

Le 25 juin 2025

Province de Québec
Conseil municipal de la Municipalité de
Saint-Louis-du-Ha ! Ha !

À une séance extraordinaire du conseil municipal de notre localité, tenue au lieu extraordinaire des sessions, le mercredi le 25 juin 2025, à 19H00, sous la présidence de madame la mairesse Mélissa Lord, sont présents les conseillers suivants :

Madame	Johanny Morneau-Briand
Monsieur	Richard Bossé
Monsieur	Roberto Pelletier
Monsieur	Normand Lizotte
Monsieur	Frédéric Beaulieu

Monsieur Patrick Beaulieu était absent.

Assiste également à la séance du conseil, Madame Marie-Josée Corbin, directrice générale / greffière trésorière.

ORDRE DU JOUR

- 1- MOT DE BIENVENUE
- 2- RENONCIATION DE L'AVIS DE CONVOCATION
- 3- ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
- 4- AVIS DE MOTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 461 INSTAURANT UN PROGRAMME DE CRÉDITS DE TAXES POUR FAVORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS MULTIFAMILIAUX À DES FINS RÉSIDENTIELLES
- 5- PERIODE DE QUESTIONS
- 6- LEVEE DE L'ASSEMBLEE

CONFORMITÉ DU QUORUM

La présidente de l'assemblée vérifie le quorum requis et déclare la session ouverte.

1. MOT DE BIENVENUE

Madame la Mairesse souhaite la bienvenue à toutes les personnes présentes.

2. RENONCIATION DE L'AVIS DE CONVOCATION

CONSIDÉRANT QUE l'article 157 du code municipal permet de renoncer à l'avis de convocation prévu aux articles 155 et 156 lorsque tous les membres du conseil présents sur le territoire de la municipalité y assistent ;

Il est résolu à l'unanimité de renoncer à l'avis de convocation.

3. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par, monsieur Frédéric Beaulieu, appuyé par monsieur Richard Bossé et résolu à l'unanimité des membres présents que l'ordre du jour soit adopté.

-ADOPTÉE-

4. AVIS DE MOTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT 461 INSTAURANT UN PROGRAMME DE CRÉDITS DE TAXES POUR FAVORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS MULTIFAMILIAUX À DES FINS RÉSIDEN- DENTIELLES

RÉSOLUTION NUMÉRO : 25-06-0363

Je, Johanny Morneau-Briand, conseillère donne avis de motion, qu'il sera adopté, à une séance subséquente, le règlement numéro 461 instaurant un programme de crédits de taxes pour favoriser la construction de logements locatifs multifamiliaux à des fins résidentielles.

PRÉSENTATION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT 461

Je, Johanny Morneau-Briand, conseillère dépose le projet du règlement numéro 461 intitulé « règlement numéro 461 instaurant un programme de crédits de taxes pour favoriser la construction de logements locatifs multifamiliaux à des fins résidentielles.

Le présent règlement a pour but d'instaurer un Programme de crédit de taxes pour favoriser la construction de logements locatifs multifamiliaux à des fins résidentielles et en fixe les conditions d'application et d'administration.

CONSIDÉRANT QUE la municipalité peut, en vertu l'article 84.4 de la Loi sur les compétences municipales (LCM, c. C-47.1), accorder une aide financière pour favoriser la construction de logements locatifs à des fins résidentielles ;

CONSIDÉRANT QUE la MRC de Témiscouata a créé un programme lui permettant de développer des projets de logements résidentiels multifamiliaux abordables sur le territoire du Témiscouata ;

CONSIDÉRANT QUE pour participer à ce programme de la MRC, les municipalités doivent contribuer au développement des projets en créant des conditions gagnantes, sont, entre autres l'adoption d'un programme de crédit de taxes foncières, comme le prévoit l'article 84.4 de la Loi sur les compétences municipales ;

CONSIDÉRANT QUE l'offre et la disponibilité de logements abordables sont déficientes sur le territoire de la municipalité pour une diversité de ménages ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité souhaite accueillir de nouveaux ménages et particulièrement les jeunes familles ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité souhaite retenir les ménages en transition résidant déjà sur son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE le programme de la MRC pour le développement du logement abordable apporte une solution à ces problèmes et enjeux ;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion a été donné le _____ ;

CONSIDÉRANT QUE Le règlement numéro 461 instaurant un programme de crédit de taxes pour favoriser la construction de logements locatifs multifamiliaux à des fins résidentielles a été déposé à la séance du conseil le _____ 2025.

CONSIDÉRANT QU' aucune modification n'a été apporté au projet de règlement ;

RÈGLEMENT 461 INSTAURANT UN PROGRAMME DE CRÉDITS DE TAXES POUR FAVORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS MULTIFAMILIAUX À DES FINS RÉSIDEN- TIELLES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de celui-ci.

ARTICLE 2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement numéro 461 instaurant un programme de crédits de taxes pour favoriser la construction de logements locatifs multifamiliaux à des fins résidentielles ».

ARTICLE 3 OBJET

Le présent règlement instaure un Programme de crédit de taxes pour favoriser la construction de logements locatifs multifamiliaux à des fins résidentielles et en fixe les conditions d'application et d'administration.

ARTICLE 4 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne morale ou physique à l'application des lois du Canada et du Québec.

CHAPITRE 2 ADMISSIBILITÉ

ARTICLE 5 TRAVAUX ADMISSIBLES

Seuls les travaux destinés à la construction d'un bâtiment principal destiné au logement locatif multifamilial à l'intérieur du périmètre urbain tel qu'identifié au Plan de zonage de la municipalité sont admissibles au Programme de crédit de taxes.

Les logements à construire doivent respecter la typologie suivante :

1. Un bâtiment comprenant 4 logements de type 4 ½ ;

2. Un bâtiment comprenant 4 logements soit 2 logements de type 4 ½ et 2 logements de type 3 ½ ;
3. Un bâtiment comprenant 6 logements de type 4 ½ ;
4. Un bâtiment comprenant 6 logements soit 4 logements de type 4 ½ ; 1 logement de type 5 ½ ; et 1 logement de type 3 ½.

ARTICLE 6 CONDITIONS PARTICULIÈRES DU PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES

Pour être admissible au Programme de crédit de taxes instauré par le présent règlement, les unités de logements doivent servir uniquement à des fins résidentielles pour les ménages privés. Les logements locatifs ne peuvent en aucun cas être destinés à des fins d'hébergement touristique. Les unités de logement doivent être maintenues en mode locatif pour la période minimale de 5 ans représentant la durée du crédit de taxes à compter de la date d'occupation de l'immeuble. Le propriétaire doit déposer annuellement une copie de tous les baux et des avis de reconduction du bail à la municipalité à compter de la date d'occupation de l'immeuble.

ARTICLE 7 MAINTIEN DE L'ABORDABILITÉ DES LOYERS

Le montant maximal mensuel des loyers admissibles au Programme de crédit de taxes des est établi de la manière suivante :

1. 3 ½ = 635 \$
2. 4 ½ = 830 \$
3. 5 ½ = 920 \$

Le montant du loyer exclu le chauffage et l'électricité ainsi que les biens meubles et doit comprendre au moins 1 stationnement par unité de logement.

Ce montant maximal est celui applicable au moment de la mise en location du logement.

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 la hausse annuelle indiqué par le Tribunal du logement.

Pour ce faire, le propriétaire doit utiliser l'outil de calcul du Tribunal du logement afin d'obtenir le montant de la hausse de loyer et en remettre une copie à la direction générale de la municipalité.

ARTICLE 8 EXÉCUTION DES TRAVAUX ET CONDITION D'ADMISSIBILITÉ

Les travaux doivent avoir fait l'objet d'un permis délivré par la municipalité et avoir débuté après l'émission dudit permis.

Les travaux ont été effectués en conformité au permis émis et de toutes les dispositions des règlements de zonage, de construction et autres règlements d'urbanisme de la municipalité.

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

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

Le propriétaire doit transmettre à la municipalité au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours après la fin des travaux, une copie du bail ou des baux de location indiquant le nom du locataire, la période de location ainsi que le coût du loyer.

ARTICLE 9 CALCUL DU CRÉDIT DE TAXES

Tout propriétaire d'un projet admissible au Programme de crédit de taxes foncières obtient un crédit calculé sur la valeur du bâtiment à la suite de l'exécution des travaux. Le crédit de taxes correspond à 100 % de la taxe foncière pour la construction d'un nouveau bâtiment multifamilial locatif répondant à la typologie présentée au premier (1e) paragraphe du premier (1e) alinéa de l'Article 8 pour une période de 5 ans.

ARTICLE 10 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. Aucun arriéré de taxes municipales, de quelque nature que ce soit, ne doit être dû par le demandeur.

ARTICLE 11 TRANSFERT

Lors du transfert du droit de propriété d'un immeuble assujéti au crédit de taxes, le droit est transféré au nouveau propriétaire pour la période restante à la condition que ce dernier s'engage à respecter l'ensemble des conditions du programme.

ARTICLE 12 DÉFAUTS

Les situations suivantes sont constitutives d'un défaut :

1. Le propriétaire a un arriéré de taxes municipales dû pour unité d'évaluation visée par la demande ;
2. Le propriétaire ne remplit pas l'une ou l'autre des conditions énoncées dans le présent règlement ;

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

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.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 13 RÉOLUTION DU CONSEIL

Le conseil municipal confirme l'admissibilité de la demande au Programme de crédit de taxes et son octroi par voie de résolution.

ARTICLE 14 ENTENTE

Le propriétaire bénéficiant du Programme de crédit de taxes signe avec la Municipalité une entente décrivant l'ensemble des conditions donnant droit au crédit de taxes et à son maintien pour la période accordée, et ce, pour chacun des projets de construction et/ou d'aménagement de logements locatifs admissibles.

ARTICLE 15 ADMINISTRATION

La direction générale est chargée de l'application du présent règlement et il peut exiger du propriétaire la présentation de tout document requis à sa bonne administration.

ARTICLE 16 DURÉE DU PROGRAMME

Le programme est en vigueur jusqu'en 2030.

ARTICLE 17 SUIVI DU PROGRAMME

La direction générale de la municipalité dépose au conseil municipal à chaque année un rapport des crédits accordés par le Programme et procède à l'affichage public de ce rapport.

ARTICLE 18 APPROBATION MINISTÉRIELLE

Lorsque, pour un exercice financier, la moyenne annuelle de la valeur totale de l'aide qui peut être accordée excède le montant le plus élevé entre 25 000 \$ et 1 % du total des crédits prévus au budget de la municipalité pour les dépenses de fonctionnement, le règlement est soumis à l'approbation du ministre des Affaires municipales et de l'Habitation. À défaut d'une telle approbation, le présent Programme et tout crédit en découlant sont nuls et non avenue.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 19 ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

EN CONSÉQUENCE le Conseil municipal de la municipalité adopte le Règlement numéro 461

Proposé par :

Appuyé par :

Et résolu à l'unanimité.

5. PÉRIODE DE QUESTIONS :

6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE :

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée à 19H04.
Je, Mélissa Lord, atteste que la signature du présent procès-verbal équivaut à la signature par moi de toutes les résolutions qu'il contient au sens de l'article 142 (2) du Code Municipal.

Conformément l'article 144 du Code Municipal, ce procès-verbal est signé par la directrice générale/greffière-trésorière adjointe.

Mairesse

Directrice générale/greffière-trésorière