

RÈGLEMENT N° 948

Règlement concernant le programme de revitalisation visant la construction domiciliaire au centre-ville de Thetford

Le Conseil décrète ce qui suit :

1- **But et objet du règlement**

Ce programme d'aide financière vise à promouvoir la création de nouveaux logements, l'augmentation de la superficie habitable et l'augmentation de la valeur foncière des bâtiments résidentiels dans la partie du centre-ville désignée par le PPU.

Ce programme d'aide financière vise notamment à attirer une nouvelle population au centre-ville par le développement de projets de construction ou de rénovation résidentielle.

2- **Territoire d'application**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au territoire du Programme particulier d'urbanisme identifié au plan joint à l'annexe 1 du présent règlement, ci-après nommé centre-ville.

Malgré le premier alinéa, sont exclus du programme les bâtiments appartenant à la Ville, aux gouvernements provincial et fédéral ou à toute société publique.

3- **Terminologie**

Pour l'interprétation du règlement, les mots ou expressions mentionnés ci-dessous ont le sens qui leur est attribué dans cet article.

- 1° Bâtiment incendié
Un bâtiment ayant été détruit par le feu et qui aurait perdu plus de 50 % de sa valeur physique suite à un incendie.
- 2° LEED®
Bâtiment ayant reçu du Conseil du bâtiment durable du Canada, une certification LEED®.
- 3° Taxes foncières
Toutes les taxes et compensations municipales apparaissant au compte de taxes émis par la Ville pour une unité d'évaluation au rôle foncier, à l'exclusion de toute taxe d'amélioration locale.
- 4° Transaction immobilière
Opération commerciale entre un vendeur et un acheteur par laquelle le droit de propriété d'un bien immeuble est transféré d'une partie à l'autre.

4- **Administration du règlement**

Les fonctionnaires désignés pour l'administration du règlement sont les directeurs du Service de l'urbanisme et du développement économique et du Service des finances.

Le tableau 1 illustre les rôles respectifs des différents services impliqués dans la mise en œuvre du programme.

Tableau 1 – Rôle des différents services

Service	Rôles
Urbanisme et développement économique	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la coordination avec les autres services impliqués et l'accompagnement des demandeurs; • Assurer, conjointement avec le Service des communications, la promotion du programme en rendant disponible du matériel d'information notamment sur le site internet de la Ville; • Faire un rapport au conseil municipal sur les résultats du programme lors du dépôt des bilans; • Transmettre le formulaire d'admissibilité, le rapport confirmant l'admissibilité du dossier et les conditions afférentes au Service des finances et à la firme d'évaluation. • Informer les investisseurs sur la réglementation et procéder à l'analyse de la demande de permis de construire; • Faire une recommandation au comité consultatif d'urbanisme et développement du territoire concernant, selon les cas : un changement de zonage, des dérogations mineures, le plan d'implantation et d'intégration architecturale ou un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble; • Émettre le permis suite à l'approbation par le conseil municipal, le cas échéant; • Confirmer, à la fin des travaux, le respect des conditions du permis et de la réglementation.
Firme d'évaluation	Faire l'évaluation du bâtiment ou des parties admissibles suivant les travaux et transmettre le dossier au Service des finances.
Finances	Déterminer le montant de la subvention et faire les versements.

5- **Travaux admissibles**

Deux catégories de travaux sont admissibles (voir annexe 2) :

- a) Dans les zones comprises dans le territoire d'application où le règlement de zonage le permet, la construction d'un nouveau bâtiment de trois étages et plus, comprenant au moins quatre logements.
- b) Dans les zones comprises dans le territoire d'application où le règlement de zonage le permet, la rénovation, l'agrandissement ou le remplacement d'un bâtiment étant ou devenant, après les travaux, un bâtiment de trois étages et plus comprenant au moins quatre logements, dont deux nouveaux logements.

6- **Travaux non admissibles**

Sont exclus du programme, les travaux visant les parties de bâtiments utilisées ou destinées à l'être, pour des fins autres qu'un logement tel que défini en vertu du règlement de zonage en vigueur. À cet effet, l'utilisation d'un logement à des fins commerciales régies en vertu des dispositions du Règlement sur les établissements d'hébergement touristique (R.R.Q., c. E-14.2, r.1), est strictement exclu de l'application de ce programme.

7- **Durée du programme**

Ce programme de subvention sera en vigueur jusqu'au 30 juin 2026.

8- **Compatibilité de la subvention**

Un bâtiment qui bénéficie d'une subvention de ce programme d'aide financière peut bénéficier d'une autre subvention municipale visant, entre autres, l'implantation et l'expansion de commerces et de bureaux professionnels au centre-ville de Thetford.

9- **Conditions d'admissibilité**

L'octroi d'une aide financière pour les travaux visés à l'article 4 est assujettie aux conditions suivantes :

- a) Une demande de permis de construire complète et conforme doit avoir été produite ou une résolution approuvant le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), l'usage conditionnel (UC) ou le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit avoir été adoptée par le conseil avant le 30 juin 2026;
- b) Un permis de construire doit avoir été délivré par le fonctionnaire autorisé de la Ville préalablement à l'exécution des travaux;
- c) La demande d'une aide financière dans le cadre du présent programme doit être présentée en utilisant le formulaire prescrit par la Ville à cette fin et être déposée au Service de l'urbanisme et du développement économique au plus tard le 30 juin 2026;
- d) Le demandeur doit s'engager par écrit à réaliser la totalité des travaux déclarés dans la demande de permis;
- e) Les travaux doivent être réalisés en conformité avec le permis de construire délivré et avec toutes dispositions des règlements municipaux en vigueur;
- f) Le propriétaire doit s'engager à faire exécuter les travaux admissibles par un entrepreneur titulaire d'une licence appropriée délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ);
- g) Aucuns arrérages de quelque nature que ce soit ne doivent être dus pour l'unité d'évaluation visée par la demande de subvention;
- h) Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation foncière de la Ville relative à un immeuble déjà existant pouvant faire l'objet d'une subvention en vertu du règlement est contestée, la subvention n'est versée qu'au moment où une décision finale a été rendue sur cette contestation;
- i) Le demandeur doit s'engager à conserver la vocation résidentielle qui bénéficie de l'aide financière pour toute la durée de l'aide financière accordée, soit 10 ans.

10- **L'aide financière**

Le montant de l'aide financière varie selon l'une ou l'autre de ces situations :

- Dans le cas de travaux de constructions admissibles pour un bâtiment (nouvelle construction, agrandissement, rénovation ou remplacement); ou
- Dans le cas de travaux de constructions admissibles pour un bâtiment certifié LEED® (nouvelle construction, agrandissement, rénovation ou remplacement); ou
- Dans le secteur identifié par un encadré rouge sur la carte à l'annexe 1

Dans le cas de travaux de construction admissibles pour un bâtiment (nouvelle construction, agrandissement, rénovation ou remplacement), l'aide financière à laquelle peut avoir droit un propriétaire est déterminée de la façon suivante :

- La subvention est calculée à partir du montant correspondant à la différence entre le montant des taxes foncières qui est payable et le montant qui aurait été payable si la construction, l'agrandissement, la rénovation ou le remplacement n'avait pas eu lieu à l'égard d'un immeuble visé par le programme suivant la délivrance du certificat de modification inscrivant ces travaux de construction.
- La subvention accordée est égale à 80 % du calcul effectué précédemment et s'applique, sans indexation, sur une période de 10 ans.

Dans le cas de travaux de constructions admissibles pour un bâtiment certifié LEED® (nouvelle construction, agrandissement, rénovation ou remplacement), l'aide financière à laquelle peut avoir droit un propriétaire est déterminée de la façon suivante :

- La subvention est calculée à partir du montant correspondant à la différence entre le montant des taxes foncières qui est payable après travaux et le montant qui aurait été payable si la construction, l'agrandissement, la rénovation ou le remplacement n'avait pas eu lieu à l'égard d'un immeuble visé par le programme suivant la délivrance du certificat de modification inscrivant ces travaux de construction.
- La subvention accordée est égale à 100 % du calcul effectué précédemment et s'applique, sans indexation, sur une période de 10 ans.

En plus des règles établies dans les paragraphes précédents, dans le cas de travaux de constructions admissibles pour un bâtiment ou un bâtiment certifié LEED® (nouvelle construction, agrandissement, rénovation ou remplacement) identifié par un encadré rouge sur la carte à l'annexe 1 et dans les cas où il y a eu une transaction immobilière, l'aide financière à laquelle peut avoir droit un propriétaire est déterminée de la façon suivante :

- La subvention est calculée à partir du montant correspondant à la différence entre le montant des taxes foncières qui est payable après travaux et le montant qui aurait été payable en utilisant le moindre de la valeur au rôle d'évaluation avant la transaction ou du coût de l'acquisition de l'immeuble suivant une transaction immobilière effectuée après le 1er juin 2023.
- La subvention accordée est égale à 80 % du calcul effectué précédemment et s'applique, sans indexation, sur une période de 10 ans.
- Dans le cas d'un bâtiment certifié LEED®, la subvention accordée est égale à 100 % du calcul effectué précédemment et s'applique, sans indexation, sur une période de 10 ans.

11- **Documents requis**

Les documents suivants sont requis pour le dépôt d'une demande :

- a) Soumissions ou documents d'offres de services concernant les dépenses faisant l'objet de la demande;
- b) Description précise des travaux à être exécutés;
- c) Des plans, scellés lorsque nécessaires, établissant la superficie d'occupation et l'aménagement intérieur de l'établissement existant ou projeté;
- d) Document déclarant que les dépenses du projet soumis n'ont pas fait l'objet d'une subvention pour les mêmes travaux dans le cadre d'un autre programme municipal ou d'un programme du gouvernement provincial ou fédéral;
- e) Document engageant le demandeur à réaliser tous les travaux;
- f) Formulaire de demande dûment remplis.

Au besoin, le Service de l'urbanisme et du développement économique pourra demander au requérant des informations supplémentaires pour la bonne compréhension de la demande.

12- **Versement de l'aide financière**

Le versement de l'aide financière s'effectuera selon les dispositions suivantes :

- a) Lorsque tous les travaux admissibles sont terminés et qu'ils ont été exécutés conformément aux règlements d'urbanisme de la Ville, le propriétaire qui a reçu un avis préliminaire d'admissibilité peut demander le versement de l'aide financière à l'aide du formulaire prescrit à cette fin;
- b) Il doit alors joindre à sa demande une facture détaillée de l'entrepreneur ayant réalisé les travaux incluant l'achat des matériaux;

- c) Les pièces produites doivent indiquer la nature des travaux exécutés, les matériaux acquis, la main-d'œuvre fournie, les taxes payées et tout autre renseignement nécessaire pour établir le coût réel des travaux admissibles. Tout document produit par le propriétaire doit être dûment daté et doit permettre d'identifier le fournisseur des biens et services;
- d) Si le propriétaire fait défaut de produire le formulaire et les pièces qui doivent l'accompagner avant le 30 juin 2026, aucune aide financière ne lui sera versée;
- e) À la fin des travaux, suivant une inspection visuelle et une documentation photographique des travaux, le Service de l'urbanisme et du développement économique rédigera un rapport établissant la conformité des travaux au programme. L'inspection effectuée par la Ville ne saurait être considérée comme une reconnaissance de la part de la Ville de sa qualité de maître d'œuvre ou de surveillant de chantier ni comme reconnaissance de sa part de la qualité des travaux exécutés;
- f) Lorsque le Service de l'urbanisme et du développement économique constate que toutes les conditions du présent programme ont été respectées, il fait parvenir la demande et tous les documents afférents au Service des finances et à la firme d'évaluation;
- g) La firme d'évaluation procède à une évaluation du bâtiment ou des parties admissibles suivant les travaux et transmet le certificat de modification au Service des finances;
- h) Le Service des finances détermine le montant de la subvention et fait les versements selon les modalités édictées à l'article 9.

13- **Mode de paiement de la subvention**

La subvention versée annuellement en vertu du règlement est payable en fin d'année, à la condition que la Ville ait obtenu parfait paiement de toutes les taxes ou tarifs qui sont reliés à la propriété et qui lui sont dus au propriétaire inscrit au rôle d'évaluation pour le bâtiment visé par les travaux admissibles. Lorsque le premier versement se fait au premier exercice financier suivant celui de la fin des travaux, le montant versé inclut le montant de subvention dû pour l'exercice au cours duquel lesdits travaux ont été complétés, tel que calculé en vertu de l'article 10.

En cas de contestation à la baisse de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour la partie résidentielle du bâtiment suivant l'émission du certificat de modification audit rôle découlant des travaux admissibles à la subvention, ladite subvention est calculée en fonction de la valeur demandée dans le cadre de la contestation. Le montant de la subvention sera rétroactivement ajusté suite à la décision finale quant à la valeur de la partie résidentielle de ce bâtiment. L'ajustement, s'il y a lieu, est versé avant la première date d'échéance du compte de taxes ajusté découlant de la décision finale au propriétaire inscrit au rôle d'évaluation à la date d'émission du certificat de modification du rôle d'évaluation. Advenant que suite à la décision finale, la valeur soit maintenue, l'ajustement, s'il y a lieu, est versé dans les trente jours suivants la décision finale au propriétaire inscrit au rôle d'évaluation à la date de cette décision finale.

En cas de modification, démolition ou sinistre de la partie résidentielle du bâtiment ayant pour effet de diminuer la valeur du bâtiment durant la période de subvention, le versement de ladite subvention cesse jusqu'à l'émission du certificat de modification au rôle d'évaluation découlant de cet événement.

Pour l'application de l'article 10 du présent règlement, la valeur du bâtiment sera alors ajustée à la baisse, rétroactivement à la date de l'événement. Dans tous les cas, le montant de subvention qui pourrait être dû rétroactivement sera versé dès que possible suivant l'émission du certificat de modification du rôle d'évaluation au propriétaire inscrit au rôle à la date de ce certificat.

De plus, le propriétaire cesse automatiquement d'avoir droit à la subvention versée en vertu du présent programme à partir de la date où le bâtiment, suite à une modification, démolition ou sinistre, ne possède plus au moins trois étages ou ne comprend plus au moins 4 logements ou, dans le cas d'une subvention accordée pour des travaux d'agrandissement ou de remplacement, ne possède plus les deux logements supplémentaires ou la superficie habitable supplémentaire ayant donné droit à ladite subvention.

Advenant que le propriétaire bénéficiant de la subvention visée au présent règlement soit un débiteur en défaut d'une créance envers la Ville, cette dernière a droit d'opérer en compensation avec les montants de subvention dus audit propriétaire.

14- **Transférabilité de la subvention**

En cas d'aliénation de l'immeuble visé par le présent programme, la subvention accordée au propriétaire ayant fait la demande de subvention (le premier propriétaire) n'est transférable qu'à l'acquéreur ayant directement acquis l'immeuble du premier propriétaire. Toute aliénation subséquente de l'immeuble faite par l'acquéreur entraîne l'arrêt de la subvention à compter de cette aliénation.

Pour les fins du présent article, est également assimilée au premier propriétaire :

- 1) Toute société qui a acquis l'immeuble directement du premier propriétaire et dont le capital action est détenu en majorité par le premier propriétaire;
- 2) Toute société qui a acquis l'immeuble directement du premier propriétaire et dont l'actionnaire majoritaire est le même que pour le premier propriétaire; ou
- 3) Toute société qui a acquis l'immeuble directement du premier propriétaire et qui détient la majorité du capital action du premier propriétaire.

Dans le cas où l'immeuble est acquis en copropriété indivise du premier propriétaire et que l'un des copropriétaires aliène son droit de propriété dans l'immeuble, la subvention demeure payable, selon les termes du présent règlement, dans la mesure où l'un des copropriétaires indivis, ayant acquis l'immeuble directement du premier propriétaire, demeure propriétaire de l'immeuble.

15- **Fin de l'aide accordée et remboursement des montants déjà prélevés**

Lorsque le demandeur bénéficiant du programme est en défaut de rencontrer l'une des conditions ou ne respecte pas l'une des dispositions de ce règlement, la Ville cessera de verser les montants de l'aide financière à compter du constat de l'évènement.

Le requérant devra rembourser la somme déjà versée lorsqu'il a fourni des informations incomplètes ou inexactes sur la destination des logements, lesquelles ont conduit au versement d'une somme à laquelle il n'a pas droit.

35- **Disposition finale**

Le présent règlement entre en vigueur selon la loi.

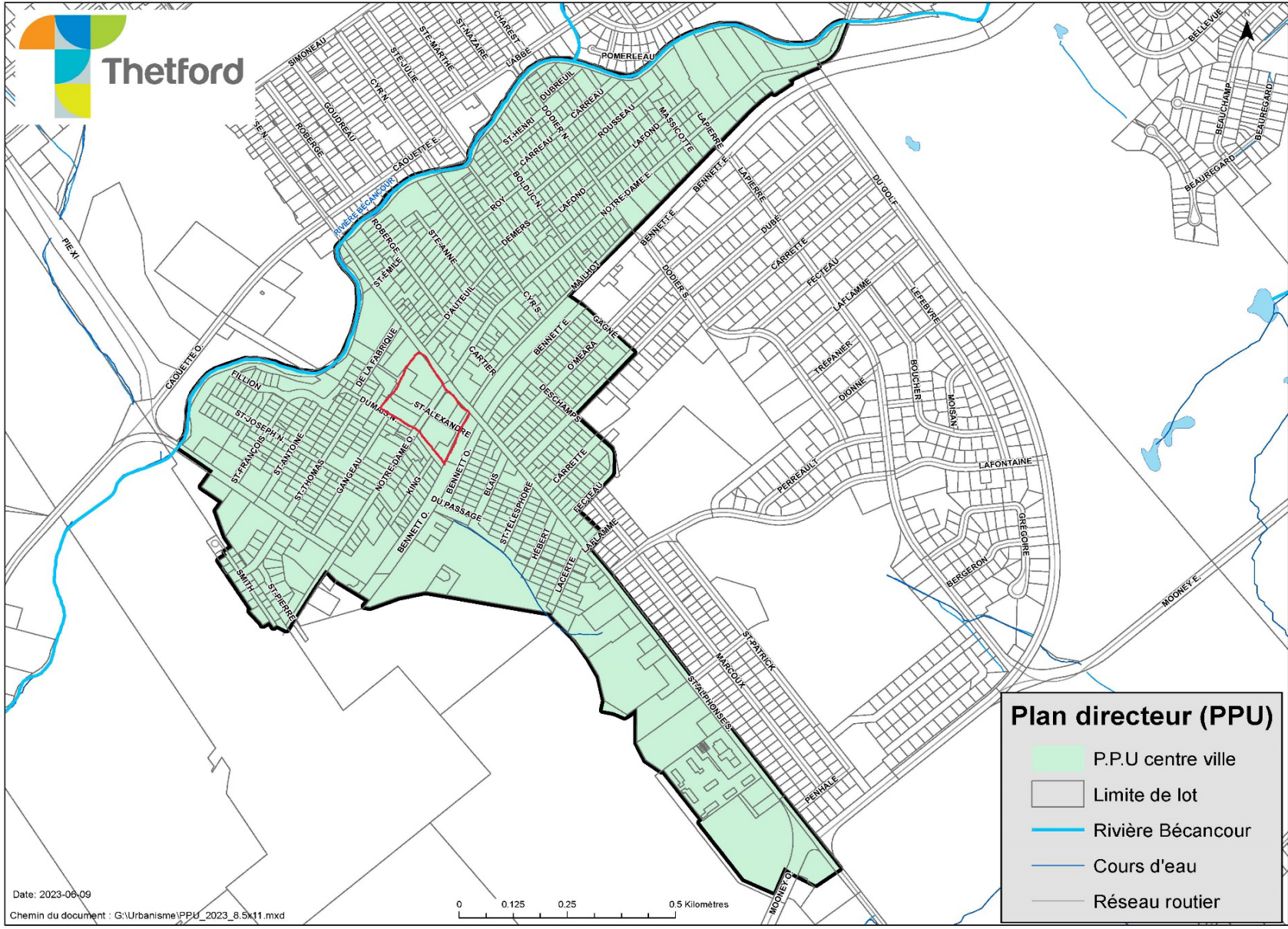


Le maire



L'assistante-greffière

/mcj



ANNEXE 2

CATÉGORIES DE TRAVAUX VISÉS PAR LE PROGRAMME DE REVITALISATION

Le programme de revitalisation s'applique uniquement aux catégories de travaux de construction suivantes (ci-après désignés « travaux admissibles à la subvention ») :

- 1° La construction d'un nouveau bâtiment de 3 étages et plus, comprenant au moins 4 logements, sur un terrain vague ou sur un terrain de stationnement pour automobile. Advenant qu'il existait sur un terrain vague un ou des bâtiments représentant plus de 10 % de la valeur foncière dudit terrain, dans les trois années précédant la demande de subvention, les travaux de construction d'un nouveau bâtiment ne seront pas visés par le présent paragraphe, mais seront plutôt considérés comme des travaux de remplacement d'un bâtiment au sens des paragraphes 2° ou 3° du présent article s'ils répondent aux prescriptions de ces paragraphes.
- 2° La rénovation, l'agrandissement ou le remplacement d'un bâtiment résultant, après les travaux, en un bâtiment de 3 étages et plus comprenant au moins 4 logements, dont 2 nouveaux logements, et se traduisant par une hausse de l'évaluation foncière au rôle d'évaluation de la Ville de Thetford.
- 3° La rénovation, l'agrandissement ou le remplacement d'un bâtiment incendié résultant, après les travaux, en un bâtiment de 3 étages et plus comprenant au moins 4 logements, dont 2 nouveaux logements, et se traduisant par une hausse de l'évaluation foncière au rôle d'évaluation de la Ville, le tout par rapport à l'état du bâtiment avant l'incendie.

Pour établir s'il y a au moins deux nouveaux logements résultant de travaux d'agrandissement ou de remplacement d'un bâtiment, il faut comparer le nombre de logements du bâtiment avant les travaux par rapport au nombre de logements après les travaux. Cependant, dans le cas d'un bâtiment incendié, il faut comparer le nombre de logements du bâtiment avant l'incendie par rapport au nombre de logements après les travaux. Ne sont pas visés par le programme de revitalisation, les travaux visant les parties d'un bâtiment utilisées à d'autres fins que l'usage résidentiel.