
Projet de règlement numéro R 202-2020 concernant l'adoption d'un programme d'accès à la propriété résidentielle sur le territoire de la municipalité de Saint-Athanase

Municipalité de Saint-Athanase

**Projet de règlement R 202-2020
concernant l'adoption d'un programme
d'accès à la propriété résidentielle sur le
territoire de la municipalité de Saint-
Athanase**

Dépôt : 8 septembre 2020
Avis de motion : 8 septembre 2020
Adoption :
Entrée en vigueur :

**Projet de règlement numéro R 202-2020 concernant
l'adoption d'un programme d'accès à la propriété
résidentielle sur le territoire de la municipalité de Saint-
Athanase**

**PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT
PAR LE DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Le directeur général de la Municipalité déclare que le projet de règlement numéro R 202-2020 a pour objectif d'adopter un programme d'accès à la propriété résidentielle applicable sur le territoire de la Municipalité. Il vise également à atteindre les objectifs de revitalisation de son territoire inscrits dans le *Plan de développement stratégique de la municipalité de Saint-Athanase* en encourageant l'établissement de nouvelles familles et/ou personnes et en incitant les jeunes citoyens à demeurer dans la Municipalité afin de maximiser les infrastructures existantes et ainsi conserver les infrastructures scolaires, municipales, commerciales et ecclésiastiques en maximisant leur utilisation et leur fréquentation.

Ce règlement a une incidence financière pour la Municipalité, plus particulièrement par l'octroi d'une aide financière aux conditions énoncées par le règlement.

ATTENTU QUE les articles 92 et 92.1 de la *Loi sur les compétences municipales* [RLRQ, c. C-47.1] permettent à la Municipalité d'adopter un programme d'accès à la propriété résidentielle sur son territoire et d'en fixer les paramètres;

ATTENDU QUE l'article 14.1 du *Code municipal* [RLRQ, c. C-27.1] et la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* [RLRQ, c. I-15] ne s'appliquent pas à une aide accordée en vertu de l'article 92.1 de la *Loi sur les compétences municipales* [RLRQ, c. C-47.1];

ATTENDU QUE la Municipalité désire insuffler un potentiel d'attraction pour que les gens de l'extérieur s'installent sur son territoire, et pour inciter les jeunes citoyens à y demeurer;

ATTENDU QUE le programme d'accès à la propriété résidentielle édicté par ce règlement vise également à atteindre les objectifs de revitalisation du territoire de la Municipalité inscrits dans le *Plan de développement stratégique de la municipalité de Saint-Athanase* en encourageant l'établissement de nouvelles familles et/ou personnes sur son territoire et en incitant les jeunes citoyens à demeurer dans la Municipalité afin de maximiser l'utilisation des infrastructures sur le territoire et ainsi conserver les infrastructures scolaires, municipales, commerciales et ecclésiastiques en maximisant leur utilisation et leur fréquentation;

Projet de règlement numéro R 202-2020 concernant l'adoption d'un programme d'accès à la propriété résidentielle sur le territoire de la municipalité de Saint-Athanase

ATTENDU QUE pour atteindre les objectifs précités, le Conseil est d'avis qu'il est nécessaire d'apporter une aide financière aux personnes qui accèdent à la propriété sur le territoire de la Municipalité, soit par l'achat d'une maison neuve ou usagée ou la construction d'une maison unifamiliale ou à logements résidentiels sur son territoire moyennant certaines conditions;

ATTENDU QUE la Municipalité désire ainsi favoriser l'accès à la propriété résidentielle sur son territoire en accordant un crédit de taxes foncières et, si applicable, une subvention supplémentaire;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par _____ et adopté à l'unanimité des conseillers :

QUE le projet de règlement numéro R 202-2020 concernant l'adoption d'un programme d'accès à la propriété résidentielle sur le territoire de la municipalité de Saint-Athanase soit déposé;

QUE le conseil ordonne et statue par ce projet de règlement ce qui suit :

**RÈGLEMENT CONCERNANT L'ADOPTION D'UN PROGRAMME D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ RÉSIDEN-
TIELLE SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ATHANASE**

TABLE DES MATIÈRES

		ARTIC
Section I	Dispositions déclaratoires	1
Section II	Dispositions interprétatives	5
Section III	Dispositions générales	6
Section IV	Aide financière	12
Section V	Demande d'aide financière	16

**Projet de règlement numéro R 202-2020 concernant
l'adoption d'un programme d'accès à la propriété
résidentielle sur le territoire de la municipalité de Saint-
Athanase**

Section VI	Exigences pour la construction d'un bâtiment neuf	18
Section VII	Responsabilité d'application	19
Section VIII	Dispositions modificatives	20
Section IX	Entrée en vigueur	21

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

**RÈGLEMENT CONCERNANT L'ADOPTION D'UN PROGRAMME
D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ RÉSIDENIELLE SUR LE
TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ATHANASE**

SECTION I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Préambule

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

*Objectif du
règlement*

2. Le présent règlement a pour objectif d'adopter un programme d'accès à la propriété résidentielle applicable sur le territoire de la Municipalité.

*Objet du
règlement*

3. Il a pour objet d'atteindre les objectifs de revitalisation du territoire de la Municipalité inscrits dans le *Plan de développement stratégique de la municipalité de Saint-Athanase* et de stimuler un nouveau potentiel d'attraction de nouvelles familles et/ou personnes et de rétention des jeunes citoyens sur le territoire de la Municipalité afin de maximiser les infrastructures existantes et ainsi conserver les infrastructures scolaires, municipales, commerciales et ecclésiastiques en maximisant leur utilisation et leur fréquentation.

Moyens

4. Les moyens prévus dans le programme visent l'atteinte des objectifs suivants :

- i) Aider les familles et/ou personnes à construire et/ou acheter une résidence;
- ii) Favoriser la venue de nouvelles familles et/ou toutes personnes propriétaires;
- iii) Contrer les tendances démographiques et l'exode des jeunes;
- iv) Favoriser la construction d'immeubles multi logements.

SECTION II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Terminologie

5. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Projet de règlement numéro R 202-2020 concernant l'adoption d'un programme d'accès à la propriété résidentielle sur le territoire de la municipalité de Saint-Athanase

- « **Bâtiment résidentiel** » : Tout bâtiment principal tel que défini au règlement de zonage R 156-2014 de la Municipalité.
- « **Entrepreneur** » : Un entrepreneur au sens de la *Loi sur le bâtiment* [RLRQ, c. B-1.1] dont l'activité principale consiste à organiser, à coordonner, à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction compris dans l'une des 11 sous-catégories énoncées à l'Annexe 1 du *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et de constructeurs-propriétaires* [RLRQ, c. B-1.1, r. 9].
- « **Immeuble locatif** » : Un bâtiment collectif ou individuel qui a pour objet de générer des revenus locatifs (paiement de loyers par des locataires disposant d'un bail d'habitation).
- « **Municipalité** » : La municipalité de Saint-Athanase.
- « **Officier désigné** » : Personne désignée par la Municipalité en vertu du *Règlement sur les permis et certificats de la municipalité de Saint-Athanase* portant le numéro R 159-2014, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction et responsable de l'application du présent règlement. À ce titre, il est investi de tous les pouvoirs se rattachant à la fonction.

Projet de règlement numéro R 202-2020 concernant l'adoption d'un programme d'accès à la propriété résidentielle sur le territoire de la municipalité de Saint-Athanase

« Résidence » :

Endroit utilisé à des fins d'habitation, consistant en une pièce ou groupe de pièces communicantes ayant une entrée distincte, servant ou destinée à servir de résidence ou de domicile à une ou plusieurs personnes et où l'on peut préparer et consommer des repas, vivre et dormir.

« Taxe foncière » :

Une taxe imposée à l'égard d'un immeuble par la Municipalité indépendamment de l'usage qui en est fait. Cependant, sont exclus de cette définition les taxes spéciales établies en vertu de règlements particuliers ainsi que les compensations pour les services municipaux notamment les services de cueillette de déchets, le traitement des matières résiduelles, ainsi que le traitement des matières recyclables, la vidange des fosses septiques, les taxes dites d'amélioration locale, mutations ou des compensations en tenant lieu, du service de la dette, et toutes autres taxes ou tarification similaire.

**SECTION III
DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

6. Le *Programme d'accès à la propriété résidentielle sur le territoire de la Municipalité de Saint-Athanase* s'adresse à tous les propriétaires désirant construire un bâtiment neuf et/ou acheter un bâtiment usagé, à vocation résidentielle, d'un ou plusieurs logements, excluant tout autre type de bâtiment.

Projet de règlement numéro R 202-2020 concernant l'adoption d'un programme d'accès à la propriété résidentielle sur le territoire de la municipalité de Saint-Athanase

- Exclusions* **7.** Sont exclus de l'application du programme les immeubles suivants :
- i) Les bâtiments à utilisation saisonnière;
 - ii) Les maisons mobiles, les roulottes et toutes constructions qui peuvent être déplacées;
 - iii) Les bâtiments qui sont exempts de toute taxe foncière, municipale ou scolaire, en vertu de l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale* [RLRQ, c. F-2.1].
- Éligibilité au programme* **8.** Pour être éligible au programme, le demandeur doit :
- i) Être une personne physique;
 - ii) Être le propriétaire occupant;
 - iii) Être un résident permanent;
 - iv) Ne pas être un promoteur ou un constructeur immobilier.
- Durée du programme* **9.** La durée du programme est de trois (3) ans et débute à la date d'entrée en vigueur du présent règlement et se terminera trois (3) ans plus tard, jour pour jour.
- Toute demande acceptée avant la fin du programme continuera d'avoir effet pour le requérant au-delà de cette date jusqu'à parfaite attribution des remboursements de taxes admissibles auxquels le requérant avait le droit à la date de sa demande.
- Suspension de l'application du programme* **10.** Lorsque l'inscription au rôle d'évaluation foncière d'un immeuble pouvant faire l'objet d'une aide financière est contestée, l'aide financière n'est accordée qu'au moment où une décision finale a été rendue sur cette contestation.
- Transfert de propriété* **11.** L'aide financière accordée n'est pas transférable au nouveau propriétaire dans le cas d'un transfert de propriété et prend fin à la date de la transaction inscrite dans l'acte notarié constatant ce transfert.

Projet de règlement numéro R 202-2020 concernant l'adoption d'un programme d'accès à la propriété résidentielle sur le territoire de la municipalité de Saint-Athanase

SECTION IV

AIDE FINANCIÈRE

*Remboursement
de taxes*

12. L'aide financière accordée dans le cadre du *Programme d'accès à la propriété résidentielle sur le territoire de la Municipalité de Saint-Athanase* et payable au propriétaire qui construit un bâtiment neuf consiste en un remboursement de la taxe foncière d'un montant maximal de cinq mille dollars (5 000 \$) à raison d'un maximum de mille dollars (1 000 \$) par année pour une période maximale de cinq (5) années.

L'aide financière accordée dans le cadre du *Programme d'accès à la propriété résidentielle sur le territoire de la Municipalité de Saint-Athanase* et payable au propriétaire qui fait l'acquisition d'une propriété existante consiste en un remboursement de la taxe foncière d'un montant maximal de trois mille dollars (3 000 \$) à raison d'un maximum de mille dollars (1 000 \$) par année pour une période maximale de trois (3) années.

Dans le cas de l'acquisition d'une propriété existante, l'aide financière accordée est applicable à partir de la date d'achat de ladite propriété, constatée par acte notarié.

Dans le cas de la construction d'un bâtiment neuf, l'aide financière accordée est applicable à partir de la date d'inscription au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité lors de l'émission du certificat d'évaluation.

Tout ajustement de taxes postérieur à l'octroi de l'aide financière découlant de travaux de rénovation ou d'agrandissement réalisés pendant la durée de l'admissibilité de la demande au présent programme ne fait pas partie du calcul de remboursement de taxes prévu au présent programme.

*Modalités de
versement*

13. L'aide financière en remboursement de taxes foncières accordée en vertu du programme sera versée au propriétaire en un seul versement, au plus tard le 15 décembre de chaque année au nom du propriétaire inscrit au rôle à cette date, à compter de la première année de taxation (1^{er} janvier au 31 décembre) de la valeur portée au rôle et ce, par chèque émis par la Municipalité après que toutes taxes, droits de mutation ou tarifs municipaux aient été acquittés en entier par le propriétaire selon les modalités de paiement établies par le Conseil.

Projet de règlement numéro R 202-2020 concernant l'adoption d'un programme d'accès à la propriété résidentielle sur le territoire de la municipalité de Saint-Athanase

*Crédit
d'installation
septique*

14. En lieu et place du remboursement de la taxe foncière prévu à l'article 12 du présent règlement et à sa demande, le propriétaire occupant d'une construction neuve peut obtenir un montant de trois mille dollars (3 000 \$) pour l'installation d'une fosse septique avec champ d'épuration. Cette installation doit être faite dans les six (6) mois de la demande d'aide financière.

Pour être admissible à cette aide financière, le propriétaire occupant d'une construction neuve devra préalablement avoir obtenu un permis de la MRC de Témiscouata pour l'installation de cet ouvrage, fournir à la Municipalité une copie du permis et la facture des travaux effectués indiquant l'adresse de l'installation dans les six (6) mois suivant celle-ci.

15. Chaque nouvelle famille résidente permanente venant s'établir dans la Municipalité lors de l'acquisition d'une propriété existante ou de la construction d'une nouvelle propriété recevra, en plus de la prime prévue à l'article 15 du présent règlement, une prime de deux cent cinquante dollars (250\$) par année, par enfant qui fréquente l'école primaire des Verts Sommets.

Pour recevoir cette prime, une preuve de fréquentation de l'école des Verts Sommets devra être fournie à la Municipalité à la fin de chaque année scolaire, période du paiement de ladite prime. La Municipalité se réserve le droit de valider la fréquentation auprès de l'école.

SECTION V
DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE

*Contenu de
la demande*

16. Tout propriétaire qui demande l'aide financière dans le cadre du programme doit compléter le formulaire prévu à cet effet, et divulguer les informations suivantes :

- i) Le ou les noms du ou des propriétaires;
- ii) Le cas échéant, les noms et âges des enfants;
- iii) L'adresse civique de la résidence;
- iv) La date de prise de possession de l'immeuble dans le cas de l'achat d'une propriété existante;
- v) Les dates prévues du début et de la fin de la construction dans le cas d'une construction neuve;
- vi) Le nom de l'entrepreneur qui effectuera les travaux de construction dans le cas d'une construction neuve;

Projet de règlement numéro R 202-2020 concernant l'adoption d'un programme d'accès à la propriété résidentielle sur le territoire de la municipalité de Saint-Athanase

- vii) En application de l'article 14 du présent règlement, son choix entre le remboursement de la taxe foncière ou le crédit pour l'installation d'une fosse septique;
- viii) Un engagement à maintenir son admissibilité tout au long de la durée du programme qui lui est applicable, à défaut de quoi, il s'engage à rembourser à la Municipalité des sommes qui pourraient lui être versées en trop à compter du jour où son statut d'admissibilité aurait changé.

De plus, si applicable, le demandeur doit fournir à l'appui de sa demande :

- i) Une copie du permis de construction émis par la Municipalité;
- ii) Une copie du permis d'installation septique avec champ d'épuration émis par la MRC de Témiscouata;
- iii) Une copie des factures de l'installation septique avec champ d'épuration;
- iv) Une copie du certificat de naissance des enfants.

Le formulaire, dûment complété et signé, et, si applicable, les documents qui doivent être joints, doivent être remis à l'officier désigné.

*Vérification de
l'admissibilité*

17. Dès réception de la demande, l'officier désigné vérifie sa conformité et son admissibilité, l'approuve si elle correspond aux critères et exigences prévus au présent règlement, et en avise le demandeur, par écrit, en lui faisant part des modalités de remboursement.

Dans le cas contraire, l'officiel désigné doit rejeter la demande et en avise, par écrit, le demandeur en expliquant les raisons de son refus.

S'il s'agit d'un vice de forme, l'officier désigné avise, par écrit, le demandeur qu'il doit apporter, dans le délai fixé, les corrections nécessaires pour éviter le rejet de sa demande.

Projet de règlement numéro R 202-2020 concernant l'adoption d'un programme d'accès à la propriété résidentielle sur le territoire de la municipalité de Saint-Athanase

SECTION VI

EXIGENCES POUR LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT NEUF

Exigences

18. Dans le cadre de l'application du programme pour la construction d'un bâtiment neuf, les exigences suivantes doivent être respectées :

- i) Faire exécuter les travaux de construction par un entrepreneur ou en auto-construction;
- ii) Avoir obtenu un permis de construction de la Municipalité;
- iii) Avoir respecté les dispositions des règlements d'urbanisme de la Municipalité en vigueur;
- iv) Débuter les travaux dans les trois (3) mois de la date de l'émission du permis de construction et les avoir terminés avant la date d'échéance du permis;
- v) Être propriétaire de l'immeuble admissible à la date effective de l'inscription au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité.

SECTION VII

RESPONSABILITÉ D'APPLICATION

Application du règlement

19. L'application du présent règlement est de la responsabilité de l'officier désigné.

SECTION VIII

DISPOSITIONS MODIFICATIVES

Abrogation

20. Le présent règlement abroge et remplace le *Règlement concernant l'adoption d'un programme d'aide financière pour la construction- rénovation – acquisition résidentielle* portant le numéro R 175-2017.

SECTION IX

ENTRÉE EN VIGUEUR

Entrée en vigueur

21. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.