

Ville de Saint-Tite

RÈGLEMENT NUMÉRO 565-2026

INSTAURANT UN PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SERVANT À DES FINS RÉSIDENTIELLES

PROJET #1

ATTENDU QUE la Ville de Saint-Tite souhaite favoriser la densification du périmètre urbain et l'occupation optimale des terrains vacants;

ATTENDU QUE plusieurs terrains vacants situés dans des secteurs stratégiques demeurent inoccupés, ce qui freine le développement résidentiel et la vitalité du milieu;

ATTENDU QUE la Ville désire encourager la construction résidentielle sur son territoire afin d'accroître l'offre de logements et, dans certains cas, de maximiser l'utilisation des infrastructures existantes;

ATTENDU QUE le présent règlement est adopté conformément à l'article 84.4 de la *Loi sur les compétences municipales*;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète ce qui suit :

Article 1 **Objet**

Le présent règlement établit un programme d'aide financière sous forme de crédit de taxes foncières applicable à certaines nouvelles constructions résidentielles réalisées sur un terrain vacant situé sur le territoire de la Ville de Saint-Tite, conformément au cadre législatif applicable.

Article 2 **Définitions**

Aux fins du présent règlement :

2.1 Terrain vacant : tout immeuble foncier ne comportant aucune construction principale au moment de la demande et situé dans une zone où un usage résidentiel est autorisé ou peut être autorisé à la suite d'une modification réglementaire conforme aux procédures applicables.

2.2 Nouvelle construction : tout immeuble visé par l'article 84.4 de la *Loi sur les compétences municipales*, érigé à partir du sol et pour lequel un permis de construction a été délivré après l'entrée en vigueur du présent règlement.

2.3 Valeur ajoutée : différence entre la valeur imposable du terrain vacant avant les travaux et la valeur imposable totale du terrain et du bâtiment après la construction, telle qu'inscrite au rôle d'évaluation.

2.4 Crédit de taxes : réduction applicable à la portion de taxes foncières municipales générée par la valeur ajoutée.

2.5 Logement : logement destiné à être occupé par un locataire en vertu d'un bail au sens du Code civil du Québec, excluant tout usage d'hébergement touristique au sens de la réglementation municipale ou provinciale applicable.

Article 3 Territoire et durée d'application

3.1 Le programme s'applique à l'ensemble du territoire urbanisé de la Ville de Saint-Tite.

3.2 Le programme est en vigueur pour une période de quatre (4) ans à compter de son entrée en vigueur, à moins d'abrogation ou de renouvellement par le conseil.

Article 4 Admissibilité

4.1 Est admissible au programme tout immeuble visé par l'article 84.4 de la *Loi sur les compétences municipales* qui respecte les critères suivants :

- a) la nouvelle construction est réalisée sur un terrain vacant;
- b) un permis de construction est délivré conformément aux règlements municipaux;
- c) la nouvelle construction est complétée dans les douze (12) mois suivant la délivrance du permis;
- d) les taxes municipales dues sont acquittées entièrement;
- e) l'immeuble n'est pas destiné, en tout ou en partie, à un usage d'hébergement touristique au sens de la réglementation municipale ou provinciale applicable.;

4.2 L'admissibilité d'un projet et l'octroi du crédit sont constatés par résolution du conseil.

Article 5 Aide financière – calcul du crédit de taxes

5.1 Le crédit de taxes foncières applicable à la valeur ajoutée est accordé selon les pourcentages suivants :

Année 1 : 100 %

Année 2 : 75 %

Année 3 : 50 %

Année 4 : 25 %

5.2 Le crédit ne s'applique pas à la valeur foncière du terrain vacant avant la nouvelle construction, ni à la taxe scolaire, ni aux tarifs de services municipaux.

Article 6 Procédure de demande

6.1 Le propriétaire doit déposer auprès du fonctionnaire responsable de l'application du règlement :

- a) une demande écrite réalisée à l'aide du formulaire prévu à cet effet et annexé au présent règlement, lequel doit être dûment rempli et signé;
- b) une copie du permis de construction;
- c) une preuve que le terrain était vacant au moment de la demande de permis;
- d) une attestation de fin des travaux émise par le fonctionnaire responsable de l'application du présent règlement, le cas échéant;
- e) le ou les baux de logements signés avec les locataires ou tout document démontrant que le logement est activement offert en location.

6.2 La demande doit être faite dans les six (6) mois suivant l'émission du certificat de fin des travaux.

Article 7 Condition et maintien du crédit

7.1 Le crédit est annulé si :

- a) les taxes municipales ne sont pas payées à échéance;
- b) l'usage de l'immeuble contrevient aux règlements municipaux;
- c) l'immeuble cesse d'être utilisé conformément à l'article 8 du présent règlement.

7.2 Dans les cas visés au paragraphe 7.1, le propriétaire est tenu de rembourser à la Ville toute somme correspondant au crédit de taxes accordé, au prorata de la période pendant laquelle les conditions du présent règlement n'ont pas été respectées.

7.3 Lorsqu'elle constate qu'une des conditions prévues à l'article 7.1 n'est pas respectée, la Ville transmet au propriétaire un avis de défaut écrit l'informant de la nature du manquement constaté.

Cet avis accorde au propriétaire un délai de quinze (15) jours à compter de sa transmission pour :

- a) remédier au défaut; ou
- b) transmettre par écrit à la Ville toute explication ou observation pertinente.

7.4 À l'expiration du délai prévu à l'article 7.3, le fonctionnaire responsable de l'application du présent règlement analyse les explications reçues, le cas échéant.

Si les explications sont jugées insatisfaisantes ou si le défaut n'a pas été corrigé, la Ville transmet au propriétaire un avis d'annulation du crédit. Cet avis indique :

- a) l'annulation du crédit de taxes accordé;

b) le montant à rembourser conformément à l'article 7.2;

c) le délai de remboursement accordé.

7.5 Toute somme due à la Ville à la suite de l'annulation du crédit doit être remboursée dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la transmission de l'annulation de crédit.

7.6 À défaut de paiement dans le délai prévu à l'article 7.5, la somme due à la Ville est assimilée à une taxe foncière, conformément à l'article 96 de la *Loi sur les compétences municipales*.

Cette somme peut alors être inscrite au compte de taxes de l'immeuble et recouvrée par la Ville de la même manière que les taxes foncières municipales.

7.7 Le conseil peut, par résolution, prévoir des conditions particulières visant à assurer la conformité du projet aux objectifs du présent règlement, notamment quant à l'occupation réelle du bâtiment.

Article 8 Maintien de l'usage locatif

8.1 Tout logement construit grâce à l'aide financière prévue au présent règlement doit être utilisé à des fins résidentielles locatives pour une période minimale de cinq (5) ans suivant la date de fin des travaux attestée par le fonctionnaire responsable de l'application du présent règlement.

8.2 Pendant cette période, le propriétaire doit maintenir l'immeuble en location résidentielle et ne peut :

a) utiliser le logement à des fins d'hébergement touristique;

b) convertir le logement à un usage non résidentiel;

c) occuper le logement exclusivement à des fins personnelles lorsque celui-ci a bénéficié du programme en tant que logement locatif;

d) sans limiter la généralité de paragraphe 8.2 a), louer le logement pour une période de 30 jours ou moins durant, en totalité ou en partie, le Festival Western de St-Tite.

8.3 Le fonctionnaire responsable de l'application du règlement peut exiger toute documentation démontrant le respect de cette obligation, notamment une copie d'un bail ou toute autre preuve d'occupation locative.

Article 9 Application du règlement

9.1 Le fonctionnaire responsable de l'application du présent règlement est :

a) Le directeur général;

b) La trésorière;

c) Le directeur du Service de l'urbanisme;

d) Un inspecteur municipal;

e) Un inspecteur en bâtiment et en environnement;

f) Un inspecteur en bâtiment et en environnement adjoint; et

g) toute autre personne désignée par résolution du conseil municipal de la Ville pour agir à ce titre.

9.2 Dans le cadre de leurs fonctions, les personnes mentionnées au paragraphe 9.1 peuvent notamment :

- a) Exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application du présent règlement, dont notamment des états financiers, rapports, baux, factures, ententes ou contrats;
- b) Transmettre tout avis ou correspondance; et
- c) Prendre toute action nécessaire afin d'appliquer le présent règlement.

Article 10 Disposition pénale

En plus de l'annulation du crédit de taxes prévu à l'article 7, quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible:

- a. S'il s'agit d'une personne physique :
 - i. D'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 1 000 \$ pour une première infraction;
 - ii. D'une amende d'au moins 200 \$ et d'au plus 2 000 \$ pour une récidive;
- b. S'il s'agit d'une personne morale:
 - i. D'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 2 000 \$ pour une première infraction;
 - ii. D'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 4 000 \$ pour une récidive;

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure. Dans tous les cas, les frais de la poursuite s'ajoutent à l'amende.

Article 11 Dispositions finales

11.1 Le présent règlement ne constitue pas un engagement de la Ville à fournir d'autres subventions ou travaux au bénéficiaire.

11.2 Sans restreindre la portée de l'article 84.4 de la *Loi sur les compétences municipales*, le conseil peut, en vertu des pouvoirs généraux qui lui sont conférés notamment aux articles 92 et suivants de cette loi, adopter ou appliquer toute autre mesure d'aide financière visant une nouvelle construction ou un projet immobilier. Dans un tel cas, les modalités et critères prévus au présent règlement peuvent servir de cadre de référence, avec les adaptations jugées appropriées par le conseil.

11.3 Le total des crédits de taxes foncières pouvant être accordés annuellement par la Ville en vertu du présent règlement, et ce pour l'ensemble des bénéficiaires, ne peut excéder 1% des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement du budget de la Ville pour l'exercice financier en cours.

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

ANNEXE – FORMULAIRE DEMANDE DE CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES

Identification de l'immeuble visé par la demande	
Adresse	
Matricule	
Numéro de lot	
Coordonnées du propriétaire	
Nom complet	
Adresse complète	
Numéro de téléphone	
Courriel	
Description du projet	
Date prévue du début des travaux	
Date prévue de fin des travaux	
Estimation du coût des travaux	
Numéro de permis de construction	
Déclaration du propriétaire	
<p>Je, soussigné(e),</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Sollicite un crédit de taxes foncières en vertu du règlement numéro 565-2026 instaurant un programme de crédit de taxes foncières visant à favoriser la construction de logements locatifs servant à des fins résidentielles de la Ville de Saint-Tite; 2) M'engage à informer la Ville dans la mesure où un cas d'annulation du crédit prévu au paragraphe 7.1 du règlement numéro 565-2026 instaurant un programme de crédit de taxes foncières visant à favoriser la construction de logements locatifs servant à des fins résidentielles survient; 3) Déclare avoir pris connaissance du règlement numéro 565-2026 instaurant un programme de crédit de taxes foncières visant à favoriser la construction de logements locatifs servant à des fins résidentielles et je m'engage à m'y conformer; 4) Atteste que les informations fournies sur le présent formulaire sont exactes. 	
Nom complet du propriétaire	
Signature du propriétaire :	
Date :	

N.B ne pas oublier de joindre les pièces jointes demandées aux termes du règlement

Copie certifiée conforme du projet #1 du règlement numéro 565-2026 adopté par le conseil municipal lors de la séance ordinaire du 7 avril 2026

Ce 8 avril 2026

A handwritten signature in blue ink that reads "Simon Parisé". The signature is written in a cursive style with a distinct flourish at the end of the last name.

Simon Parisé, greffier