

Règlement n° SH-224

---

Règlement sur le programme d'accès à la  
propriété résidentielle et d'aide aux familles

---

**Note explicative**

*Dans le cadre du lancement de sa politique familiale municipale en août 2007, le présent règlement a pour objet d'établir un programme d'accès à la propriété et d'aide aux familles et visant à insuffler un nouveau potentiel d'attraction pour améliorer son économie locale.*

*De façon générale, ce programme s'adresse à toute famille désirant acheter une résidence neuve ou existante comme résidence principale, ou qui veut rénover sa résidence principale afin de mieux répondre à ses besoins, ainsi que toute personne désirant construire un nouveau bâtiment résidentiel.*

*La durée du programme d'accès à la propriété est de 3 ans; elle débute à la date d'entrée en vigueur du présent règlement et se termine le 31 décembre 2011.*

*Le programme comporte trois (3) volets :*

- I. Achat d'une résidence existante;*
- II. Rénovation ou agrandissement d'une résidence existante;*
- III. Aide à la famille.*

**ATTENDU QUE** la Ville adopte le présent règlement suivant les pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions habilitantes de la *Loi sur les compétences municipales* (L.R.Q., c. C-47.1);

**ATTENDU QUE** l'article 85 de la *Loi sur les compétences municipales* (L.R.Q., c. C-47.1) stipule que toute municipalité locale peut adopter tout règlement pour assurer notamment le bien-être général de sa population;

**ATTENDU QUE** l'article 90 de la *Loi sur les compétences municipales* (L.R.Q., c. C-47.1) autorise toute municipalité à accorder toute aide qu'elle juge appropriée à l'égard des matières prévues aux articles 4 et 85 à 89;

**ATTENDU QUE** l'essor de la Ville de Shawinigan passe entre autres par l'augmentation du nombre de familles sur son territoire;

**ATTENDU QU'**en août 2007, la Ville lançait sa politique familiale visant à insuffler un nouveau potentiel d'attraction et en profitait du même coup pour consolider son programme de revitalisation;

**ATTENDU QUE** la Ville entend intervenir de façon active pour améliorer son économie locale, contrer les tendances démographiques et réduire l'exode des jeunes, tout en attirant de nouvelles familles;

**ATTENDU QU'**un programme d'accès à la propriété constitue non seulement un moyen efficace d'attirer de nouvelles familles mais aussi de rétention des jeunes;

**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DE LA VILLE DE SHAWINIGAN DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

## **CHAPITRE I** **DÉFINITIONS**

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

« **agrandissement** » : toute augmentation de la superficie totale de plancher d'un bâtiment;

« **bâtiment d'habitation** »: construction ayant un toit appuyé par des murs ou des colonnes, destinée à abriter des personnes et comprenant un ou plusieurs logements;

« **entrepreneur** » : un entrepreneur au sens de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q., c. B-1.1);

« **enfant** » : personne à charge, de 17 ans ou moins, descendant ou non d'un des conjoints constituant la famille dont ce dernier a la garde légale, la tutelle ou la responsabilité et qui habite avec elle au moins six mois par année. L'enfant d'âge scolaire doit être inscrit dans une école située sur le territoire de la Ville de Shawinigan ou, à défaut, y recevoir des services spécialisés compte tenu de sa condition;

« **habitation unifamiliale isolée** » : habitation comprenant un seul logement;

« **habitation unifamiliale jumelée** » : habitation comprenant un seul logement, séparée d'une autre habitation semblable par un mur mitoyen;

« **habitation unifamiliale en rangée** » : habitation comprenant un seul logement, séparée d'une ou de deux autres habitations semblables par un ou deux murs mitoyens;

« **habitation bi-familiale isolée** » : habitation comprenant deux logements superposés;

« **habitation bi-familiale jumelée** » : habitation comprenant deux logements superposés, séparée d'une autre habitation semblable par un mur mitoyen;

« **habitation bi-familiale en rangée** » : habitation comprenant deux logements superposés, séparée d'une ou de deux autres habitations semblables par un ou deux murs mitoyens;

« **habitation tri-familiale isolée** » : habitation comprenant trois logements dont au moins un est superposé;

« **inspecteur en bâtiment** » : personne désignée par la Ville en vertu du règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction, et responsable de l'administration du présent règlement. À ce titre, il est investi de tous les pouvoirs se rattachant à la fonction;

« **famille** » : personnes mariées ou vivant en union libre avec un conjoint et qui sont des copropriétaires, occupants pour leurs propres besoins familiaux, au moins 50% de la superficie habitable d'un immeuble admissible.

La personne monoparentale vivant avec un ou plusieurs enfants, est également considérée être une famille pour les fins du présent règlement;

« **logement** » : endroit utilisé à des fins d'habitation, consistant en une pièce ou groupe de pièces communicantes ayant une entrée distincte, servant ou destinée à servir de résidence ou de domicile à une ou plusieurs personnes et où l'on peut généralement préparer et consommer des repas, vivre et dormir et comportant des installations sanitaires;

« **taxes foncières** » : taxes foncières imposées par la Ville, à l'exclusion des taxes ou compensations pour l'eau, les vidanges et l'égout et des taxes dites d'améliorations locales ou des compensations en tenant lieu;

« **terrain vacant** » : un ou plusieurs lots distincts ne comportant aucun bâtiment;

« **ville** » : la Ville de Shawinigan.

## **CHAPITRE II**

### **APPROPRIATION DES DENIERS**

2. Le Conseil approprié annuellement les sommes nécessaires aux fins du présent règlement, à même les deniers du fonds général de la Ville.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **3. Objet**

Le présent programme d'accès à la propriété et d'aide aux familles a pour objet principalement d'insuffler un nouveau potentiel d'attraction de nouvelles familles et de rétention des jeunes.

Les moyens qui y sont prévus visent l'atteinte des objectifs suivants :

- 1° aider les familles à acheter une résidence;
- 2° favoriser la venue de nouvelles familles propriétaires;
- 3° encourager les familles de rénover ou agrandir leur domicile afin de mieux répondre à leurs besoins;
- 4° contrer les tendances démographiques et l'exode des jeunes.

#### **4. Conditions d'admissibilité générales**

De façon générale, le présent programme s'adresse à :

- 1° toute famille désirant acheter une résidence existante comme résidence principale;
- 2° toute famille rénovant sa résidence principale afin de mieux répondre à ses besoins.

#### **5. Durée du programme**

Le programme débute à la date d'entrée en vigueur du présent règlement et se termine le 31 décembre 2011.

Toute demande acceptée avant l'échéance du programme continuera d'avoir effet pour le requérant au-delà de cette date jusqu'à parfaite attribution des crédits de taxes admissibles auxquels le requérant avait droit à la date de sa demande.

#### **6. Demande unique**

Toute personne désirant se prévaloir du présent programme ne peut le faire qu'à une seule occasion pour chacun de ses volets.

Advenant qu'une personne admissible change de conjoint, les effets du programme se prolongeront pour chacun selon qu'ils continuent d'être admissibles et de résider dans l'immeuble admissible, tout en respectant leur part dans la copropriété. À défaut d'y résider, le programme cessera d'avoir effet pour cette personne.

## **7. Contenu de la demande**

La personne qui demande l'aide financière doit compléter le formulaire prévu à cet effet, et divulguer les informations suivantes :

- 1<sup>o</sup> les noms et adresse du ou des propriétaires avec une copie du contrat attestant du titre de propriété de l'immeuble;
- 2<sup>o</sup> une copie du permis de rénovation, selon le cas;
- 3<sup>o</sup> l'affirmation que le ou les propriétaires n'ont jamais bénéficié des effets du présent programme quant au volet demandé;
- 4<sup>o</sup> une preuve de l'âge de ses enfants;
- 5<sup>o</sup> démontrer, à la satisfaction de la Ville, qu'elle correspond à la définition de famille;
- 6<sup>o</sup> un engagement à maintenir son admissibilité tout au long de la durée du programme qui lui est applicable; à défaut de quoi, elle s'engage à rembourser la Ville des sommes qui pourraient lui être versées en trop à compter du jour où son statut d'admissibilité aurait changé;
- 7<sup>o</sup> le nom du conjoint et des enfants, s'il y a lieu.

## **8. Contestation du rôle d'évaluation - suspension de l'application du programme**

Lorsque l'inscription au rôle d'évaluation foncière d'un immeuble pouvant faire l'objet d'une aide financière est contestée, l'aide financière n'est accordée qu'au moment où une décision finale a été rendue sur cette contestation.

## **9. Permis de rénovation**

Dans le cadre du volet II, aucune aide ne peut être versée si les travaux qui y sont prévus ne sont pas réalisés conformément au permis de rénovation ou de construction émis par la Ville.

De plus, si les travaux réalisés ne sont pas conformes à la réglementation municipale, l'aide octroyée peut, sur résolution du Conseil, être annulée et le montant d'aide déjà versé peut être réclamé par la Ville.

## **10. Travaux admissibles**

Dans le cadre du volet II, le bâtiment visé par les travaux d'agrandissement ou de rénovation d'un bâtiment d'habitation doit faire partie d'une des catégories suivantes :

- 1<sup>o</sup> habitation unifamiliale isolée, jumelée et en rangée;
- 2<sup>o</sup> habitation bi-familiale isolée et jumelée;
- 3<sup>o</sup> habitation tri-familiale isolée.

## **11. Exigences des exécutions des travaux**

Dans le cadre du volet II, les exigences suivantes doivent être respectées :

- 1<sup>o</sup> faire exécuter les travaux de construction par un entrepreneur;
- 2<sup>o</sup> avoir obtenu un permis de construction;

- 3° avoir respecté les dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur (zonage, lotissement, de construction et relatif aux permis et certificats);
- 4° débiter les travaux dans les six (6) mois de la date de l'émission du permis de construction ou de rénovation et les avoir terminés avant l'échéance du permis;
- 5° faire inscrire ou avoir fait inscrire son immeuble au rôle d'évaluation au cours de la période couverte par le règlement ou après, s'il y a eu émission d'un permis de construction au cours de cette même période.

Pour demander une aide financière, le requérant doit être propriétaire ou copropriétaire divis et occupant d'un immeuble admissible, ou à la date effective de l'inscription au rôle d'évaluation.

## **12. Vérification de l'admissibilité au programme et validité de la demande**

Le Service de l'aménagement et de l'environnement vérifie la conformité et l'admissibilité de la demande d'aide financière et l'approuve si elle répond aux critères et exigences prévus au présent règlement.

Dans le cas contraire, le requérant est avisé qu'il doit apporter les corrections nécessaires pour éviter la caducité de sa demande s'il y a lieu.

## **13. Versement de l'aide financière**

L'aide financière est versée au propriétaire admissible apparaissant au rôle d'évaluation. Cette aide peut être versée dès que la Ville a obtenu parfait paiement de toutes taxes, droits de mutation ou tarifs municipaux qui sont applicables à ladite propriété et qui sont dus.

La Ville peut également si elle le juge à propos, opérer compensation pour tout solde qui lui est dû afin de se rembourser à même les crédits auxquels le propriétaire est éligible.

## **14. Annulation du programme**

Toute demande d'aide financière devient caduque dans les cas suivants :

- 1° lorsqu'elle n'est pas conforme aux exigences édictées au présent règlement;
- 2° lorsque tous les documents requis pour le versement de l'aide financière n'ont pas été produits dans les soixante (60) jours de la demande;
- 3° lorsque le présent règlement cesse d'avoir effet.

## **CHAPITRE IV** **DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHACUN DES VOLETS**

### **Section I**

#### **Achat d'une résidence existante (volet I)**

## **15. Conditions d'admissibilité**

Pour demander une aide financière concernant le volet I du présent programme, la situation du requérant doit correspondre à la définition de famille et faire l'acquisition d'une nouvelle résidence principale.

Cette famille ne doit pas avoir été propriétaire ou occupante d'une unité d'habitation sur le territoire de la Ville de Shawinigan avant la demande d'admissibilité.

La demande d'aide doit être déposée à la Ville dans un délai de six (6) mois à compter de l'envoi de la taxe de mutation.

#### **16. Exclusion**

N'est pas admissible, le conjoint d'une personne ayant déjà bénéficié du présent programme ou d'un programme semblable s'il résidait avec le requérant à cette époque et dont il est encore le conjoint au moment de la demande.

#### **17. Modalités de versement de l'aide**

Dans le cas d'une unité d'habitation existante nouvellement acquise par la famille, l'aide accordée consiste en un crédit de taxes foncières pour les deux années fiscales complètes, suivant l'achat de la résidence. Ce crédit est de 50% de la valeur foncière de l'unité d'évaluation durant cette période.

Tout ajustement de taxes découlant de travaux de rénovation ou d'agrandissement réalisés pendant la durée de l'admissibilité de la famille au présent programme ne fait pas partie du calcul du remboursement de crédit de taxes prévu au présent volet.

### **Section II**

#### **Rénovation ou agrandissement d'une résidence existante (volet II)**

#### **18. Conditions d'admissibilité**

Les travaux doivent être d'un coût égal ou supérieur à 10 000 \$.

#### **19. Modalités de versement de l'aide**

L'aide accordée par la Ville consiste en un crédit de taxes foncières équivalent à 100% de l'augmentation de la taxe foncière découlant de la plus-value apportée à l'immeuble pour les deux années fiscales complètes suivant la fin des travaux. Ce crédit de taxes vaut pour les deux années qui suivent la modification du rôle d'évaluation tenant compte de ces travaux.

Advenant le cas où la rénovation ou l'agrandissement d'une résidence soit faite suite à l'achat d'une maison existante admissible au volet I, le crédit à la rénovation ou à l'agrandissement s'ajoute au crédit déjà attribué.

### **Section III**

#### **Aide à la famille (volet III)**

#### **20. Conditions d'admissibilité**

L'aide à la famille prévue au volet IV s'ajoute au présent volet uniquement si une chambre est ajoutée à l'immeuble pour mieux répondre aux besoins de la famille dont les enfants ne disposaient pas d'une chambre chacun, avant les travaux, et pour lesquels le projet d'agrandissement ou de rénovation prévoit un espace supplémentaire d'une superficie minimale de huit mètres carrés devant servir de chambre à l'enfant.

La famille doit être admissible à l'un des volets I et II du présent programme au moment de la demande.

L'aide à la famille ne peut être octroyée qu'en vertu d'un seul des volets du programme et n'est pas transférable.

Si un enfant autre que celui prévu au paragraphe 5 devait arriver pendant que le programme est applicable aux requérants mais après que la demande d'admissibilité soit faite, les requérants devront démontrer que l'enfant a établi chez eux son nouveau domicile pour une durée d'au moins six mois avant que la

jeune famille ne puisse être admissible en regard de la présence de cet enfant dans le milieu familial.

Dans le cas d'une grossesse survenue au cours de la durée d'admissibilité d'une jeune famille au présent programme, l'enfant doit naître avant l'échéance de l'application du programme à cette famille pour être considéré dans le calcul du crédit de taxes prévu à la présente section.

## **21. Modalités de versement de l'aide**

L'aide accordée par la Ville consiste en un crédit de taxes foncières pour l'immeuble visé par la demande pour une seule année équivalent à 500 \$ par enfant jusqu'à un maximum de 1 500 \$. Ce crédit est calculé lors de la première année d'admissibilité de la jeune famille à l'un des volets applicables au présent programme.

Cependant, le remboursement peut être étalé sur une période maximale de deux années suivant la fin du remboursement prévu par les volets I et II afin d'aider la jeune famille à s'en prévaloir, advenant que le solde de taxes à payer soit inférieur à l'aide octroyée par le présent volet.

De plus, il est ajouté au crédit de taxes foncières une aide additionnelle consistant en l'émission d'une carte familiale de loisir donnant un accès gratuit pendant les douze mois à certains services de loisir offerts par la Ville de Shawinigan. Cette carte est offerte sur demande présentée au directeur du Service des loisirs qui valide l'admissibilité de la jeune famille auprès du Service de l'aménagement et de l'environnement. Les services offerts sont les suivants :

- 1° Baignade libre (piscines intérieure et extérieures);
- 2° Patinage libre;
- 3° Carte familiale à la bibliothèque municipale;
- 4° Carte familiale au centre de ski Val-Mauricie; géré par Corporation Île-Melville
- 5° Cours de natation pour le ou les enfants de la famille à la piscine du centre des arts.

## **CHAPITRE V** **DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES**

**22.** Le présent règlement cessera d'avoir effet après le 3<sup>e</sup> exercice financier suivant la dernière année d'admissibilité du présent programme prévue à l'article 5.

**23.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion donné le 8 décembre 2008

Adopté le 22 décembre 2008

En vigueur le 31 décembre 2008

---

Lise Landry, mairesse

---

Me Yves Vincent, greffier