Règlement n° 2024-590

RÈGLEMENT INSTITUANT UN PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE VISANT À FAVORISER L'AJOUT DE LOGEMENTS LOCATIFS SUR TOUT LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE SEPT-ÎLES

COMPILATION ADMINISTRATIVE

Adopté par le conseil le : **8 juillet 2024**

Entré en vigueur le : **17 juillet 2024**

Et amendé par le(s) règlement(s) suivant(s) :

N° DE RÈGLEMENT	DATE D'ADOPTION	ENTRÉE EN VIGUEUR
2025-615	14 avril 2025	23 avril 2025
2025-628	25 août 2025	28 août 2025

Le lecteur est avisé que le présent document est une compilation administrative du règlement. Il ne s'agit pas de la version officielle et originale du règlement et de ses amendements. Toute erreur ou omission dans cette version ne pourra être opposable à la municipalité.

Il est également possible que le règlement ne contienne pas les annexes auxquelles il fait référence, dans ce cas, veuillez contacter le Service des affaires juridiques.

Service des affaires juridiques
Ville de Sept-Îles

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SEPT-ÎLES

RÈGLEMENT N° 2024-590 (Compilation administrative)

RÈGLEMENT INSTITUANT UN PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE VISANT À FAVORISER L'AJOUT DE LOGEMENTS LOCATIFS SUR TOUT LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE SEPT-ÎLES

ATTENDU la pénurie de logements observée depuis plusieurs années dans la Ville de Sept-Îles;

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

ATTENDU QUE les coûts élevés de construction en raison du marché, de la situation géographique de Sept-Îles et de l'inflation;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 84.4 de la Loi sur les compétences municipale, une Ville 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;

ATTENDU QUE les mesures d'aide financières d'un tel programme permettront de générer des revenus additionnels pour la Ville et des retombées socio-économiques sur l'ensemble de son territoire;

ATTENDU 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 est mis en place;

ATTENDU QUE la Ville de Sept-Îles désire apporter son soutien à toute personne qui, par des travaux visant l'ajout de logements locatifs, contribue à l'essor économique de la municipalité;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné par la conseillère Mélissa Tremblay lors de la séance ordinaire du 10 juin 2024 et qu'un projet de règlement a été déposé lors de cette même séance;

POUR CES MOTIFS, 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 construction et d'aménagement de logements locatifs.

3. L'aide financière accordée en vertu du présent programme est présentée en deux volets.

Le volet 1, pour la construction d'un nouveau bâtiment, consiste en une subvention forfaitaire par logement ajouté, selon le type de logement.

Le volet 2, pour des travaux visant l'ajout d'un ou plusieurs logements dans un bâtiment existant, consiste en une subvention forfaitaire par logement ajouté, selon le type de logement.
(Paragraphe modifié par le règlement 2025-628)

SECTEUR VISÉ

4. Le présent programme s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sept-Îles.

DURÉE DU PROGRAMME

5. Le présent programme d'aide sera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2026.

BUDGET ALLOUÉ

6. Le montant total de l'aide financière pouvant être accordée par le présent programme est fixé à un maximum de 1 000 000 $.

Toutefois, le conseil municipal pourra, s'il le juge opportun, adopter un règlement distinct afin de hausser ce montant maximal. Un tel règlement pourrait devoir être soumis à l'approbation des personnes habiles à voter en vertu de l'article 84.4 de la Loi sur les compétences municipales.

APPLICATION DU PROGRAMME

7. 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

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

- **Immeuble** : Ensemble composé du terrain et du bâtiment qui y est construit ou installé, lesquels appartiennent au même propriétaire;

- **Location résidentielle :** le louage d'un logement pour des fins exclusivement résidentielles, notamment en excluant toute location de type touristique;

- **Logement :** un espace compris dans un bâtiment composé de plusieurs pièces destiné à la résidence d'une ou de plusieurs personnes vivant en commun et qui comporte des installations sanitaires, des installations destinées à préparer et consommer des repas, une ou des pièces pour dormir ainsi qu'une entrée distincte qui donne sur l'extérieur ou un hall commun;

- **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;

- **Résidentiel(le) :** un usage au terme duquel une ou des personnes occupe un bâtiment à titre de résidence principale;

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

9. <u>Personnes admissibles</u>

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

10. Immeubles admissibles et exclusions

Tout immeuble situé dans les limites du territoire de la Ville de Sept-Îles, 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.

- Immeuble appartenant à un organisme gouvernemental ou 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 les taxes foncières;

- ~~Immeuble comportant un ou des logements loués en tout ou en partie à des fins touristiques ou saisonnières.~~
  (Item supprimé par le règlement 2025-615)

11. 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) Volet 1 – Construction : vise les travaux de construction neuve ou d'agrandissement d'un bâtiment comportant l'ajout d'au moins trois nouveaux logements destinés à la location résidentielle, à l'exception des condominiums.

b) Volet 2 – Réaménagement : vise les travaux de réaménagement intérieur comportant l'ajout d'un ou plusieurs logement(s) destiné(s) à la location résidentielle même un bâtiment existant, à l'exception des condominiums. Ce volet comprend également l'agrandissement d'un bâtiment existant afin d'ajouter un à deux logement(s) destiné(s) à la location résidentielle, à l'exception des condominiums. Ce volet comprend également le logement supplémentaire aménagé dans une habitation unifamiliale neuve.
   (Ajout de la dernière phrase par le règlement 2025-615)

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 l'entrée en vigueur du présent règlement mais avant le 31 décembre 2026 et préalablement à l'exécution de ceux-ci.

Conséquemment, le fait d'avoir entrepris la réalisation de travaux ou une occupation du logement 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 règlementation 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. L'aide financière accordée au propriétaire d'un bâtiment admissible est divisée en deux volets tel que détaillé aux articles 17 et 18.

17. Volet 1 – Construction

L'aide accordée en vertu du Volet 1 - Construction correspond à une subvention forfaitaire par logement ajouté, selon le type, par unité d'évaluation au sens de *la Loi sur la fiscalité municipale*. Ce montant est calculé de la façon suivante :

- 5 000 $ par logement de type studio (pas de chambre séparée)
- 10 000 $ par logement de trois pièces et demie (une chambre à coucher)
- 15 000 $ par logement de quatre pièces et demie (deux chambres à coucher)
- 20 000 $ par logement de cinq pièces et demie et plus (trois chambres à coucher et plus)

18. Volet 2 – Réaménagement

L'aide accordée en vertu du Volet 2 - Réaménagement correspond à une subvention forfaitaire par logement ajouté, selon le type, par unité d'évaluation au sens de *la Loi sur la fiscalité municipale*. Ce montant est calculé de la façon suivante :

• 2 500 $ par logement de type studio (pas de chambre séparée);
• 5 000 $ par logement de trois pièces et demie (une chambre à coucher);
• 7 500 $ par logement de quatre pièces et demie (deux chambres à coucher);
• 10 000 $ par logement de cinq pièces et demie et plus (trois chambres à coucher et plus).
(Article modifié par le règlement 2025-628)

19. Montant maximum d'aide financière

L'aide totale versée en vertu du présent programme ne peut excéder 200 000 $ par bâtiment.

CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'AIDE

20. Formulaire

Tout propriétaire désirant obtenir une aide financière pour la construction ou l'ajout de logement 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.

Le formulaire devra comprendre une déclaration du propriétaire à l'effet qu'au terme de la construction ou rénovation du ou des logements projetés, l'immeuble sera destiné exclusivement à la location résidentielle au sens du présent règlement.

21. Inspection préalable

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

22. Vérification de l'admissibilité

L'employé mandaté procèdera à la vérification de l'admissibilité de la demande et en avise le propriétaire.

23. Fin des travaux

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

24. Versement de l'aide financière

L'aide financière accordée est versée selon les modalités suivantes :

L'aide sera versée par la Ville au requérant en un seul versement au moment où les logements visés par l'aide financière auront fait l'objet de l'émission d'un certificat d'autorisation d'occupation et seront portés au rôle d'évaluation de la Ville en conformité avec l'article 174, paragraphe 7° de la Loi sur la fiscalité municipale.

DISPOSITIONS DIVERSES

25. Obligation locative

Le bénéficiaire de l'aide versée s'engage à maintenir les logements en location résidentielle, et ce, pour une période d'au moins cinq (5) ans à partir de la date de confirmation de la fin des travaux.

À cet effet, le propriétaire 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 cinq (5) ans visée au paragraphe précédent.

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 perçue.

26. Transfert de propriété

En cas de vente d'un immeuble visé par le présent règlement, l'aide financière non encore versée est transféré à l'acquéreur subséquent, ce dernier devant toutefois respecter les conditions du programme.

27. Paiement des taxes

Pour bénéficier de l'aide financière prévue par le présent règlement, 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, l'aide financière ne sera versée 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. Défaut et remboursement de l'aide versée

En cas de défaut de respecter l'une ou l'autre des clauses et des obligations imparties par le présent règlement, le bénéficiaire doit, sur demande de la Ville, rembourser la totalité de l'aide perçue.

Les sommes dues à la municipalité en raison du remboursement de l'aide versée 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.

RAPPORT SUR L'AIDE ACCORDÉE

31. Chaque année, un rapport sur l'aide accordée en vertu du présent programme sera déposé au conseil municipal et publié sur le site Internet de la Ville de Sept-Îles.

ABROGATION

32. Le présent règlement abroge le règlement n° 2011-186 instituant un programme d'habitation favorisant la construction d'immeubles locatifs de 4 logements et plus (phase 1).

ENTRÉE EN VIGUEUR

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

- **AVIS DE MOTION DONNÉ** le 10 juin 2024
- **PROJET DE RÈGLEMENT** déposé le 10 juin 2024
- **ADOPTÉ PAR LE CONSEIL** le 8 juillet 2024
- **PUBLICATION D'UN AVIS D'ENTRÉE EN VIGUEUR** le 17 juillet 2024
- **ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT** le 17 juillet 2024

(signé) Denis Miousse, maire

(signé) Catherine Lauzon, greffière

VRAIE COPIE CONFORME

_____
Greffière