



Règlements de la Municipalité de Saint-Adrien

N° de résolution
ou de projet

Province de Québec

Municipalité de Saint-Adrien

À la session ordinaire du conseil municipal tenue le lundi, sept juillet deux mille vingt-cinq (07-07-2025) à dix-neuf heures trente à la salle du conseil au 1589, rue Principale, à Saint-Adrien et à laquelle étaient présents, le maire monsieur Pierre Therrien et les conseillers(es) suivants(es) :

Siège N° 1 = Claude Dupont
Siège N° 2 = Richard Viau
Siège N° 3 = Fanny Gauthier Patoine
Siège N° 4 = Pauline Dumoulin
Siège N° 5 = Marie-Pier Therrien
Siège N° 6 = Francis Picard

La directrice générale et greffière-trésorière Maryse Ducharme est aussi présente.

RÈGLEMENT N° 410

RÈGLEMENT NUMÉRO 410 CRÉANT UN PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE VISANT À FAVORISER L'AJOUT DE LOGEMENTS LOCATIFS SUR LE TERRITOIRE

ATTENDU la pénurie de logements observée depuis plusieurs années dans la Municipalité ;

ATTENDU QUE le manque de logements est un gros enjeu pour la Municipalité ;

ATTENDU les coûts élevés de construction en raison du marché ;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 84.4 de la *Loi sur les compétences municipale*, une municipalité peut adopter un règlement afin de créer 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 Municipalité 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 Municipalité, si un tel programme est mis en place ;

ATTENDU QUE la Municipalité 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 *Règlement numéro créant un programme d'aide financière visant à favoriser l'ajout de logements locatifs sur le territoire de la Municipalité* a été donné le 2 juin 2025 ;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été déposé à cette même séance tenue le 2 juin 2025 ;



Règlements de la Municipalité de Saint-Adrien

N° de résolution
ou amendement

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ADRIEN DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de décréter la création d'un programme d'aide ayant pour but de favoriser les projets de construction et d'aménagement de logements locatifs.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité.

ARTICLE 4 AIDE FINANCIÈRE

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

Le volet 1, pour la construction d'un nouveau bâtiment, consiste en une subvention forfaitaire par logement locatif, si deux ou plusieurs logements locatifs sont construits.

Le volet 2, pour des travaux de réaménagement intérieur d'un bâtiment existant afin d'y ajouter deux ou plusieurs logements supplémentaires destinés à la location résidentielle, consiste en une subvention forfaitaire par logement supplémentaire ajouté.

Le volet 3, pour des travaux de réhabilitation environnementale d'un terrain ou d'un bâtiment en vue de permettre l'ajout de logements locatifs, consiste en une subvention forfaitaire discrétionnaire déterminée par le conseil municipal.

ARTICLE 5 BUDGET ALLOUÉ AU PROGRAMME

Le montant total de l'aide financière pouvant être accordée par le présent programme est fixé à un maximum de 100 000 \$ pour la durée du programme.

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*.

ARTICLE 6 AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER L'IMMEUBLE VISÉ

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

Logement : 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.

Résidentiel : Usage au terme duquel une ou des personnes occupe un bâtiment à titre de résidence principale.

Location

résidentielle : Louage d'un logement pour des fins exclusivement résidentielle, excluant toute location de type touristique.



Règlements de la Municipalité de Saint-Adrien

N° de résolution
ou annotation

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

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.

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.

ARTICLE 7 ADMISSIBILITÉ AU PROGRAMME

Les conditions d'admissibilité au programme sont les suivantes :

- 1) Tout immeuble situé dans les limites de la Municipalité est admissible, à l'exclusion des immeubles suivants :
 - i) Immeubles non-imposables en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale ;
 - ii) Immeuble ayant déjà fait l'objet d'une aide financière dans le cadre d'un autre programme adopté par la Municipalité pour les mêmes travaux ;
 - iii) 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 destinés à réduire les taxes foncières ;
 - iv) Immeuble comportant un ou des logements loués en tout ou en partie à des fins touristiques ou saisonnières ;
- 2) Le demandeur doit être inscrit à titre de propriétaire de l'immeuble visé au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité ;
- 3) Les travaux pouvant faire l'objet d'une aide financière, désignés comme étant les « travaux admissibles », sont décrits comme suit :
 - i) 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, à l'exception des condominiums ;
 - ii) Volet 2 – Réaménagement : vise les travaux de réaménagement intérieur d'un bâtiment existant afin d'y ajouter deux ou plusieurs logements supplémentaires destinés à la location résidentielle, à l'exception des condominiums ;
 - iii) Volet 3 – Réhabilitation : vise des travaux ayant pour objectif la réhabilitation environnementale d'un terrain ou d'un bâtiment en vue de permettre l'ajout de logements locatifs ;
- 4) Les travaux doivent avoir fait l'objet d'un permis ou d'un certificat délivré par l'inspecteur en bâtiment et environnement, tel permis devant avoir été délivré après l'entrée en vigueur du présent règlement, mais avant le 31 décembre 2028, et préalablement à l'exécution des travaux ;



Règlements de la Municipalité de Saint-Adrien

N° de résolution
ou annotation

Ainsi, le fait d'avoir entrepris la réalisation de travaux avant l'émission d'un permis par l'inspecteur en bâtiment et environnement rend ceux-ci automatiquement inadmissibles au présent programme ;

- 5) Le propriétaire doit avoir acquitté toutes les taxes, compensations ou créances imposées et dues à la Municipalité en regard de l'immeuble visé, y compris les intérêts ;
- 6) Les travaux doivent avoir été réalisés en conformité avec le permis délivré et respecter la réglementation en vigueur et les lois applicables.

ARTICLE 8 EXÉCUTION DES TRAVAUX

Les travaux décrits au permis peuvent débuter à la suite de l'émission du permis et doivent être substantiellement terminés à la date de fin des travaux inscrite au permis.

ARTICLE 9 NATURE DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière accordée au propriétaire d'un bâtiment admissible est divisée en trois volets, telle que détaillée à l'article 4.

ARTICLE 9.1 VOLET 1 - CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT

L'aide accordée en vertu du Volet 1 - Construction d'un nouveau bâtiment, correspond à une subvention forfaitaire par logement locatif construit, si deux ou plusieurs logements sont construits et destinés à la location résidentielle, et est calculée de la façon suivante :

- 1 000 \$ par logement locatif, par année, pendant une période de 5 ans, jusqu'à concurrence de 5 000 \$ par année.

Ainsi, si un propriétaire construit 8 logements locatifs, l'aide financière maximale est de 5 000 \$ par année, pour un total de 25 000 \$ sur 5 ans.

ARTICLE 9.2 VOLET 2 – RÉAMÉNAGEMENT D'UN BÂTIMENT EXISTANT (AJOUT DE DEUX OU PLUSIEURS LOGEMENTS)

L'aide accordée en vertu du Volet 2 – Réaménagement d'un bâtiment existant, correspond à une subvention forfaitaire par logement ajouté, si au moins deux ou plusieurs logements locatifs sont ajoutés au bâtiment existant. Le montant de l'aide est calculé de la façon suivante :

- 1 000 \$ par logement ajouté, par année, pendant une période de 5 ans, jusqu'à concurrence de 5 000 \$ par année.

Ainsi, si un propriétaire ajoute 6 logements locatifs au bâtiment existant, l'aide financière maximale est de 5 000 \$ par année, pour un total de 25 000 \$ sur 5 ans.

ARTICLE 9.3 VOLET 3 – RÉHABILITATION D'UN TERRAIN OU D'UN BÂTIMENT

L'aide accordée en vertu du Volet 3 - Réhabilitation d'un terrain ou d'un bâtiment pour des travaux environnementaux consiste en une subvention forfaitaire discrétionnaire qui sera déterminée par le conseil municipal en fonction des coûts prévisibles pour la réalisation des travaux de réhabilitation. En aucun temps le montant de la subvention ne pourra être plus élevé que 15 000 \$ par projet.



Règlements de la Municipalité de Saint-Adrien

N° de résolution
ou annotation

ARTICLE 10 FORMULAIRE POUR DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE

Tout propriétaire qui souhaite obtenir une aide financière dans le cadre du présent programme doit remplir un formulaire de demande d'aide financière au moment de faire sa demande de permis auprès de la Municipalité.

Ce formulaire doit inclure une déclaration confirmant que, une fois les travaux terminés, les logements construits ou ajoutés à des fins de location résidentielle seront utilisés uniquement à des fins de location résidentielle, conformément au présent règlement.

ARTICLE 11 RESPONSABILITÉ DU PROGRAMME

La directrice générale est responsable de l'administration et de l'application du présent programme d'aide.

À ce titre, elle peut requérir tous les renseignements nécessaires en vue de déterminer l'admissibilité d'un propriétaire au programme et peut demander que les inspections requises soient réalisées à cette fin.

ARTICLE 12 FIN DES TRAVAUX

Lorsque les travaux sont complétés, le propriétaire doit aviser l'inspecteur en bâtiment et environnement afin qu'une inspection finale des travaux soit réalisée.

ARTICLE 13 VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière est versée une fois que les travaux sont terminés et qu'une inspection finale a confirmé leur conformité.

L'aide financière est versée annuellement au propriétaire de l'immeuble, sur une période de 5 ans. Le versement est effectué au mois de septembre de chaque année suivant l'inspection ayant confirmé la conformité des travaux.

Le versement de l'aide financière est effectué à la suite de la réception de la déclaration annuelle du propriétaire, telle que prévue à l'article 14 du présent règlement, et à la preuve d'occupation des logements. Une preuve de bail peut être exigée.

ARTICLE 14 VOCATION LOCATIVE

Le propriétaire qui reçoit une aide financière s'engage à louer les logements à des fins résidentielles pendant au moins 5 ans après la fin des travaux. Il devra fournir à la Municipalité une déclaration annuelle assermentée confirmant la vocation locative des logements et la location de chacun des logements visés par le programme d'aide financière au plus tard le 31 août de chaque année.

En cas de défaut, le bâtiment cesse d'être admissible au programme et le propriétaire doit, sur demande, rembourser la totalité de l'aide perçue.

ARTICLE 15 DÉFAUT DE REMBOURSEMENT

Si le propriétaire ne respecte pas l'une des conditions prévues au présent règlement, la Municipalité peut exiger le remboursement, en totalité, de l'aide financière reçue.

Ce montant devient une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les autres créances visées par l'article 2651 (5) du Code civil du Québec.



Règlements de la Municipalité de Saint-Adrien

N° de résolution
ou annotation

ARTICLE 16 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 17 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 Municipalité.

ARTICLE 18 DEMANDE D'AIDE FAUSSE, INCOMPLÈTE OU INEXACTE

Advenant qu'il soit porté à la connaissance de la Municipalité 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.

ARTICLE 19 DURÉE DU PROGRAMME

Le présent programme d'aide sera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2028.

ARTICLE 20 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté


.....
Maryse Ducharme, dma

Directrice générale et greffière-trésorière


.....
Pierre Therrien, maire

Avis de motion : 2 juin 2025
Dépôt du premier projet de règlement : 2 juin 2025
Adoption du règlement : 7 juillet 2025
Avis public : 9 juillet 2025