

RÈGLEMENT NUMÉRO 808

RÈGLEMENT ÉTABLISSANT UN PROGRAMME D’AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES VISANT LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

- ATTENDU QUE la Municipalité de Val-Morin souhaite offrir à ses citoyens un milieu de vie dynamique et inclusif, favorisant l’accès à des logements de qualité;
- ATTENDU QUE la Municipalité reconnaît l’importance de répondre aux besoins essentiels en matière d’habitation pour assurer la stabilité et la prospérité de la communauté;
- ATTENDU QUE la Municipalité vit une pénurie de logements locatifs sur son territoire et que la disponibilité de logements locatifs constitue un facteur clé pour attirer et retenir des familles, des travailleurs et des entrepreneurs;
- ATTENDU QU’ afin d’encourager un développement harmonieux et durable, contribuant à la vitalité économique et sociale du territoire, la Municipalité souhaite se prévaloir des dispositions législatives permettant d’apporter une aide financière aux fins de favoriser la construction et la rénovation de logements locatifs servant à des fins résidentielles;
- ATTENDU QU’ en vertu de l’article 84.4 de la Loi sur les compétences municipales, la Municipalité peut, par règlement, mettre en place un programme d'aide visant à favoriser la construction ou l'aménagement de logements locatifs dont l'aide peut être accordée sous forme de subvention, d'un prêt ou d'un crédit de taxes, à l'exception de logements destinés à des fins touristiques;
- ATTENDU QUE la Municipalité juge à propos que l’aide accordée prenne la forme d’un crédit de taxes selon les modalités prévues au présent règlement;
- ATTENDU QU’ un avis de motion a été dûment donné à la séance du 19 janvier 2026;
- ATTENDU QU’ un projet de règlement a été déposé à cette même séance et que des copies dudit projet ont été mises à la disposition du public;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :

QUE le règlement numéro 808 établissant un programme d’aide sous forme de crédit de taxes visant la construction de logements locatifs soit et est adopté, et qu’il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	3
1. PERSPECTIVES RÉGLEMENTAIRES	3
1.1 Dispositions déclaratoires	3
1.2 Objet du règlement	3
1.3 Territoire assujetti	3
1.4 Validité	3
1.5 Interprétation du texte	3
2. TERMINOLOGIE	3
2.1 Demande d’aide	3
2.2 Demandeur	4
2.3 Officier responsable	4
2.4 Propriétaire	4
2.5 Projet	4
CHAPITRE 2 : PROGRAMME D’AIDE	5
1. PROGRAMME D’AIDE	5
2. ADMISSIBILITÉ	5
3. PÉRIODE D’ADMISSIBILITÉ	5
CHAPITRE 3 : DEMANDE D’AIDE	6
1. FORMULAIRE	6
2. TARIFICATION	6
3. CONDITIONS D’APPROBATION DE LA DEMANDE D’AIDE	6
4. FORME DE LA DEMANDE D’AIDE	6
5. ANALYSE PAR L’OFFICIER RESPONSABLE ET LE COMITÉ CONSULTATIF D’URBANISME	6
6. RÉALISATION DES TRAVAUX	7
7. MODIFICATION DU PROJET	7
CHAPITRE 4 : CRÉDIT DE TAXES	8
1. PORTÉE DU CRÉDIT DE TAXES	8
2. MODALITÉS	8
3. EXERCICE FINANCIER	8
4. CRÉDIT DE TAXES PARTIEL	8
5. VALEUR SERVANT AU CALCUL DU CRÉDIT DE TAXES	8
6. PLAFOND DE L’AIDE FINANCIÈRE	8
7. ENGAGEMENTS DU DEMANDEUR	9
8. RÉVOCATION DE L’AIDE FINANCIÈRE	9
9. REMBOURSEMENT	9
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	11
1. RÈGLE D’INTERPRÉTATION	11
2. ENTRÉE EN VIGUEUR	11

1. PERSPECTIVES RÉGLEMENTAIRES

1.1 Dispositions déclaratoires

Le présent règlement est intitulé « *Règlement établissant un programme d'aide sous forme de crédit de taxes visant la construction de logements locatifs* ».

1.2 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de stimuler la création de logements locatifs sur le territoire de la Municipalité.

1.3 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique aux zones suivantes, situées dans le périmètre urbain :

- C1-1
- C1-2
- C1-4
- C1-5
- R2-12

1.4 Validité

Le Conseil adopte, en vertu de toute loi applicable, ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa. Ainsi, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.5 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- a) quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toute époque et dans toute circonstance;
- b) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- c) le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais, s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- e) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

2. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, les définitions prévues au présent article s'appliquent. À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression non défini dans le présent règlement a le sens et la signification qui lui sont attribués à l'annexe A du règlement sur les permis et certificats en vigueur. Si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot, terme ou expression dans un dictionnaire courant, tel que *Le Petit Robert*.

2.1 Demande d'aide

Une demande déposée auprès de la Municipalité afin de bénéficier du programme d'aide, conformément aux modalités prévues au chapitre 3 du présent règlement.

2.2 Demandeur

Toute personne physique ou morale déposant une demande d'aide et répondant aux conditions d'admissibilité prévues par le présent règlement.

2.3 Officier responsable

Le directeur du Service de l'urbanisme est l'officier responsable de l'administration et l'application du présent règlement. Le conseil peut également nommer un ou plusieurs officiers responsables adjoints afin d'assister ou de remplacer l'officier responsable au besoin.

2.4 Propriétaire

La personne physique ou morale inscrite au registre foncier comme propriétaire du bâtiment visé par le projet, ou toute personne qui détient un droit de propriété reconnu par la loi.

2.5 Projet

Ensemble des travaux de construction ou de rénovation faisant l'objet de la demande d'aide, réalisés sur un bâtiment et répondant aux conditions d'admissibilité prévues par le présent règlement.

CHAPITRE 2 : PROGRAMME D'AIDE

1. PROGRAMME D'AIDE

En vertu du présent règlement, la Municipalité accorde un crédit de taxes foncières, tel que plus amplement décrit au chapitre 4, à tout demandeur qui, à titre de propriétaire, construit ou rénove un bâtiment situé dans un territoire assujéti, de façon à ce que le bâtiment devienne un immeuble locatif comprenant au moins 4 logements destinés à la location résidentielle.

2. ADMISSIBILITÉ

Afin d'être admissible, le projet doit être réalisé en conformité avec les règlements municipaux et toute autre obligation législative ou réglementaire applicable, incluant, sans s'y limiter, les normes en matière d'aménagement et d'urbanisme, de zonage et de construction. Le projet doit également être exclusivement destiné à la location à des fins résidentielles.

Ne peuvent faire l'objet d'une demande d'aide les projets qui :

- a) visent ou concernent un établissement public;
- b) visent ou concernent une résidence privée pour aînés, une ressource intermédiaire ou toute autre maison de retraite;
- c) visent ou concernent une école ou tout établissement d'enseignement;
- d) comportent des logements loués, en tout ou en partie, de manière habituelle ou occasionnelle, à des fins touristiques;
- e) sont composés, en tout ou en partie, d'habitations détenues en copropriété divise;
- f) consistent en la construction ou la rénovation de maisons de chambres;
- g) concernent une unité d'évaluation qui, au moment du dépôt de la demande, est exempte de toute taxe foncière, municipale ou scolaire en vertu de l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRP. C. F-2.1);
- h) concernent une unité d'évaluation pour laquelle un arrérage de taxes municipales, de quelque nature que ce soit, est dû à compter du jour du dépôt de la demande de crédit de taxes, la présence d'un tel arrérage avant l'approbation de la demande d'aide constituant une fin de non-recevoir.

3. PÉRIODE D'ADMISSIBILITÉ

La période d'admissibilité au programme est du 10 février 2026 au 31 décembre 2028.

Toute demande déposée pendant cette période demeure admissible au crédit de taxes conformément à l'article 2 du chapitre 4, pour l'entièreté de la durée qui y est prévue.

CHAPITRE 3 : DEMANDE D'AIDE

1. FORMULAIRE

Toute demande d'aide doit être présentée au moyen du formulaire fourni à l'annexe A du présent règlement.

2. TARIFICATION

Lors du dépôt de sa demande d'aide, le requérant doit acquitter les frais au montant de deux cent cinquante dollars (250.00 \$). Ces frais sont exigibles lors du dépôt de la demande.

3. CONDITIONS D'APPROBATION DE LA DEMANDE D'AIDE

Toute approbation d'une demande d'aide est conditionnelle au respect des conditions d'admissibilité prévues à l'article 2 du chapitre 2, ainsi qu'au dépôt d'une demande de permis de construction conforme à la réglementation en vigueur et à la transmission de tous les documents requis par la Municipalité en vertu du présent règlement.

4. FORME DE LA DEMANDE D'AIDE

Toute demande d'aide doit être adressée par écrit à l'officier responsable et comprendre les documents suivants :

- a) le formulaire de demande fourni par la Municipalité, dûment rempli et signé par le demandeur (annexe A du présent règlement);
- b) un document explicatif présentant et décrivant le projet;
- c) les plans et devis préparés par des professionnels, précisant notamment l'architecture envisagée, le nombre de logements locatifs créés et un échéancier estimatif des travaux;
- d) le montage financier du projet, incluant l'identification des sources de financement public et privé;
- e) une liste des autorisations législatives et réglementaires à obtenir auprès des autorités compétentes;

Le demandeur doit attester qu'il n'est pas en faillite, qu'il n'a pas fait cession de ses biens, qu'il n'est pas sous le coup d'une procédure en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (L.R.C., 1985, c. B 3) ou la *Loi sur les arrangements avec les créanciers de compagnies*.

Le demandeur doit également attester qu'il n'est pas en infraction réglementaire avec les différents ministères.

Toute demande d'aide incomplète ou non accompagnée des documents requis sera jugée non recevable. La Municipalité se réserve le droit d'exiger tout renseignement ou document additionnel jugé nécessaire à l'analyse de la demande d'aide.

5. ANALYSE PAR L'OFFICIER RESPONSABLE ET LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

L'officier responsable analyse chaque demande d'aide afin d'en vérifier la conformité au présent règlement. Il peut, à cette fin, effectuer toute inspection qu'il juge nécessaire, requérir des documents ou renseignements supplémentaires auprès du demandeur et consulter tout professionnel ou organisme compétent. L'officier responsable peut également suspendre l'examen d'une demande tant que les informations exigées ne sont pas fournies.

Une fois la validation de la demande complétée, l'officier responsable présente la demande au comité consultatif d'urbanisme si requis qui l'analyse et qui transmet ensuite sa recommandation au conseil de la Municipalité. Le conseil adopte une résolution qui confirme l'acceptation ou le refus de la demande. À la suite de l'adoption de cette résolution, la décision est communiquée par écrit au demandeur par l'officier responsable ou par la personne qu'il mandate.

Toute approbation demeure conditionnelle au respect du calendrier de réalisation, des obligations prévues au présent règlement et de toute exigence additionnelle précisée dans l'avis d'approbation, le cas échéant.

La Municipalité se réserve le droit de révoquer l'approbation de la demande d'aide ou de réclamer le remboursement de l'aide accordée en cas de non-respect des conditions ou de fausse déclaration, conformément aux dispositions prévues au chapitre 4.

6. RÉALISATION DES TRAVAUX

L'approbation de la demande d'aide est conditionnelle à la réalisation complète des travaux admissibles conformément au permis délivré et aux plans et devis approuvés au moment du dépôt de la demande d'aide. Les travaux doivent avoir débuté dans un délai maximal de six (6) mois suivant la date d'émission du permis et être terminés dans les dix-huit (18) mois suivant cette même date. Ils doivent avoir été exécutés par un entrepreneur général titulaire d'une licence appropriée délivrée par la Régie du bâtiment du Québec.

Lorsque la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière pour un bâtiment visé par une demande d'aide est contestée, le crédit de taxes prévu au chapitre 4 du présent règlement ne peut être accordé qu'après le prononcé d'une décision finale réglant cette contestation.

7. MODIFICATION DU PROJET

La Municipalité peut, à son entière discrétion, autoriser la modification d'un projet préalablement approuvé si le nouveau projet répond à tous les critères du présent règlement.

Dans un tel cas, les délais mentionnés à l'article 5 du présent chapitre sont réputés recommencer à compter de la date d'autorisation de la modification.

CHAPITRE 4 : CRÉDIT DE TAXES

1. PORTÉE DU CRÉDIT DE TAXES

L'aide financière accordée dans le cadre du programme d'aide prend la forme d'un crédit appliqué exclusivement à la taxe foncière générale, soit celle calculée au taux de base applicable à l'unité d'évaluation concernée. Ce crédit ne peut en aucun cas s'appliquer à d'autres taxes ou tarifications, notamment les taxes spéciales, les taxes liées aux services d'égout, d'aqueduc ou de collecte des matières résiduelles, les compensations ou toute autre forme de tarification municipale, quotes-parts et taxes sur la dette.

2. MODALITÉS

Pour tout projet admissible et approuvé conformément aux dispositions du chapitre 3 du présent règlement, le crédit de taxes accordé au demandeur, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions prévues, est calculé selon les modalités suivantes :

- a) Année 1 : 100 % du montant de la taxe foncière générale calculée au taux de base applicable à l'unité d'évaluation concernée ;
- b) Année 2 : 100 % du montant de la taxe foncière générale calculée au taux de base applicable à l'unité d'évaluation concernée ;
- c) Année 3 : 100 % du montant de la taxe foncière générale calculée au taux de base applicable à l'unité d'évaluation concernée.

3. EXERCICE FINANCIER

Le crédit de taxes s'applique à compter de l'exercice financier suivant celui où la modification du rôle d'évaluation foncière prend effet en raison des travaux, et continue pour les exercices subséquents, sous réserve que la période d'admissibilité prévue à l'article 3 du chapitre 2 soit respectée.

4. CRÉDIT DE TAXES PARTIEL

Si un projet vise un bâtiment ne comprenant pas exclusivement des logements locatifs admissibles, le crédit de taxes sera calculé uniquement sur la partie admissible. Ce crédit s'applique alors uniquement à la valeur du bâtiment correspondant à cette portion, sans inclure la valeur du terrain. Les autres parties du bâtiment ne donnent droit à aucun crédit de taxes en vertu du présent règlement.

5. VALEUR SERVANT AU CALCUL DU CRÉDIT DE TAXES

La base de calcul du montant du crédit de taxes correspond à la valeur inscrite au certificat d'inscription ou de modification du rôle d'évaluation foncière, et demeure inchangée pendant toute la durée de l'aide accordée.

6. PLAFOND DE L'AIDE FINANCIÈRE

Le total des crédits de taxes accordés en vertu du présent règlement ne peut dépasser 1 % des crédits budgétés pour les dépenses de fonctionnement de l'exercice financier en cours. Ce pourcentage est établi en fonction des dépenses de fonctionnement correspondant au montant total des charges annuelles, déduction faite de l'amortissement et du coût des propriétés vendues. Lorsque le maximum annuel est atteint, les crédits de taxes sont alors répartis entre

les demandeurs proportionnellement au montant maximal du crédit auquel chacun a droit.

7. ENGAGEMENTS DU DEMANDEUR

Par le dépôt de sa demande d'aide, le demandeur s'engage à :

- a) maintenir, pour au moins dix (10) ans, l'usage résidentiel et locatif ainsi que le nombre de logements ayant donné droit au crédit de taxes;
- b) transmettre à l'officier responsable, sur demande, tout document jugé nécessaire, notamment les baux, une attestation du nombre de logements locatifs ou toute autre preuve permettant de vérifier la conformité aux exigences du présent règlement.

Pour l'application du présent règlement, toute référence au demandeur ou au propriétaire est réputée viser également tout acquéreur subséquent. En cas de transfert de propriété avant l'expiration du délai prévu au paragraphe a), le demandeur doit obtenir du nouvel acquéreur qu'il s'engage formellement à respecter toutes les obligations prévues au présent règlement pour la durée restante.

Afin de renforcer l'opposabilité de ces obligations à tout acquéreur subséquent, la Municipalité peut exiger que cette obligation soit constatée par un acte authentique et inscrit au registre foncier dès l'approbation de la demande d'aide. Les frais liés à cette inscription sont alors assumés par le demandeur.

8. RÉVOCATION DE L'AIDE FINANCIÈRE

La Municipalité se réserve le droit de révoquer l'approbation de la demande d'aide ou exiger le remboursement du crédit de taxes en cas de non-respect des engagements prévus à l'article précédent ou de toute autre disposition du présent règlement.

La Municipalité se réserve également le droit de révoquer l'approbation de la demande d'aide ou exiger le remboursement du crédit de taxes dans les cas suivants :

- a) lorsque des faits portés à sa connaissance démontrent que la demande du propriétaire ne respecte pas les dispositions du présent règlement, qu'elle est inexacte, incomplète ou qu'elle a été produite de manière irrégulière;
- b) lorsque la demande d'aide a été approuvée à la suite d'une fausse déclaration ou sur la base d'informations incomplètes ou erronées et qu'il appert que le demandeur n'avait pas droit au crédit de taxes prévu par le présent règlement;
- c) lorsque des arrérages de taxes sont dus sur l'immeuble visé par le crédit de taxes;
- d) lorsque le propriétaire est en faillite, qu'il fait cession de ses biens ou qu'il est sous le coup d'une procédure en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (L.R.C., 1985, c. B 3) ou la *Loi sur les arrangements avec les créanciers de compagnies*.

Le cas échéant, l'officier responsable ou la personne qu'il mandate transmet un avis de révocation au demandeur par écrit.

9. REMBOURSEMENT

Lorsque l'approbation de la demande d'aide est révoquée en vertu du présent chapitre la Municipalité se réserve le droit de demander au demandeur de

rembourser à la Municipalité la totalité du montant reçu en crédit de taxes, et ce, dans les soixante (60) jours suivant l'avis de révocation, comme si les taxes avaient été exigibles dès leur échéance initiale.

Malgré ce qui précède, lorsque la révocation résulte d'une dette d'arrérages de taxes sur l'immeuble visé par le crédit, le remboursement se limite au montant du crédit de taxes reçu, calculé au prorata à compter de la date où le défaut est survenu.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

1. RÈGLE D'INTERPRÉTATION

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale. Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

À moins d'une spécification expresse à ce contraire, en cas de conflit entre les dispositions du présent règlement et celles contenues dans les codes et règlement auxquels le présent règlement réfère, les dispositions du présent règlement ont préséance.

2. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 9 FÉVRIER 2026

Pierre Asselin, maire

Caroline Nielly, directrice générale et
greffière-trésorière

Avis de motion :	19 janvier 2026
Dépôt du projet de règlement :	19 janvier 2026
Adoption du règlement :	9 février 2026
Avis public d'entrée en vigueur :	10 février 2026



À L'ÉTAT PUR
tout simplement

ANNEXE A

FORMULAIRE DE DEMANDE PROGRAMME D'AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES VISANT LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

1. Identification du demandeur :

Nom :

Adresse :

2. Nom et adresse de l'entreprise (s'il y a lieu) :

3. Nom et adresse du ou des propriétaire(s) :

* S'il y a plus de quatre (4) propriétaires, joignez une liste complète des propriétaires avec leur adresse en annexe au présent formulaire

4. Identification de l'immeuble en lien avec le projet :

Adresse :

Numéro de lot :

5. Le demandeur atteste avoir fourni les documents suivants (veuillez cocher) :

- ☐ Un document explicatif présentant et décrivant le projet;
- ☐ Les plans et devis préparés par des professionnels, précisant notamment l'architecture envisagée, le nombre de logements locatifs créés et un échéancier estimatif des travaux;
- ☐ Le montage financier du projet, incluant l'identification des sources de financement public et privé;
- ☐ Une liste des autorisations législatives et réglementaires à obtenir auprès des autorités compétentes;

6. Déclaration et signature du demandeur (veuillez cocher) :

Je, soussigné(e), transmets à la Municipalité de Val-Morin la présente requête dans le cadre du « Règlement numéro 808 établissant un programme d'aide sous forme de crédit de taxes visant la construction de logements locatifs ».

- ☐ Je certifie que toutes les informations fournies dans la présente requête sont véridiques et je m'engage à informer la Municipalité de toute modification relative aux conditions d'admissibilité du Programme.
- ☐ J'atteste que l'immeuble visé à ma demande ne présente aucun arrérage de taxes municipales de quelque nature que ce soit.
- ☐ J'atteste ne pas avoir fait cession de mes biens et ne pas faire l'objet d'une procédure prévue à la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ou à la *Loi sur les arrangements avec les créanciers de compagnies*.
- ☐ J'atteste ne pas être en infraction réglementaire avec la Municipalité ou les différents ministères.
- ☐ J'atteste que les travaux sont ou seront conformes aux dispositions de la réglementation de la Municipalité en matière d'urbanisme.
- ☐ Je m'engage à respecter l'ensemble des conditions applicables prévues au présent règlement.
- ☐ De plus, j'accepte de fournir à la Municipalité toute information supplémentaire qu'elle jugera nécessaire.

Signature du demandeur

Date