



N° de résolution
ou annotation

Province de Québec
Municipalité de Saint-Alexis-des-Monts
MRC de Maskinongé

RÈGLEMENT NUMÉRO # 492-2026 : RÈGLEMENT CONCERNANT UN
PROGRAMME D'AIDE VISANT LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Saint-Alexis-des-Monts (la « Municipalité ») souhaite offrir à ses citoyens un milieu de vie dynamique et inclusif, favorisant l'accès à des logements de qualité ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité reconnaît l'importance de répondre aux besoins essentiels en matière d'habitation pour assurer la stabilité et la prospérité de la communauté ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité vit une pénurie de logements locatifs sur son territoire et que la disponibilité de logements locatifs constitue un facteur clé pour attirer et retenir des familles, des travailleurs et des entrepreneurs ;

CONSIDÉRANT QU'afin d'encourager un développement harmonieux et durable, contribuant à la vitalité économique et sociale du territoire, la Municipalité souhaite se prévaloir des dispositions législatives permettant d'apporter une aide financière aux fins de favoriser la construction et la rénovation de logements locatifs servant à des fins résidentielles;

CONSIDÉRANT QU'EN vertu de l'article 84.4 de la *Loi sur les compétences municipales*, la Municipalité peut, par règlement, mettre en place 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, dont l'aide peut être accordée sous forme de subvention, d'un prêt ou d'un crédit de taxes;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité juge à propos que l'aide accordée prenne la forme d'un crédit de taxes selon les modalités prévues au présent règlement;

CONSIDÉRANT QUE CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné par madame Élodie Robert, conseillère, et qu'un projet de règlement a été déposé lors de la séance du 3 août 2026.

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par madame Kim Després
Appuyé par monsieur Luc Vertefeuille
Et unanimement résolu :

QUE le règlement numéro 492-2026 soit adopté, et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit.



N° de résolution
ou annotation

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1. Objet du règlement

Le présent règlement est intitulé « *Règlement concernant un programme d'aide visant la construction de logements locatifs* ». Il a pour objet de stimuler la création de logements locatifs sur le territoire de la Municipalité.

Article 2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à tout immeuble situé à l'intérieur du périmètre urbain et dans lequel un usage résidentiel comportant des logements locatifs est autorisé en vertu de la réglementation en vigueur.

Article 3. Validité

Le Conseil adopte, en vertu de toute loi applicable, ce règlement dans son ensemble et également section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa. Ainsi, si une section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

Article 4. Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, les définitions prévues au présent article s'appliquent.

- a) Demande d'aide : une demande déposée auprès de la Municipalité afin de bénéficier du programme d'aide, conformément aux modalités prévues à la section 3 du présent règlement.
- b) Demandeur : toute personne physique ou morale déposant une demande d'aide et répondant aux conditions d'admissibilité prévues par le présent règlement.
- c) Officier responsable : personne chargée de l'administration et l'application du présent règlement, nommée par résolution du conseil. Le conseil peut également nommer un ou plusieurs officiers responsables adjoints afin d'assister ou de remplacer l'officier responsable au besoin.
- d) Propriétaire : la personne physique ou morale inscrite au registre foncier comme propriétaire du bâtiment visé par le projet, ou toute personne qui détient un droit de propriété reconnu par la loi.
- e) Projet : ensemble des travaux de construction ou de rénovation faisant l'objet de la demande d'aide, réalisés sur un bâtiment et répondant aux conditions d'admissibilité prévues par le présent règlement.

SECTION 2 PROGRAMME D'AIDE

Article 5. Programme d'aide

En vertu du présent règlement, la Municipalité accorde un crédit de taxes foncières, tel que plus amplement décrit à la section 4, à tout demandeur qui, à titre de propriétaire, réalise ou a réalisé depuis le 1er janvier 2026 la construction ou la rénovation d'un bâtiment situé dans un territoire assujetti, de manière à ce que celui-ci devienne un immeuble locatif comprenant au moins quatre (4) logements destinés à la location résidentielle, chacun étant d'une dimension minimale de trois pièces et demie (3 ½).



N° de résolution
ou annotation

Article 6. Admissibilité

Afin d'être admissible, le projet doit être réalisé en conformité avec les règlements municipaux et toute autre obligation législative ou réglementaire applicable, incluant, sans s'y limiter, les normes en matière d'aménagement et d'urbanisme, de zonage et de construction. Le projet doit également être exclusivement destiné à la location à des fins résidentielles.

Ne peuvent faire l'objet d'une demande d'aide les projets qui :

- a) visent ou concernent un établissement public;
- b) visent ou concernent une résidence privée pour aînés, une ressource intermédiaire ou toute autre maison de retraite;
- c) visent ou concernent une école ou tout établissement d'enseignement;
- d) comportent des logements loués, en tout ou en partie, de manière habituelle ou occasionnelle, à des fins touristiques;
- e) sont composés, en tout ou en partie, d'habitations détenues en copropriété divise;
- f) consistent en la construction ou la rénovation de maisons de chambres;
- g) concernent une unité d'évaluation qui, au moment du dépôt de la demande, est exempte de toute taxe foncière, municipale ou scolaire en vertu de l'article 204 de la Loi sur la fiscalité municipale (RLRP. C. F-2.1);
- h) concernent une unité d'évaluation pour laquelle un arrérage de taxes municipales, de quelque nature que ce soit, est dû à compter du jour du dépôt de la demande de crédit de taxes, la présence d'un tel arrérage avant l'approbation de la demande d'aide constituant une fin de non-recevoir.

Article 7. Période d'admissibilité

La période d'admissibilité au programme s'étend sur une période de trois (3) à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Toute demande déposée pendant cette période demeure admissible au crédit de taxes conformément à la section 4, pour l'entièreté de la durée qui y est prévue.

SECTION 3 DEMANDE D'AIDE

Article 8. Formulaire

Toute demande d'aide doit être présentée au moyen du formulaire fourni par la Municipalité à cet effet et dont la forme et le contenu sont déterminés par l'officier responsable.

Article 9. Tarification

Lors du dépôt de sa demande d'aide, le requérant doit acquitter les frais administratifs représentant dix dollars (10 \$) par logement admissible visé par la demande. Le montant payé est remboursé si la demande d'aide est refusée.



N° de résolution
ou annotation

Article 10. Conditions d'approbation de la demande d'aide

Toute approbation d'une demande d'aide est conditionnelle au respect des conditions d'admissibilité prévues à l'article 6, ainsi qu'au dépôt d'une demande de permis de construction conforme à la réglementation en vigueur et à la transmission de tous les documents requis par la Municipalité en vertu du présent règlement.

Article 11. Forme de la demande d'aide

Toute demande d'aide doit être adressée par écrit à l'officier responsable et comprendre les documents suivants :

- a) le formulaire fourni par la Municipalité, dûment rempli et signé par le demandeur;
- b) un document explicatif présentant et décrivant le projet;
- c) les plans et devis préparés par des professionnels, précisant notamment l'architecture envisagée, le nombre de logements locatifs créés et un échéancier estimatif des travaux;
- d) le montage financier du projet, incluant l'identification des sources de financement public et privé;
- e) une liste des autorisations législatives et réglementaires à obtenir auprès des autorités compétentes;
- f) un engagement écrit à respecter l'ensemble des conditions applicables prévues au présent règlement.

Le demandeur doit attester qu'il n'est pas en faillite, qu'il n'a pas fait cession de ses biens et qu'il n'est pas sous le coup d'une procédure en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité (L.R.C., 1985, c. B 3)*.

Toute demande d'aide incomplète ou non accompagnée des documents requis sera jugée non recevable. La Municipalité se réserve le droit d'exiger tout renseignement ou document additionnel jugé nécessaire à l'analyse de la demande d'aide.

Article 12. Analyse par l'officier responsable

L'officier responsable analyse chaque demande d'aide afin d'en vérifier la conformité au présent règlement. Il peut, à cette fin, effectuer toute inspection qu'il juge nécessaire, requérir des documents ou renseignements supplémentaires auprès du demandeur et consulter tout professionnel ou organisme compétent. L'officier responsable peut également suspendre l'examen d'une demande tant que les informations exigées ne sont pas fournies.

Une fois l'analyse de la demande complétée, l'officier responsable transmet sa recommandation au conseil de la Municipalité qui devra confirmer le tout par une résolution.

À la suite de l'adoption de cette résolution, la décision est communiquée par écrit au demandeur par l'officier responsable ou par la personne qu'il mandate.

Toute approbation demeure conditionnelle au respect du calendrier de réalisation, des obligations prévues au présent règlement et de toute exigence additionnelle précisée dans l'avis d'approbation, le cas échéant.



N° de résolution
ou annotation

La Municipalité se réserve le droit de révoquer l'approbation de la demande d'aide ou de réclamer le remboursement de l'aide accordée en cas de non-respect des conditions ou de fausse déclaration, conformément aux dispositions prévues à la section 4.

Article 13. Réalisation des travaux

L'approbation de la demande d'aide est conditionnelle à la réalisation complète des travaux admissibles conformément au permis délivré et aux plans et devis approuvés au moment du dépôt de la demande d'aide. Les travaux doivent avoir débuté dans un délai maximal de six (6) mois suivant la date d'émission du permis et être terminés dans les dix-huit (18) mois suivant cette même date. Ils doivent avoir été exécutés par un entrepreneur général titulaire d'une licence appropriée délivrée par la Régie du bâtiment du Québec.

Lorsque la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière pour un bâtiment visé par une demande d'aide est contestée, le crédit de taxes prévu à la section 4 du présent règlement ne peut être accordé qu'après le prononcé d'une décision finale réglant cette contestation.

Article 14. Modification du projet

La Municipalité peut, à son entière discrétion, autoriser la modification d'un projet préalablement approuvé si le nouveau projet répond à tous les critères du présent règlement.

Dans un tel cas, les délais mentionnés à la présente section sont réputés recommencer à compter de la date d'autorisation de la modification.

SECTION 4 CRÉDIT DE TAXES

Article 15. Portée du crédit de taxes

L'aide financière accordée dans le cadre du programme d'aide prend la forme d'un crédit appliqué exclusivement à la taxe foncière générale, soit celle calculée au taux de base applicable à l'unité d'évaluation concernée. Ce crédit ne peut en aucun cas s'appliquer à d'autres taxes ou tarifications, notamment les taxes spéciales, les taxes liées aux services d'égout, d'aqueduc ou de collecte des matières résiduelles, les compensations ou toute autre forme de tarification municipale.

Article 16. Modalités

Pour tout projet admissible et approuvé conformément aux dispositions de la section 3 du présent règlement, le crédit de taxes accordé au demandeur, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions prévues, est calculé selon les modalités suivantes :

- a) Année 1 : 100% du montant de la taxe foncière générale calculée au taux de base applicable à l'unité d'évaluation concernée ;
- b) Année 2 : 70% du montant de la taxe foncière générale calculée au taux de base applicable à l'unité d'évaluation concernée ;
- c) Année 3 : 40% du montant de la taxe foncière générale calculée au taux de base applicable à l'unité d'évaluation concernée.



N° de résolution
ou annotation

Article 17. Exercice financier

Le crédit de taxes s'applique à compter de l'exercice financier suivant celui où la modification du rôle d'évaluation foncière prend effet en raison des travaux, et continue pour les exercices subséquents, sous réserve que la période d'admissibilité prévue à l'article 7 soit respectée.

Article 18. Crédit de taxes partiel

Si un projet vise un bâtiment ne comprenant pas exclusivement des logements locatifs admissibles, le crédit de taxes sera calculé uniquement sur la partie admissible. Ce crédit s'applique alors uniquement à la valeur du bâtiment correspondant à cette portion, sans inclure la valeur du terrain. Les autres parties du bâtiment ne donnent droit à aucun crédit de taxes en vertu du présent règlement.

Article 19. Valeur servant au calcul du crédit de taxes

La base de calcul du montant du crédit de taxes correspond à la valeur inscrite au certificat d'inscription ou de modification du rôle d'évaluation foncière, et demeure inchangée pendant toute la durée de l'aide accordée.

Article 20. Plafond de l'aide financière

Le total des crédits de taxes accordés en vertu du présent règlement ne peut dépasser un pour cent (1 %) des crédits budgétés pour les dépenses de fonctionnement de l'exercice financier en cours. Ce pourcentage est établi en fonction des dépenses de fonctionnement correspondant au montant total des charges annuelles, déduction faite de l'amortissement et du coût des propriétés vendues.

Lorsque le maximum annuel est atteint, les crédits de taxes sont alors répartis entre les demandeurs proportionnellement au montant maximal du crédit auquel chacun a droit.

Article 21. Engagements du demandeur

Par le dépôt de sa demande d'aide, le demandeur s'engage à :

- a) maintenir, pour au moins dix (10) ans, l'usage résidentiel et locatif ainsi que le nombre de logements ayant donné droit au crédit de taxes;
- b) transmettre à l'officier responsable, sur demande, tout document jugé nécessaire, notamment les baux, une attestation du nombre de logements ou toute autre preuve permettant de vérifier la conformité aux exigences du présent règlement;
- c) transmettre à l'officier responsable une copie de chaque bail à la signature de celui-ci ainsi qu'à chaque renouvellement, ainsi que toute attestation ou document requis pour vérifier la conformité aux exigences du présent règlement.

Pour l'application du présent règlement, toute référence au demandeur ou au propriétaire est réputée viser également tout acquéreur subséquent. En cas de transfert de propriété avant l'expiration du délai prévu au paragraphe a), le demandeur doit obtenir du nouvel acquéreur qu'il s'engage formellement à respecter toutes les obligations prévues au présent règlement pour la durée restante.



N° de résolution
ou annotation

Afin de renforcer l'opposabilité de ces obligations à tout acquéreur subséquent, la Municipalité peut exiger que cette obligation soit constatée par un acte authentique et inscrit au registre foncier dès l'approbation de la demande d'aide. Les frais liés à cette inscription sont alors assumés par le demandeur.

Article 22. Révocation de l'aide financière

La Municipalité se réserve le droit de révoquer l'approbation de la demande d'aide ou exiger le remboursement du crédit de taxes en cas de non-respect des engagements prévus à l'article précédent ou de toute autre disposition du présent règlement.

La Municipalité se réserve également le droit de révoquer l'approbation de la demande d'aide ou exiger le remboursement du crédit de taxes dans les cas suivants :

- a) lorsque des faits portés à sa connaissance démontrent que la demande du propriétaire ne respecte pas les dispositions du présent règlement, qu'elle est inexacte, incomplète ou qu'elle a été produite de manière irrégulière;
- b) lorsque la demande d'aide a été approuvée à la suite d'une fausse déclaration ou sur la base d'informations incomplètes ou erronées et qu'il appert que le demandeur n'avait pas droit au crédit de taxes prévu par le présent règlement;
- c) lorsque des arrérages de taxes sont dus sur l'immeuble visé par le crédit de taxes;
- d) lorsque le propriétaire est en faillite, qu'il fait cession de ses biens ou qu'il est sous le coup d'une procédure en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité (L.R.C., 1985, c. B 3).

Le cas échéant, l'officier responsable ou la personne qu'il mandate transmet un avis de révocation au demandeur par écrit.

Article 23. Remboursement

Lorsque l'approbation de la demande d'aide est révoquée en vertu de la présente section la Municipalité se réserve le droit de demander au demandeur de rembourser à la Municipalité la totalité du montant reçu en crédit de taxes, et ce, dans les soixante (60) jours suivant l'avis de révocation, comme si les taxes avaient été exigibles dès leur échéance initiale.

Malgré ce qui précède, lorsque la révocation résulte d'une dette d'arrérages de taxes sur l'immeuble visé par le crédit, le remboursement se limite au montant du crédit de taxes reçu, calculé au prorata à compter de la date où le défaut est survenu.

SECTION 5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 24. Règle d'interprétation

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale. Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.



N° de résolution
ou annotation

À moins d'une spécification expresse à ce contraire, en cas de conflit entre les dispositions du présent règlement et celles contenues dans les codes et règlement auxquels le présent règlement réfère, les dispositions du présent règlement ont préséance.

Article 25. Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nancy Johson
Mairesse

Maryse Allard
Directrice générale et
Greffière-trésorière

Avis de motion : 3 août 2026

Présentation et dépôt du projet de règlement : 3 août 2026

Adoption du projet : 1^{er} septembre 2026

Publication : 2 septembre 2026

Entrée en vigueur : 2 septembre 2026