

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC LA CÔTE-DE-GASPÉ
MUNICIPALITÉ DE GRANDE-VALLÉE**

PROJET DE RÈGLEMENT 2026-03 INSTAURANT UN PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION OU L'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SERVANT À DES FINS RÉSIDENTIELLES

CONSIDÉRANT QUE, conformément aux dispositions de l'article 84.4 de la *Loi sur les compétences municipales* (chapitre C-47.1), une municipalité peut adopter par règlement un programme d'aide financière visant à favoriser la construction ou l'aménagement de logements locatifs servant à des fins résidentielles;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Grande-Vallée fait actuellement face à une pénurie de logements;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Grande-Vallée considère comme important de favoriser l'offre résidentielle de logements sur son territoire;

Après discussion, il est proposé par Nelson Fournier et résolu à l'unanimité des élus présents :

QUE soit statué et ordonné par règlement du conseil de la Municipalité de Grande-Vallée et il est, par le présent projet de règlement, statué et ordonné comme suit :

ARTICLE 1 : PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Le présent règlement instaure un programme de crédit de taxes visant à favoriser la construction ou l'aménagement et la location annuelle ou à long terme de logements locatifs servant à des fins résidentielles (ci-après désigné le « Programme » et en détermine les modalités d'application.
2. Le présent règlement s'applique aux immeubles situés dans l'ensemble du territoire de la Municipalité de Grande-Vallée (ci-après désignée la « Municipalité ») au sens du règlement de zonage. Il permet d'accorder un crédit de taxes selon les modalités contenues au présent règlement pour chaque projet admissible.
3. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par les mots et expressions suivants :
 - a. « Immeuble » : un lot ou groupe de lots, possédé ou occupé dans la Municipalité par une ou plusieurs personnes conjointement, comprenant les bâtiments et les améliorations qui s'y trouvent et qui constitue une seule unité d'évaluation au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., chapitre F-2.1).
 - b. « Logement » : une pièce ou suite de pièces aménagées dans un bâtiment principal ou une partie de bâtiment principal, pourvue d'équipements de cuisine, d'une salle de bain (toilette, lavabo et bain ou douche) et des commodités de chauffage ainsi qu'une entrée distincte et destinée à servir de domicile à une ou plusieurs personnes. Au sens de la présente définition, on entend par « bâtiment principal » un bâtiment occupé par un ou, lorsqu'autorisés, par plusieurs usages principaux. Il peut aussi être occupé par un ou plusieurs usages complémentaires.

- c. « Taxes foncières » : pour l'application du crédit de taxes, cette expression inclut toutes taxes foncières générales imposées à l'égard d'un immeuble, à l'exclusion des taxes spéciales, des taxes de secteur des tarifs et compensations pour services municipaux (matières résiduelles, aqueduc et égout, etc.), des taxes relatives à la valeur du terrain, des compensations tenant lieu de taxes ainsi que tout droit de mutation. Dans le cas d'un immeuble visé par une reconnaissance en vigueur et prévue au premier alinéa de l'article 243.3 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., chapitre F-2.1), cette expression inclut exclusivement les compensations pour services municipaux.
- d. « Rénovation » : tout changement, toute modification, toute réfection, toute consolidation d'un bâtiment ou d'une construction n'ayant pas pour effet d'accroître la superficie au sol ou la superficie de plancher de ce bâtiment ou de cette construction et excluant la réfection ou la reconstruction complète d'un mur extérieur d'un bâtiment principal.

ARTICLE 3 MODALITÉS D'ADMISSIBILITÉ ET D'APPLICATION DU PROGRAMME

- 4. La période d'admissibilité du Programme débute à la date d'adoption du règlement par le Conseil municipal et s'étend sur une période de cinq (5) ans.
- 5. Le total des crédits de taxes foncières pouvant être accordé est de 100 000 \$ pour l'ensemble des bénéficiaires pour la période de cinq (5) ans.
- 6. Est admissible au programme :
 - a. le propriétaire d'un immeuble;
 - b. l'emphytéote qui détient un droit d'utiliser pleinement un immeuble, pour une durée minimale de 50 ans;
 - c. l'ensemble des copropriétaires indivis d'un immeuble.

Ces personnes sont ci-après désignées collectivement « propriétaires » et individuellement « propriétaire ».

- 7. Pour être admissible au Programme, un projet doit remplir l'ensemble des conditions suivantes :
 - a. Les logements doivent être de type 3 ½, 4 ½ ou 5 ½.
 - b. Un permis ou certificat d'autorisation de la Municipalité doit avoir été délivré au plus tard le 30 juin 2030 avant l'exécution des travaux et après la date d'entrée en vigueur du présent règlement;
 - c. Les travaux doivent se terminer au plus tard le 30 juin 2031;
 - d. i) Volet 1 : le projet doit viser la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel ou mixte, ou d'un ensemble de bâtiments résidentiels ou mixtes en vue d'y aménager au moins trois logements admissibles destinés à la location résidentielle sur un même immeuble; ou

ii) Volet 2 : le projet doit viser le réaménagement d'un bâtiment existant ou d'un ensemble de bâtiments existants comportant l'ajout d'au moins trois logements admissibles destinés à la location résidentielle sur un même immeuble. Ce volet comprend également l'agrandissement d'un bâtiment existant afin d'y ajouter au moins trois logements admissibles destinés à la location résidentielle.

8. Sont exclus de l'aide financière prévue par le Programme les projets ayant au moins l'une des caractéristiques suivantes :
- a. Immeuble utilisé comme un « établissement public » ou à un « établissement privé conventionné » au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (L.R.Q., chapitre S-4.2), une résidence privée d'hébergement (RPA) ou une ressource intermédiaire (RI) ou toute autre maison de retraite réglementée par le gouvernement;
 - b. Immeuble faisant l'objet de procédures judiciaires relatives au titre de propriété, telles qu'une demande en passation de titre;
 - c. Immeuble appartenant à l'Office municipal d'habitation de Grande-Vallée;
 - d. Immeuble non imposable en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., chapitre F-2.1);
 - e. 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;
 - f. Concernant une école ou tout établissement d'enseignement;
 - g. Concernant des logements loués en tout ou en partie, de manière habituelle ou occasionnelle, à des fins touristiques ou saisonnières;
 - h. Composé, en tout ou en partie, d'habitations détenues en copropriété divisée;
 - i. Concernant des maisons de chambres;
 - j. Immeuble bénéficiant d'une autre forme d'aide financière dans un autre programme de la Municipalité et pour les mêmes travaux.
9. Au sens du présent règlement, on entend par logement admissible au crédit de taxes pour les volets 1 et 2 un logement dont le loyer total est égal ou inférieur aux valeurs suivantes » :

Loyer maximal d'un logement admissible au crédit de taxes volet 1 et 2	
Dimension du logement	Loyer total mensuel maximal
3 ½ (1 chambre)	1 000 \$/mois
4 ½ (2 chambres)	1 200 \$/mois
5 ½ (3 chambres)	1 400 \$/mois

10. La hausse de loyer maximale durant les cinq (5) premières années de location d'un logement construit à l'aide du présent Programme doit respecter le montant maximal d'un logement admissible au crédit de taxes prévu ci-dessus et ne peut dépasser les pourcentages applicables pour le calcul d'ajustement des loyers de l'année visée établis par le Tribunal administratif du logement conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer (chapitre T-15.01, r. 2).

ARTICLE 4 PROCÉDURE, CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

11. Avant la fin du Programme mentionné au point 5, toute demande d'aide financière doit être adressée à la direction générale de la Municipalité à l'aide du formulaire prévu à cet effet et annexé au présent Règlement, lequel doit être dûment rempli et signé.

12. La demande doit comprendre les renseignements et documents suivants :
- a. un plan détaillé de la nature des travaux visés, lequel comprend la description de l'immeuble, incluant les servitudes existantes, produit par un professionnel habilité;
 - b. une estimation détaillée du coût des travaux visés;
 - c. la date de début et de fin des travaux;
 - d. l'obtention préalable d'une autorisation de construire et de tous les permis nécessaires;
 - e. lorsque le demandeur n'est pas le propriétaire de l'immeuble visé par la demande, une procuration, une résolution d'un conseil d'administration ou une copie d'un règlement habilitant ce dernier à présenter la demande;
 - f. lorsque le demandeur est copropriétaire de l'immeuble visé par la demande, une procuration ou une résolution d'un conseil d'administration habilitant ce dernier à présenter la demande.
13. À la suite d'une demande complète, soit une demande qui contient l'ensemble des renseignements et documents prévus au point 14, la direction générale statue sur la conformité du projet au présent règlement. La direction générale informe le demandeur de l'admissibilité du projet au crédit de taxes et, en cas de refus, des motifs le justifiant, au plus tard 60 jours ouvrables après la date du dépôt d'une demande complète.

ARTICLE 5 CALCUL ET MODALITÉS D'APPLICATION DU CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES

14. Pour tout projet admissible, en vertu des volets 1 et 2, le crédit de taxes foncières correspond à la différence entre le montant de taxes foncières qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant de taxes foncières qui est effectivement dû.

Ce crédit est égal à 100 % du crédit mentionné au premier alinéa et est applicable pour cinq (5) ans, à compter du 1^{er} janvier suivant la date d'achèvement des travaux admissibles.

ARTICLE 6 CONTESTATION DE L'ÉVALUATION

15. Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation relative à un immeuble pouvant faire l'objet d'une aide financière en vertu du présent règlement est contestée, l'aide financière visée au présent règlement n'est versée qu'après qu'une décision finale ait été rendue sur cette contestation.

ARTICLE 7 VALEUR IMPOSABLE

16. Lorsque la valeur imposable d'un immeuble est modifiée en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c.F-2.1) pour une année à l'égard de laquelle il a bénéficié d'un crédit de taxes foncières générales octroyé en vertu du présent règlement, le montant de ce crédit de taxes et le compte de taxes dont il a été l'objet sont ajustés en conséquence.
17. Pour les volets 1 et 2, avant d'octroyer le crédit de taxes foncières pour la première année, une copie des baux des logements admissibles concernant l'immeuble visé par le crédit de taxes doit être remise à la direction générale, et ce, dans les trente (30) jours suivant la signature des baux. Pour les années subséquentes, une copie de l'avis d'augmentation de loyer ou d'une modification d'une condition du bail et/ou des baux doit être remise dans les soixante (60) jours suivant la date de transmission de l'avis d'augmentation de loyer. À défaut de fournir les informations demandées, aucun crédit de taxes foncières ne sera accordé pour l'année suivante.

18. Au besoin, la direction générale peut demander toutes pièces justificatives additionnelles afin de valider l'admissibilité au Programme.
19. Le crédit de taxes foncières sera appliqué directement sur le compte de taxes foncières annuel ou complémentaire.
20. En cas de cession d'un immeuble visé par le crédit de taxes, le crédit demeure applicable dans la mesure où les conditions prévues au présent règlement sont respectées par le nouveau propriétaire.

ARTICLE 8 OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE D'UN CRÉDIT DE TAXES

21. Lorsque les travaux sont exécutés, le propriétaire d'un immeuble ayant fait l'objet d'un crédit de taxes en vertu du présent règlement (ci-après désigné « le Bénéficiaire ») doit aviser la Municipalité afin que puisse être effectuée une inspection finale des travaux.
22. Le Bénéficiaire ne peut pas :
 - a) convertir le mode de propriété d'un logement admissible en copropriété divise;
 - b) démolir un logement admissible, modifier sa typologie ou lui enlever sa vocation résidentielle locative.
23. Le Bénéficiaire doit :
 - a) obtenir tous les permis et toutes les autorisations requis pour son projet, suivant les lois et les règlements applicables;
 - b) maintenir le prix des loyers des logements admissibles, afin qu'il soit égal ou inférieur au loyer maximal applicable selon les points 10 et 11 du présent règlement, et ce, pour une durée minimale de cinq (5) ans;
 - c) acquitter l'ensemble des taxes municipales applicables ainsi que les droits sur les mutations immobilières à l'égard de tout immeuble qu'il détient sur le territoire de la Municipalité de Grande-Vallée;
 - d) ne pas avoir de dettes impayées à l'endroit de la Municipalité, comme des arrérages, des tarifs, des compensations ou des frais divers;
 - e) terminer les travaux des logements admissibles au plus tard le 30 juin 2031;
 - f) conserver, pour une période minimale de cinq (5) ans à compter de la fin des travaux, la vocation locative et résidentielle du logement admissible.

ARTICLE 9 CAS DE DÉFAUT

24. Si le Bénéficiaire est en défaut de conserver, pour la période minimale mentionnée au point 25 f), la vocation locative et résidentielle d'un logement admissible ou que le Bénéficiaire contrevient à l'une ou l'autre des obligations qui lui incombent en vertu du présent règlement :
 - a) le crédit de taxes sera révoqué;
 - b) le remboursement de la totalité du crédit de taxes accordé pourra être réclamé par la Municipalité et le Bénéficiaire aura un délai de trente (30) jours à partir de la date d'envoi d'une demande écrite et/ou de la facture de la Municipalité pour effectuer le remboursement.

25. Nonobstant ce qui précède, en cas d'incendie total ou partiel du bâtiment ayant pour effet que le Bénéficiaire contrevient à l'une ou l'autre des obligations qui lui incombent en vertu du présent règlement, le crédit de taxes sera révoqué par la Municipalité.
26. 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, le crédit de taxes pourra être révoqué par la Municipalité pendant la période d'infraction ou de non-conformité.
27. Si le Bénéficiaire fait une fausse déclaration ou fournit des informations incomplètes ou inexactes dans le but d'obtenir un crédit de taxes ou d'en augmenter le montant :
- a) le crédit de taxes sera révoqué;
 - b) le remboursement de la totalité du crédit de taxes accordé pourra être réclamé par la Municipalité et le Bénéficiaire aura un délai de trente (30) jours à partir de la date d'envoi de la demande écrite et/ou de la facture de la Municipalité pour effectuer le remboursement;
 - c) avant de révoquer le crédit de taxes et d'en exiger le remboursement, la direction générale doit, au préalable : 1° informer le bénéficiaire de son intention ainsi que des motifs sur lesquels celle-ci est fondée; 2° lui indiquer, le cas échéant, la teneur des infractions, plaintes et oppositions qui le concernent; 3° lui donner l'occasion : a) de corriger la situation dans un délai qu'il détermine; b) de présenter ses observations et, s'il y a lieu, de produire des documents pour compléter son dossier. La direction générale motive et communique par écrit sa décision;
 - d) le paiement d'une pénalité de 10 % du montant du crédit de taxes qui avait été accordé pourra être exigé par la Municipalité et le Bénéficiaire aura un délai de trente (30) jours à partir de la date d'envoi d'une demande écrite et/ou facture de la Municipalité pour effectuer le paiement.
28. Toute somme devant être remboursée porte intérêt au même taux que celui applicable aux taxes municipales impayées, et ce, à compter de la révocation du crédit par la Municipalité.
29. Les sommes dues à la Municipalité en raison du remboursement du crédit octroyé 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*.

Les sommes dues sont assimilables à des arrérages de taxes et leur recouvrement est prévu aux articles 1022 à 1060 du Code municipal du Québec.

ARTICLE 10 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET FINALES

30. Le conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul et sans effet par un tribunal, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.
- 31.
32. Les personnes suivantes, et toute personne exerçant les mêmes fonctions sous un autre titre d'emploi sont responsables de l'application du présent règlement et peuvent donc agir, pour et au nom de la Municipalité :
- a) la directrice générale et greffière-trésorière;
 - b) la directrice générale et greffière-trésorière adjointe.

33. Dans le cadre de leurs fonctions, les personnes mentionnées au point 34 peuvent notamment :
- a) exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application du présent règlement, dont des états financiers, plans, rapports, factures, baux, ententes ou contrats;
 - b) transmettre tout avis ou correspondance nécessaire;
 - c) prendre toute action nécessaire afin d'appliquer le présent règlement.
34. Un projet admissible en vertu du présent règlement peut faire l'objet d'un crédit de taxes dans la mesure où les crédits budgétaires sont disponibles à cette fin.

ARTICLE 11 ENTRÉE EN VIGUEUR

35. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Grande-Vallée le XX XXXX 2026.

Noël Richard
Maire

Ghislaine Bouthillette
Directrice générale et greffière-trésorière

Échéancier

- Avis de motion donné le 11 mai 2026 (Résolution numéro 2026-117)
- Présentation du projet de règlement numéro 2026-003 le 11 mai 2026
- Adoption du Règlement numéro 2026-03 le _____ 2026 (Résolution n° 2026-___)
- Avis de promulgation du Règlement numéro 2026-03 le _____ 2026