

## **RÈGLEMENT NUMERO 503-2020**

**RÈGLEMENT ÉTABLISSANT UN PROGRAMME DE REVITALISATION POUR  
L'ACQUISITION ET LA RÉNOVATION D'IMMEUBLES RÉSIDENTIELS AGÉS  
POUR LES EXERCICES FINANCIERS 2020 À 2024**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC BEAUCE-SARTIGAN  
MUNICIPALITÉ DE LA GUADELOUPE**

Session ordinaire du conseil de la Municipalité de La Guadeloupe, tenue à l'Hôtel de ville de La Guadeloupe le 13 janvier 2020 à 20 heures, et à laquelle étaient présents les conseillers suivants :

M. Réal Rodrigue	Mme Karen Talbot	M. Vincent Breton
M. Noël Vigneault	Mme Suzanne Veilleux	Mme Vanessa Roy

Tous formant quorum et siégeant sous la présidence de Monsieur Carl Boilard, maire.

En présence également de Mme Christiane Lacroix, directrice générale et secrétaire-trésorière.

Il a été réglé ce qui suit à savoir : Résolution no 2020-01-16

**RÈGLEMENT NO 503-2020**

**RÈGLEMENT ÉTABLISSANT UN PROGRAMME DE REVITALISATION POUR L'ACQUISITION ET LA RÉNOVATION D'IMMEUBLES RÉSIDENTIELS AGÉS POUR LES EXERCICES FINANCIERS 2020 À 2024**

**ATTENDU QUE** le conseil désire favoriser la rénovation et la revitalisation des immeubles âgés dans les limites de la municipalité;

**ATTENDU QUE** les dispositions de la Loi sur les compétences municipales (art. 131) et de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (art. 85.2), autorisent l'établissement d'un programme de revitalisation;

**ATTENDU QUE** l'article 85.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet à une Municipalité d'adopter un programme de revitalisation à l'égard d'un secteur dans lequel la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée pour moins de 25% de terrains non bâtis;

**ATTENDU QUE**

- 79% des bâtiments résidentiels du secteur Est, zone urbaine, ont été construits avant 2000 et que seulement 8% des terrains sont vacants;
- 79% des bâtiments résidentiels du secteur Ouest, zone urbaine ont été construits avant 2000 et que seulement 7% des terrains sont vacants;
- 92% des bâtiments résidentiels situés sur la 14e Avenue, zone urbaine, ont été construits avant 2000 et que seulement 3% des terrains sont vacants.

**ATTENDU QUE** la Municipalité a le pouvoir d'instaurer diverses mesures pour favoriser son développement et qu'il est nécessaire d'agir en ce sens pour stimuler l'économie et le développement;

**ATTENDU QU'** 'il est d'intérêt public de favoriser la revitalisation de la municipalité;

**ATTENDU QUE** la rénovation d'immeubles entraîne des revenus fiscaux additionnels pour la municipalité;

**ATTENDU QUE** l'avis de motion d'adoption du présent règlement a été donné à une séance antérieure de ce conseil tenue le 9 décembre 2019, par la conseillère au siège # 3, Mme Karen Talbot;

**ATTENDU QUE** le projet de règlement # 503-2020 a été déposé lors de la séance ordinaire de ce conseil tenue le 9 décembre 2019;

En conséquence,

Il est proposé par : la conseillère au siège #3, Mme Karen Talbot

Et résolu unanimement que le règlement # 503-2020 soit et est adopté par le conseil et qu'il soit statué et décrété ce qui suit :

## **ARTICLE 1**

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

## **ARTICLE 2 CATÉGORIE D'AIDE**

Dans le but d'encourager l'acquisition d'immeubles âgés et de compenser l'augmentation des taxes foncières municipales pouvant résulter de la réévaluation des immeubles après la fin des travaux liés à ce programme, trois (3) catégories d'aide financière sont offertes :

### **2.1 ACQUISITION**

CATÉGORIE 1 : Subvention à l'acquisition d'immeubles âgés (mutation)

### **2.2 RÉNOVATION**

CATÉGORIE 2 : Subvention à la rénovation d'immeubles résidentiels dans l'année (365 jours) suivant l'acquisition

OU

CATÉGORIE 3 : Subvention à la rénovation d'immeubles résidentiels âgés

Un demandeur est éligible à une seule des deux catégories ci-haut mentionnés (2.1 et 2.3) à la fois. Les deux catégories ne peuvent s'appliquer sur un même bâtiment durant la même période.

## **CATÉGORIE 1**

### **SUBVENTION À L'ACQUISITION D'IMMEUBLES ÂGÉS DROIT DE MUTATION**

## **ARTICLE 3 MONTANT DE L'AIDE**

Dans le but de favoriser l'acquisition d'immeubles résidentiels et locatifs construits 30 ans avant la date de l'acquisition et situés en zone urbaine définie aux annexes 1, 2 et 3, la Municipalité accorde une subvention équivalant à :

- 100% de la taxe sur les mutations immobilières, pour une première transaction;
- 50% de la taxe sur les mutations immobilières, pour une seconde transaction;
- 0% de la taxe sur les mutations immobilières, pour les transactions suivantes.

La subvention équivalant à la taxe sur les mutations immobilières est accordée une seule fois sur un même immeuble, peu importe le nombre de transactions sur cet immeuble.

Par contre, pour toute première (1<sup>ère</sup>) acquisition sur le territoire de la municipalité, l'acquéreur aura droit au remboursement sur un immeuble ayant déjà bénéficié du programme.

#### **ARTICLE 4    CONDITION D'ADMISSIBILITÉ**

##### **4.1    Immeuble admissible**

Être un immeuble :

- À vocation résidentielle dont la date de construction au rôle d'évaluation est antérieure à 30 ans de la date d'acquisition par le demandeur;
- Comprenant au moins une unité de logement résidentiel et ayant une valeur portée au rôle (terrain et bâtiment) égale ou supérieure à :
  - résidence unifamiliale : minimum 50 000\$;
  - immeuble de 2 unités de logements et plus : minimum 80 000\$.

##### **4.2    Délai pour le dépôt de la demande.**

Une demande de subvention ou de crédit de taxes doit avoir été faite au plus tard le 31 décembre 2024 sur le formulaire prévu à cette fin.

##### **4.3    Demandeur (personne physique)**

Cette catégorie du programme est admissible aux personnes physiques seulement. Les compagnies ne peuvent accéder à la subvention pour la taxe sur les mutations immobilières.

#### **ARTICLE 5    VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE**

La subvention de la taxe sur les transactions immobilières sera remboursée sous forme de chèque, directement au nouveau propriétaire, dans les 30 jours suivant l'acceptation de la demande, par résolution du conseil municipal.

Pour recevoir ce crédit, le bénéficiaire du programme devra, au préalable, avoir acquitté toutes ses redevances à la Municipalité et non seulement celles de l'immeuble concerné.

----- **FIN CATÉGORIE 1** -----

#### **CATÉGORIE 2**

#### **RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT RÉSIDENTIEL ÂGÉ DANS L'ANNÉE (365 JOURS) SUIVANT LA DATE D'ACQUISITION**

Pour la rénovation, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment résidentiel uni ou multifamilial :

- Dans l'année suivant l'acquisition par le demandeur :
  - Délai maximum de 365 jours suivant la date d'acquisition inscrite à l'acte notarié.
- Dont la date de construction est de plus de 30 ans.

## **ARTICLE 6 MONTANT DE L'AIDE**

Le programme implique la participation financière de deux parties : La Municipalité La Guadeloupe et le ou les propriétaires admissibles.

- 6.1** Le montant de l'aide est basé sur la valeur des travaux à exécuter et est confirmé lorsque la valeur réelle des travaux est connue.
  - a. En aucun cas le montant de l'aide ne peut être majoré.
  - b. Le montant de l'aide sera diminué si la valeur réelle des travaux réalisés est moindre que celle déclarée lors de la demande.
- 6.2** Les premiers 2 500\$ investis par le propriétaire ne sont pas subventionnés. La Municipalité versera 30% du montant excédant le seuil de 2 500\$ des travaux admissibles détaillés à l'annexe 4, jusqu'à concurrence d'un montant maximum de subvention établi à 5 000\$.
- 6.3** Le budget annuel de subvention est établi à 10 000 \$ pour l'année 2020 et ce jusqu'à épuisement du budget.
  - a. Le budget annuel pour les années suivantes pourra être modifié lors de l'adoption du budget par le conseil municipal.
- 6.4** La subvention sera attribuée sur le principe du premier arrivé. Lorsqu'un propriétaire dépose sa demande de subvention auprès de la Municipalité, des délais seront imposés pour fournir l'ensemble de la documentation requise. Si le demandeur ne respecte pas le délai prévu, il sera réputé comme ayant abandonné sa demande à moins d'une justification acceptée par la Municipalité.
- 6.5** Un immeuble pourra bénéficier du programme (catégorie 2) plusieurs fois.

## **ARTICLE 7 CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ**

Est admissible à la subvention pour la rénovation d'un immeuble âgé suite à l'acquisition, la construction résidentielle qui satisfait à l'ensemble des conditions suivantes :

### **7.1 Immeuble admissible**

Être un immeuble :

- À vocation résidentielle dont la date de construction au rôle d'évaluation est antérieure à 30 ans de la date d'acquisition par le demandeur;
- Comprenant au moins une unité de logement résidentiel et ayant une valeur portée au rôle (terrain et bâtiment) égale ou supérieure à :
  - résidence unifamiliale : minimum 50 000\$;
  - immeuble de 2 unités de logements et plus : minimum 80 000\$.

Pour être admissible au programme :

- Un logement résidentiel doit être un lieu où une ou des personnes peuvent habiter l'année durant;
- La superficie habitable de chaque unité d'habitation doit être d'un minimum de 40 m<sup>2</sup>;
- Un immeuble uni ou multifamilial doit être situé dans une des zones mentionnées aux annexes 1 à 3 du présent règlement;
- Dans le cas d'un immeuble à vocation multiple, seule la partie résidentielle de cet immeuble est admissible au programme de subvention ou de crédit de taxes;
- Chaque unité d'habitation doit comprendre un minimum de trois (3) pièces et demie, dont une chambre à coucher.

## **7.2 Immeuble non admissible**

Les immeubles suivants ne sont pas admissibles à la présente catégorie de subvention :

- Un immeuble non conforme au zonage en vigueur et qui ne bénéficie pas de droits acquis;
- Une maison de chambres ou une maison pour touristes;
- Une habitation saisonnière.

## **7.3 Montant minimum des travaux**

Un montant minimum devra être investi par le propriétaire pour être admissible à l'aide financière :

- a. Particulier (personne physique): 5 000\$ incluant les taxes;
- b. Compagnie : 5 000\$ excluant les taxes.

## **7.4 Délai pour le dépôt de la demande**

Suite à l'acquisition de l'immeuble, le propriétaire a un délai d'une année (365 jours) pour déposer et compléter le formulaire de demande d'aide financière de l'annexe 5. La date d'acquisition est celle inscrite à l'acte d'achat notarié.

## **7.5 Délai pour l'obtention du permis**

Le propriétaire doit obtenir un permis de construction pour les travaux à exécuter et ce, dans un délai maximum d'un mois suite à la confirmation d'admissibilité au programme d'aide financière.

## **7.6 Délai pour la réalisation des travaux**

Le bâtiment est, au plus tard 12 mois après l'émission du permis, entièrement terminé et est conforme à tous les règlements municipaux.

## **7.7 Travaux admissibles**

Seuls les travaux détaillés à l'annexe 4 sont admissibles à l'aide financière.

Les travaux de rénovation doivent être débutés avant le 31 décembre 2024. Les travaux sont considérés commencés à la date d'émission du permis;

## **7.8 Travaux non admissibles**

- Les travaux exécutés avant l'émission du permis;
- Les travaux non indiqués à l'annexe 4 du présent règlement;
- Les travaux ajoutés sans l'approbation de la Municipalité.

## **7.9 Exécution des travaux**

Les travaux peuvent être exécutés par le propriétaire ou par un entrepreneur général ou spécialisé.

Si les travaux sont exécutés par le propriétaire, seul le coût des matériaux est admissible à l'aide financière. Le propriétaire devra déposer une estimation des matériaux requis.

Si les travaux sont exécutés par un entrepreneur, le propriétaire doit déposer une soumission détaillée indiquant la nature exacte des travaux. L'entrepreneur général ou spécialisé exécutant les travaux devra détenir une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ainsi qu'un numéro de TPS et de TVQ, tous valides au moment de la réalisation des travaux.

Seuls les matériaux neufs sont acceptés.

Les travaux exécutés avant la confirmation de l'aide financière et l'émission du permis ne seront pas admissibles à l'aide financière.

#### **7.10 Territoire assujetti**

Le territoire assujetti est illustré aux annexes 1 à 3, jointes aux présentes pour en faire partie intégrante.

### **ARTICLE 8 CONFIRMATION DE L'ADMISSIBILITÉ**

#### **8.1 Montant minimum des travaux**

Le montant minimum des travaux exigé est respecté.

#### **8.2 Délai**

Un délai de trente (30) jours est accordé pour verser au dossier tous les documents nécessaires à l'acceptation de la demande :

- Soumission ou factures;
- Confirmation de la date de construction;
- Avis de mutation confirmant l'acquisition par le demandeur;
- Tous documents jugés nécessaires à l'étude de la demande.

#### **8.3 Confirmation d'admissibilité**

La Municipalité remet au propriétaire le document confirmant le montant maximum de l'aide financière admissible. En aucun cas, ce montant ne pourra être augmenté sans l'approbation de la Municipalité (travaux supplémentaires).

#### **8.4 Travaux supplémentaires**

Advenant le cas où des travaux additionnels sont nécessaires, la Municipalité devra en être avisée et devra donner son approbation avant le début desdits travaux. Elle avisera le propriétaire de l'acceptation ou du refus de la demande de modification.

#### **8.5 Travaux non exécutés**

Advenant le cas où des travaux ne sont pas exécutés, le montant de l'aide financière sera ajusté en fonction des travaux réalisés. Le propriétaire devra s'assurer de respecter le montant minimum de travaux requis pour avoir la subvention.

#### **8.6 Visite de chantier (début des travaux)**

Avant le début des travaux, le directeur des travaux publics ou un représentant de la Municipalité ira visiter le chantier et des photos seront prises afin d'être versées au dossier (si jugé nécessaire).

## **ARTICLE 9 - ACCEPTATION FINALE DES TRAVAUX**

### **9.1 Visite de chantier (fin des travaux)**

À la fin des travaux, le propriétaire avise la Municipalité afin de céduer une visite du chantier. Des photos seront prises afin d'être versées au dossier (si jugé nécessaire).

### **9.2 Délai**

Après la visite de chantier, un délai de 30 jours est accordé au propriétaire pour fournir à la Municipalité l'ensemble des factures en lien avec les travaux effectués. Une copie des factures sera versée au dossier. Un état de compte n'est pas une facture.

### **9.3 Confirmation du montant de la subvention**

Une fois les documents requis fournis, la Municipalité établira le montant définitif de l'aide accordée. Le montant établi lors de la demande ne pourra être augmenté, mais pourra être diminué selon la valeur réelle des travaux exécutés.

### **9.4 Demande de versement de la subvention**

Le responsable municipal du programme fera par la suite la demande de versement de l'aide financière au conseil municipal.

## **ARTICLE 10 - VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE**

La subvention sera remboursée sous forme de chèque directement au nouveau propriétaire dans les 30 jours suivant l'acceptation de la demande, par résolution du conseil municipal.

Dans tous les cas, pour recevoir sa subvention, le bénéficiaire du programme devra, au préalable, avoir acquitté toutes ses redevances à la Municipalité et non seulement celles de l'immeuble concerné.

----- **FIN CATÉGORIE 2** -----

### **CATÉGORIE 3**

#### **RÉNOVATION D'IMMEUBLES RÉSIDENTIELS ÂGÉS (PROPRIÉTAIRE DEPUIS PLUS D'UN AN)**

Pour la rénovation, la modification ou l'agrandissement d'un immeuble résidentiel uni ou multifamilial âgé de plus de 30 ans lors de la demande.

## **ARTICLE 11 MONTANT DE L'AIDE**

Le crédit de taxes s'applique sur l'augmentation de la valeur foncière de l'immeuble résidentiel inscrite au rôle d'évaluation. Les bâtiments accessoires sont exclus (garage détaché, remise, piscine, etc.).

La municipalité accorde une subvention équivalant à :

- 100% de l'augmentation des taxes foncières de l'an un (1);
- 100% de l'augmentation des taxes foncières de l'an deux (2).



## **ARTICLE 12 CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ**

### **12.1 Immeuble admissible**

Être un immeuble :

- À vocation résidentiel dont la date de construction au rôle d'évaluation est antérieure à 30 ans de la date de la demande au présent programme;
- Comprenant au moins une unité de logement résidentiel et ayant une valeur portée au rôle (terrain et bâtiment) égale ou supérieure à :
  - résidence unifamiliale : minimum 50 000\$;
  - immeuble de 2 unités de logements et plus : minimum 80 000\$.

Pour être admissible au programme :

- Un ajout à un immeuble existant doit être un nouveau bâtiment érigé sur de nouvelles fondations et doit respecter les critères prévus au présent règlement;
- Un logement résidentiel doit être un lieu où une ou des personnes peuvent habiter l'année durant;
- La superficie habitable de chaque unité d'habitation doit être d'un minimum de 40 m<sup>2</sup>;
- Un immeuble uni ou multifamilial qui est situé dans une zone mentionnée aux annexes 1 à 3 du présent règlement;
- Dans le cas d'un immeuble à vocation multiple, seule la partie résidentielle de cet immeuble est admissible au programme de subvention ou de crédit de taxes;
- Chaque unité d'habitation doit comprendre un minimum de trois (3) pièces et demie, dont une chambre à coucher.

### **12.2 Immeuble non admissible**

Les immeubles suivants ne sont pas admissibles à la présente catégorie de subvention :

- Un immeuble non conforme au zonage en vigueur et qui ne bénéficie pas de droits acquis;
- Une maison de chambres ou une maison pour touristes;
- Une habitation saisonnière.

### **12.3 Montant des travaux**

Les travaux exécutés doivent avoir pour effet d'augmenter la valeur du bâtiment inscrite au rôle d'évaluation d'au moins 10 000\$.

### **12.4 Délai pour le dépôt de la demande**

Une demande de subvention ou de crédit de taxes doit avoir été faite lors de la demande de permis et au plus tard le 31 décembre 2024 sur le formulaire prévu à cette fin.

### **12.5 Délai pour la réalisation des travaux**

Le bâtiment est, au plus tard 12 mois après l'émission du permis, entièrement terminé et est conforme à tous les règlements municipaux;

### **12.6 Travaux admissibles :**

Les travaux de rénovation, modification ou agrandissement doivent être débutés avant le 31 décembre 2024. Les travaux sont considérés commencés à la date d'émission du permis.

### **12.7 Travaux non admissibles**

- Les travaux exécutés avant l'émission du permis;
- Les travaux acceptés dans la catégorie 2 du présent règlement.

### **12.8 Territoire assujetti**

Le territoire assujetti est illustré aux annexes 1 à 3, jointes aux présentes pour en faire partie intégrante.

## **ARTICLE 13 CONFIRMATION DE L'ADMISSIBILITÉ**

Le Service d'urbanisme de la Municipalité est chargé de recevoir les demandes de subvention, de les analyser, de les faire vérifier par la trésorerie et de les soumettre avec recommandations au conseil pour approbation. En cas de litige, la décision du conseil est finale et sans appel.

## **ARTICLE 14 VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE**

Le crédit de taxes est versé la première année complète suivant la réception du certificat de d'évaluation émis par la MRC Beauce-Sartigan et apparaissant au rôle d'évaluation de la Municipalité.

Pour recevoir ce crédit, le bénéficiaire du programme devra, au préalable, avoir acquitté toutes ses redevances à la Municipalité et non seulement celles de l'immeuble concerné.

----- **FIN CATÉGORIE 3** -----

## **ARTICLE 15 FINANCEMENT DU PROGRAMME**

Le programme va se poursuivre jusqu'au 31 décembre de chaque exercice ou jusqu'à épuisement du budget, selon la première de ces deux échéances. En cas d'épuisement des fonds, la priorité sera accordée au requérant qui aura complété sa demande conformément au présent règlement, le plus tôt dans l'année, et obtenu son permis de construction. Le conseil pourra également augmenter, pour un (1) ou plusieurs exercices, le budget du programme en affectant par résolution des fonds supplémentaires.

## **ARTICLE 16 CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION**

Lorsqu'une inscription au rôle relativement à un immeuble pouvant faire l'objet d'une subvention en vertu du présent règlement est contestée, la subvention n'est versée qu'au moment où une décision finale est rendue sur cette contestation.

## **ARTICLE 17 - ANNULATION DE L'AIDE FINANCIÈRE**

La Municipalité peut, à tout moment, annuler l'aide financière si le présent règlement n'est pas respecté.

**ARTICLE 18 LE PRÉSENT RÈGLEMENT NE S'APPLIQUE PAS DANS LES CAS SUIVANTS :**

- Aux immeubles construits dans le cadre d'une entente entre la Société d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation du Sud de la Chaudière ou un organisme semblable;
- Aux immeubles construits dans le cadre du Programme de logements sans but lucratif, de l'entente Canada-Québec sur l'habitation sociale ou autres;
- L'acquisition ou la rénovation d'un immeuble résidentiel âgé de moins de 30 ans.

**ARTICLE 19 COOPÉRATIVE D'HABITATION**

Nonobstant les dispositions de l'article 18 de ce règlement, les crédits de taxes prévus aux catégories 1,2 et 3 s'appliquent dans le cas d'un projet d'une coopérative d'habitation.

**ARTICLE 20 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur le jour de sa publication et s'applique rétroactivement au 2020-01-01.

Adopté à l'unanimité.

Avis de motion :	9 décembre 2019
Dépôt du projet de règlement au conseil :	9 décembre 2019
Adoption :	13 janvier 2020
Promulgation :	22 janvier 2020

---

Carl Boilard, maire

---

Christiane Lacroix, directrice générale

**ANNEXES AU PROGRAMME DE REVITALISATION 2020-2024**  
**RÈGLEMENT NO 503- 2020**

**Annexe 1**

Carte secteur Est

**Annexe 2**

Carte secteur Ouest

**Annexe 3**

Carte secteur centre (14<sup>e</sup> Avenue)

**Annexe 4**

**Travaux admissibles catégorie 2**

**PHASE 1**

- Changement d'au moins 50% du revêtement des murs extérieurs
  - Isolation d'au moins 50% des murs extérieur acceptée si lest travaux de revêtement sont faits en même temps
- Changement d'au moins 50% des ouvertures des murs extérieures (fenêtre, porte, porte patio, porte de garage)
- Faire des fondations en béton
- Réfection des galeries extérieures apparentes de la rue
- Éléments architecturaux avec plans

**Annexe 5**

Formulaire de demande catégorie 2