

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

La présente codification administrative a été effectuée afin de faciliter
la lecture du règlement numéro 23-048 et ses amendements.
Seuls les règlements originaux peuvent faire preuve de leur contenu.

RÈGLEMENT 23-048

**RÈGLEMENT INSTAURANT UN PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES
VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION, LA RÉNOVATION ET LA LOCATION
ANNUELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SERVANT À DES FINS RÉSIDENTIELLES**

Adopté par le conseil municipal le 18 septembre 2023 et modifié par le(s) règlement(s) suivant(s) :

Numéro

Date

**RÈGLEMENT INSTAURANT UN PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES
VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION, LA RÉNOVATION ET LA LOCATION
ANNUELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SERVANT À DES FINS RÉSIDENTIELLES**

TABLE DES MATIÈRES

SECTION I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES.....3

SECTION II

MODALITÉS D’ADMISSIBILITÉS ET D’APPLICATION DU PROGRAMME.....4

SECTION III

PROCÉDURES, CONTENU ET CHEMINEMENT D’UNE DEMANDE6

SECTION IV

CALCUL ET MODALITÉS D’APPLICATION DU
CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES.....7

SECTION V

OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE D’UN CRÉDIT DE TAXES8

SECTION VI

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES, PÉNALES ET FINALES.....9

RÈGLEMENT INSTAURANT UN PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION, LA RÉNOVATION ET LA LOCATION ANNUELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SERVANT À DES FINS RÉSIDENIELLES

SECTION I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

- 1.** Le présent règlement instaure un programme de crédit de taxes visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles (ci-après désigné le « Programme ») et en détermine les modalités d'application.
- 2.** Le Programme permet à la Ville de Rimouski (ci-après désignée la « Ville ») d'accorder un crédit de taxes pour chaque projet admissible sur son territoire.
- 3.** Le présent règlement s'applique aux immeubles situés dans le périmètre d'urbanisation de la Ville au sens du règlement de zonage.

Malgré ce qui précède, le règlement ne s'applique pas aux immeubles :

- 1° situés dans une zone possédant une côte de crue de récurrence de 20 ans;
- 2° situés à l'intérieur de la frange côtière de l'estuaire Saint-Laurent assujettie aux dispositions de la section III du chapitre 14 du Règlement de zonage 820-2014;
- 3° utilisés comme un établissement appartenant à 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), ni à une résidence privée d'hébergement (RPA) ou une ressource intermédiaire (RI) ou toute autre maison de retraite réglementée par le gouvernement et qui offre un milieu de vie encadré;
- 4° où sont offerts les services d'une ressource intermédiaire ou d'une ressource de type familial au sens de Loi sur les services de santé et les services sociaux;
- 5° appartenant à une commission scolaire ou à un centre de services scolaires, à un collège d'enseignement général et professionnel, à un établissement universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires (L.R.Q., chapitre 1-17);
- 6° appartenant à une personne morale à but non lucratif titulaire d'un permis, permettant de tenir un établissement d'enseignement privé délivré en vertu de la Loi sur l'enseignement privé (L.R.Q., chapitre E-9.1) et qui est mis à la disposition de cet établissement;
- 7° servant de résidence pour étudiants, financés en tout ou en partie par le réseau de l'Éducation, notamment un ministère, une université ou un collège;

- 8° appartenant à la Ville, ses mandataires ou agents, à une corporation municipale, ses mandataires ou agents, aux gouvernements provincial et fédéral, leurs mandataires ou agents, ainsi qu'à toute corporation publique ou parapublique dont la majorité des membres est nommée par un gouvernement ou dont la majorité des fonds provient d'une source gouvernementale;
- 9° utilisés à titre de maison de chambres;
- 10° utilisés à titre de presbytère, un collège, un couvent ou tout autre bâtiment à caractère institutionnel;
- 11° dont la propriété est détenue en tout ou en partie par les gouvernements provincial et fédéral ou à l'un de leurs ministères ou organismes, ou à une municipalité régionale de comté;
- 12° composés d'unités d'habitations en copropriété divise;
- 13° faisant l'objet de procédures judiciaires relatives au titre de propriété, telles qu'une demande en passation de titre.

4. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par les mots et expressions suivants :

- 1° « Immeuble » : un lot ou groupe de lots, possédé ou occupé dans la ville 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);
- 2° « 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 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;
- 3° « Résidence principale » la résidence d'une personne où elle demeure plus de 50 % du temps lors d'une année tel que désigné à sa déclaration fiscale fédérale ou provinciale pour l'année précédente;
- 4° « Rénovation » : tout changement, modification, réfection, 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.

SECTION II

MODALITÉS D'ADMISSIBILITÉS ET D'APPLICATION DU PROGRAMME

5. La période d'admissibilité au Programme est de la date d'entrée en vigueur du règlement au 18 décembre 2026.

6. Est admissibles au Programme :

1° le propriétaire d'un immeuble;

2° l'emphytéote qui détient un droit d'utiliser pleinement un immeuble, pour une durée minimale de 50 ans.

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

7. Pour être admissible au Programme, un projet doit faire l'objet d'un permis de construction de la Ville et remplir l'une ou l'autre des conditions suivantes :

1° prévoir la construction :

a) d'une nouvelle partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments en vue d'y aménager au moins 8 logements admissibles sur le même immeuble; ou

b) d'un logement admissible jouxtant une résidence principale;

2° prévoir la rénovation :

a) d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments existants en vue d'y aménager au moins 8 logements admissibles sur le même immeuble; ou

b) d'une résidence principale existante afin d'y aménager un logement admissible jouxtant celle-ci.

8. Au sens du présent règlement, on entend par « logement admissible » un logement dont le loyer est égal ou inférieur aux valeurs suivantes :

Loyer maximal d'un logement admissible	
Nombre de chambres	Loyer maximal
1 chambre	835 \$/mois
2 chambres	1048\$/mois
3 chambres	1225 \$/mois
4 chambres	1445 \$/mois
5 chambres	1578 \$/mois
6 chambres	1651 \$/mois
7 chambres et plus	1700 \$/mois

Note : Les montants prévus au tableau ci-dessus ont été indexés et arrondis le 15 février 2023 (Effet à compter du 1er février 2024)

Le montant des loyers prévu au présent article est indexé au 1er février de chaque année selon la variation en pourcentage, par rapport à l'année précédente, de l'Indice des prix à la consommation (IPC) pour le Québec (Produits et groupes de produits : Logement locatif) publié par l'Institut de la

statistique du Québec. À cette fin, l'Indice des prix à la consommation pour une année est la moyenne annuelle calculée à partir des indices mensuels pour les 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année qui précède l'indexation. Le résultat de l'indexation est arrondi à l'unité.

9. Nonobstant les dispositions de la présente section, n'est pas admissible au Programme, un projet au bénéfice de logements loués en tout ou en partie à des fins touristiques.

Est notamment considéré comme un étant « à des fins touristiques » un établissement, autre qu'un établissement de résidence principale, où est offert de l'hébergement en auto-cuisine, tels un appartement, une maison ou un chalet meublé.

Au sens du présent article, on entend par « établissement de résidence principale » un établissement où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de l'exploitant à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.

SECTION III

PROCÉDURE, CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

10. Toute demande d'aide financière doit être adressée au Service des ressources financières de la Ville à l'aide du formulaire prévu à cet effet, lequel doit être dûment rempli et signé.

11. La demande doit comprendre les renseignements et documents suivants :

1° un plan détaillé de la nature des travaux de construction ou de rénovation visés, lequel comprend la description de l'immeuble incluant les servitudes existantes, produit par un professionnel habilité;

2° le ou les usages actuels exercés dans l'immeuble, le cas échéant;

3° une estimation détaillée du coût des travaux de construction ou de rénovation;

4° la date prévue de début et de fin des travaux projetés;

5° une copie du permis de construction délivré par le Service urbanisme, permis et inspection de la Ville;

6° 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;

7° 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, laquelle doit provenir de la majorité des copropriétaires.

Les documents déposés lors d'une demande d'un permis de construction sont réputés accompagner une demande d'aide financière déposée en vertu du présent règlement.

12. À la suite du dépôt d'une demande complète, soit une demande qui contient l'ensemble des renseignements et documents prévus à la section III, le Service des ressources financières statue sur la conformité du projet au présent règlement.

Le Service 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.

SECTION IV

CALCUL ET MODALITÉS D'APPLICATION DU CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES

13. Le crédit de taxes foncières est d'une durée de 5 ans.

14. Pour tout projet admissible concernant 8 logements ou plus, le crédit de taxe foncière correspond à la différence entre le montant de la taxe foncière générale qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant de la taxe foncière générale qui est effectivement dû.

Ce crédit est octroyé selon les modalités suivantes :

1° pour premier exercice financier de la Ville, soit l'année au cours de laquelle les travaux ont été réalisés, le crédit est égal à 100 % du crédit mentionné au premier alinéa;

2° pour le second exercice financier, le crédit est égal à 100 % du crédit mentionné au premier alinéa;

3° pour le troisième exercice financier, le crédit est égal à 75 % du crédit mentionné au premier alinéa;

4° pour le quatrième exercice financier, le crédit est égal à 50 % du crédit mentionné au premier alinéa;

5° pour le cinquième exercice financier, le crédit est égal à 25 % du crédit mentionné au premier alinéa.

Le crédit maximal annuel accordé par logement est de 1 500 \$. De plus, le crédit maximal annuel accordé à un propriétaire pour un regroupement de projets autorisés est de 150 000 \$.

15. Pour tout projet admissible concernant un logement jouxtant une résidence principale, le crédit de taxes correspond à la différence entre le montant de la taxe foncière générale qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant de la taxe foncière générale qui est effectivement dû.

Ce crédit est égal à 100 % du crédit mentionné au premier alinéa et est applicable pour cinq exercices financiers de la Ville, à compter de l'année au cours de laquelle les travaux ont été réalisés.

Le crédit maximal annuel accordé par logement est de 1 500 \$.

16. Avant d’octroyer le crédit de taxe foncière pour la première année, une copie du bail ou des baux concernant l’immeuble visé par le crédit de taxes doit être remise au Service des ressources financières. Pour les années subséquentes, une copie de l’avis d’augmentation de loyer ou d’une modification d’une condition du bail ou des baux doit être remise.

Au besoin, le Service des ressources financières peut demander toutes pièces justificatives additionnelles à cet effet.

17. En cas de cession d’un immeuble visé par le crédit de taxes, le crédit demeure applicable dans la mesure où les conditions prévues à la section V du présent règlement sont respectées.

SECTION V

OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE D’UN CRÉDIT DE TAXES

18. 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 respecter les obligations prévues à la présente section.

19. Le bénéficiaire ne peut pas :

- 1° convertir le mode de propriété d’un logement admissible en copropriété divise;
- 2° démolir un logement admissible, modifier sa typologie ou lui enlever sa vocation résidentielle;
- 3° occuper lui-même ou par un membre de sa famille un logement admissible. Au sens du présent article, on entend par un « membre de sa famille » un parent du propriétaire ou du conjoint du propriétaire en ligne directe ainsi qu’en ligne collatérale au 2^e degré.

20. Le bénéficiaire doit :

- 1° maintenir le prix des loyers des logements admissibles, afin qu’il soit égal ou inférieur au loyer maximal applicable, lequel est prescrit à l’article 8 du présent règlement, et ce, pour une durée minimale de 5 ans;
- 2° en cas de hausses du prix des loyers des logements admissibles, s’assurer qu’elles soient égales ou inférieures à la somme obtenue selon la formule suivante, et ce, pour une durée minimale de 5 ans :

$$A + 5 \% = B$$

Dans la formule prévue au paragraphe 2° :

- a) la lettre « A » représente l’Indice des prix à la consommation (IPC) pour le Québec (Produits et groupes de produits : Logement locatif) publié par l’Institut de la statistique du Québec. À cette fin, l’Indice des prix à la consommation pour une année est la moyenne annuelle calculée à partir des indices mensuels pour les 12 mois se terminant le 31 décembre de l’année qui précède l’indexation. Le résultat de l’indexation est arrondi à l’unité;

- b) la lettre « B » représente la hausse annuelle maximale autorisée pour un logement admissible;
- 3° obtenir tous les permis et autorisations requis pour son projet, suivant les lois et règlements applicables;
- 4° acquitter l'ensemble des taxes municipales applicables à l'égard des immeubles qu'il détient sur le territoire rimouskois, dont notamment sa résidence principale;
- 5° ne pas avoir de dettes impayées à l'endroit de la Ville, telles que des arrérages, des tarifs, des compensations ou des frais divers;
- 6° commencer les travaux de constructions des logements admissibles au plus tard 6 mois après la date de la confirmation de l'octroi du crédit de taxes par le Service des ressources financières;
- 7° terminer les travaux des logements admissibles au plus tard 18 mois après la date de confirmation de l'octroi du crédit de taxes par le Service des ressources financières.
- 8° conserver, pour une période minimale de 5 ans, la vocation locative et résidentielle du logement admissible, sauf pour un motif sérieux.

21. Si le bénéficiaire est en défaut de conserver, pour une période minimale de 5 ans, la vocation locative et résidentielle d'un logement admissible :

- 1° le crédit de taxes sera révoqué;
- 2° le remboursement de la totalité ou d'une partie du crédit de taxes accordé sera réclamé.

22. Avant de révoquer le crédit de taxes et d'en exiger le remboursement, le Service des ressources financières 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.

Le Service motive et communique par écrit sa décision.

SECTION VI

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES, PÉNALES ET FINALES

23. 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 Ville :

- 1° le directeur du Service des ressources financières;

- 2° le chef de la Division – Revenus;
- 3° le coordonnateur à l'évaluation et à la taxation.

24. Dans le cadre de leurs fonctions, les personnes mentionnées à l'article 23 peuvent notamment :

- 1° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application du présent règlement, dont notamment des états financiers, plans, rapports, factures, baux, ententes ou contrats;
- 2° transmettre tout avis ou correspondance nécessaire;
- 3° intenter, au nom de la Ville, une poursuite pénale pour les infractions aux dispositions du présent règlement;
- 4° prendre toute action nécessaire afin d'appliquer le présent règlement.

25. En cas d'infraction aux dispositions du présent règlement, l'amende minimale est de 500 \$, s'il s'agit d'une personne physique, et de 1 000 \$, dans les autres cas.

Ces montants sont portés au double en cas de récidive.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour après jour une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel perdure cette infraction.

26. Est passible d'une amende minimale de 1 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, et de 2 000 \$, dans les autres cas, quiconque, de quelque manière que ce soit, entrave l'action d'une personne responsable de l'application du présent règlement, notamment, en le trompant par réticence ou par de fausses déclarations, en refusant de lui fournir des renseignements ou des documents qu'il a le pouvoir d'exiger ou d'examiner ou en lui refusant l'accès à un endroit qu'il a le droit de visiter en vertu du présent règlement.

Ces montants sont portés au double en cas de récidive.

27. Celui qui, par action ou omission, aide une personne à commettre une infraction aux dispositions du présent règlement ou qui conseille à une personne de la commettre, l'y encourage ou l'y incite est partie à l'infraction et est passible de la peine prévue pour cette infraction.

28. Dans toute poursuite relative à une infraction aux dispositions du présent règlement, il suffit, pour prouver l'infraction, d'établir qu'elle a été commise par un agent, un mandataire ou un employé de l'accusé.

L'accusé peut soulever comme moyen de défense que l'infraction a été commise à son insu, sans son consentement et malgré des dispositions prises pour prévenir sa commission.

29. L'administrateur ou le dirigeant d'une personne morale ayant commis une infraction aux dispositions du présent règlement est passible de la peine prévue pour cette infraction lorsqu'il autorise, acquiesce ou néglige de prendre les mesures nécessaires pour l'empêcher.

30. Le total des crédits de taxes foncières pouvant être accordés pour l'année 2023 est de 1 084 144 \$, ce qui représente 1 % des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement au budget de la Ville pour l'exercice financier 2023.

Pour les années subséquentes, 1 % du budget des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement adopté par le conseil municipal déterminera le nouveau seuil maximal en soustrayant les engagements pris antérieurement qui s'appliqueront à celle-ci.

Aux fins de reddition de compte annuel, le directeur du Service des ressources financières et trésorier dépose, lors d'une séance du conseil municipal, l'état de situation financière des crédits de taxes foncières disponibles au plus tard le 31 janvier de chacune des années du Programme.

31. Un projet admissible en vertu du présent règlement peut faire l'objet d'un crédit de taxes dans la mesure où les crédits sont disponibles à cette fin.

32. Le Service des ressources financières est responsable de l'application du présent règlement.

33. Le présent règlement abroge le Règlement 23-031 instaurant un programme de crédit de taxes foncières visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles.

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