

RÈGLEMENT 3422-2023

Concernant le programme de revitalisation visant à accroître l'offre en logement abordable, social et familial dans le périmètre urbain

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'Hôtel de Ville, le 6 novembre 2023 à 19 h 30, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE le conseil, en vertu de l'article 87 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c. A-19.1) et malgré la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* (chapitre I-15) peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation à l'égard de tout ou partie de son territoire pour lequel le plan d'urbanisme contient un tel objectif;

ATTENDU QUE le plan d'urbanisme 2367-2010 de la Ville de Magog définit son périmètre urbain comme étant le secteur pouvant faire l'objet de programmes de revitalisation;

ATTENDU QUE la Ville de Magog a adopté sa Politique de l'habitation;

ATTENDU QUE la Ville de Magog désire attirer de jeunes familles et des travailleurs pour assurer la vitalité de sa communauté;

ATTENDU QUE la Ville de Magog désire stimuler la création de logements abordables, sociaux et familiaux;

ATTENDU QUE à la Ville désire soutenir financièrement les propriétaires offrant des logements abordables, sociaux ou familiaux conformément au *Règlement 3419-2023 relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial* pour la création et le maintien de l'abordabilité des logements locatifs à Magog;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ c. C-19), lors de la séance du 16 octobre 2023, un avis de motion a été préalablement donné et le projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QU'un membre du conseil a mentionné l'objet du règlement et les changements, s'il y a lieu, entre le projet déposé et le règlement soumis avant son adoption lors de la séance du 6 novembre 2023;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « *Règlement concernant le programme de revitalisation visant à accroître l'offre de logements abordables social et familial dans le périmètre urbain* ».

2. Titre abrégé

Le présent règlement peut être cité sous le nom de « *Programme d'aide financière concernant le logement abordable* ».

3. Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique au périmètre urbain tel que déterminé au plan d'urbanisme en vigueur.

4. Définition

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

1. « **Établissement de résidence principale** » : établissement où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de l'exploitant à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place, pour une période de 31 jours et moins;
2. « **Logement abordable** » : unité résidentielle offerte en location pour des périodes de 31 jours et plus, dont le coût du loyer est égal ou inférieur à celui établi au *Règlement numéro 3419-2023 relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial*;
3. « **Logement locatif** » : unité résidentielle offerte en location pour des périodes de 31 jours et plus;
4. « **Résidence de tourisme** » : établissement, autre que des établissements de résidence principale, où est offert de l'hébergement en appartement, maison ou chalet meublé, incluant un service d'autocuisine, pour une période de 31 jours et moins;
5. « **Unité résidentielle** » : unité formée d'un ensemble de pièces dans lesquelles une personne peut préparer un repas, manger et dormir, disposant d'installations sanitaires et servant ou destinée à servir de domicile ou de résidence, excluant une résidence de tourisme
6. « **Ville** » : la Ville de Magog.

5. Administration et application du règlement

La Direction de la planification et du développement du territoire est chargée de l'administration et de l'application du présent règlement.

SECTION II CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

6. Infractions

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des règles prévues au présent règlement ou maintient une situation de fait non conforme au présent règlement commet une infraction.

7. Peines

En plus des autres recours judiciaires applicables, quiconque commet une infraction au présent règlement est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$, lorsque le contrevenant est une personne physique ou minimale de 2 000 \$ et maximale de 4 000 \$, lorsque le contrevenant est une personne morale.

En cas de récidive, les amendes minimale et maximale sont portées au double.

CHAPITRE 2

PROGRAMME DE SUBVENTION MUNICIPALE POUR AMÉLIORER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES, SOCIAUX OU FAMILIAUX

8. Objet de la subvention municipale

La subvention municipale vise à soutenir financièrement les propriétaires qui, dans le cadre d'un nouveau projet de construction d'un immeuble ou de l'agrandissement d'un immeuble existant réalisé après l'entrée en vigueur du présent règlement, offriront en location des unités d'habitation de type logement abordable conformément aux exigences du Règlement 3419-2023 relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial ou volontairement.

9. Projets de construction admissibles

Le programme vise les projets de construction qui offriront en location des unités d'habitation de type logement abordable conformément aux exigences du Règlement numéro 3419-2023 relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial ou volontairement.

10. Propriétaires non admissibles

Ne sont pas admissibles à déposer une demande de subvention:

1. un propriétaire qui n'a pas respecté ses engagements envers la Ville lors de l'attribution d'une précédente subvention en vertu du présent règlement;
2. les organismes gouvernementaux, municipaux, fédéraux, provinciaux, paragouvernementaux, la Ville et la MRC;
3. les propriétaires étant en infraction à un règlement municipal relativement à une propriété située sur le territoire de la Ville;
4. un propriétaire dont l'immeuble visé présente des arrérages de taxes municipales, de tarifs ou de droits de mutation, ou toute autre créance, facture ou réclamation de la Ville;

11. Conditions d'admissibilité

Pour être admissible à une subvention, le propriétaire réalisant un projet de construction admissible doit déposer une demande, laquelle doit être conforme aux règles suivantes :

1. le nouveau bâtiment construit ou le bâtiment existant agrandi est situé à l'intérieur du périmètre urbain, tel que défini au plan d'urbanisme en vigueur;
2. le nouveau bâtiment construit ou le bâtiment existant a fait l'objet d'une d'un permis de construction pour l'ajout de nouveaux logements abordables;
3. il y a eu signature préalable de l'entente obligatoire avec la Ville en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial, selon les dispositions applicables *Règlement numéro 3419-2023 relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial.*

12. Montant de la subvention municipale

Pour déterminer le montant de la subvention, le calcul se fait sur la base du loyer moyen observé en 2023. Pour les années subséquentes à 2023, ces montants seront indexés au pourcentage d'augmentation des loyers au prix déterminé au tableau I, plus les augmentations annuelles successives, le cas échéant, au taux déterminé pour l'année courante par le Tribunal administratif du logement pour un

logement non chauffé, soit du 2 avril de l'année en cours jusqu'au au 1^{er} avril de l'année suivante. La Ville se réserve le droit de revoir, à la hausse ou à la baisse, les montants indiqués au tableau I qui suit.

Dans le cas où le projet fournit le minimum d'unités de logement abordable exigé conformément aux exigences du *Règlement numéro 3419-2023 relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial*, le pourcentage de la subvention municipale représente 50 % (D) de la différence mensuelle (C) tel qu'indiqué au Tableau I pour chacune des unités de logement.

Pour chaque unité abordable en excédent du minimum d'unités de logement abordable exigé conformément aux exigences du *Règlement numéro 3419-2023 relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial*, le pourcentage de la subvention municipale représente 75 % (E) tel qu'indiqué au Tableau I.

Tableau I : Montant de la subvention sur une base mensuelle selon le nombre de chambres du logement abordable

NOMBRE DE CHAMBRES DU LOGEMENT ABORDABLE	(A) LOYER MOYEN NON CHAUFFÉ OBSERVÉ EN 2023	(B) (80% x A = B) PRIX MENSUEL MAXIMAL DU LOYER DU LOGEMENT ABORDABLE NON CHAUFFÉ À PARTIR DE 2023	(C) (A-B = C) DIFFÉRENCE MENSUELLE ENTRE UN LOGEMENT ABORDABLE ET UN LOGEMENT RÉGULIER	(D) (50% x C = D) SUBVENTION MENSUELLE / UNITÉ ABORDABLE OBLIGATOIRE	(E) (75% x C = E) SUBVENTION MENSUELLE / UNITÉ ABORDABLE EXCÉDENTAIRE AU MINIMUM OBLIGATOIRE
1 chambre	1 100 \$	880 \$	220 \$	110 \$	165 \$
2 chambres	1 445 \$	1 150 \$	295 \$	147,50 \$	221,25 \$
3 chambres	1 810 \$	1 450 \$	360 \$	180 \$	270 \$

Le montant maximal de la subvention est calculé en fonction du nombre de mois inscrit au bail jusqu'au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

13. **Durée de la subvention municipale pour un logement abordable**

La durée maximale de la subvention municipale est de 60 mois calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du premier bail. Cette subvention est renouvelable annuellement.

14. **Dépôt d'une demande de subvention pour améliorer l'offre de logements abordables**

À chaque année pour laquelle il est admissible à la subvention, le propriétaire d'un bâtiment ou son mandataire s'inscrit en déposant une demande de subvention en ligne sur le site Internet de la Ville de Magog, laquelle est calculée sur une base annuelle débutant le 1^{er} janvier de l'année en cours. La date limite pour déposer une demande pour l'année en cours est le 1^{er} septembre.

La Ville examine la demande de subvention et vérifie si les renseignements et documents exigés ont tous été fournis et s'ils sont conformes. Si elle est incomplète ou imprécise, la demande est retournée au propriétaire ou au mandataire, selon le cas, jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis.

La demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de tous les documents, renseignements, formulaires et informations conformes exigés.

15. Documents accompagnant la demande de subvention

Une demande de subvention doit être accompagnée des documents dûment remplis et complets suivants :

1. dans le cas où le propriétaire est une personne morale, le certificat de constitution ou les lettres patentes doivent être déposés ainsi qu'une résolution légalement adoptée autorisant le requérant à représenter cette personne morale;
2. une procuration signée par le propriétaire de l'immeuble visé par l'offre de logements abordables ou par son représentant autorisé, si applicable;
3. une copie de l'entente signée avec la Ville en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial, selon les dispositions applicables *Règlement numéro 3419-2023 relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial*;
4. une copie des baux signés de tous les logements abordables indiquant le nombre de chambres à coucher et le prix du loyer excluant l'électricité, le stationnement ou tout autre frais.

16. Versement de la subvention

Si elle est approuvée par la Direction de la planification et du développement du territoire, la Ville s'engage à verser la subvention dans un délai de 45 jours suivant la réception d'une demande conforme pour la durée totale du bail, jusqu'à un maximum prévu par le présent règlement pour 12 mois de loyer.

Aucun paiement rétroactif ne se fait au-delà du 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle a été présentée la demande.

17. Annulation de la subvention

Si la demande de subvention contient des déclarations fausses, mensongères, frauduleuses ou incomplètes, dont la nature est confirmée à la suite de l'acceptation de la demande ou si le bâtiment fait l'objet d'une procédure remettant en cause son droit de propriété, par exemple une saisie ou une expropriation, la Ville peut révoquer l'octroi d'une subvention. La subvention déjà versée devra, le cas échéant, être remboursée en totalité à la Ville. Les sommes dues sont alors assimilées à une taxe foncière et recouvrable comme telle.

La Ville peut également annuler la subvention dans le cas où elle constaterait un bris de l'entente convenue avec la Ville, notamment, la location à un loyer plus élevé que 80 % que le loyer moyen observé à la signature de l'entente, conformément au *Règlement numéro 3419-2023 relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial* ou le fait qu'une cessation de bail d'un logement abordable n'a pas été communiquée à la Ville.

18. Résiliation de la subvention

Dans le cas où un propriétaire bénéficiant d'une subvention découlant de l'application du présent règlement ne répond plus à l'une ou l'autre des exigences applicables, la Ville cessera de verser toute subvention.

Les sommes versées par la Ville pendant toute la durée de la non-conformité devront être remboursées par le propriétaire. Les sommes dues sont alors assimilées à une taxe foncière et recouvrable comme telle.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

19. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière

Avis de motion : 16 octobre 2023
Adoption : 06 novembre 2023
Entrée en vigueur : 15 novembre 2023

Carte illustrant la limite du périmètre urbain de la Ville de Magog (à titre indicatif)

