



RÈGLEMENT 246-2024

**Règlement décrétant un programme
de revitalisation sur le territoire
de la Municipalité de Val-Alain**

**Avis de motion donné le 6 mai 2024
Adoption du premier projet le 6 mai 2024
Adopté et entré en vigueur le 2 juillet 2024**

RÈGLEMENT NUMÉRO

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE VAL-ALAIN

RÈGLEMENT NUMÉRO

Règlement 246-2024 décrétant un programme de revitalisation sur le territoire de la Municipalité de Val-Alain

Adopté le

ATTENDU QUE l'article 87 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c. A-19.1, ci-après la « LAU ») permet dorénavant à une municipalité d'adopter un programme de revitalisation à l'égard de tout ou une partie de son territoire pour lequel le plan d'urbanisme contient un tel objectif;

ATTENDU le plan d'urbanisme de la Municipalité prévoit notamment des objectifs d'accroître la qualité du milieu bâti ainsi que l'offre de logements de qualité, accessibles et abordables en offrant une gamme élargie de logements répondant aux besoins variés et grandissants de la population en place et des nouveaux arrivants ainsi que de poursuivre avec la mise en œuvre d'un programme de revitalisation accompagné d'aides financières;

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt de la Municipalité et de ses citoyens d'adopter un programme de revitalisation pour accroître la qualité du milieu bâti ainsi que l'offre de logements de qualité, accessibles et abordables;

ATTENDU QUE l'adoption d'un programme de revitalisation peut permettre l'octroi d'une aide financière d'une durée maximale de 10 ans, y compris sous forme de crédit de taxes, à toute fin qu'il prévoit conformément à l'article 87 LAU, et ce malgré la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* (RLRQ, c. I-15);

ATTENDU QU'avis de motion a été régulièrement donné en vue de l'adoption de ce règlement;

APPUYÉ PAR : Matthieu Giroux

**ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ PAR L'ENSEMBLE DES
CONSEILLERS PRÉSENTS**

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ par règlement du conseil de la Municipalité de Val-Alain et il est, par ce règlement, statué et ordonné ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU PROGRAMME

La direction générale ou la personne qu'elle désigne est responsable de l'application du programme.

ARTICLE 3 DÉFINITIONS

Exercice financier

Période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de chaque année. La première année d'application d'un crédit de taxes est l'année financière municipale lors de laquelle le projet du requérant est porté au rôle d'évaluation en tenant compte de la plus-value qu'il y a apportée à la suite du parachèvement de ses travaux.

Propriétaire

Personne(s) physique(s) ou morale(s) inscrite(s) au rôle d'évaluation lors de l'octroi d'un crédit de taxes prévu par le présent règlement.

Taxes municipales

Toutes taxes foncières générales ou spéciales, incluant les taxes d'amélioration locale (taxes de secteur), les taxes/compensations pour services municipaux (aqueduc, égout, collectes, etc.), mais excluant les droits sur les mutations immobilières.

Travaux

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* (RLRQ c. F-2.1).

ARTICLE 4 PROGRAMME DE REVITALISATION

La Municipalité décrète un programme de revitalisation visant à accorder une aide financière au propriétaire d'un immeuble présent sur son territoire.

Ce programme s'applique à certains travaux de construction, d'entretien, de rénovation et de restauration des composantes de ces immeubles (ci-après « revitalisation »).

ARTICLE 5 NATURE DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière est accordée sous forme de crédits de taxes correspondant à l'augmentation des taxes municipales à la suite de la réalisation des travaux prévus au présent programme de revitalisation.

ARTICLE 6 ZONE VISÉE

Tous les immeubles présents sur le territoire de la Municipalité pour lesquels les conditions d'admissibilité mentionnées au présent règlement sont respectés.

ARTICLE 7 CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

Afin d'être admissible, la demande d'aide financière doit respecter les conditions suivantes :

- a) Elle concerne des travaux réalisés exclusivement sur un bâtiment principal résidentiel, commercial ou industriel.
- b) La valeur des travaux de revitalisation est d'au moins une inscription de 100 000 \$ de valeur au bâtiment (principal) sur le rôle d'évaluation de l'immeuble. Ne peut pas être considéré comme étant une augmentation de valeur, la portion d'augmentation provenant uniquement de la mise à jour du nouveau rôle d'évaluation triennal.
- c) Le projet soumis doit être conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur ainsi qu'aux dispositions du présent programme.
- d) Une même adresse ne peut obtenir qu'une seule fois l'aide financière prévu au présent programme.
- e) Le présent programme ne peut pas être combiné à tout autres programme de subvention ou de crédit de taxes visant à réduire l'une ou l'autre des taxes municipales, à l'exception de l'aide prévue au 2^e alinéa de l'article 92.1 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1).
- f) Seul le propriétaire de l'immeuble admissible peut formuler une demande d'aide relativement à cet immeuble.
- g) L'immeuble visé par les travaux doit être occupé.

ARTICLE 8 BÂTIMENTS NON-ADMISSIBLES

- a) Un immeuble appartenant à un organisme public ou gouvernemental.
- b) Les immeubles non imposables en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale*.
- c) Un immeuble faisant l'objet de toute procédure légale concernant son

droit de propriété ou sa non-conformité aux lois et règlements applicables.

- d) Un immeuble pour lequel existent des arrérages de taxes municipales.

ARTICLE 9 DEMANDE D'ADMISSIBILITÉ AU PROGRAMME

Toute demande doit être soumise au responsable sur le formulaire prévu à l'annexe 1 et doit contenir tous les renseignements et documents suivants :

- a) Le formulaire de demande signé par le propriétaire. S'il s'agit de la personne morale, une résolution autorisant la personne à faire et signer la demande et à signer tout autre document pertinent dans le cadre de celle-ci.
- b) Une description précise des travaux à être exécutés, incluant tous les plans et autres documents permettant de comprendre le projet.
- c) La demande de permis conforme à la réglementation.
- d) Des photos avant le début des travaux.
- e) Une preuve de propriété de l'immeuble si son propriétaire n'est pas encore inscrit au rôle d'évaluation foncière.
- f) Tout autre document pertinent à l'étude de la demande requis par le responsable.

ARTICLE 10 CALCUL DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière est accordé afin de compenser l'augmentation du compte de taxes municipales pouvant résulter de l'augmentation de l'évaluation municipale de l'immeuble à la suite des travaux, suivant le dépôt d'un certificat au greffier-trésorier de la Municipalité par l'évaluateur mandaté afin de tenir à jour le rôle d'évaluation.

L'aide financière remise annuellement ne peut excéder cette augmentation, une période de 10 ans, ni plus de 15 000 \$ annuellement. Elle est aussi cessée dès que le montant maximal suivant est atteint :

- a) Pour la revitalisation d'une maison unifamiliale :
 - i. De 7 000 \$ pour une construction d'un minimum de 150 000 \$ de valeur inscrite au rôle d'évaluation ;
 - ii. De 8 000 \$ pour une construction d'un minimum de 200 000 \$ de valeur inscrite au rôle d'évaluation.
- b) Pour la revitalisation d'un jumelé ou d'une construction multifamiliale (incluant notamment les maisons bigénérationnelles et les logement(s)), de 5 000 \$ par unité de logement (porte) ayant chacun

un minimum de 125 000 \$ de valeur inscrite au rôle d'évaluation (par unité/porte). Le montant maximal est de 30 000 \$.

- c) Pour la revitalisation d'un bâtiment principal commercial ou industriel, de 3 % de l'augmentation de la valeur inscrite au rôle d'évaluation après travaux, pour un montant maximal de 45 000 \$.

Pour les travaux de revitalisation inscrits au rôle d'évaluation à partir du 1^{er} janvier 2024, le crédit de taxes prend effet dès le 1^{er} janvier suivant son inscription au rôle d'évaluation. Le crédit de taxes foncières s'applique directement au compte de taxes municipales associé au bâtiment visé.

Exceptionnellement, dans la mesure où les travaux sont déjà réalisés au moment d'adopter le présent règlement et que l'inscription au rôle d'évaluation a été faite entre le 1^{er} mai 2023 et le 31 décembre 2023, le crédit de taxes sera remis en un (1) seul remboursement, en tentant compte des balises ci-avant mentionnées, fait par chèque et sera donné au propriétaire qui a réalisé les travaux.

ARTICLE 11 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

Le responsable traite les demandes suivant la procédure ci-après :

- a) Il tient un registre des demandes de crédit de taxes.
- b) Il s'assure que la demande est complète et requiert tout autre document nécessaire à l'étude de la demande.
- c) Il confirme par écrit au propriétaire si le projet soumis est admissible ainsi que les travaux qui sont admissibles.
- d) Lorsque la valeur de l'immeuble, à la suite des travaux, est établie par le dépôt du certificat de l'évaluateur, il confirme au demandeur le montant de crédit de taxes accordé.

ARTICLE 12 CONDITIONS RELATIVES À L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Un demandeur à qui un crédit de taxes a été consenti en vertu du présent programme doit commencer les travaux dans les six (6) mois suivants la date de la confirmation d'admissibilité au programme, les poursuivre avec diligence et les compléter dans les délais prévus aux règlements d'urbanisme.

Sur demande, le responsable peut accorder une prolongation de ces délais, laquelle ne peut excéder trois (3) mois. Le responsable doit confirmer, par écrit, la période de prolongation qu'il autorise et indiquer la date à laquelle les travaux devront commencer ou être exécutés.

Sont également admissibles, dans la mesure où ceux-ci respectent toutes

les autres conditions du programme et en faisant les adaptations nécessaires, les travaux :

- a) déjà réalisés pour lequel l'inscription au rôle d'évaluation a été faite au plus tard le 31 décembre 2023, dans la mesure où ceux-ci respectent toutes les autres conditions du programme, en faisant les adaptations nécessaires ;
- b) en cours de réalisation lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, sous réserve que la demande d'aide financière soit complétée et déposée à la Municipalité dans les 90 jours suivant cette date.

A défaut par un demandeur de respecter les délais et les conditions prévus au présent règlement et à la réglementation d'urbanisme, il perd son droit de recevoir l'aide financière.

ARTICLE 13 OCTROI DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière est accordée si les conditions suivantes sont respectées :

- a) Les travaux visés par la demande ont été réalisés conformément au permis émis ainsi qu'à la réglementation applicable.
- b) Le projet est conforme aux dispositions du présent règlement.
- c) Aucune somme n'est due par le propriétaire à la Municipalité.
- d) Les activités qui s'exercent dans le bâtiment au moment de l'émission du certificat de l'évaluateur sont toujours admissibles et conformes à la déclaration faite par le demandeur dans son formulaire de demande.
- e) Le service de l'urbanisme examine la conformité des travaux effectués et l'usage projeté et en fait rapport à la direction générale.

Dans le cas où le demandeur respecte l'ensemble des conditions d'attribution, la direction générale est autorisée à créditer annuellement au compte de taxes municipales de l'unité d'évaluation déclarée admissible à l'aide financière, le montant du crédit des taxes.

ARTICLE 14 CONTESTATION D'ÉVALUATION

Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation foncière relative à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un crédit de taxes en vertu du présent programme est contestée, le crédit de taxes n'est accordé qu'au moment où une décision finale et sans appel est rendue sur cette contestation. Cependant, si le tribunal rejette cette contestation ou encore que les conditions au présent programme d'aide ne sont plus admissibles, aucun crédit de taxes n'est

accordé.

ARTICLE 15 TRANSFERT DU CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES

À l'exception de l'aide mentionnée expressément au dernier alinéa de l'article 10, un crédit de taxes est transférable dans le cas d'une vente de l'immeuble ou d'une entreprise propriétaire de celui-ci. Le cas échéant, le reliquat du crédit restant, avec les mêmes conditions applicables, est alors transmis au nouveau propriétaire..

ARTICLE 16 RÉVOCATION DE L'AIDE FINANCIÈRE

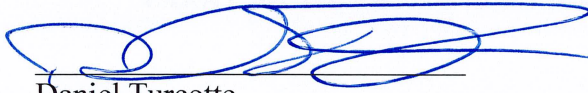
La Municipalité peut révoquer définitivement l'octroi de l'aide financière dans les cas suivants :

- a) Le demandeur exécute des travaux sans permis ou non conformes au permis émis.
- b) Le demandeur a fourni des renseignements faux ou trompeurs dans sa demande.
- c) Le demandeur fait défaut de réaliser les travaux dans les délais prévus au permis.
- d) Le demandeur cesse ses opérations pendant plus de 30 jours, fait cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable ou est en défaut de rencontrer l'une des conditions d'admissibilité mentionnées au présent règlement.
- e) Le demandeur ou le propriétaire de l'immeuble doit des sommes à la Municipalité, soit pour des taxes municipales ou toute autre somme due en vertu des lois ou règlements applicables.

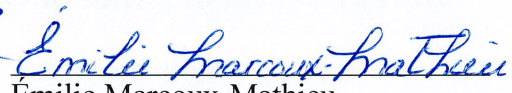
Advenant un défaut en vertu du paragraphe e), le droit au crédit de taxes pourra être à nouveau applicable si le demandeur paie toutes les sommes dues, incluant les intérêts et pénalités, dans un délai de 30 jours suivant l'envoi du premier avis de défaut au propriétaire.

ARTICLE 17 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



Daniel Turcotte,
Maire



Émilie Marcoux-Mathieu
Directrice générale et greffière-trésorière

Entrée en vigueur le 2 juillet 2024

ANNEXE 1 : FORMULAIRE DE DEMANDE DE CRÉDIT DE TAXES

Programme de revitalisation des immeubles

1- Identification du propriétaire :

Nom du propriétaire :

Adresse du propriétaire :

Numéro de téléphone :

Courriel :

2- Identification de l'entreprise mandatée pour les travaux, le cas échéant :

Nom de l'entreprise :

Adresse:

Numéro de téléphone :

Courriel :

3- Identification de l'emplacement :

Adresse de la propriété :

No de cadastre/lo :

4- Coordonnées du mandataire (représentant mandaté par le propriétaire), le cas échéant :

Nom:

Titre:

Adresse :

Téléphone :

Courriel :

DOCUMENTS REQUIS : VOIR ARTICLE 9

5- Descriptions des travaux (utilisez une annexe supplémentaire ou une copie d'une demande de permis complétée)

Début des travaux :

Fin des travaux :

Nom et signature du demandeur

Date

*** * * ATTENTION : la transmission du présent formulaire n'autorise pas les travaux y étant mentionnés et n'enlève aucune obligation au propriétaire d'obtenir les permis et autres autorisations nécessaires * * ***

