

RÈGLEMENT N° 2019-420

RÈGLEMENT INSTITUANT UN PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE FAVORISANT LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE TRADITIONNEL

ATTENDU QUE les articles 85.2 et 85.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettent à une municipalité d'adopter un programme de revitalisation;

ATTENDU QUE le conseil souhaite instaurer un programme d'aide spécifique visant à encourager la rénovation ou la construction d'immeubles situés dans le secteur du centre-ville traditionnel (secteur du bas de la ville) par le biais d'un crédit de taxes foncières;

ATTENDU QU'il y a lieu de fixer les conditions et modalités d'application d'un tel programme par l'adoption du présent règlement;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné par la conseillère Marie-Claude Quessy-Légaré lors de la séance du 25 mars 2019 et qu'un projet de règlement a été déposé lors de cette même séance;

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SEPT-ÎLES DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

OBJECTIFS DU PROGRAMME

2. De façon générale, la Ville de Sept-Îles décrète, par le présent règlement, l'adoption d'un programme d'aide ayant pour but de favoriser les projets de rénovation ou de construction d'immeubles et ainsi revitaliser le centre-ville traditionnel.
3. L'aide financière accordée en vertu du présent programme consiste en un crédit de taxes foncières sur trois (3) années à taux régressif versé au propriétaire de l'immeuble pour compenser l'augmentation des taxes foncières résultant d'une hausse d'évaluation de l'immeuble suite à l'exécution de travaux de construction ou de rénovations.

SECTEUR VISÉ

4. Le présent programme s'applique exclusivement au secteur correspondant au centre-ville traditionnel de la municipalité pour lequel un Programme particulier d'urbanisme (P.P.U.) a été adopté en 2014.

Ce secteur est démontré au plan en annexe A du présent règlement pour en faire partie intégrante.

DURÉE DU PROGRAMME

5. Le présent programme d'aide sera en vigueur pour les exercices financiers 2019, 2020 et 2021 et rétroagira au 1^{er} janvier 2019.

APPLICATION DU PROGRAMME

6. Le Service de l'urbanisme et le Service des finances sont responsables de l'administration et de l'application du présent programme d'aide.

À ce titre, les employés mandatés par ces services pour l'application du programme peuvent requérir tous les renseignements nécessaires en vue de déterminer l'admissibilité d'un propriétaire au programme et peuvent faire les inspections requises à cette fin.

DÉFINITIONS

7. Dans le présent règlement, les mots et expressions suivants signifient :

- **Bâtiment** : Construction ayant une toiture supportée par des colonnes, des murs ou les deux, destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets. Lorsque la construction est séparée par un mur mitoyen, chaque partie est considérée comme un bâtiment distinct, à condition qu'elle soit rattachée à une parcelle de terrain cadastré formant une propriété distincte.
- **Bâtiment résidentiel** : Bâtiment qui abrite un usage résidentiel.
- **Bâtiment mixte** : Bâtiment qui abrite un usage mixte.
- **Immeuble** : Désigne les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent.
- **Logement** : Pièce ou ensemble de pièces communicantes, destinées à être utilisées comme résidence ou domicile et pourvues d'équipements sanitaires et d'installations pour la préparation des repas.

Les mots et expressions non définis au présent règlement ont le sens donné par le dictionnaire ou par les règlements d'urbanisme en vigueur, le cas échéant.

ADMISIBILITÉ AU PROGRAMME

8. Personnes admissibles

Toute personne physique ou morale inscrite à titre de propriétaire au rôle d'évaluation foncière de la Ville.

9. Immeubles admissibles

Tout immeuble situé à l'intérieur du secteur identifié à l'annexe A sauf les immeubles suivants :

- Immeubles appartenant à l'Office municipal d'habitation de Sept-Îles;
- Immeubles non-imposables en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale;
- Immeuble ayant déjà fait l'objet d'une aide financière dans le cadre d'un autre programme adopté par la Ville pour les mêmes travaux.

10. Travaux admissibles

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

- a) Travaux de rénovation : tous travaux de rénovation (intérieurs et extérieurs) effectués sur un bâtiment existant autre que résidentiel ainsi que ceux effectués sur un bâtiment résidentiel de deux (2) logements et plus;
- b) Travaux de construction : tous travaux de construction d'un bâtiment autre que résidentiel y compris les travaux d'agrandissement. Toutefois, les travaux de construction d'un bâtiment de quatre (4) logements et plus sont admissibles ainsi que les travaux de construction de bâtiments « mixtes ».

11. Valeur minimale des travaux

Pour pouvoir bénéficier de l'aide prévue au présent programme, les travaux admissibles effectués doivent avoir entraîné une plus-value de l'immeuble supérieure au moindre des deux (2) montants suivants :

- a) 10 % de la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation avant les travaux;
- b) 50 000 \$.

AUTRES CONDITIONS

12. Permis

Les travaux admissibles ont fait l'objet d'un permis ou d'un certificat délivré par le Service de l'urbanisme, tel permis ayant été délivré après le 1^{er} janvier 2019 mais avant le 31 décembre 2021 et préalablement à l'exécution de ceux-ci.

Conséquemment, le fait d'avoir entrepris la réalisation de travaux, y compris des travaux de démolition, avant l'émission d'un permis par le Service de l'urbanisme rend ceux-ci automatiquement inadmissibles au présent programme.

13. Conformité

Les travaux doivent avoir été réalisés en conformité avec le permis délivré et respecter la réglementation en vigueur et les lois applicables.

14. Exécution des travaux

Les travaux décrits au permis doivent débuter dans un délai de 90 jours de la date d'émission du permis et doivent être substantiellement terminés dans un délai de douze (12) mois de la date d'émission.

15. Renseignements requis et inspection

Pour bénéficier de l'aide financière prévue par le présent règlement, le propriétaire d'un immeuble visé doit fournir tous les renseignements demandés par la Ville afin de s'assurer que les conditions du programme sont respectées.

À cette même fin, ce dernier doit également donner accès aux employés mandatés pour l'application du présent règlement à tout terrain ou toute construction.

NATURE DE L'AIDE FINANCIÈRE

16. Par le présent programme, la Ville accorde aux propriétaires admissibles un crédit de taxes foncières qui a pour objet de compenser l'augmentation des taxes foncières résultant de la réévaluation de l'immeuble après la fin des travaux (plus-value).

17. L'aide accordée en vertu du présent programme, soit le montant du crédit de taxes foncières est calculé par période de 365 jours de la façon suivante :

- 1^{re} année : 100 % des taxes foncières dues sur la plus-value;
- 2^e année : 75 % des taxes foncières dues sur la plus-value;
- 3^e année : 50 % des taxes foncières dues sur la plus-value.

18. Sont exclues du présent programme d'aide toutes les taxes et/ou compensations calculées sur une autre base que la valeur foncière.

CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'AIDE

19. Formulaire

Tout propriétaire désirant obtenir une aide financière pour la réalisation de travaux dans le cadre du présent programme doit présenter une demande à cet effet au Service de l'urbanisme en remplissant le formulaire prévu à cette fin au même moment que la demande de permis.

20. Inspection préalable

Avant l'émission du permis et afin de juger de l'admissibilité de la demande d'aide, une inspection sera réalisée par le Service de l'urbanisme.

21. Vérification de l'admissibilité

L'employé mandaté procède ensuite à la vérification de l'admissibilité de la demande et en avise le demandeur.

22. Fin des travaux

Lorsque les travaux sont complétés, le demandeur doit aviser le Service de l'urbanisme afin qu'il soit procédé à une inspection finale des travaux.

23. Plus-value

Le certificat de l'évaluateur municipal faisant état de la modification devant être apportée au rôle suite à la réalisation des travaux admissibles établira la plus-value apportée à l'immeuble suite à la réalisation des travaux admissibles.

24. Calcul de l'aide financière

Sur réception du certificat de l'évaluateur, le Service des finances procédera au calcul de l'aide financière soit du crédit de taxes applicable.

25. Versement de l'aide financière

Le crédit de taxes foncières accordé en vertu du présent programme est inscrit directement au compte de taxes de l'immeuble pour lequel l'aide est accordée aux dates d'échéance et selon les modalités établies par le conseil pour le paiement des taxes municipales.

DISPOSITIONS DIVERSES

26. Transfert de propriété

En cas de vente d'un immeuble visé par le présent règlement, l'aide financière soit le droit au crédit de taxes foncières est transféré à l'acquéreur subséquent.

27. Paiement des taxes

Pour bénéficier de l'aide financière prévue par le présent règlement pour l'un ou l'autre des exercices financiers visés, le propriétaire doit avoir acquitté toutes taxes, compensations ou autre créances imposées et dues en regard de l'immeuble visé, y compris les intérêts.

28. Avis d'infraction ou non-conformité

Advenant le cas où l'immeuble visé par la demande d'aide financière fasse l'objet d'un avis d'infraction ou d'un avis de non-conformité à la réglementation municipale au moment du dépôt de la demande, le crédit de taxes foncières ne sera versé qu'au moment où cet avis ou cette non-conformité aura été corrigé à la satisfaction de la Ville.

29. Demande d'aide fausse, incomplète ou inexacte

Advenant qu'il soit porté à la connaissance de la Ville un fait rendant fausse, inexacte ou incomplète la demande d'aide financière produite par le propriétaire, ladite demande sera considérée comme nulle et sans effet. Dans un tel cas, le propriétaire devra rembourser l'aide financière déjà versée.

30. Contestation de l'évaluation foncière

Règlement n° 2019-420 (suite)

En cas de contestation de l'évaluation foncière de l'immeuble visé par le présent programme d'aide, le crédit de taxes foncières ne sera versé qu'au moment où une décision finale est rendue sur cette contestation.

FIN DU PROGRAMME ET ENTRÉE EN VIGUEUR

31. Le programme d'aide financière instauré par le présent règlement prendra fin le 31 décembre 2021.
32. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.
 - **AVIS DE MOTION DONNÉ** le 25 mars 2019
 - **PROJET DE RÈGLEMENT** déposé le 25 mars 2019
 - **ADOPTÉ PAR LE CONSEIL** le 8 avril 2019
 - **PUBLICATION D'UN AVIS D'ENTRÉE EN VIGUEUR** le 17 avril 2019
 - **ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT** le 17 avril 2019

(signé) Réjean Porlier, maire

(signé) Valérie Haince, greffière

VRAIE COPIE CONFORME

Greffière

ANNEXE A

Secteur visé par le programme d'aide financière favorisant la revitalisation du centre-ville traditionnel

