/ou par le propriétaire de l'immeuble, et ce, à compter du jour du dépôt de la demande de crédit de taxes ;
- d) Les travaux admissibles soient réalisés par un entrepreneur général détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ;
- e) Les travaux admissibles soient réalisés en conformité au permis de construction émis et à toute disposition contenue aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- f) Les travaux admissibles soient commencés et terminés à l'intérieur des délais prescrits au permis et à la réglementation municipale ;
- g) Les logements construits ou aménagés faisant l'objet du crédit de taxes soient et demeurent utilisés à des fins résidentielles locatives pour une période minimale de moins cinq (5) ans ;
- h) Les logements construits ou aménagés faisant l'objet du crédit de taxes ne soient pas occupés par le propriétaire de l'immeuble, une personne liée à ce dernier ou, s'il s'agit d'une personne morale, l'un de ses actionnaires, administrateurs ou dirigeants ;
- i) Les travaux admissibles, une fois complétés, donnent lieu à une augmentation de taxes foncières résultant de la réévaluation de l'immeuble apparaissant au rôle d'évaluation.

9. DOCUMENTS ET INFORMATIONS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

La demande doit être accompagnée, en plus du formulaire fourni par la Municipalité, des documents et informations suivants :

- Une copie du permis de construction émis par la Municipalité pour les travaux admissibles ;
- Un engagement à respecter l'ensemble des conditions applicables prévues au présent règlement.

10. AIDE FINANCIÈRE

À l'égard des travaux admissibles, la Municipalité accorde, sur quatre ans, un crédit de taxes ayant pour but de compenser l'augmentation des taxes foncières générales pouvant résulter de la modification de l'évaluation de l'immeuble résultant de travaux de construction ou de modification d'un immeuble. Ce remboursement est établi comme suit :

- a) Pour le premier exercice financier de la Municipalité suivant l'exercice financier au cours duquel les travaux ont été complétés, ce montant est égal au moins élevé des deux montant suivants : 1 500\$ par nouveaux logements résidentiels ou 100 % de la différence entre le montant des taxes foncières générales qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée, n'eût été des travaux admissibles, et le montant des taxes foncières générales qui est effectivement dû, tenant compte de l'augmentation de la valeur résultant des travaux admissibles.
- b) Pour l'exercice suivant l'exercice financier prévu au paragraphe a) ce montant est égal au moins élevé des deux montant suivants : 1 500\$ par nouveaux logements résidentiels ou 100 % de la différence entre le montant des taxes foncières générales qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée, n'eût été des travaux admissibles, et le montant des taxes foncières générales qui est effectivement dû, tenant compte de l'augmentation de la valeur résultant des travaux admissibles.
- c) Pour le deuxième exercice financier suivant l'exercice financier prévu au paragraphe a), ce montant est égal au moins élevé des deux montant suivants : 1 500\$ par nouveaux logements résidentiels ou 100 % de la différence entre le montant des taxes foncières générales qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée, n'eût été des travaux admissibles, et le montant des taxes foncières générales qui est effectivement dû, tenant compte de l'augmentation de la valeur résultant des travaux admissibles.
- d) Pour le troisième exercice financier suivant l'exercice financier prévu au paragraphe a), ce montant est égal au moins élevé des deux montant suivants : 1 500\$ par nouveaux logements résidentiels ou 100 % de la différence entre le montant des taxes foncières générales qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée, n'eût été des travaux admissibles, et le montant des taxes foncières générales qui est effectivement dû, tenant compte de l'augmentation de la valeur résultant des travaux admissibles.

11. SUBVENTION PAYABLE AU PROPRIÉTAIRE

La subvention est payable au propriétaire de l'immeuble en un seul versement le premier jeudi de décembre de chaque année, à la condition que toutes les sommes dues à la Municipalité, incluant les taxes foncières, aient été dûment acquittées.

12. DÉPÔT D'UN NOUVEAU RÔLE

Pour l'application de l'article 10 du présent règlement, à la suite du dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation, pour les exercices financiers de la Municipalité suivant la date du dépôt, le montant du crédit de taxes foncières est, s'il y a lieu, augmenté ou diminué proportionnellement à l'augmentation ou à la diminution de l'évaluation de l'immeuble entre le certificat de modification du rôle d'évaluation de l'immeuble à la fin des travaux et le nouveau rôle d'évaluation.

13. CONTESTATION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité relativement à l'immeuble pouvant faire l'objet d'un crédit de taxes en vertu du présent règlement est contestée, le crédit de taxes n'est versé qu'au moment où une décision finale a été rendue sur cette contestation.

14. USAGE NON ADMISSIBLE

Si, au cours d'une année d'imposition, dans un bâtiment, un usage est remplacé par un usage non admissible, l'immeuble cesse d'être admissible au présent programme et le propriétaire ou l'occupant, doit, sur demande de la Ville, rembourser la totalité de l'aide perçue.

15. OBLIGATION LOCATIVE

Le propriétaire d'un immeuble bénéficiant d'un crédit de taxes en vertu du présent règlement s'engage à maintenir les logements en location résidentielle, et ce, pour une période d'au moins cinq (5) ans à partir de la fin des travaux.

À cet effet, le propriétaire doit produire une déclaration annuelle assermentée afin d'affirmer que les logements ont été maintenus en location résidentielle pour l'année courante. La déclaration annuelle sera requise au 31 janvier de chaque année, et ce pour les cinq (5) années suivant la fin des travaux. La Municipalité se réserve de droit de demander une copie des baux intervenus pour la location des logements construits ou aménagés par le propriétaire et faisant l'objet du crédit de taxes.

Nonobstant le paragraphe précédent, la première déclaration assermentée doit être produite dans les soixante (60) jours de la fin des travaux.

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

16. PLAFOND DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière globale accordée pendant la durée du programme d'aide financière est de 25 000 \$ annuellement.

Advenant le cas où la Municipalité désire accorder un montant supérieur à cette limite, le nouveau montant maximal est déterminé dans un règlement distinct soumis à l'approbation des personnes habiles à voter.

17. TRANSFERT DE L'IMMEUBLE

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

18. FIN DE L'AIDE FINANCIÈRE

Lorsque le propriétaire bénéficiant du programme est en défaut de rencontrer l'une des conditions, fait faillite, devient insolvable, ses biens sont mis sous séquestre ou ne respecte pas l'une des dispositions de ce règlement, la Municipalité cesse de créditer le compte de taxes de l'immeuble visé à compter de l'événement, et ce, sans préavis.

19. RÉCLAMATION AU BÉNÉFICIAIRE

La Municipalité peut réclamer à tout bénéficiaire du Programme le remboursement du crédit de taxes accordé en vertu du présent règlement si une des conditions d'admissibilité n'est plus respectée.

20. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par le conseil, à la séance du 8 juillet 2025

Denis Poulin
Maire

Bernard Roy
Directeur général

Avis de motion :	10 juin 2025
Dépôt du projet :	10 juin 2025
Adoption du règlement :	8 juillet 2025
Avis public :	9 juillet 2025
Entrée en vigueur du règlement :	9 juillet 2025