

RÈGLEMENT #709

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

CONSIDÉRANT que la pénurie de logements observée depuis quelques années dans les grandes villes de la région se fait également sentir à Témiscaming;

CONSIDÉRANT que plusieurs entreprises tentent d'attirer ou de retenir la main-d'œuvre et que le manque de logements est un gros enjeu;

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

CONSIDÉRANT que l'art. 85 de la Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives abroge le pouvoir d'aide en matière de logement locatif qui était prévu à 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 (projet de loi no 49 de 2021);

CONSIDÉRANT que l'art. 32 de la Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives introduit toutefois un pouvoir similaire qui se trouve maintenant à l'art. 84.4 de la LCM : toute municipalité locale peut, par règlement, adopter un programme d'aide visant à favoriser la construction ou l'aménagement de logements locatifs, à l'exception de ceux destinés à des fins touristiques.

CONSIDÉRANT 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;

CONSIDÉRANT 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;

CONSIDÉRANT que la Ville de Témiscaming désire apporter son soutien à toute personne qui, par des travaux de construction de logements locatifs, contribue à l'essor économique de la municipalité;

CONSIDÉRANT que l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors d'une séance extraordinaire du conseil tenue le 26 janvier 2024 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par le conseiller Alain Gauthier appuyé par la conseillère Crystal Luscombe et adopté à l'unanimité que le conseil municipal adopte le règlement # 709 avec dispense de lecture et décrète ce qui suit:

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, comptant au moins 2 logements, dont 1 logement dédié à des fins locatives résidentielles de minimum trois pièces et demie, habitables à l'année, sous réserve des exclusions spécifiées à l'article 7.

Un tel bâtiment construit ou installé sur les fondations d'un bâtiment déjà démolé 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 1er 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 MRC de Témiscamingue.

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.

ARTICLE 4 - TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent programme s'applique sur le territoire de la Ville, 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 ne peut excéder 1% des crédits prévus pour les dépenses dans le budget de la Ville pour

**VILLE DE TÉMISCAMING
PROVINCE DU QUÉBEC**

l'exercice financier en cours. Advenant le cas où la Ville 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.

ARTICLE 6 - CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

Tout propriétaire qui construit ou installe un nouveau un 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 2028, 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 2028;
- 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 licencié ayant tous les permis, droits et autorisations nécessaires.

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;

**VILLE DE TÉMISCAMING
PROVINCE DU QUÉBEC**

- Tout bâtiment d'un minimum de 2 logements, mais dont au moins un logement est de type chambre, studio ou deux pièces et demie;
- 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 une subvention forfaitaire par logement pour une construction neuve, selon le type, par unité d'évaluation au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* :

- 5 000 \$ par logement de trois pièces et demie (une chambre à coucher);
- 10 000 \$ par logement de quatre pièces et demie (deux chambres à coucher);
- 15 000 \$ par logement de cinq pièces et demie et plus (trois chambres à coucher et plus).

L'aide totale versée ne peut excéder le budget alloué à l'article 5.

ARTICLE 9 - MODALITÉS DE VERSEMENT

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

La subvention forfaitaire 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.

Toute aide financière décrétée par le présent programme est versée à la condition que le maximum autorisé en vertu du présent règlement, pour l'exercice financier en cours, ne soit pas atteint. Si ce montant maximal est atteint et que la Ville n'a pas fait adopter un deuxième règlement

**VILLE DE TÉMISCAMING
PROVINCE DU QUÉBEC**

augmentant le montant maximum, 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 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 égal ou sous le 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)	1 800 \$
Quatre pièces et demie (deux chambres à coucher)	2 000 \$
Cinq pièces et demie et plus (trois chambres à coucher et plus)	2 300 \$

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

Les loyers mensuels maximaux prévus aux présents articles sont indexés annuellement 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.

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 trésorier 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 d'un logement minimum dans le bâtiment

**VILLE DE TÉMISCAMING
PROVINCE DU QUÉBEC**

admissible n'est plus respecté, 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 2028.

ARTICLE 17 - LITIGE

Si des différends 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.

AVIS DE MOTION :le 26 janvier 2024
PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT : le 26 janvier 2024
ADOPTION DU RÈGLEMENT le 13 février 2024
PUBLICATION le 14 février 2024
ENTRÉE EN VIGUEURle 14 février 2024

Jean-Louis Soulard
Maire suppléant

Patrick Tanguay Dumas
Directeur général et greffier