



PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE MATANE

5 février 2024

RÈGLEMENT NUMÉRO VM-365 CONCERNANT L'ADOPTION D'UN PROGRAMME DE REVITALISATION FAVORISANT LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS MULTIFAMILIALES

Ce règlement a été adopté par la résolution numéro 2024-030 lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 18 janvier 2024 et à laquelle étaient présents madame la conseillère Lucie Lapointe, messieurs les conseillers Marc Charest, Nelson Gagnon, Mario Hamilton, Nelson Simard et André Coulombe, tous formant quorum sous la présidence de monsieur Eddy Métivier, maire, suivant la présentation du projet de règlement faite par monsieur Eddy Métivier, et suivant le dépôt du projet et l'avis de motion donné par le conseiller André Coulombe à la séance ordinaire du conseil tenue le 15 janvier 2024.

Considérant que le Conseil souhaite stimuler les investissements dans le domaine de l'habitation afin que davantage de logements soient disponibles;

Considérant qu'à cette fin, le Conseil considère qu'il est dans l'intérêt de la municipalité qu'un secteur de son territoire fasse l'objet d'un programme favorisant la construction d'immeubles résidentiels multifamiliaux;

Considérant que le Conseil souhaite consolider et densifier le secteur de la Ville de Matane à proximité des services;

Considérant les pouvoirs conférés au Conseil municipal par les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

Considérant qu'avis de motion du présent règlement a été donné par le conseiller André Coulombe lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 15 janvier 2024;

Pour ces motifs, le Conseil de la Ville de Matane statue et ordonne qu'un règlement portant le numéro VM-365 soit adopté par les présentes pour décréter ce qui suit:

ARTICLE 1 : Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2: L'enveloppe budgétaire du programme est établie à une somme maximale de 250 000 \$ pour les travaux de branchements aux services municipaux (aqueduc et égout) et les travaux de réfection d'entrées de charretières, incluant le coût des matériaux et de main-d'œuvre.

ARTICLE 3 : Le Conseil décrète un programme de revitalisation à l'égard du secteur délimité sur le plan identifié à l'annexe « A » du présent règlement, lequel annexe en fait partie intégrante.

ARTICLE 4 : Sont admissibles à ce programme de revitalisation les immeubles non construits, situés à l'intérieur des secteurs délimités à l'annexe « A » et dont les travaux permettent la construction d'un bâtiment comprenant au moins six (6) logements utilisés à des fins résidentielles. Sont également admissibles à ce programme de revitalisation, les immeubles construits situés à l'intérieur du secteur délimité à l'annexe « A » et dont les travaux permettent l'ajout d'au moins quatre (4) nouveaux logements utilisés à des fins résidentielles.

Aux fins du présent règlement, logement est une maison, un appartement, un ensemble de pièces ou une seule pièce où une personne peut tenir feu et lieu. Il comporte une entrée par l'extérieur ou un hall commun, des installations sanitaires ainsi qu'une cuisine ou une installation pour cuisiner. Ces installations disposent de l'eau courante et doivent être fonctionnelles.

ARTICLE 5 : Pour compenser l'augmentation de la taxe foncière générale pouvant résulter de la réévaluation de l'immeuble après la fin des travaux de construction d'un bâtiment comprenant au moins six (6) logements, la Ville accorde au propriétaire d'un bâtiment admissible au programme, les crédits de taxes suivants :

- 5.1 Pour l'exercice financier au cours duquel les travaux ont été complétés et l'immeuble inscrit au rôle d'évaluation ainsi que pour les deux exercices financiers suivants, un crédit de taxes de cent pour cent (100 %) de la différence entre le montant de la taxe foncière générale qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant de la taxe foncière générale qui est effectivement dû à la fin des travaux découlant de l'augmentation de la valeur du bâtiment;
- 5.2 Pour chacun des deux exercices financiers suivants à ceux de l'alinéa précédent, un crédit de taxe de cinquante pour cent (50 %) de la différence entre le montant de la taxe foncière générale qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant de la taxe foncière générale qui est effectivement dû à la fin des travaux découlant de l'augmentation de la valeur du bâtiment;
- 5.3 Pour les fins du présent article 5, les expressions « *après la fin des travaux* » et « *travaux ont été complétés* » doivent être interprétées comme le moment où :
 - a) un certificat de fin des travaux est émis par l'architecte ou l'ingénieur du propriétaire responsable de la surveillance des travaux;
 - b) dans le cas où il n'y a pas d'architecte ou d'ingénieur au dossier, le bâtiment est porté au rôle d'évaluation foncière lorsqu'il est substantiellement terminé ou substantiellement occupé aux fins de sa destination initiale ou d'une nouvelle destination suivant les dispositions de l'article 32 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

ARTICLE 6 : Pour compenser l'augmentation de la taxe foncière générale pouvant résulter de la réévaluation de l'immeuble après la fin des travaux de rénovation, transformation, reconversion ou revalorisation d'un bâtiment permettant d'ajouter au moins quatre (4) nouveaux logements, la Ville accorde au propriétaire d'un bâtiment admissible au programme, les crédits de taxes suivants :

- 6.1 Pour l'exercice financier au cours duquel les travaux ont été complétés et l'immeuble inscrit au rôle d'évaluation ainsi que pour les quatre (4) exercices financiers suivants, un crédit de taxes de cent pour cent (100 %) de la différence entre le montant de la taxe foncière générale qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant de la taxe foncière générale qui est effectivement dû à la fin des travaux découlant de l'augmentation de la valeur du bâtiment;

- 6.2 Pour les fins du présent article 6, les expressions « *après la fin des travaux* » et « *travaux ont été complétés* » doivent être interprétées comme le moment où :
- a) un certificat de fin des travaux est émis par l'architecte ou l'ingénieur du propriétaire responsable de la surveillance des travaux;
 - b) dans le cas où il n'y a pas d'architecte ou d'ingénieur au dossier, le bâtiment est porté au rôle d'évaluation foncière lorsqu'il est substantiellement terminé ou substantiellement occupé aux fins de sa destination initiale ou d'une nouvelle destination suivant les dispositions de l'article 32 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

ARTICLE 7 : L'octroi du crédit de taxes, le cas échéant, est conditionnel à ce que :

- a) Un permis de construction, le cas échéant, a été émis par l'officier autorisé de la municipalité préalablement à l'exécution des travaux;
- b) Les travaux soient effectués en conformité du permis émis et de toutes les dispositions des règlements de zonage, de construction et autres règlements d'urbanisme de la municipalité et de la municipalité régionale de comté, lorsqu'applicable;
- c) À tout moment, à compter du jour de la demande de crédit de taxes, aucuns arrrages de taxes municipales de quelque nature que ce soit ne sont dus pour l'unité d'évaluation visée par la demande de crédit de taxes, la survenance de cet événement pendant quelconque moment durant cette période constituant une fin de non-recevoir ou la fin du droit au crédit de taxes non encore accordé pour cette unité d'évaluation;
- d) Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation foncière de la municipalité relative à un immeuble pouvant faire l'objet d'un crédit de taxes en vertu du présent règlement est contestée, la subvention ou le crédit de taxes n'est versé ou accordé qu'au moment où une décision finale a été rendue sur cette contestation.

ARTICLE 8 : Les dispositions diverses suivantes s'appliquent :

- a) Suite au dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière ou à une modification du rôle en vigueur, s'il y a diminution de la valeur de l'immeuble, le crédit de taxes sera diminué dans la même proportion;
- b) Suite au dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, s'il y a augmentation de la valeur de l'immeuble, le crédit de taxes préalablement octroyé ne fera pas l'objet d'un ajustement;
- c) Lors de la vente d'une propriété, le nouveau propriétaire ne pourra bénéficier du crédit de taxes préalablement octroyé. Toutefois, il pourra y avoir droit sur les prochaines améliorations ou constructions faisant suite à l'émission d'un permis, s'il remplit les conditions du présent programme;
- d) Si l'immeuble devient inhabitable pour une période de plus d'un (1) an, le crédit de taxes préalablement octroyé deviendra nul et non avenue;
- e) Dans les cas où le propriétaire doit procéder à la démolition ou au déménagement de bâtiments existants sur un immeuble et qu'une modification au rôle est apportée afin de refléter cette démolition ou ce déménagement avant la réalisation des travaux de construction, de réparation ou d'agrandissement donnant droit au crédit de taxes, la valeur de

l'immeuble utilisée aux fins de calcul du crédit de taxes sera celle qui prévalait avant la démolition ou le déménagement des bâtiments existants;

- f) Si une taxe spéciale foncière est décrétée pour une année, alors le crédit ne s'applique pas sur celle-ci.

ARTICLE 9 : Malgré les dispositions de l'annexe C du règlement VM-220 relatif aux raccordements aux services d'aqueduc et d'égout, la Ville de Matane assumera les frais reliés à la construction de nouvelles entrées de service d'aqueduc et d'égout desservant l'immeuble visé à l'article 4 du présent règlement, sous réserve de ce que prévoit l'article 11.

ARTICLE 10: Malgré les dispositions de l'annexe C du règlement VM-220 relatif à la tarification des travaux de réfection d'entrées charretières, la Ville de Matane assumera les frais reliés à l'aménagement des entrées charretières et à la réfection des bordures et des trottoirs desservant l'immeuble visé à l'article 4 du présent règlement, sous réserve de ce que prévoit l'article 11.

ARTICLE 11: Malgré les articles 9 et 10, les frais assumés par la Ville de Matane pour les travaux de raccordements aux services d'aqueduc et d'égout ainsi que les travaux de réfection d'entrées de charretières ne peuvent dépasser la somme de 5 000 \$ par unité de logement et 40 000 \$ par bâtiment.

Malgré ce qui précède, pour pouvoir bénéficier de l'aide financière, assurer la disponibilité des sommes afférentes et assurer la réalisation des travaux de branchement pendant l'année courante, le propriétaire de tout immeuble visé par le présent règlement devra verser un dépôt de garantie représentant une somme de 2 500 \$ par logement projeté jusqu'à un maximum de 20 000 \$, et ce, avant le 15 avril 2024.

Pour les dépôts de garantie versés après le 15 avril 2024, la Ville ne garantit pas la réalisation des travaux prévus aux articles 9 et 10 pendant l'année courante.

Advenant le cas où la Ville réalise les travaux prévus aux articles 9 et 10, mais que le propriétaire de l'immeuble ne construit pas ledit immeuble, tel que prévu à son permis et dans les délais impartis, ce dernier devra rembourser à la Ville la valeur du coût réel des travaux réalisés par la Ville. La somme versée par le propriétaire en vertu de l'alinéa 2 du présent article sera déduite du montant à recevoir du propriétaire.

Advenant le cas où le propriétaire abandonne son projet ou ne le réalise pas dans les délais impartis, la Ville conservera son dépôt de garantie versé en vertu de l'alinéa 2 du présent article, et ce, même si les travaux prévus aux articles 9 et 10 n'ont pas été réalisés.

Conformément au règlement VM-220, le coût total des travaux visés aux articles 9 et 10 du présent règlement constitue une créance prioritaire contre l'immeuble au même titre et au même rang que la taxe foncière. Conséquemment, toute somme impayée relativement à ces travaux en application du présent règlement, notamment dans le cas visé à l'alinéa précédent en cas de non-construction dudit immeuble, sera traitée comme une créance prioritaire contre l'immeuble.

ARTICLE 12 : S'il devait y avoir un trop-perçu à la suite du versement par le propriétaire du dépôt de garantie payé en application de l'alinéa 2 de l'article 11 du présent règlement, en considération des frais effectivement assumés par la Ville de Matane en vertu de l'alinéa 1 de l'article 11 du présent règlement, ledit trop-perçu sera remboursé au propriétaire de l'immeuble lorsque le bâtiment ainsi construit pourra servir à l'usage auquel il est destiné.

ARTICLE 13 : Pour qu'un projet soit admissible au présent règlement, un permis de construction doit avoir été émis en lien avec le projet et délivré au plus tard le 31 décembre 2024.

ARTICLE 14 : Le présent règlement entre en vigueur le premier (1^{er}) janvier 2024.

La greffière,

Le Maire,

M^e Marie-Claude Gagnon, oma
Avocate

Eddy Métivier

ANNEXE A

Règlement numéro VM-337

Plan 1

Secteur Matane

