

RÈGLEMENT NUMÉRO 625-2025

PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION ET L'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS

PRÉAMBULE :

CONSIDÉRANT QUE l'article 4, alinéa 1, paragraphe 9 de la Loi sur les compétences municipales (chapitre C-47.1) (ci-après LCM), confère à toute municipalité locale compétence dans le domaine de l'habitation;

CONSIDÉRANT QUE le Chapitre IX.1 de la LCM accorde divers pouvoirs aux municipalités locales, en matière d'habitation, notamment à l'article 84.4 qui permet, par règlement, d'adopter un programme d'aide visant à favoriser la construction ou l'aménagement de logements locatifs, à l'exception de logements destinés à des fins touristiques;

CONSIDÉRANT QUE la volonté du conseil municipal est de favoriser la construction et l'aménagement d'immeubles à logements locatifs de deux (2) logements et plus sur son territoire, en décrétant un crédit de taxes foncières;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné lors de la séance régulière du conseil du 8 décembre 2025;

CONSIDÉRANT QU'un projet de règlement a été déposé et présenté à la réunion régulière du 8 décembre 2025.

EN CONSÉQUENCE :

IL EST PROPOSÉ PAR : Monsieur le conseiller Denis Bourgault.

APPUYÉ ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLÈRES PRÉSENTES ET DES CONSEILLERS PRÉSENTS :

Que le règlement portant le numéro 608-2024 soit abrogé et remplacé par le règlement portant le numéro 625-2025 et qu'il soit adopté, lequel décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 OBJET DU RÈGLEMENT

Le règlement a pour but de favoriser, contribuer et accroître la vitalité économique sur le territoire de la Ville de Normandin, ainsi qu'à contrer la pénurie de logements, par la mise en place d'un Programme de crédit de taxe foncière visant à favoriser la construction et l'aménagement d'immeubles résidentiels de deux (2) logements locatifs et plus (ci-après : « Programme »).

ARTICLE 3 DÉFINITION

Confirmation d'admissibilité : Document par lequel la Ville de Normandin confirme l'admissibilité d'un demandeur au crédit de taxes. Celui-ci est produit lorsque tous les documents requis en vertu du présent règlement ont été dûment complétés par le Demandeur et déposés à la Ville de Normandin et que toutes les conditions d'admissibilité de la demande de crédit de taxes ont été accomplies.

Demandeur : Toute personne, qu'elle soit le propriétaire d'un immeuble visé par un projet de construction admissible au présent Programme ou le promoteur d'un tel projet, qui effectue une demande de crédit de taxes par le biais de ce Programme.

Certificat de crédit : Document produit après la première inscription au rôle d'évaluation de l'immeuble ou de l'ajustement au rôle d'évaluation des rénovations de l'immeuble pour lequel une confirmation d'admissibilité a été émise. Ce dernier permet de confirmer le montant du crédit consenti et les modalités de versement.

Logement locatif : Un logement est une maison, un appartement, un ensemble de pièces ou une seule pièce où l'on tient feu et lieu. Les occupants d'un logement ne vivent ni ne mangent avec les autres occupants du même bâtiment, comme dans les maisons de pension. Il comporte une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, une cuisine ou un équipement de cuisson à l'usage exclusif des occupants qui l'occupent en vertu d'un contrat de location.

Taxes foncières : Taxes sur la valeur foncière, incluant la taxe foncière générale et la taxe spéciale pour le service de la dette.

ARTICLE 4 CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

- 4.1 Le crédit de taxes foncières doit porter sur une construction comportant des logements locatifs qui n'est pas destinée ou louée, en tout ou partie, à des fins touristiques;
- 4.2 Un logement construit grâce à un crédit de taxes accordé en vertu du présent Programme doit demeurer utilisé ou affecté à des fins résidentielles locatives pour une période d'au moins cinq (5) ans suivant l'émission du Certificat de crédit;
- 4.3 Le Programme s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Normandin;
- 4.4 Le programme s'applique :
 - 4.4.1 à la construction de nouvel immeuble comportant deux (2) logements locatifs et plus*;
 - 4.4.2 à l'aménagement d'un bâtiment résidentiel existant qui répond aux deux (2) critères suivants*:
 - L'immeuble doit comporter deux (2) logements locatifs ou plus à la fin des travaux;
 - La valeur de l'immeuble doit être augmentée d'au moins 50 000\$ au rôle d'évaluation.
- * PRÉCISION : Dans le cas d'un immeuble à usage mixte (commercial/résidentiel) seule la portion résidentielle du bâtiment sera admissible au programme.
- 4.5 Sont uniquement visés par le Programme la construction et l'aménagement de logements de type 2½, 3½, 4½, 5½, 6½ et 7½;
- 4.6 Les travaux de construction ou d'aménagement, de même que tout travaux accessoires au projet incluant une démolition, doivent être l'objet, selon le cas, des permis et/ou certificats délivrés par l'inspecteur en bâtiments de la Ville en vertu du Règlement sur les permis et certificats no. 427-2011 et ses amendements, préalablement à l'analyse de la demande de crédit de taxes produite en vertu de ce Programme;
- 4.7 La demande de crédit de taxes foncières doit être déposée par le demandeur et acceptée par la Ville par la délivrance de la confirmation d'admissibilité avant le début des travaux, sous réserve de l'application de l'article 4.9;
- 4.8 Les travaux doivent être entièrement terminés dans un délai de 12 mois suivant la délivrance de la confirmation d'admissibilité. Dans le cas contraire, le demandeur doit déposer à la Ville une nouvelle demande;
- 4.9 Les travaux de construction ou d'aménagement, de même que tous travaux accessoires au projet incluant une démolition, doivent être conformes à toute disposition contenue aux règlements d'urbanisme de la Ville, de même qu'à toute disposition de la législation provinciale ou fédérale applicable;
- 4.10 Le montant du crédit de taxes foncières ou son calcul est précisé dans le certificat de crédit émis par le directeur financier de la Ville. Ce certificat est produit dans les trente (30) jours de la réception par le greffier de la Ville de la modification apportée au rôle d'évaluation de l'immeuble, par l'évaluateur municipal, en raison des travaux de construction ou d'aménagement;
- 4.11 La confirmation d'admissibilité et le certificat de crédit sont émis pour un immeuble. Ceux-ci sont transférables, jusqu'à leur extinction. Sous réserve des exclusions de l'article 5.

ARTICLE 5 EXCLUSIONS

Sont exclus de l'application du Programme :

- 5.1 Les organismes gouvernementaux et paragouvernementaux;
- 5.2 Les institutions financières;
- 5.3 Les organismes subventionnés.

ARTICLE 6 PÉRIODE D'ADMISSIBILITÉ

Les demandes sont reçues en continu, et ce, jusqu'à ce que des certificats de crédit aient été émis pour le montant maximal du Programme décrit à l'article 7.1 ou jusqu'au 31 décembre 2028, date de fin pour le dépôt d'une demande.

ARTICLE 7 AIDE FINANCIÈRE

- 7.1 a) La valeur totale des crédits de taxes accordés par la Ville en vertu du programme ne peut excéder la moyenne annuelle de 1% des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement dans le budget de la Ville pour l'ensemble des 5 ans du programme;
- b) Une demande de crédit de taxes foncières générales est jugée recevable lorsqu'elle est complète et conforme. Cette date est celle réputée de sa réception;
- c) Advenant que la Ville reçoive une demande complète et conforme et que celle-ci soit admissible à un crédit de taxes foncières, mais que la valeur totale des crédits disponibles au Programme est insuffisante pour attribuer la totalité du crédit pouvant être accordé en vertu du Programme, la Ville accorde malgré les montants prévus à l'article 7.3, un crédit de taxes foncières correspondant aux crédits disponibles dans le budget total de crédit de taxes afin de respecter le montant maximal établi selon l'article 7.1 a);
- d) Lorsque la valeur totale des crédits de taxes foncières pouvant être accordés en vertu du Programme est atteinte, aucun crédit de taxes foncières ne peut être accordé pour les années restantes au Programme.
- 7.2 Toute demande de crédit de taxes foncières en vertu du Programme doit être présentée sur le formulaire de demande de crédit de taxes foncières, annexé au présent règlement et disponible à l'hôtel de ville;
- 7.3 Une confirmation d'admissibilité est émise par l'inspecteur municipal de la Ville de Normandin pour confirmer l'admissibilité du Demandeur au Programme lorsque tous les documents requis en vertu du présent règlement ont été dûment complétés par le Demandeur et déposés à la Ville de Normandin et que toutes les conditions d'admissibilité de la demande de crédit de taxes ont été accomplies.
- 7.4 a) Le montant du crédit de taxes foncières applicables à la construction d'un nouvel immeuble à logements locatifs s'établit à partir de la valeur de l'immeuble construit ainsi qu'au taux de taxes foncières imposé lors de la première année d'inscription au rôle d'évaluation. Le montant ainsi établi est celui utilisé pour calculer le crédit de chacune des trois années. Le crédit de taxes foncières applicables au compte de taxes foncières de l'immeuble correspond à :
- i) pour la première année, 100% du montant ci-haut établi;
 - ii) pour la deuxième année, 75% du montant ci-haut établi;
 - iii) pour la troisième année, 50% du montant ci-haut établi.
- b) Le montant du crédit de taxes foncières applicables à l'aménagement d'un immeuble à logements locatifs s'établit à partir de l'augmentation de valeur de l'immeuble ainsi qu'au taux de taxe foncière générale imposé lors de l'inscription des améliorations au rôle d'évaluation. Seule l'augmentation de valeur est admissible au crédit de taxe. Le montant ainsi établi est celui utilisé pour calculer le crédit de chacune des trois années. Le crédit de taxes foncières applicables au compte de taxes foncières de l'immeuble correspond à :
- i) pour la première année, 100% du montant ci-haut établi;
 - ii) pour la deuxième année, 75% du montant ci-haut établi;
 - iii) pour la troisième année, 50% du montant ci-haut établi.
- 7.5 Le crédit de taxes foncières est appliqué directement sur le compte de taxes foncières de l'immeuble. Advenant que le crédit établi pour la première année excède le montant à payer, le solde est reporté à l'année suivante, ainsi de suite jusqu'à l'extinction du montant total du crédit consenti sur le certificat de crédit.

ARTICLE 8 DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

Dans le cadre de l'application du présent règlement, la Ville peut exiger du demandeur ou du propriétaire de l'immeuble visé par la demande ou un crédit, toute information ou document.

Le demandeur ou le propriétaire sont tenus de fournir l'information ou le document.

ARTICLE 9 DÉFAUT

À défaut de respecter l'une des exigences du présent règlement, l'entièreté des crédits de taxes foncières est remboursable par le demandeur ou le propriétaire de l'immeuble.

ARTICLE 10 RAPPORT ANNUEL DES CRÉDITS ACCORDÉS

Chaque année, un rapport sur les crédits accordés en vertu du Programme est déposé au conseil de Ville. Ce rapport est ensuite publié sur le site Internet de la Ville.


ARTICLE 11 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement numéro 625-2025 entrera en vigueur conformément à la Loi. Ce règlement abroge et remplace le règlement 608-2024.

Avis de motion donné à la séance du :	8 décembre 2025
Dépôt du projet à la séance du :	8 décembre 2025
Adopté lors de l'assemblée du:	15 décembre 2025
Publié et affiché le :	17 décembre 2025
Entrée en vigueur le :	17 décembre 2025



Jacinthe Doucet
Mairesse



Jean-Sébastien Nadeau
Directeur général et greffier