

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-CASIMIR  
MRC DE PORTNEUF**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 240-2025**

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

**CONSIDÉRANT QUE** la volonté du conseil municipal est de favoriser la construction ou l'aménagement d'immeubles à logements sur son territoire, et ce, au bénéfice de l'ensemble de sa communauté;

**CONSIDÉRANT QU'EN** vertu de l'article 84.4 de la Loi sur les compétences municipale, une Municipalité peut adopter par règlement un programme 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 Municipalité ainsi que 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 Municipalité, si un tel programme d'aide financière est mis en place;

**CONSIDÉRANT QU'UN** avis de motion du présent règlement a été donné par le conseiller (NOM) lors de la séance ordinaire du (DATE) 2025 et qu'un projet de règlement a été déposé lors de cette même séance;

**EN CONSÉQUENCE;**

**IL EST PROPOSÉ PAR :** Monsieur le conseiller

**APPUYÉ PAR :** Monsieur le conseiller

**ET RÉSOLU UNANIMEMENT**

**QUE** le règlement #240-2025 soit adopté et qu'il soit ordonné et statué comme suit :

**ARTICLE 1. PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**ARTICLE 2. TITRE**

Le présent règlement porte le numéro 240-2025 et le titre de « Règlement décrétant un programme d'aide financière visant la construction ou l'aménagement de logements locatifs »;

**ARTICLE 3. BUT DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement a pour but d'établir un programme d'aide visant la construction ou l'aménagement de nouveaux logements disponibles à l'année sur le territoire de la municipalité par l'octroi d'une aide sous forme de crédit de taxes foncières.

**ARTICLE 4. DÉFINITIONS**

**Bâtiment admissible :** Bâtiment principal à être construit ou à être rénové, destiné en entier à des fins locatives résidentielles, excluant la location à des fins touristiques, comportant au moins deux logements locatifs d'un minimum de

trois pièces et demie (3 ½), habitable à l'année. Un tel bâtiment construit ou installé sur les fondations d'un bâtiment démoli est également un bâtiment admissible.

Sont exclus de l'application du programme :

- Les organismes publics subventionnés;
- Les immeubles appartenant à un office municipal d'habitation;
- Les immeubles non-imposables en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale;
- Les immeubles appartenant à un organisme gouvernemental ou paragouvernemental construit en vertu d'un programme d'aide aux logements à prix modiques ou autre programme similaire ou qui a fait l'objet autrement de toute aide de la part d'un gouvernement et/ou de ses ministères destinée à réduire le coût des loyers;
- Les institutions financières;

**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 de la municipalité.

**Exercice financier** : Période comprise entre le 1er janvier et le 31 décembre de chaque année.

**Fonctionnaire désigné** : Le fonctionnaire portant le titre de directeur général et greffier-trésorier de la Municipalité de Saint-Casimir.

**Immeuble** : Ensemble composé du terrain et du bâtiment qui y est construit ou installé, lesquels appartiennent à un même propriétaire.

**Logement admissible** : Logement comportant au moins trois pièces et demie (3 ½), soit une chambre à coucher ayant une superficie minimale de 11 mètres carrés, un salon, une cuisine et une salle de bain distincte, destinée à la location annuelle d'usage résidentiel, à l'exclusion de la location à des fins touristiques, et situé à l'intérieur d'un bâtiment admissible. Pour être admissible, un logement doit avoir un accès distinct de l'extérieur du bâtiment.

**Municipalité** : Municipalité de Saint-Casimir.

**Rôle** : Rôle d'évaluation foncière pour refléter l'augmentation ou la diminution de la valeur de l'immeuble.

**Requérant ou propriétaire** : Une personne, physique ou morale, détenant le droit de propriété d'un immeuble apparaissant au rôle d'évaluation en vigueur ou une promesse d'achat valide du terrain sur lequel sera érigé ou rénové le bâtiment visé par la demande d'aide financière ou une personne mandatée par celle-ci par une procuration dûment complétée par le requérant.

**Taxes foncières** : Taxes foncières générales imposées par la Municipalité sur un immeuble. En sont exclues, toutes autres taxes telles que les taxes foncières spéciales, les compensations pour services municipaux, (aqueduc, égout, vidange de fosses septiques, matières résiduelles) et toutes autres taxes, compensations ou tarifications similaires.

## **ARTICLE 5. TERRITOIRE D'APPLICATION**

Le présent programme s'applique sur le territoire de la Municipalité, où l'usage projeté du bâtiment admissible est conforme au règlement de zonage en vigueur.

## **ARTICLE 6. 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 Municipalité pour l'exercice financier en cours.

## **ARTICLE 7. TRAVAUX ADMISSIBLES**

Les travaux pouvant faire l'objet d'une aide financière prévue par le présent règlement sont établis en fonction de la catégorie du bâtiment visé et des travaux effectués. Les travaux admissibles sont les suivants :

- a) **Volet 1 – Construction** : vise les travaux de construction neuve ou d'agrandissement d'un bâtiment comportant l'ajout d'au moins deux nouveaux logements destinés à la location résidentielle et non occupé par le propriétaire.
- b) **Volet 2 – Aménagement** : vise les travaux d'aménagement intérieur comportant l'ajout de deux ou de plusieurs logements destinés à la location résidentielle dans un bâtiment existant et non occupé par le propriétaire. Ce volet comprend également l'agrandissement d'un bâtiment existant afin d'ajouter un minimum de deux logements destinés à la location résidentielle et non occupé par le propriétaire.

## **ARTICLE 8. CONDITIONS PARTICULIÈRES**

8.1 Les unités de logements doivent être maintenues en mode locatif pendant cinq (5) ans à compter de la date d'occupation de l'immeuble;

8.2 Le propriétaire doit déposer annuellement une copie de tous les baux et des avis de reconduction du bail à la Municipalité pendant cinq (5) ans à compter de la date d'occupation de l'immeuble.

8.3 Aucun arrérage de taxes municipales de quelque nature que ce soit, incluant les droits de mutations, ne sont dus pour l'unité d'évaluation pour chacun des exercices financiers au cours duquel un immeuble est admissible au programme.

## **ARTICLE 9. AUGMENTATION DU LOYER**

Pendant le terme du crédit de taxes, la hausse du loyer prévue lors de la reconduction du bail ou de la signature d'un nouveau bail, est établie selon le taux de rendement du Tribunal du logement. Pour ce faire, le propriétaire doit utiliser l'outil de calcul du Tribunal administratif du logement afin d'obtenir le montant de la hausse de loyer autorisée et en remettre une copie à la Municipalité.

## **ARTICLE 10. EXÉCUTION DES TRAVAUX ET CONDITION D'ADMISSIBILITÉ**

10.1 Les travaux doivent avoir fait l'objet d'un permis délivré par la Municipalité et doivent débiter après l'émission dudit permis;

10.2 Le propriétaire s'engage à exécuter la totalité des travaux figurant aux plans et devis déposés et au permis délivré;

10.3 Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée auprès de la Régie du bâtiment du Québec. La licence doit demeurer valide pour toute la durée des travaux;

10.4 Le requérant ou propriétaire de l'immeuble admissible devra produire une déclaration annuelle assermentée afin d'affirmer que les logements ont été maintenus en location résidentielle. La déclaration annuelle sera requise au 31 janvier de chaque année, pour la période couvrant l'année précédente, et ce, afin de couvrir l'entièreté de la période de trois (3) ans visée au paragraphe 12 du présent règlement.

10.5 Le fonctionnaire désigné valide la conformité du projet;

10.6 Le conseil municipal confirme l'admissibilité par résolution;

## **ARTICLE 11. INTERRUPTION DE L'AIDE**

Si le requérant ou propriétaire de l'immeuble admissible au programme est en défaut de rencontrer l'une des conditions d'admissibilité mentionnées aux présentes, la Municipalité cessera de verser l'aide accordée.

L'interruption du programme pourra être levée uniquement si les conditions d'admissibilité sont remplies à nouveau par le requérant lui-même ou par toute autre personne se qualifiant en vertu du présent règlement.

La période d'aide accordée au bénéficiaire du premier requérant continue de courir malgré l'interruption de l'aide. Tout bénéficiaire subséquent peut bénéficier de l'aide ainsi accordée uniquement pour la période qui reste à courir.

Dans le cas où le bâtiment admissible est détruit partiellement de telle sorte qu'il ne répond plus à la définition de l'article 4 du présent règlement, ou s'il est détruit totalement, il cesse d'être admissible au programme.

Advenant le cas où l'immeuble admissible au programme d'aide financière fasse l'objet d'un avis d'infraction ou d'un avis de non-conformité à la réglementation municipale, l'aide financière ne sera versée qu'au moment où cet avis ou cette non-conformité aura été corrigé à la satisfaction de la Municipalité.

## **ARTICLE 12. CALCUL DU CRÉDIT DE TAXES**

L'aide sera calculée uniquement sur la portion des taxes foncières.

Pour établir s'il y a une hausse de l'évaluation foncière dans le cas d'une transformation d'un bâtiment principal, il faut comparer l'évaluation foncière du bâtiment principal avant les travaux par rapport à l'évaluation foncière du bâtiment principal après les travaux.

L'aide accordée au propriétaire déclaré admissible au programme, est calculée sur la superficie du bâtiment utilisée exclusivement à des fins résidentielles et non occupées par le propriétaire et se calcule comme suit :

### 12.1 Construction d'un bâtiment principal

Lorsque les travaux sont complètement effectués et terminés, mais à compter de la date fixée dans le certificat de l'évaluateur, le crédit de taxes est égal au montant des taxes foncières générales calculé uniquement sur la valeur du bâtiment principal portée au rôle d'évaluation, et ce, selon la table suivante :

- cent pour cent (100 %) pour la 1<sup>ère</sup> année;
- soixante-quinze pour cent (75%) pour la 2<sup>e</sup> année;
- cinquante pour cent (50%) la 3<sup>e</sup> année.

L'aide est applicable sur une période maximale de trois (3) ans.

### 12.2 Transformation d'un bâtiment principal

Lorsque les travaux sont complètement effectués et terminés, mais à compter de la date fixée dans le certificat de l'évaluateur, le crédit de taxes est égal à la différence entre le montant des taxes foncières générales qui aurait été dû si le bâtiment n'avait pas fait l'objet des travaux de transformation et le montant des taxes foncières générales qui est dû à la suite de l'augmentation de la valeur foncière au rôle d'évaluation suite aux travaux de transformation, et ce, selon la table suivante :

- cent pour cent (100 %) pour la 1<sup>ère</sup> année;
- soixante-quinze pour cent (75%) pour la 2<sup>e</sup> année;
- cinquante pour cent (50%) la 3<sup>e</sup> année.

L'aide est applicable sur une période maximale de trois (3) ans.

## **ARTICLE 13. OCTROI DU CRÉDIT DE TAXES**

Le crédit de taxes accordé en vertu du présent règlement est appliqué directement au compte de taxes de l'immeuble visé, et ce, aux dates d'échéance et selon les modalités de paiement établies par le règlement adopté à cet effet par le Conseil municipal.

13.1 Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation foncière, résultant des travaux sur un bâtiment admissible au crédit de taxes est contestée, le crédit de taxes corrigé n'est appliqué qu'au moment où une décision sans appel est rendue sur cette contestation. Le fonctionnaire désigné de la Municipalité procède aux ajustements nécessaires, s'il y a lieu, avec intérêt au taux en vigueur.

13.2 Aucun arrérage de taxes municipales, de quelque nature que ce soit, ne doit être dû par le demandeur.

#### **ARTICLE 14. TRANSFERT**

14.1 Lors du transfert du droit de propriété d'un immeuble assujéti au crédit de taxes, le droit audit crédit est dévolu au nouveau propriétaire pour le terme restant d'admissibilité de l'immeuble au programme.

14.2 Le mode locatif du bâtiment doit être maintenu jusqu'à la fin du terme de cinq (5) ans.

#### **ARTICLE 15. DÉFAUTS**

15.1 Les situations suivantes sont constitutives d'un défaut :

- a) Le propriétaire fait faillite ou est mis en liquidation, devient insolvable ou ses biens sont mis sous séquestre;
- b) Le propriétaire a présenté des renseignements faux ou trompeurs à la Municipalité;
- c) Le propriétaire a un arrérage de taxes municipales dû pour l'unité d'évaluation visée par la demande;
- d) Le propriétaire ne remplit pas l'une ou l'autre des conditions énoncées dans le présent règlement;

15.2 En cas de défaut, toute obligation de la Municipalité à accorder ou à continuer d'accorder un crédit de taxes devient caduque;

15.3 Le propriétaire pourrait se voir obliger de rembourser le montant de la taxe foncière créditée pour un ou tous les exercices financiers précédents sur résolution du Conseil municipal. Les sommes dues à la Municipalité constituent une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec.

#### **ARTICLE 16. ADMINISTRATION**

16.1 Le fonctionnaire désigné est chargé de l'application du règlement et il peut exiger du propriétaire la présentation de tout document requis à sa bonne application;

16.2 Le fonctionnaire désigné peut effectuer les inspections qu'il juge nécessaires en vue de la bonne application du règlement. En aucun cas la Municipalité ne doit être considérée comme maître d'œuvre ou surveillant de chantier, ni comme approuvant la qualité des travaux exécutés.

#### **ARTICLE 17. DURÉE DU PROGRAMME**

17.1 Le programme est en vigueur jusqu'au 31 décembre 2027;

17.2 Le programme s'applique à toute construction admissible dont le permis a été émis après le 1er avril 2025.

#### **ARTICLE 18. ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SAINT-CASIMIR, ce (DATE) 2025.

Lise Baillargeon  
Mairesse

René Savard  
Directeur général et greffier-trésorier

*Avis de motion :*

*(DATE) 2025*

*Adoption :*

*(DATE) 2025*

*Approbation des personnes habiles à voter :*

*(DATE) 2025*

*Entrée en vigueur :*

*(DATE) 2025*