

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-JÉRÔME

RÈGLEMENT NO 1022-000

**RÈGLEMENT OFFRANT UN PROGRAMME DE CRÉDIT DE
TAXES VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION,
L'AGRANDISSEMENT, LA RÉNOVATION ET LA LOCATION
ANNUELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS ADMISSIBLES
SERVANT À DES FINS RÉSIDENIELLES**

ATTENDU QUE, selon l'article 84.4 de la *Loi sur les compétences municipales* RLRQ, c C-47.1, une municipalité peut adopter par règlement un programme d'aide financière visant à favoriser la construction ou l'aménagement de logements locatifs servant à des fins résidentielles;

ATTENDU QUE la Ville de Saint-Jérôme est confrontée à une pénurie de logements et que le conseil municipal souhaite stimuler la construction de logements locatifs;

ATTENDU la présentation du projet de règlement et l'avis de motion numéro CM-17792_25-09-16 donné aux fins des présentes lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 16 septembre 2025.

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME DÉCRÈTE CE QUI
SUIT :**

SECTION 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sous-section 1.1 - Objet

ARTICLE 1 – Le présent règlement a pour objet d'établir un programme d'aide financière sous forme de crédit de taxes visant à favoriser la construction, l'agrandissement, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs admissibles.

Sous-section 1.2 - Définitions

ARTICLE 2 – Dans ce règlement, à moins que le contexte s'y oppose, ces expressions ont la signification suivante :

- 1) « Logement admissible » : logement dont le loyer est égal ou inférieur au loyer maximal démontré dans le tableau défini à l'article 13 du présent règlement.
- 2) « Immeuble » : lot ou groupe de lots qui constituent une seule unité d'évaluation au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-2.1, incluant les constructions et aménagements qui s'y trouvent.
- 3) « Propriétaire » : personne morale et physique inscrite à ce titre au rôle d'évaluation foncière.
- 4) « Taxes foncières générales » : la taxe foncière générale de base, selon le règlement annuel de taxation.

Sous-section 1.3 - Responsabilité d'application

ARTICLE 3 – Le directeur du Service des finances est responsable de l'application du présent règlement.

Le directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable est responsable de l'inspection des travaux en cours ou complétés.

Ils peuvent s'adjoindre les services de tout employé de la Ville pour effectuer toute tâche requise à cette fin.

Sous-section 1.4 - Montant maximal du total des crédits

ARTICLE 4 – Le total des crédits de taxes foncières générales pouvant être accordé annuellement en vertu du programme, et ce, pour l'ensemble des bénéficiaires, ne peut excéder 1 % des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement au budget de la Ville pour l'exercice financier en cours.

SECTION 2 - ADMISSIBILITÉ AU PROGRAMME**Sous-section 2.1 - Période d'admissibilité**

ARTICLE 5 – La période d'admissibilité du programme débute à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Pour être admissibles, les travaux doivent respecter les échéances suivantes :

- 1) Le permis de constructions doit être délivré au plus tard le 31 décembre 2030.
- 2) Les travaux doivent être complétés, c'est-à-dire que les logements doivent être habitables, dans les délais prévus au permis.

Sous-section 2.1 - Travaux admissibles

ARTICLE 6 – Le programme s'applique aux travaux de construction, de rénovation ou d'agrandissement d'un bâtiment qui répondent à toutes les conditions suivantes :

- 1) Les travaux permettent l'ajout ou la transformation d'au moins trois nouveaux logements admissibles
- 2) Une proportion d'au moins 10 % des logements ajoutés sont des logements admissibles

Sous-section 2.2 - Secteur d'admissibilité

ARTICLE 7 – Le programme s'applique à l'ensemble de la Ville.

Sous-section 2.3 - Personnes admissibles

ARTICLE 8 – Les personnes admissibles sont le ou les propriétaires de l'immeuble.

Sous-section 2.4 - Projets non admissibles

ARTICLE 9 – Sont exclus du programme les projets ayant au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- 1) Les projets visant ou concernant un établissement public ou les projets visant un établissement d'enseignement;
- 2) Les projets visant ou concernant une résidence privée d'hébergement pour aînés, une ressource intermédiaire ou à toute autre maison de retraite;
- 3) Les projets visant ou concernant des logements loués en tout ou en partie, de manière habituelle ou occasionnelle, tel qu'indiqué au règlement de zonage comme étant de la « Résidence de tourisme »;
- 4) Les projets visant ou concernant des logements loués sans logements admissibles;
- 5) Les projets composés, en tout ou en partie, d'habitations détenues en copropriété divise;
- 6) Les immeubles bénéficiant d'une autre forme d'aide financière dans un autre programme de la Ville et pour les mêmes travaux, à l'exclusion d'une subvention pour la décontamination du site;
- 7) Les immeubles appartenant à un organisme gouvernemental ou construits en vertu d'un programme d'aide aux logements à prix modiques ou autre programme similaire ou qui a fait l'objet autrement de toute aide de la part d'un gouvernement et/ou de ses ministères destinés à réduire les taxes foncières;
- 8) Les immeubles appartenant à l'Office municipal d'habitation des Laurentides;
- 9) Les projets de construction ou de rénovation de maisons de chambres.

SECTION 3 - CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES**Sous-section 3.1 - Montant et durée du crédit**

ARTICLE 10 – Le montant du crédit est calculé de la façon suivante :

- 1) L'ajout de valeur découlant des travaux est égal à la différence entre la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation après la modification découlant des travaux et la valeur au rôle avant les travaux;
- 2) La proportion de valeur ajoutée est égale au rapport entre l'ajout de valeur découlant des travaux et la valeur au rôle après la modification découlant des travaux;
- 3) La proportion de valeur admissible est égale à la proportion de valeur ajoutée, multipliée par le rapport entre la superficie des logements admissibles ajoutés et la superficie totale des logements ajoutés.
- 4) Le montant du crédit est égal au montant de la taxes foncières générales multiplié par la proportion de valeur admissible, et ce pour chaque année d'application du crédit.

ARTICLE 11 – Le crédit s’applique à partir de l’année civile suivant celle au cours de laquelle la modification du rôle prend effet en raison des travaux, et ce, pour une période de cinq ans.

ARTICLE 12 – Si un logement cesse d’être admissible pendant la période d’application du crédit, sa superficie est soustraite de la superficie des logements admissibles ajoutés, et ce rétroactivement au début de l’année civile au cours duquel il cesse d’être admissible.

Sous-section 3.2 - Loyer maximal

ARTICLE 13 – Le loyer de chaque logement admissible doit être égal ou inférieur aux valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous, et ce, pendant les cinq premières années d’exploitation.

Nombre de chambre(s) à coucher	Loyer total mensuel maximal pour l’année 2025
Studio	910 \$ /mois
3½	1 095 \$ /mois
4½	1 175 \$ /mois
5½	1 630 \$ /mois
6½	2 040 \$ /mois
7½	2 215 \$ /mois

ARTICLE 14 – Le montant des loyers prévu à l’article 13 est indexé par la Ville au 1^{er} février de chaque année à compter du 1^{er} février 2026 selon le plus élevé entre 2,5 % et 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’IPC 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 au dollar entier le plus près.

ARTICLE 15 – La hausse de loyer durant les cinq premières années de location d’un logement admissible construit avec l’aide du Programme doit respecter le montant maximal d’un logement admissible au crédit de taxes prévu dans le tableau ci-avant et suivant l’indexation à chaque année prévue à l’article 14.

Sous-section 3.3 - Modalités d’application

ARTICLE 16 – Pour les logements locatifs admissibles, avant d’octroyer le crédit de taxes foncières pour la première année, une copie des baux des logements locatifs admissibles concernant l’immeuble visé par le crédit de taxes doit être remise au Service des finances, et ce, dans les 30 jours suivant la signature des baux.

Pour les années subséquentes, une copie de l’avis de l’augmentation de loyer ou une modification d’une condition du bail et/ou des baux doit être remise dans les 60 jours suivant la date de transmission de l’avis d’augmentation du loyer. À défaut de fournir les informations demandées, aucun crédit de taxes foncières ne sera accordé pour l’année suivante.

ARTICLE 17 – Au, besoin, la Ville peut demander toutes pièces justificatives additionnelles au propriétaire et/ou locataire, afin de valider l’admissibilité au programme.

ARTICLE 18 – Le crédit de taxes foncières générales est appliqué directement sur le compte de taxes foncières annuel au complémentaire.

ARTICLE 19 – En cas de cession d'un immeuble visé par le crédit de taxes, le crédit demeure applicable dans la mesure où les conditions prévues au présent règlement sont respectées par le nouveau propriétaire.

Sous-section 3.4 - Conditions d'application du crédit

ARTICLE 20 – L'application du crédit est conditionnelle au respect des conditions suivantes :

- 1) Les travaux admissibles ont fait l'objet d'un permis émis au plus tard le 31 décembre 2030.
- 2) Les travaux admissibles doivent se terminer dans les délais prévus au permis.
- 3) Les travaux admissibles ont été réalisés par un entrepreneur détenant les licences appropriées de la Régie du bâtiment du Québec, conformément au permis et à toute la réglementation d'urbanisme.
- 4) L'immeuble est occupé conformément à la réglementation d'urbanisme.

Sous-section 3.5 - Obligations du propriétaire

ARTICLE 21 – Afin de maintenir son droit de recevoir le crédit de taxes, le propriétaire doit, en plus de continuer à respecter l'ensemble des conditions d'admissibilité au programme :

- 1) Ne pas convertir le mode de propriété d'un logement locatif admissible en copropriété divise;
- 2) Ne pas occuper, lui-même ou par un membre de sa famille, un logement locatif 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 deuxième degré;
- 3) Maintenir le prix des loyers admissibles égal ou inférieur au loyer maximal applicable selon l'article 13, pour une durée minimale de cinq ans;
- 4) Acquitter l'ensemble des taxes municipales applicables ainsi que les droits sur les mutations immobilières à l'égard de tout immeuble qu'il détient sur le territoire de la Ville;
- 5) Ne pas avoir de dettes impayées à l'endroit de la Ville, tels que des arrérages, des tarifs, des compensations ou des frais divers;
- 6) Terminer les travaux de construction des logements locatifs admissibles dans les délais prévu au permis;
- 7) Conserver, pour une période minimale de cinq ans à compter de la fin des travaux, la vocation locative et résidentielle des logements locatifs admissibles.

Sous-section 3.6 - Révocation du crédit

ARTICLE 22 – Si le propriétaire est en défaut de conserver, pour la période minimale de cinq ans, la vocation locative et résidentielle d'un logement locatif admissible ou qu'il contrevient à l'une ou l'autre des obligations qui lui incombent en vertu du présent règlement :

- 1) Le crédit de taxes sera révoqué à partir de la date où les conditions d'application ou obligations ne sont plus remplies;
- 2) Le propriétaire devra rembourser la portion du crédit de taxes postérieure à la révocation dans un délai de 30 jours de la date d'envoi d'une demande écrite et/ou facture de la Ville pour effectuer le remboursement.

ARTICLE 23 – Nonobstant ce qui précède, en cas d'incendie total ou partiel du bâtiment ayant pour effet que le propriétaire contrevient à l'une ou l'autre des obligations qui lui incombent en vertu du présent règlement :

- 3) Le crédit de taxes sera révoqué à partir de la date où les conditions d'application ou obligations ne sont plus remplies;
- 4) Le propriétaire devra rembourser la portion du crédit de taxes postérieure à la révocation dans un délai de 30 jours de la date d'envoi d'une demande écrite et/ou facture de la Ville pour effectuer le remboursement.

ARTICLE 24 – Si le propriétaire fait une fausse déclaration ou fournit des informations incomplètes ou inexactes dans le but d'obtenir un crédit de taxes ou d'en augmenter le montant :

- 1) Le crédit de taxes sera révoqué;
- 2) Le propriétaire devra rembourser la totalité du crédit de taxes appliqué depuis la première année d'application, majoré d'une pénalité de 50% du crédit de taxes remboursé, dans un délai de 30 jours de la date d'envoi d'une demande écrite ou d'une facture par la Ville pour effectuer le remboursement.

Sous-section 3.7 - Suspension du crédit

ARTICLE 25 – Si l'immeuble visé par la demande d'aide financière fait l'objet d'un avis d'infraction ou d'un avis de non-conformité à la réglementation municipale et que le propriétaire omet de corriger la situation dans le délai indiqué dans l'avis, le crédit de taxes est suspendu à compter de l'expiration du délai indiqué à l'avis, jusqu'à ce que la cessation de l'infraction ou de la non-conformité soit constatée par la Ville.

ARTICLE 26 – Si le propriétaire de l'immeuble visé par le crédit est débiteur de taxes municipales impayées d'un montant d'au moins 100 \$ pour une période de plus de 30 jours, pour l'immeuble visé ou tout autre immeuble dont il est propriétaire, le crédit de taxes est suspendu à compter de l'échéance du paiement des taxes dues, et ce, jusqu'à ce que les taxes dues soient entièrement payés.

SECTION 4 - DEMANDE DE CRÉDIT DE TAXES**Sous-section 4.1 - Dépôt de la demande**

ARTICLE 27 – Le propriétaire transmet sa demande au Service des finances à l'aide du formulaire prévu à cet effet;

ARTICLE 28 – La demande doit être déposée au maximum six mois après la délivrance du permis de construction.

Sous-section 4.2 - Analyse de la demande

ARTICLE 29 – Le Service des finances analyse la demande et confirme au propriétaire l'admissibilité du projet au crédit de taxes, laquelle est conditionnelle au respect du présent règlement.

ARTICLE 30 – La Ville, avant de procéder au traitement de la demande d'aide financière, peut exiger au propriétaire les documents jugés nécessaires pour vérifier le respect des dispositions du présent règlement, dont :

- 1) Une copie des licences délivrées par la Régie du bâtiment du Québec à l'entrepreneur chargé de l'exécution des travaux;
- 2) Tout autre document de nature à confirmer le respect des modalités du programme;

Sous-section 4.3 - Inspection des travaux

ARTICLE 31 – Dès la fin des travaux admissibles, le propriétaire avise le Service de l'urbanisme et du développement durable afin de permettre à l'employé chargé de l'inspection de constater sur place si les travaux sont complétés et conformes à la demande de permis.

Suite à l'inspection, le Service de l'urbanisme et du développement durable informe par écrit le Service des finances que les travaux sont complétés et conformes à la demande de permis, afin que le crédit de taxes soit appliqué.

SECTION 5 - REMBOURSEMENT DU CRÉDIT DE TAXES

ARTICLE 32 – Toute somme devant être remboursée porte intérêts au même taux que celui applicable aux taxes municipales impayées, incluant les pénalités de retard applicables et ce, à compter de la révocation du crédit par la Ville.

ARTICLE 33 – Les sommes dues à la Ville en raison du remboursement du crédit octroyé sont des taxes foncières et constituent une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec.

SECTION 6 - DISPOSITION FINALE

ARTICLE 34 – Le présent règlement entre en vigueur selon la loi.

Le Maire,

MARC BOURCIER

La Greffière de la Ville,

MARIE-JOSÉE LAROCQUE, MAP, OMA

/KP

Avis de motion : 16 septembre 2025
Présentation : 16 septembre 2025
Adoption : 1^{er} octobre 2025
Entrée en vigueur : 2 octobre 2025