

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE CHARLEVOIX
VILLE DE BAIE-SAINT-PAUL

RÈGLEMENT NUMÉRO R558-2012

Règlement relatif à la création d'un
programme de revitalisation du périmètre
urbain

SÉANCE ORDINAIRE du conseil de la Ville de Baie-Saint-Paul, tenue le 11 décembre 2012 à 19:00 heures à la salle du conseil située au 15, rue Forget à Baie-Saint-Paul, conformément à la Loi et après l'accomplissement exact de toutes les formalités prescrites, à laquelle sont présents:

Le maire Monsieur Jean Fortin

Les conseillers(ères):
Monsieur Gilbert Gaudreault
Madame Thérèse Lamy
Monsieur Olivier Simard
Monsieur Gaston Duchesne
Monsieur Mario Tremblay

Tous membres du conseil et formant quorum.

Il est constaté que les avis aux fins de la présente séance ont été donnés à tous et à chacun des membres du conseil de la manière et dans les délais prévus par la Loi.

CONSIDÉRANT les pouvoirs conférés aux municipalités en vertu de l'article 85.2 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) concernant la création d'un programme de revitalisation;

CONSIDÉRANT que le périmètre urbain projeté de la Ville de Baie-Saint-Paul forme un territoire composé pour moins de 25 % de terrains non bâtis et que la majorité des bâtiments y ont été construits depuis au moins vingt (20) ans;

CONSIDÉRANT que la Ville de Baie-Saint-Paul désire revitaliser la dynamique économique et sociale de son périmètre urbain, en particulier par l'accueil et l'établissement de jeunes familles;

CONSIDÉRANT que la Ville de Baie-Saint-Paul désire consolider sa trame bâtie par la construction résidentielle à l'intérieur de son périmètre urbain;

CONSIDÉRANT que la Ville de Baie-Saint-Paul entend répondre par des gestes concrets au défi 2.1 *Contrôler l'étalement urbain* du Plan d'action 2011-2016 de son Agenda 21;

CONSIDÉRANT que la Ville, conformément aux recommandations d'une récente étude de planification durable du logement et de l'habitation à Baie-Saint-Paul, prend les dispositions pour augmenter l'offre résidentielle abordable et aider l'accessibilité à la propriété pour les jeunes familles à l'intérieur de son périmètre urbain;

CONSIDÉRANT qu'un ménage peut consacrer un maximum de son revenu aux fins de l'habitation ;

CONSIDÉRANT que la réglementation municipale est l'outil privilégié dont la Ville de Baie-Saint-Paul dispose pour stimuler la construction de logements abordables destinés à accueillir des jeunes familles dans le périmètre urbain;

CONSIDÉRANT qu'un AVIS DE MOTION du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire du 13 novembre 2012 ;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE BAIE-SAINT-PAUL DÉCRÈTE UN *PROGRAMME DE REVITALISATION DU PÉRIMÈTRE URBAIN PAR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITATION ABORDABLE* ET À CET EFFET, ÉDICTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. DÉFINITIONS

À moins d'une déclaration contraire, qu'elle soit expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, les termes et les mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article.

- « **Certificat d'évaluation** » : certificat émis en vertu de l'article 176 et du paragraphe 7^{ième} de l'article 174 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1) ;
- « **Habitation** » : bâtiment dont l'usage est destiné à abriter une ou plusieurs personnes et à servir de lieu de résidence; aux fins du présent règlement, les types d'habitations se déclinent selon les dix (10) catégories suivantes :
- « Habitation (H) » de catégorie **(h1)** : habitation unifamiliale isolée ;
 - « Habitation (H) » de catégorie **(h2)** : habitation unifamiliale jumelée ;
 - « Habitation (H) » de catégorie **(h3)** : habitation unifamiliale en rangée ;
 - « Habitation (H) » de catégorie **(h4)** : habitation bifamiliale isolée ;
 - « Habitation (H) » de catégorie **(h5)** : habitation bifamiliale jumelée ;
 - « Habitation (H) » de catégorie **(h6)** : habitation bifamiliale en rangée ;
 - « Habitation (H) » de catégorie **(h7)** : habitation multifamiliale isolée ;
 - « Habitation (H) » de catégorie **(h8)** : habitation multifamiliale jumelée ;
 - « Habitation (H) » de catégorie **(h9)** : habitation multifamiliale en rangée ;
 - « Habitation (H) » de catégorie **(h10)** : habitation dans un bâtiment à usage multiple.
- « **Permis de construction** » : permis de construire un bâtiment principal de catégorie « usages résidentiels du groupe « Habitation (H) », émis par le fonctionnaire désigné de la Ville, en conformité avec le Règlement de zonage, le Règlement de construction, le Règlement des permis et des certificats et, le cas échéant, avec le Règlement relatif aux ententes pour la réalisation de travaux municipaux.
- « **Propriétaire** » : **personne physique ou morale qui détient ou acquiert un terrain vacant desservi ou non desservi à l'intérieur du périmètre urbain en vue d'y ériger une habitation dans le but de l'habiter ou de l'exploiter.**

ARTICLE 2. DURÉE DU PROGRAMME ET PÉRIODE D'INSCRIPTION

Le programme relatif à tout bâtiment principal pour usage résidentiel du groupe « Habitation » et contenu au règlement R558-2012 dont la période d'inscription se termine le 31 décembre 2015 est reconduit à compter du 1^{er} janvier 2016 jusqu'au 31 décembre 2021 en faisant les adaptations nécessaires.

L'émission du permis de construction tient lieu d'inscription du bâtiment au programme de revitalisation du périmètre urbain par le développement de l'habitation abordable; ce qui permettra de constituer le registre des bâtiments admissibles

ARTICLE 3. SECTEUR VISÉ

Le secteur visé par le programme de revitalisation abordable du périmètre urbain est celui identifié à l'annexe « A 1 » soit le périmètre d'urbanisation projeté de la Ville de Baie-Saint-Paul. Aux fins de conformité de ce règlement avec les dispositions de la LAU concernant la création d'un programme de revitalisation, il est reconnu qu'à l'intérieur du périmètre

urbain projeté, dont la superficie est composée pour moins de 25 % de terrains non bâtis, la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins vingt (20) ans.

S'il survient une modification du périmètre urbain de la Ville Baie-Saint-Paul au cours de la durée du programme, le secteur visé correspondra de facto à ce nouveau territoire modifié.

ARTICLE 4. BÂTIMENTS VISÉS

Tout bâtiment principal pour usage résidentiel du groupe « Habitation (H) » de catégorie **h1, h2, h3, h4, h5, h6, h7, h8, h9 et h10** est admissible au programme et à son crédit de taxe foncière sur les bâtiments, excluant les résidents de tourisme.

Le bâtiment principal comprend également tout bâtiment accessoire ou annexe relié au bâtiment principal, qu'il fasse l'objet ou non d'un permis distinct de celui émis à l'égard de ce bâtiment dans la mesure ou la date du permis pour tel bâtiment accessoire ou annexe se situe à l'intérieure de la période d'admissibilité au présent programme.

ARTICLE 5. PÉRIODE DU CRÉDIT DE TAXE FONCIÈRE SUR LES BÂTIMENTS

5.1 Date de démarrage de la période de crédit de taxe

À la suite de la prise de possession de l'immeuble par le propriétaire admissible, la date inscrite sur le 1^{er} certificat d'évaluation sert de point de départ pour le calcul de la période du crédit de taxe. Tout autre certificat d'évaluation émis après cette date n'a pas pour effet de prolonger la période initiale. Dans le cas de travaux de rénovation, les factures prouvant le coût des travaux doivent être déposées dans les six mois de la signature de l'acte de propriété chez le notaire et ce dépôt sert de point de départ de la période de crédit de taxes.

5.2 Modalités de calcul du crédit de taxe foncière de base sur les bâtiments

a) Bâtiments de catégorie **h1, h2, h4** ou **h10** comprenant UN (1) ou DEUX (2) logements pour la construction d'une nouvelle résidence

Pour les bâtiments de catégorie **h1, h2, h4** ou **h10** comprenant UN (1) ou DEUX (2) logement(s), la Ville accorde un crédit de taxe foncière de base équivalent à 100% de la taxe foncière de l'immeuble calculée sur la valeur ajoutée à l'évaluation du terrain suite à l'ajout du bâtiment résidentiel principal et ce, pour une période de TRENTE-SIX (36) mois à compter de la date inscrite au certificat d'évaluation, sans toutefois excéder la somme de CINQ MILLE QUATRE CENTS DOLLARS (5 400,00 \$).

b) Bâtiments de catégorie **h3, h5, h6, h7, h8, h9** ou **h10** comprenant TROIS (3) logements ou plus pour la construction d'une nouvelle résidence

Pour les bâtiments de catégorie **h3, h5, h6, h7, h8, h9** ou **h10** comprenant TROIS (3) logements ou plus, la Ville bonifie le maximum du crédit de taxe foncière de base décrété au paragraphe précédent de MILLE DEUX CENTS DOLLARS (1 200,00 \$) par logement additionnel en excédent du deuxième logement.

Ce montant additionnel est accordé sous réserve qu'il soit redistribué par le propriétaire, tout comme 50% du crédit de taxe de base établie de la manière décrite au paragraphe a), aux locataires du bâtiment et ce, au prorata du montant de chaque bail dans l'ensemble des revenus de location du bâtiment. Cette ristourne du propriétaire aux locataires devra être inscrite dans chacun des baux de location d'un logement dans le bâtiment admissible.

c) Bâtiments de toute catégorie visée par le règlement à l'article 4 pour un crédit de taxe relativement à des rénovations

Pour les bâtiments de toutes les catégories prévues par l'Article 4, la Ville accorde un crédit de taxe foncière de base équivalent à 50 % de la taxe foncière du bâtiment et ce, pour une période de TRENTE-SIX (36) mois à compter de la date inscrite au certificat d'évaluation émis à la suite des rénovations, sans toutefois excéder la somme de TROIS MILLE DOLLARS (3 000,00 \$) totale.

5.3 Bonification du crédit de taxe foncière pour un bâtiment répondant aux critères d'une certification environnementale reconnue *LEED*.

La Ville accorde un crédit de taxe foncière équivalent à 100% de la taxe foncière calculée sur la valeur ajoutée à l'évaluation du terrain par la construction d'un bâtiment qui détient une certification environnementale reconnue *LEED* et ce, pour une période additionnelle de DOUZE (12) MOIS à la période de TRENTE-SIX (36) mois accordée pour le crédit de taxe foncière de base, portant le crédit de taxe foncière sur une période maximale de QUARANTE-HUIT (48) mois, sans toutefois excéder la somme de SEPT MILLE DEUX CENTS DOLLARS (7 200,00 \$) pour cette période de QUARANTE-HUIT (48) mois.

ARTICLE 6. BÉNÉFICIAIRE DU CRÉDIT DE TAXE FONCIÈRE

La Ville accorde son crédit de taxe foncière, dont la durée et le montant maximum sont stipulés à l'article 5 du présent règlement, au propriétaire du bâtiment principal admissible.

Lorsqu'un *propriétaire admissible* au sens définis à l'article 1 du présent règlement, transfère un bâtiment admissible, le crédit de taxe foncière accordé par la Ville est dévolu au nouveau propriétaire admissible pour ce qui est de la totalité du crédit de taxe foncière ou de la partie résiduaire à verser.

ARTICLE 7. CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

a) Pour le crédit de taxe foncière sur les bâtiments admissibles

À l'émission du permis de construction, un formulaire comportant une procédure de qualification est remis aux propriétaires potentiellement admissibles au programme de revitalisation du périmètre urbain.

L'octroi du crédit de taxe foncière décrété en vertu du présent règlement est conditionnel à ce que :

- i) le propriétaire ou, le cas échéant, au moins un des copropriétaires, du bâtiment admissible soit âgé entre 18 et 39 inclusivement ans;
- ii) le revenu familial du propriétaire ou des copropriétaires du bâtiment admissible soit de **125 000 \$** ou moins;
- iii) le propriétaire ou, le cas échéant, l'un des copropriétaires, du bâtiment admissible démontre que celui-ci sera utilisé à titre de résidence principale par un propriétaire-occupant;
- iv) le propriétaire ou, le cas échéant, l'un des copropriétaires, du bâtiment admissible démontre que celui-ci en est à sa première propriété résidentiel et ce, à l'intérieur des limites municipales de la Ville de Baie-Saint-Paul;
- v) le bâtiment admissible soit situé à l'intérieur du secteur d'application du présent règlement, qu'il soit en pleine propriété ou en copropriété, et qu'il soit un bâtiment neuf construit sur un terrain vacant;
- vi) le bâtiment admissible a fait l'objet d'un permis de construction d'une nouvelle résidence ou de rénovation d'une résidence construite il y a au moins 20 ans émis préalablement à l'exécution des travaux par l'officier autorisé de la Ville de Baie-Saint-Paul et dont la date d'émission du permis se situe entre le 1^{er} JANVIER 2013 et le 31 DÉCEMBRE 2021 sauf s'il s'agit d'un bâtiment qui a été livré par un entrepreneur certifié à un programme qualifié et qu'il en est le premier occupant et ce, dans la période visée. ;
- vii) la date inscrite la date inscrite au certificat d'évaluation après les travaux de construction du bâtiment admissible soit antérieure au 30 septembre 2022 et dans le cas d'un permis de rénovation, le propriétaire doit déposer les factures des travaux représentant au moins 5% de la valeur municipale de la propriété dans les six (6) mois suivant la date de la signature de l'acte notarié d'acquisition de la propriété ;

- viii) les travaux soient effectués en conformité au permis émis ainsi qu'aux dispositions des règlements de zonage, de construction et de tout autre règlement d'urbanisme de la Ville de Baie-Saint-Paul ou de la Municipalité régionale de comté de Charlevoix, le cas échéant;
- ix) les travaux, une fois complétés, donnent lieu à une augmentation de la taxe foncière résultant de la réévaluation de l'immeuble apparaissant au rôle d'évaluation;
- x) pendant toute la durée du programme aucune situation d'infraction à la réglementation municipale ou arrérage de taxes municipales de quelque nature que ce soit, incluant le droit de mutation, ne soit dû ni sur le bâtiment ni sur le terrain; la survenance d'un tel événement constituant une fin de non-recevoir ou la fin du droit au crédit de taxe foncière non encore versé ou accordé pour ce bâtiment.
- xi) le crédit de taxe est attribué selon les règles du premier arrivé premier servi jusqu'à l'atteinte du montant décrété par résolution par le conseil municipal.

b) Pour le crédit de taxe foncière sur les bâtiments admissibles comportant des logements

À l'émission du permis de construction, un formulaire comportant une procédure de qualification est remis aux propriétaires potentiellement admissibles au programme de revitalisation du périmètre urbain.

L'octroi du crédit de taxe foncière décrété en vertu du présent règlement est conditionnel à ce que :

- i) le propriétaire, afin de bénéficier des crédits de taxe foncière qui lui seraient accordés pour les logements additionnels conformément aux dispositions de l'ARTICLE 5, devra avoir inscrit dans ses baux de location le montant de la ristourne admissible pour chacun des logements occupé par au moins un locataire âgé de 18 et 39 ans inclusivement et dont le revenu familiale est de 50 000 \$ et moins
- ii) le bâtiment admissible soit situé à l'intérieur du secteur d'application du présent règlement, qu'il soit en pleine propriété ou en copropriété, et qu'il soit un bâtiment neuf construit sur un terrain vacant;
- iii) le bâtiment admissible a fait l'objet d'un permis de construction émis préalablement à l'exécution des travaux par l'officier autorisé de la Ville de Baie-Saint-Paul et dont la date d'émission du permis se situe entre le 1^{er} JANVIER 2013 et le 31 DÉCEMBRE 2021;
- iv) la date inscrite au certificat d'évaluation après les travaux de construction du bâtiment admissible soit antérieure au **30 SEPTEMBRE 2022**;
- v) les travaux soient effectués en conformité au permis émis ainsi qu'aux dispositions des règlements de zonage, de construction et de tout autre règlement d'urbanisme de la Ville de Baie-Saint-Paul ou de la Municipalité régionale de comté de Charlevoix, le cas échéant;
- vi) les travaux, une fois complétés, donnent lieu à une augmentation de la taxe foncière résultant de la réévaluation de l'immeuble apparaissant au rôle d'évaluation;
- vii) pendant toute la durée du programme aucune situation d'infraction à la réglementation municipale ou arrérage de taxes municipales de quelque nature que ce soit, incluant le droit de mutation, ne soit dû ni sur le bâtiment ni sur le terrain; la survenance d'un tel événement constituant une fin de non-

recevoir ou la fin du droit au crédit de taxe foncière non encore versé ou accordé pour ce bâtiment.

ARTICLE 7.1 CRÉATION ET CONDITIONS SPÉCIFIQUES AU PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES APPLICABLE AUX IMMEUBLES LOCATIFS DE PLUS DE 50 LOGEMENTS

La Ville de Baie-Saint-Paul décrète par le présent règlement l'adoption d'un programme d'aide ayant pour but de favoriser les projets de construction ou d'agrandissement d'immeubles locatifs sur un secteur de la Ville (Annexe A1. Périmètre urbain projeté), les projets étant ceux créant 50 logements et plus. Lesdits projets doivent intégrer des services destinés à la personne et des activités de loisirs dédiés principalement aux résidents de l'immeuble.

Le présent programme débutera à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement et se terminera le 31 décembre 2016 bien que ces avantages puissent s'échelonner jusqu'au 31 décembre 2021. L'émission du permis de construction tenant lieu d'inscription au programme.

CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ :

- 1) Sont visés par le présent programme, les projets de construction d'immeubles locatifs de 50 logements et plus y compris les projets d'agrandissement dont le nombre de nouveaux logements est égal ou supérieur à 50.
- 2) Pour être admissible à l'aide financière accordée en vertu du présent programme, les travaux de construction ou d'agrandissement doivent avoir fait l'objet d'un permis de construction émis en vertu des règlements d'urbanisme en vigueur, lequel permis doit avoir été délivré après l'entrée en vigueur du présent règlement.
- 3) Les projets conduits par une instance publique ou gouvernementale sont exclus du présent programme.
- 4) Sont exclus également du présent programme et de l'application du présent règlement les unités d'évaluation bénéficiant d'une exemption ou réduction de taxes édictée par la Commission Municipale en vertu de la Loi sur la Fiscalité Municipale
- 5) Les travaux de construction ou d'agrandissement doivent avoir été réalisés en conformité avec le permis émis et respecter la réglementation en vigueur.
- 6) Les projets admissibles au programme d'aide ne peuvent bénéficier d'un autre programme d'aide municipale ou provenant d'une autre instance publique.

AIDE ACCORDÉE-CRÉDIT DE TAXES

- 7) La Ville accorde aux propriétaires admissibles un crédit de taxes foncières qui a pour objet de compenser l'augmentation de taxes foncière résultant de la réévaluation de l'immeuble après la fin des travaux (plus-value)
- 8) L'aide accordée en vertu du présent programme, soit le montant du crédit de taxes foncières est calculée de la façon suivante :
 - 1^{ère} année : 75% des taxes foncières dues sur la plus-value
 - 2^{ème} année : 75% des taxes foncières dues sur la plus-value
 - 3^{ème} année : 50% des taxes foncières dues sur la plus-value
 - 4^{ème} année : 50% des taxes foncières dues sur la plus-value
 - 5^{ème} année : 50% des taxes foncières dues sur la plus-value
- 9) À la suite de la prise de possession de l'immeuble par le propriétaire admissible, la date inscrite sur le 1er certificat d'évaluation sert de point de départ pour le calcul de la période du crédit de taxe. Tout autre certificat d'évaluation émis après cette date n'a pas pour effet de prolonger la période initiale.
- 10) Au cas de transfert du droit de propriété de l'immeuble, le droit au crédit de taxes foncières, pour tout exercice financier ultérieur à celui où ce transfert a eu lieu, est dévolu au nouveau propriétaire.

11) Afin de bénéficier du crédit de taxes, le propriétaire doit au préalable avoir acquitté toutes les taxes, compensations, redevances et tarifications municipales dues sur l'immeuble visé.

12) Les articles 8, 9, 10, 11 et 12 du règlement R558-2012 s'appliquent au Programme de crédit de taxes applicable aux immeubles locatifs de plus de 50 logements édicté par le présent règlement.

ARTICLE 8. MODALITÉS DE VERSEMENT

Le crédit de taxe foncière accordé en vertu du présent règlement est appliqué directement sur le compte de l'immeuble aux dates d'échéance et selon les modalités établies par le conseil de la Ville de Baie-Saint-Paul pour le paiement des taxes municipales.

Le trésorier est autorisé à effectuer les écritures comptables nécessaires et est en charge conjointement avec la direction générale de l'application de ce règlement .

ARTICLE 9. VARIATION DE L'ÉVALUATION

Le crédit de taxe foncière accordé en vertu du présent règlement varie à la hausse ou à la baisse en fonction de la valeur imposable du bâtiment admissible durant la période d'inscription au programme.

ARTICLE 10. CONTESTATION DE L'ÉVALUATION

Le crédit de taxe accordé au propriétaire qui conteste l'évaluation de son bâtiment est réajusté à la date de la décision finale et est rétroactif à la date inscrite au certificat d'évaluation donnant droit au crédit de taxe foncière.

ARTICLE 11. DOUBLE CRÉDITS DE TAXE FONCIÈRE

Le bâtiment admissible à l'égard duquel le propriétaire bénéficie d'un crédit de taxes foncières ne peut être admissible dans le cadre d'un autre programme en semblable matière ou toute autre forme de programme visant la construction d'immeubles adopté par la Ville de Baie-Saint-Paul.

ARTICLE 12. RESPONSABLE DE L'APPLICATION

Le trésorier de la Ville de Baie-Saint-Paul et le directeur général sont conjointement en charge de l'application de ce règlement.

ARTICLE 13 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Conformément à la Loi, le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi le jour de sa publication.

ADOPTÉ ce 11^{ème} jour du mois de décembre 2012

Jean Fortin
Maire

Émilien Bouchard
Greffier

L'Annexe A1 identifiant comme secteur visé le Périmètre d'urbanisation projeté de Baie-Saint-Paul (10 janvier 2013) :

Annexe A1 Le périmètre d'urbanisation projeté de Baie-Saint-Paul (10 janvier 2013)

