

RÈGLEMENT NUMÉRO 1556-2024

Règlement instaurant un programme de crédit de taxes foncières visant à favoriser la construction et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles

Mise à jour administrative : 14 août 2024

ATTENDU QUE, conformément aux dispositions 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 et la location de logements locatifs servant à des fins résidentielles;

ATTENDU QU'une étude des besoins en habitation a été réalisée sur le territoire de la Ville et qu'elle définit le coût du loyer moyen pour différentes catégories de logement;

ATTENDU QUE la Ville de Victoriaville vit une pénurie de logements;

ATTENDU QUE la Ville considère important de favoriser l'offre résidentielle de logements sur son territoire, notamment en participant financièrement à la construction de ceux-ci;

EN CONSÉQUENCE, il est, par le présent règlement, ordonné et statué ce qui suit :

SECTION I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Le présent règlement instaure un programme de crédit de taxes visant à favoriser la construction et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles (ci-après désigné le « Programme ») et en détermine les modalités d'application.
2. Le Programme s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Victoriaville (ci-après désignée la « Ville »). Il permet d'accorder un crédit de taxes selon les modalités contenues au présent règlement pour chaque projet admissible.
3. Le règlement ne s'applique pas aux immeubles :

- 1° utilisés comme un établissement appartenant à un « établissement public » ou à un « établissement privé conventionné » au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (L.R.Q, chapitre S-4.2), ni à une résidence privée d'hébergement (RPA) ou une ressource intermédiaire (RI) ou toute autre maison de retraite réglementée par le gouvernement et qui offre un milieu de vie encadré;
 - 2° composés d'unités d'habitations en copropriété divise;
 - 3° faisant l'objet de procédures judiciaires relatives au titre de propriété, telles qu'une demande en passation de titre.
4. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par les mots et expressions suivants :
- 1° « Immeuble » : un lot ou groupe de lots, possédé ou occupé dans la ville par une ou plusieurs personnes conjointement, comprenant les bâtiments et les améliorations qui s'y trouvent et qui constitue une seule unité d'évaluation au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., chapitre F-2.1);
 - 2° « Logement » : une pièce ou suite de pièces aménagées dans un bâtiment principal ou une partie de bâtiment principal, pourvue d'équipements de cuisine, d'une salle de bain (toilette, lavabo et bain ou douche) et des commodités de chauffage et destinée à servir de domicile à une ou plusieurs personnes. Au sens de la présente définition, on entend par « bâtiment principal » un bâtiment occupé par un ou, lorsqu'autorisés, par plusieurs usages principaux. Il peut aussi être occupé par un ou plusieurs usages complémentaires;
 - 3° « Résidence principale » : la résidence d'une personne où elle demeure plus de 50 % du temps lors d'une année tel que désigné à sa déclaration fiscale fédérale ou provinciale pour l'année précédente;
 - 4° « Taxes foncières » : pour l'application du crédit de taxes, cette expression inclut toutes taxes foncières générales imposées à l'égard d'un immeuble; à l'exclusion des taxes spéciales, des tarifs et compensations pour services municipaux (matières résiduelles, aqueduc et égout, etc.), des taxes relatives à la valeur du terrain, des compensations tenant lieu de taxes ainsi que de tout droit de mutation.

Dans le cas d'un immeuble visé par une reconnaissance en vigueur et prévue au premier alinéa de l'article 243.3 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q. chapitre F-2.1), cette expression inclut exclusivement les compensations pour services municipaux.

SECTION II
MODALITÉS D’ADMISSIBILITÉS ET D’APPLICATION DU
PROGRAMME

5. Est admissibles au Programme :
- 1° le propriétaire d’un immeuble;
 - 2° l’emphytéote qui détient un droit d’utiliser pleinement un immeuble, pour une durée minimale de 50 ans.

Ces personnes sont ci-après désignées collectivement « propriétaires » et individuellement « propriétaire ».

6. Pour être admissible au Programme, un projet doit remplir les conditions suivantes :
- 1° un permis de construction doit avoir été émis après la date d’adoption du présent règlement;
 - et
 - 2° une demande de permis de construction doit avoir été déposée au plus tard le 31 décembre 2025;
 - et
 - 3°a) prévoir la construction d’une nouvelle partie de bâtiment, d’un bâtiment ou d’un ensemble de bâtiments en vue d’y aménager au moins 3 logements locatifs admissibles sur le même immeuble ;

1578-2024, a..2

- ou
- b) prévoir la construction d’un logement secondaire locatif admissible dans une résidence principale;
 - ou
 - c) prévoir la construction d’un pavillon secondaire locatif admissible sur le terrain d’une résidence principale.
 - d) prévoir la rénovation d’une partie de bâtiment, d’un bâtiment ou d’un ensemble de bâtiments existants en vue d’y ajouter au moins un logement admissible sur le même immeuble.

1578-2024, a.3

7. Au sens du présent règlement, on entend par logement admissible au crédit de taxes de base un logement dont le loyer est égal ou inférieur aux valeurs suivantes :

Loyer maximal d’un logement admissible au crédit de taxes de base	
Dimension du logement	Loyer maximal
Studio	800 \$/mois

3 ½	1000 \$/mois
4 ½	1300 \$/mois
5 ½	1500 \$/mois
6 ½	1700 \$/mois
7 ½	1900 \$/mois

Le montant des loyers prévu au présent article est indexé au 1^{er} février de chaque année selon le plus élevé entre 2,5 % et la variation en pourcentage, par rapport à l'année précédente, de l'Indice des prix à la consommation (IPC) pour le Québec (Produits et groupes de produits : Logement locatif) publié par l'Institut de la statistique du Québec. À cette fin, l'indice des prix à la consommation pour une année est la moyenne annuelle calculée à partir des indices mensuels pour les 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année qui précède l'indexation. Le résultat de l'indexation est arrondi à l'unité.

8. Au sens du présent règlement, on entend par logement admissible au crédit de taxes prolongé un logement dont le loyer est égal ou inférieur aux valeurs suivantes :

Loyer maximal d'un logement admissible au crédit de taxes prolongé	
Dimension du logement	Loyer maximal
Studio	600 \$/mois
3 ½	800 \$/mois
4 ½	1000 \$/mois
5 ½	1200 \$/mois
6 ½	1400 \$/mois
7 ½	1600\$/mois

Le montant des loyers prévu au présent article est indexé au 1^{er} février de chaque année selon le plus élevé entre 2,5 % et la variation en pourcentage, par rapport à l'année précédente, de l'Indice des prix à la consommation (IPC) pour le Québec (Produits et groupes de produits : Logement locatif) publié par l'Institut de la statistique du Québec. À cette fin, l'Indice des prix à la consommation pour une année est la moyenne annuelle calculée à partir des indices mensuels pour les 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année qui précède l'indexation. Le résultat de l'indexation est arrondi à l'unité.

9. La hausse de loyer maximale durant les cinq premières années de location d'un logement aménagé avec l'aide du présent programme ne peut dépasser le plus élevé entre 2,5 % et la variation en pourcentage, par rapport à l'année précédente, de l'Indice des prix à la consommation (IPC) pour le Québec (Produits et groupes de produits : Logement locatif) publié par l'Institut de la statistique du Québec. À cette fin, l'Indice des prix à la consommation pour une année est la moyenne

annuelle calculée à partir des indices mensuels pour les 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année qui précède l'indexation. Le résultat de l'indexation est arrondi à l'unité.

1578-2024, a.4

10. Nonobstant les dispositions de la présente section, n'est pas admissible au Programme, un projet au bénéfice de logements loués en tout ou en partie à des fins touristiques.

Est notamment considéré comme étant « à des fins touristiques » un établissement où est offert de l'hébergement en auto-cuisine, tels un appartement, une maison ou un chalet meublé.

SECTION III

PROCÉDURE, CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

11. Toute demande d'aide financière doit être adressée au Service des finances de la Ville à l'aide du formulaire prévu à cet effet et annexé au présent règlement, lequel doit être dûment rempli et signé.

12. La demande doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° un plan détaillé de la nature des travaux de construction visés, lequel comprend la description de l'immeuble incluant les servitudes existantes, produit par un professionnel habilité;
- 2° une estimation détaillée du coût des travaux de construction;
- 3° la date prévue de début et de fin des travaux projetés;
- 4° une copie du permis de construction délivré par le Service de la gestion du territoire de la Ville;
- 5° lorsque le demandeur n'est pas le propriétaire de l'immeuble visé par la demande, une procuration, une résolution d'un conseil d'administration ou une copie d'un règlement habilitant ce dernier à présenter la demande;
- 6° lorsque le demandeur est copropriétaire de l'immeuble visé par la demande, une procuration ou une résolution d'un conseil d'administration habilitant ce dernier à présenter la demande, laquelle doit provenir de la majorité des copropriétaires.

Les documents déposés lors d'une demande d'un permis de construction sont réputés accompagner une demande d'aide financière déposée en vertu du présent règlement.

13. À la suite du dépôt d'une demande complète, soit une demande qui contient l'ensemble des renseignements et documents prévus à la section III, le Service des finances statue sur la conformité du projet au présent règlement.

Le Service informe le demandeur de l'admissibilité du projet au crédit de taxes et, en cas de refus, des motifs le justifiant, au plus tard 60 jours ouvrables après la date du dépôt d'une demande complète.

SECTION IV

CALCUL ET MODALITÉS D'APPLICATION DU CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES

14. Le crédit de taxes foncières de base est d'une durée de 2 ans et le crédit de taxes foncières prolongé est d'une durée de 5 ans.
15. Pour tout projet admissible, le crédit de taxe foncière correspond à la différence entre le montant de la taxe foncière qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant de la taxe foncière qui est effectivement dû.

Ce crédit est égal à 100 % du crédit mentionné au premier alinéa et est applicable pour deux exercices financiers de la Ville pour le crédit de taxes foncières de base et pour cinq exercices financiers de la Ville pour le crédit de taxes foncières prolongé, à compter de l'année au cours de laquelle les travaux ont été réalisés. Le crédit de taxes foncières est calculé au prorata de la superficie de plancher utilisée à des fins de logement admissible.

16. Avant d'octroyer le crédit de taxes foncières pour la première année, une copie du bail ou des baux concernant l'immeuble visé par le crédit de taxes doit être remise au Service des finances, et ce, dans les 90 jours suivant la fin des travaux. Pour les années subséquentes, une copie de l'avis d'augmentation de loyer ou d'une modification d'une condition du bail ou des baux doit être remise avant le 1^{er} décembre de chaque année. À défaut de fournir les informations demandées, aucun crédit de taxes foncières ne sera accordé pour l'année suivante.

Au besoin, le Service des finances peut demander toutes pièces justificatives additionnelles à cet effet.

17. Le crédit de taxes foncières sera appliqué directement sur le compte de taxes foncières annuel ou supplémentaire.
18. En cas de cession d'un immeuble visé par le crédit de taxes, le crédit demeure applicable dans la mesure où les conditions prévues à la section V du présent règlement sont respectées.

SECTION V

OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE D'UN CRÉDIT DE TAXES

19. Le propriétaire d'un immeuble ayant fait l'objet d'un crédit de taxes en vertu du présent règlement (ci-après désigné le « bénéficiaire ») doit respecter les obligations prévues à la présente section.
20. Le bénéficiaire ne peut pas :

- 1° convertir le mode de propriété d'un logement admissible en copropriété divise;
 - 2° démolir un logement admissible, modifier sa typologie ou lui enlever sa vocation résidentielle locative;
 - 3° occuper lui-même ou par un membre de sa famille un logement locatif admissible. Au sens du présent article, on entend par un « membre de sa famille » un parent du propriétaire ou du conjoint du propriétaire en ligne directe ainsi qu'en ligne collatérale au 2^e degré.
21. Le bénéficiaire doit :
- 1° obtenir tous les permis et autorisations requis pour son projet, suivant les lois et règlements applicables;
 - 2° maintenir le prix des loyers des logements admissibles, afin qu'il soit égal ou inférieur au loyer maximal applicable, lequel est prescrit à l'article 8, du présent règlement, pour le crédit de taxes foncières de base et à l'article 9, du présent règlement, pour le crédit de taxes foncières prolongé, et ce, pour une durée minimale de 5 ans;
 - 3° acquitter l'ensemble des taxes municipales applicables à l'égard des immeubles qu'il détient sur le territoire de la Ville de Victoriaville, dont notamment sa résidence principale;
 - 4° ne pas avoir de dettes impayées à l'endroit de la Ville, telles que des arrérages, des tarifs, des compensations ou des frais divers;
 - 5° commencer les travaux de construction des logements admissibles au plus tard 6 mois après la date de la confirmation de l'octroi du crédit de taxes par le Service des finances;
 - 6° terminer les travaux de construction des logements admissibles au plus tard 18 mois après la date de confirmation de l'octroi du crédit de taxes par le Service des finances;
-
- 1578-2024, a.5
- 7° conserver, pour une période minimale de 5 ans, la vocation locative et résidentielle du logement admissible, sauf pour un motif sérieux.
22. Si le bénéficiaire est en défaut de conserver, pour une période minimale de 5 ans, la vocation locative et résidentielle d'un logement admissible ou que le bénéficiaire contrevient à l'une ou l'autre des obligations qui lui incombent en vertu du présent règlement :
- 1° le crédit de taxes sera révoqué;
 - 2° le remboursement de la totalité du crédit de taxes accordé sera réclamé et ce, dans un délai de 30 jours de la date d'envoi d'une demande écrite du fonctionnaire désigné à cet effet.
23. Si le bénéficiaire fait une fausse déclaration ou fournit des informations incomplètes ou inexactes dans le but d'obtenir un crédit de taxes ou d'en augmenter le montant :

- 1° le crédit de taxes sera révoqué;
 - 2° le remboursement de la totalité du crédit de taxes accordé sera réclamé;
 - 3° une pénalité de 50 % du montant du crédit de taxes accordé sera exigée.
24. Toute somme devant être remboursée porte intérêts au même taux que celui applicable aux taxes municipales impayées, et ce, à compter de l'application du crédit par la Ville.
25. Avant de révoquer le crédit de taxes et d'en exiger le remboursement, le Service des finances doit, au préalable :
- 1° informer le bénéficiaire de son intention ainsi que des motifs sur lesquels celle-ci est fondée;
 - 2° lui indiquer, le cas échéant, la teneur des infractions, plaintes et oppositions qui le concernent;
 - 3° lui donner l'occasion :
 - a) de corriger la situation, s'il y a lieu, dans un délai raisonnable;
 - b) de présenter ses observations et, s'il y a lieu, de produire des documents pour compléter son dossier.

Le Service motive et communique par écrit sa décision.

SECTION VI

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES, PÉNALES ET FINALES

26. Les personnes suivantes, et toute personne exerçant les mêmes fonctions sous un autre titre d'emploi sont responsables de l'application du présent règlement et peuvent donc agir, pour et au nom de la Ville :
- 1° le directeur du Service des finances;
 - 2° le chef de la Division – Trésorerie;
 - 3° le coordonnateur aux comptes recevables.
27. Dans le cadre de leurs fonctions, les personnes mentionnées à l'article 26 peuvent notamment :
- 1° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application du présent règlement, dont notamment des états financiers, plans, rapports, factures, baux, ententes ou contrats;
 - 2° transmettre tout avis ou correspondance nécessaire;
 - 3° intenter, au nom de la Ville, une poursuite pénale pour les infractions aux dispositions du présent règlement;
 - 4° prendre toute action nécessaire afin d'appliquer le présent règlement.

28. En cas d'infraction aux dispositions du présent règlement, l'amende minimale est de 500 \$, s'il s'agit d'une personne physique, et de 1 000 \$, dans les autres cas.

Ces montants sont portés au double en cas de récidive.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour après jour une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel perdure cette infraction. Est passible d'une amende minimale de 1 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, et de 2 000 \$, dans les autres cas, quiconque, de quelque manière que ce soit, entrave l'action d'une personne responsable de l'application du présent règlement, notamment, en le trompant par réticence ou par de fausses déclarations, en refusant de lui fournir des renseignements ou des documents qu'il a le pouvoir d'exiger ou d'examiner ou en lui refusant l'accès à un endroit qu'il a le droit de visiter en vertu du présent règlement.

Ces montants sont portés au double en cas de récidive.

29. Celui qui, par action ou omission, aide une personne à commettre une infraction aux dispositions du présent règlement ou qui conseille à une personne de la commettre, l'y encourage ou l'y incite est partie à l'infraction et est passible de la peine prévue pour cette infraction.
30. Dans toute poursuite relative à une infraction aux dispositions du présent règlement, il suffit, pour prouver l'infraction, d'établir qu'elle a été commise par un agent, un mandataire ou un employé de l'accusé.
- L'accusé peut soulever comme moyen de défense que l'infraction a été commise à son insu, sans son consentement et malgré des dispositions prises pour prévenir sa commission.
32. L'administrateur ou le dirigeant d'une personne morale ayant commis une infraction aux dispositions du présent règlement est passible de la peine prévue pour cette infraction lorsqu'il autorise, acquiesce ou néglige de prendre les mesures nécessaires pour l'empêcher.
33. Le total des crédits de taxes foncières pouvant être accordé annuellement par la Ville en vertu du Programme, et ce, pour l'ensemble des bénéficiaires, ne peut excéder 1 % des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement au budget de la Ville pour l'exercice financier en cours.
- Le directeur du Service des finances et trésorier assure le suivi quant à la disponibilité de ces fonds et soumettra au conseil, à la demande de ce dernier, l'état de la situation financière des crédits de taxes foncières disponibles.
34. Un projet admissible en vertu du présent règlement peut faire l'objet d'un crédit de taxes dans la mesure où les crédits sont disponibles à cette fin.
35. La période d'admissibilité du programme débute à la date d'entrée en vigueur du règlement et prend fin le 31 décembre 2025.

36. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

VICTORIAVILLE, ce 5 février 2024

(Signé) Antoine Tardif

ANTOINE TARDIF
Maire

(Signé) Rosane Roy

ROSANE ROY
Greffière

ANNEXE A
(FORMULAIRE)

ANNEXE A - DEMANDE DE CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES

Identification de l'immeuble visé par la demande

Adresse

Matricule

Coordonnées du propriétaire

Nom tel qu'inscrit sur le compte de taxes municipales

Adresse

Ville

Province

Code postal

Numéro de téléphone

Courriel

Nom du requérant

Description du projet

Dimension des logements	Nombre de logements créés
Studios	
3 ½	
4 ½	
5 ½	
6 ½	
7 ½	

Date prévue de début des travaux:

Date prévue de fin des travaux:

Estimation du coût des travaux:

Numéro de permis de construction:

Date de la demande de permis de construction:

Type de crédit de taxes demandés

☐ Crédit de taxes foncières de base

☐ Crédit de taxes foncières prolongé

Documents à joindre à la demande

La demande doit être accompagnée des documents suivants:

☐ Plan détaillé de la nature des travaux de construction visés, lequel comprend la description de l'immeuble incluant les servitudes existantes, produit par un professionnel habilité

☐ Estimation détaillée du coût des travaux de construction

☐ Copie du permis de construction délivré par le Service de la gestion du territoire de la Ville

☐ Lorsque le demandeur n'est pas le propriétaire de l'immeuble visé par la demande, une procuration, une résolution d'un conseil d'administration ou une copie d'un règlement habilitant ce dernier à présenter la demande

☐ Lorsque le demandeur est copropriétaire de l'immeuble visé par la demande, une procuration ou une résolution d'un conseil d'administration habilitant ce dernier à présenter la demande, laquelle doit provenir de la majorité des copropriétaires

Déclaration du propriétaire requérant

Je, soussigné(e),

☐ Sollicite un crédit de taxes foncières visant à favoriser la construction et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles

☐ M'engage à informer la Ville lorsqu'il y a cessation des usages pour lesquels j'ai été déclaré(e) admissible au programme de crédit de taxes foncières

☐ Déclare avoir pris connaissance du règlement numéro 1556-2024

☐ Atteste que les informations fournies sur le présent formulaire sont exactes

Quiconque produit ou signe une attestation qui est fausse ou trompeuse commet une infraction et est passible, d'une amende minimale de 500 \$, s'il s'agit d'une personne physique, et de 1 000 \$, dans les autres cas.

Signature du requérant

Date