
RÈGLEMENT NUMÉRO 322-2023 AYANT POUR OBJET LA MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME D'AIDE AU SECTEUR RÉSIDENTIEL SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ DE CAPLAN

CONSIDÉRANT QUE des promoteurs ont manifesté leur intention d'entreprendre la construction de nouveaux logements;

CONSIDÉRANT QUE la pénurie de logements est loin d'être résorbée en région;

CONSIDÉRANT QUE cette pénurie est un réel frein au développement économique et ne fait qu'accentuer la pénurie de main -d'œuvre;

CONSIDÉRANT les coûts élevés de construction compte tenu du marché ainsi que notre situation régionale;

CONSIDÉRANT QUE le Regroupement des MRC de la Gaspésie a décidé de s'attaquer à la problématique de logement en dotant la région d'un programme d'aide spécifique;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 133 de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives, une Municipalité locale peut adopter par règlement un programme d'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles;

CONSIDÉRANT QUE ces mesures d'aide financière permettront de générer à terme des revenus additionnels et de façon générale stimuleront l'économie et le développement de la Municipalité;

CONSIDÉRANT QUE l'avenir de notre municipalité passe nécessairement par une augmentation de nos revenus et par une stimulation, par la Municipalité, de l'activité économique;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été dument donné lors de la séance du conseil tenue le 20 mars 2023 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

POUR CES MOTIFS, il est proposé par M. Jean-Bertrand Molloy et résolu à l'unanimité des conseillers :

Que le règlement numéro 322-2023 soit adopté avec modifications et décrète ce qui suit :

ARTICLE 1. PRÉAMBULE

Le préambule et les annexes du présent règlement relatif au programme d'aide au secteur résidentiel sur le territoire de la municipalité de Caplan en font partie intégrante.

ARTICLE 2. PROGRAMME DE STIMULATION À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Article 2.1 Définitions

Dans le présent règlement, à moins que le contexte indique un sens différent, on entend par :

« **Logement** » : un espace compris dans un bâtiment composé de plusieurs pièces destiné à la résidence d'une ou de plusieurs personnes vivant en commun et qui comporte des installations sanitaires, des installations destinées à préparer et consommer des repas, une ou des pièces pour dormir ainsi qu'une entrée distincte qui donne sur l'extérieur ou un hall commun.

« **Résidentiel (le)** » : un usage au terme duquel une ou des personnes occupent un bâtiment à titre de résidence principale.

« **Location résidentielle** » : le louage d'un logement pour des fins exclusivement résidentielles, notamment en excluant tous logements loués en tout ou en partie à des fins touristiques.

Article 2.2 Objectifs du règlement

La Municipalité décrète l'adoption d'un programme de stimulation à la construction de nouveaux logements locatifs, que ce soit dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment ou dans le cadre d'une rénovation d'un bâtiment existant afin de permettre l'ajout d'unités locatives résidentielles, et ce, à l'ensemble du territoire de la municipalité de Caplan dans la mesure où l'usage projeté est conforme au règlement de zonage en vigueur.

Article 2.3 Conditions

Dans le cadre de ce programme, la Municipalité accorde une aide financière à toute personne physique ou morale qui construit, à titre de propriétaire, de deux unités d'habitation et plus dédiées à la location résidentielle sur le territoire de la municipalité, dans la mesure où il ne bénéficie pas d'une aide gouvernementale quelconque autre que celle prévue par le regroupement des MRC de la Gaspésie, quant à la réalisation de son projet, tant au moment de la demande que subséquemment.

Article 2.4 Modalités d'inscriptions

Toute personne désirant bénéficier du présent programme devra déposer auprès de l'inspecteur(trice) en bâtiment de la Municipalité une demande en ce sens à l'aide du formulaire approprié (annexe).

Toute demande devra être accompagnée de la documentation suivante :

- a) Une preuve de détention de titre de propriété et/ou une offre d'achat acceptée dûment assermentée visant un terrain;
- b) Les plans et devis de la construction projetée;
- c) Une demande de permis uniforme à la réglementation municipale en vigueur visant la construction ou rénovation projetée;
- d) Un projet de bail, pro forma, à l'aide du formulaire du Tribunal du logement où notamment sera indiqué le montant maximal de loyer projeté par le requérant pour le ou les logements;
- e) Une lettre émanant d'une institution financière ou d'un particulier confirmant la capacité financière du requérant en regard du projet de construction ou rénovation;
- f) L'attestation solennelle en annexe, à l'effet qu'au terme de la construction ou rénovation du ou des logements projetés, ceux-ci seront destinés exclusivement à la location résidentielle au sens du présent règlement.

Dans le même délai que celui imparti à la réglementation municipale en ce qui a trait à l'analyse d'une demande de permis, la Municipalité informera le requérant de l'acceptation ou du refus de sa demande.

ARTICLE 3 « VOLET CONSTRUCTION »

3.1 Le volet « construction » vise tout nouveaux logements compris dans un nouveau bâtiment de type duplex, triplex, maison en rangée ou multi logements.

3.2 Le ou lesdits logements seront exclusivement de types 3 ½, 4 ½ ou 5 ½.

ARTICLE 4 « VOLET RÉNOVATION »

4.1 Le volet « rénovation » vise la construction de nouveaux logements à même un bâtiment existant.

4.2 L'article 3.2 du présent règlement s'applique au volet « rénovation ».

ARTICLE 5 MODALITÉS DE CONTRIBUTION

L'aide financière est constituée du versement des montants décrits ci-dessous :

- 5.1** Le propriétaire d'un immeuble admissible à droit à une aide financière maximale de 15 000 \$ par logement construit, par unité d'évaluation au sens de la Loi sur la fiscalité municipale, pour un montant maximum de 90 000 \$.
- 5.2** L'aide financière correspond à un montant représentant 10 % du coût du projet (coûts admissibles) sous réserve du maximum prévu à l'article 5.1. Pour évaluer le coût du projet, le demandeur doit déposer une soumission de l'entrepreneur, le cas échéant, ou une évaluation réalisée par un professionnel.
- 5.3** Les coûts admissibles correspondent au coût de construction de l'immeuble, des bâtiments accessoires, de l'aménagement paysager, des trottoirs, du pavage ainsi que du coût d'acquisition du terrain. En ce qui concerne le terrain, à défaut de fournir une copie d'un acte de vente indiquant une valeur plus élevée que celle apparaissant au rôle d'évaluation foncière c'est cette dernière qui sera considérée.
- 5.4** Afin d'être admissible, le logement doit être construit en conformité avec les règlements applicables et doit être dédié uniquement à la location résidentielle, excluant la location en tout ou en partie à des fins touristiques. Les logements de type duplex, triplex, maison en rangée, multi-logements ou condos sont admissibles.
- 5.5** L'aide financière est confirmée par résolution du Conseil municipal lors de l'émission du permis de construction requis. Le programme s'applique à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.
- 5.6.** L'aide sera versée par la Municipalité au requérant en un seul versement à la réception de l'avis de modification au rôle d'évaluation foncière confirmant l'inscription du nouvel immeuble à logement locatif et que les conditions suivantes auront été remplies :
- 5.6.1** La construction ou la rénovation aura débuté au plus tard six (6) mois après la délivrance du permis et été terminée dans les douze (12) mois suivants l'émission du permis.
- 5.6.2.** La construction ou la rénovation aura été réalisée en respectant en entier les plans et devis déposés avec la demande.
- 5.6.3** La construction ou la rénovation aura été réalisée par un entrepreneur qualifié, lequel devra fournir un certificat de conformité et de fins de travaux.
- 5.6.4.** Les pièces justificatives confirmant le paiement des coûts admissibles des travaux par le requérant sont fournies.

ARTICLE 6 OBLIGATIONS LOCATIVES

- 6.1** Le bénéficiaire de l'aide versée doit, sauf pour un motif sérieux, conserver pour une période minimale de cinq (5) ans, la vocation locative et résidentielle de ce logement, et ce, à partir de la date de confirmation de fin des travaux sous peine de remboursement de la totalité de l'aide financière reçue.
- 6.2** Pour chacun des logements visés par le programme, copie du bail et/ou de tout avis de renouvellement subséquent devront être transmis à la Municipalité, à l'attention de la direction générale, dans les 10 jours de leur acceptation par le locataire.

ARTICLE 7 COÛT ET AUGMENTATION DU LOYER

- 7.1** Le bénéficiaire de l'aide versée s'engage à maintenir le loyer mensuel du logement à un coût inférieur à 900 \$ pour un 3½, 1 200 \$ pour un 4 ½ et 1 500 \$ pour un 5 ½, et ce pour une période de cinq (5) ans à partir de la date de confirmation de fin des travaux.
- 7.2** Le bénéficiaire de l'aide versée s'engage à maintenir l'augmentation annuelle du loyer aux taux identifiés par le Tribunal administratif du logement, et ce, pour une période de cinq (5) ans à partir de la date de confirmation de fin des travaux. Une telle hausse doit être justifiée par une hausse de dépenses, pour le propriétaire, afférentes au logement concerné. Le coût du loyer suite à cette augmentation ne devrait toutefois pas excéder les maximums prévus à l'article 7.1 du présent règlement.

ARTICLE 8 ÉCHÉANCE

La période d'admissibilité au programme se termine le 31 décembre 2026 ou jusqu'à l'épuisement des fonds de ce programme en vertu du présent règlement. Pour être considérée, une demande d'aide financière, accompagnée d'une demande de permis de construction substantiellement complète et conforme doit être déposée au plus tard à cette date.

ARTICLE 9 FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

L'inspecteur(trice) en bâtiment de la Municipalité de Caplan est chargé de la mise en application du présent règlement.

Il devra remettre au Conseil municipal un rapport annuel du nombre de logements ayant bénéficié de l'aide énoncée au présent règlement et du total des sommes ainsi engagées.

ARTICLE 10 LITIGE

Si des différends surgissent lors de l'application du présent règlement, la Municipalité se réserve le droit de suspendre et/ou de reporter le programme à l'égard dudit immeuble faisant l'objet du litige à une date ultérieure, à conclure un arrangement entre les parties, sans pénalité ou responsabilité pour la Municipalité.

En cas de défaut du bénéficiaire de respecter l'une ou l'autre des clauses et des obligations imparties par le présent règlement, la Municipalité transmettra à ce dernier un avis de défaut par courrier recommandé lui donnant un délai maximum de 30 jours afin de remédier au défaut. À l'expiration de ce délai, dans le cas où le bénéficiaire n'aurait pas procédé à la rectification du défaut, toutes les sommes versées par la Municipalité à titre d'aide dans le cadre du présent règlement devront lui être remboursées en totalité ou en partie immédiatement, le bénéficiaire renonçant expressément lors de l'adhésion au programme à contester tout avis de défaut et s'engageant à rembourser avec intérêts à compter de la date dudit avis les montants d'aide dont il avait bénéficié.

ARTICLE 11. APPLICATION

Le Conseil municipal est autorisé à mettre en application le programme d'aide décrit ci-haut et dont les montants sont prédéfinis.

ARTICLE 12. SOMME

Le Conseil est autorisé à dépenser une somme n'excédant pas trois cent mille dollars (300 000 \$) pour les fins du présent règlement, étant expressément entendu qu'au terme de l'épuisement de ladite somme, les effets du présent règlement seront suspendus.

L'inspecteur(trice) en bâtiment ou la direction générale de la Municipalité de Caplan devra remettre au Conseil municipal un rapport annuel du nombre de logements ayant bénéficié de l'aide énoncée au présent règlement et du total des sommes ainsi engagées.

ARTICLE 13. EMPRUNT

Aux fins d'acquitter les dépenses prévues par le présent règlement, le Conseil municipal est autorisé à emprunter une somme maximale de trois cent mille dollars (300 000 \$), remboursable sur une période de dix (10) ans.

ARTICLE 14. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
(sous réserve de son approbation)

Annexe : Formulaire d'inscription

Demandeur

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Courriel : _____ Téléphone : _____

Lieu des travaux

Adresse : _____ Lot : _____

Type de demande

Volet construction Volet rénovation

Type de bâtiment (remplir un formulaire par bâtiment)

Duplex Triplex Multi logement

Type et nombre de logements visés par la demande :

3 ½ Nombre : _____

4 ½ Nombre : _____

5 ½ Nombre : _____

Informations sur les travaux

Date de début prévue : _____ Date de fin prévue : _____

Nom de l'entrepreneur : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Courriel : _____

Numéro d'entrepreneur RBQ : _____

Valeur des travaux : _____ \$

Signature : _____ Date : _____

Transmettre le formulaire rempli et les documents listés à l'article 2.4 du Règlement numéro 322-2023 au Service de l'urbanisme par courriel : adupere@mrcbonaventure.com, par la poste ou en personne à l'hôtel de ville de Caplan située au 17, boul. Perron Est, Caplan (Québec) G0C 1H0.

Pour toutes informations supplémentaires : direction@municipalitecaplan.com ou par téléphone au 418 388-2075 poste 103.

Attestation solennelle

Je soussigné (nom et prénom) _____ demeurant au _____ à titre de bénéficiaire potentiel du Programme d’aide financière aux nouveaux logements en lien avec le règlement 322-2023,

atteste de ce qui suit :

- Je m’engage à maintenir en état locatif le ou les logement(s), et ce, pour une période d’au moins cinq ans à partir de la date de confirmation de fin des travaux.
- Je m’engage à maintenir le loyer mensuel du logement à coût supérieur à 400 \$ et inférieur à 1 500 \$, et ce, pour une période de cinq ans à partir de la date de confirmation de fin des travaux.
- Je m’engage à maintenir l’augmentation annuelle du loyer aux taux identifiés par la Régie du logement, et ce, pour une période de cinq ans à partir de la date de confirmation de fin des travaux.
- Je m’engage à transmettre, pour chacun des logements visés par le programme, une copie du bail et/ou de tout avis de renouvellement subséquent à la Municipalité, à l’attention du Service de l’urbanisme, dans les 10 jours de leur acceptation par le locataire.
- Je m’engage, en cas de défaut de respecter l’une ou l’autre des clauses et des obligations imparties par le Programme d’aide financière aux nouveaux logements, à rembourser la Municipalité selon les modalités prévues au programme.

Signature : _____ **Date :** _____