



PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE MATANE

16 mars 2026

**RÈGLEMENT NUMÉRO VM-381 CONCERNANT L'ADOPTION
D'UN PROGRAMME DE REVITALISATION FAVORISANT
L'AJOUT DE LOGEMENTS DESTINÉS À LA LOCATION**

Ce règlement a été adopté par la résolution numéro 2026-115 lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 16 mars 2026 et à laquelle étaient présents madame la conseillère Lucie Lapointe et messieurs les conseillers Jérémie Bouffard, Nelson Gagnon, Nelson Simard et André Coulombe, tous formant quorum sous la présidence de madame Lucie Lapointe, mairesse suppléante, suivant la présentation du projet de règlement faite par monsieur Eddy Métivier, et suivant le dépôt du projet et l'avis de motion donné par le conseiller André Coulombe à la séance ordinaire du conseil tenue le 2 mars 2026.

Considérant que le Conseil souhaite stimuler les investissements immobiliers afin d'accroître le nombre et la disponibilité de logements locatifs;

Considérant qu'à cette fin, le Conseil considère qu'il est dans l'intérêt de la municipalité qu'un secteur de son territoire fasse l'objet d'un programme de revitalisation favorisant l'ajout de logements destinés à la location;

Considérant que le Conseil souhaite consolider et densifier le secteur de la Ville de Matane à proximité des services;

Considérant que le Conseil souhaite favoriser l'ajout de logements aux immeubles construits à même des bâtiments principaux existants;

Considérant que le Conseil souhaite inciter la mise en chantier d'immeubles résidentiels comportant des logements destinés à la location à même des terrains vagues desservi;

Considérant les pouvoirs conférés au Conseil municipal par les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*

Considérant qu'avis de motion du présent règlement a été donné par le conseiller André Coulombe lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 2 mars 2026

Pour ces motifs, le Conseil de la Ville de Matane statue et ordonne qu'un règlement portant le numéro VM-381 soit adopté par les présentes pour décréter ce qui suit:

SECTION I : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1 :

PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2: ENVELOPPE BUDGÉTAIRE

L'enveloppe budgétaire du programme est établie à une somme maximale de 250 000 \$ pour les travaux de branchements aux services municipaux (aqueduc et égout) et les travaux de réfection d'entrées de charretières, incluant le coût des matériaux et de main-d'œuvre.

ARTICLE 3 : TERRITOIRE D'APPLICATION

Le Conseil décrète un programme de revitalisation à l'égard du secteur délimité sur le plan suivant :



ARTICLE 4 : IMMEUBLES ET TRAVAUX ADMISSIBLES

Sont admissibles à ce programme de revitalisation les immeubles situés à l'intérieur du secteur délimité à l'article précédent et dont les travaux permettent soit la construction d'un nouveau bâtiment **d'habitation** comprenant au moins six (6) unités de logement, soit l'ajout d'au moins quatre (4) unités de logement à un bâtiment principal existant

Aux fins du présent règlement, une unité de logement est une maison, un appartement, un ensemble de pièces ou une seule pièce où une personne peut tenir feu et lieu. Il comporte une entrée par l'extérieur ou un hall commun, des installations sanitaires ainsi qu'une cuisine ou une installation pour cuisiner. Ces installations disposent de l'eau courante et doivent être fonctionnelles.

SECTION II : CRÉDIT DE TAXE

ARTICLE 5 : DURÉE DU CRÉDIT DE TAXES

Pour compenser l'augmentation de la taxe foncière générale pouvant résulter de la réévaluation d'un immeuble après la fin des travaux admissibles, la Ville accorde au propriétaire à compter du premier exercice financier suivant les travaux complétés et inscrits au rôle d'évaluation, une aide financière sous forme de crédits de taxes échelonnés sur une durée totale de 5 ans (60 mois). Pour les fins du présent article, l'expression « travaux complétés et inscrits au rôle d'évaluation » doit être interprétées comme la date d'entrée en vigueur du certificat d'évaluation où les travaux admissibles sont portés au rôle d'évaluation foncière, une fois ceux-ci substantiellement terminés ou les logements substantiellement occupés aux fins de leur nouvelle destination suivant les dispositions de l'article 32 de la Loi sur la fiscalité municipale.

ARTICLE 6 : **POURCENTAGE D'AIDE FINANCIÈRE ACCORDÉE**

Le crédit de taxes accordé varie en fonction des travaux admissibles. Pour des travaux de rénovation, transformation, reconversion ou revalorisation d'un bâtiment principal existant permettant d'ajouter au moins quatre (4) nouveaux logements, le crédit de taxes équivaut à 100 % pour toute la durée de son application. Pour des travaux de construction d'un nouveau bâtiment comprenant au moins six (6) logements, le crédit de taxes équivaut à 100 % pour les 24 premiers mois et 50 % pour les 36 mois subséquents.

ARTICLE 7 : **CALCUL DE L'AIDE FINANCIÈRE ACCORDÉE**

Le montant de l'aide financière accordé, appelé à varier d'année en année, résulte de la multiplication de :

- a) La différence de valeur foncière entre le nouveau certificat d'évaluation et la valeur foncière de l'immeuble visé par la demande en vigueur immédiatement avant l'entrée en vigueur du nouveau certificat d'évaluation;
- b) Le taux de taxe foncière générale applicable à l'immeuble conformément au règlement de taxation en vigueur au moment du calcul
- c) Le pourcentage d'aide établi à l'article précédent

Malgré les dispositions du paragraphe a), advenant le cas où le propriétaire doit procéder à la démolition ou au déménagement de bâtiments existants sur un immeuble et qu'une modification au rôle est apportée afin de refléter cette démolition ou ce déménagement avant la réalisation des travaux admissibles, la valeur de l'immeuble utilisée aux fins de calcul du crédit de taxes sera celle qui prévalait avant la démolition ou le déménagement des bâtiments existants;

ARTICLE 8 : **CONDITIONS D'OCTROI DU CRÉDIT DE TAXES**

L'octroi du crédit de taxes, le cas échéant, est conditionnel à ce que :

- a) Un permis de construction a été émis par l'officier autorisé de la municipalité préalablement à l'exécution des travaux;
- b) Les travaux soient effectués en conformité du permis émis et de toutes les dispositions des règlements de zonage, de construction et autres règlements d'urbanisme de la municipalité et de la municipalité régionale de comté, lorsqu'applicable

ARTICLE 9 : **RÉVOCATION DU CRÉDIT DE TAXES**

Le crédit de taxe octroyé peut faire l'objet d'une révocation à tout moment et prendre fin, entraînant la perte du bénéfice du crédit de taxes non encore versé pour cette unité d'évaluation, dans l'un ou l'autre des cas suivants

- a) Lorsque survient, à compter du jour de la demande de crédit de taxes et jusqu'à la fin de celui-ci, tout arrérages de taxes municipales ou créances de quelque nature que ce soit dus pour l'unité d'évaluation visée par la demande;
- b) Lorsqu'il y a vente d'une propriété ou la mise en copropriété postérieure à l'émission du nouveau certificat d'évaluation portant sur les travaux prévus à l'article 4.
- c) Si l'immeuble devient inhabitable pour une période de plus d'un (1) an, le crédit de taxes préalablement octroyé deviendra nul et non avenue. Il en va de même si le nombre de logement ajoutés par les travaux réalisés conformément à l'article 4 devient inférieur au seuil d'admissibilité puisque devenu inhabitable pour une période de plus d'un (1) an;

ARTICLE 10: **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les dispositions diverses suivantes s'appliquent au crédit de taxes et à son ajustement:

- a) Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation foncière de la municipalité relative à un immeuble pouvant faire l'objet d'un crédit de taxes en vertu du présent règlement est contestée, la subvention ou le crédit de taxes n'est versé ou accordé qu'au moment où une décision finale a été rendue sur cette contestation.
- b) Suite au dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière ou à une modification du rôle en vigueur, s'il y a diminution de la valeur de l'immeuble, le crédit de taxes sera diminué dans la même proportion;
- c) Suite au dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, s'il y a augmentation de la valeur de l'immeuble, le crédit de taxes préalablement octroyé ne fera pas l'objet d'un ajustement;
- d) Si une taxe spéciale foncière est décrétée pour une année, alors le crédit ne s'applique pas sur celle-ci.

**SECTION III: TRAVAUX DE RÉFECTION D'ENTRÉES CHARRETIÈRES ET DE RACCORDEMENTS
AUX SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT**

ARTICLE 11: **FRAIS ASSUMÉS PAR LA VILLE DE MATANE**

Malgré les dispositions de l'annexe C du règlement VM-220 portant sur la tarification relative aux travaux de raccordements aux services d'aqueduc et d'égout, et sous réserve de ce que prévoit la présente section, la Ville de Matane assumera les frais reliés à la construction de nouvelles entrées de service d'aqueduc et d'égout, l'aménagement des entrées charretières et la réfection des bordures et des trottoirs desservant l'immeuble visé à l'article 4 du présent règlement.

ARTICLE 12: **SEUIL MAXIMUM**

Malgré l'article précédent, le total des frais assumés par la Ville de Matane relatifs à la construction de nouvelles entrées de service d'aqueduc et d'égout, l'aménagement des entrées charretières et la réfection des bordures et des trottoirs desservant un projet admissible ne peuvent dépasser la somme de 5 000 \$ par unité de logement ajouté et 40 000 \$ par bâtiment.

ARTICLE 13 : **DÉPÔT DE GARANTIE**

Malgré ce qui précède, pour pouvoir bénéficier de l'aide financière, assurer la disponibilité des sommes afférentes et assurer la réalisation des travaux de branchement, le propriétaire de tout immeuble visé par le présent règlement devra verser un dépôt de garantie représentant une somme de 2 500 \$ par logement projeté jusqu'à un maximum de 20 000 \$, et ce, avant que ne soit confirmée la réservation des sommes nécessaires à la réalisation des travaux bénéficiant de l'aide financière.

Pour les dépôts de garantie versés après le 15 avril de l'année courante, la Ville ne garantit pas la réalisation des travaux prévus à sa charge pendant l'année courante.

ARTICLE 14 : **PROJET PHASÉ COMPORTANT PLUSIEURS BÂTIMENTS**

Dans le cas où un projet admissible serait phasé et comporterait la construction de plusieurs bâtiments admissibles s'échelonnant sur plus d'un an, les particularités suivantes s'appliquent :

S'il est jugé à propos par les équipes municipales, les travaux de réfection d'entrées charretières et de raccordements aux services d'aqueduc et d'égout desservant plus d'un bâtiment admissible pourront être réalisés simultanément moyennant que le dépôt de garantie soit acquitté dans son entièreté avant le début desdits travaux municipaux. Dans ce cas, l'estimation des coûts de travaux devra comprendre d'une part, le cout associé à la desserte d'un premier bâtiment admissible, et le surcout pour chacun des bâtiments supplémentaires, de façon ventilée. Ce dépôt sera remboursé en partie au fur et à mesure que les travaux seront complétés.

ARTICLE 15: **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les dispositions diverses suivantes s'appliquent à l'aide financière prenant la forme de réalisation de travaux à la charge de la Ville :

- a) Pour qu'un projet soit admissible à la présente section, un permis de construction doit avoir été émis en lien avec le projet et délivré au plus tard d'ici la fin de l'année courante de réalisation des travaux de raccordements aux services d'aqueduc et d'égout, et les travaux doivent être menés à terme dans les délais prévus au permis de construction. Dans le cas d'un projet phasé, le propriétaire dispose d'un maximum de cinq (5) ans, à compter de la réalisation des travaux de raccordements aux services d'aqueduc et d'égout, pour mener à terme ses travaux.
- b) Advenant le cas où le propriétaire de l'immeuble abandonne son projet ou ne le réalise pas dans les délais impartis, la Ville conservera le dépôt de garantie, et ce, même si les travaux prévus à la charge de la Ville n'ont pas été réalisés. Si ceux-ci ont été réalisés en tout ou en partie, le propriétaire devra rembourser la valeur du coût réel des travaux encourus par la Ville. La somme versée par le propriétaire en dépôt de garantie sera déduite du montant à recevoir du propriétaire.
- c) Advenant le cas le propriétaire de l'immeuble abandonne son projet ou ne le réalise pas dans les délais impartis, la Ville conservera le dépôt de garantie, et ce, même si les travaux prévus à la charge de la Ville n'ont pas été réalisés. Si ceux-ci ont été réalisés en tout ou en partie, le propriétaire devra rembourser la valeur du coût réel des travaux encourus par la Ville. La somme versée par le propriétaire en dépôt de garantie sera déduite du montant à recevoir du propriétaire.
- d) Advenant le cas où des changements sont apportés au projet nécessitant modification aux travaux municipaux effectués, aucune aide financière ne sera accordée pour ces modifications et les travaux municipaux ne servant pas aux fins prévues au terme du délai accordé seront entièrement à la charge du propriétaire.
- e) Conformément au règlement VM-220, le coût total des travaux visé à la présente section constitue une créance prioritaire contre l'immeuble au même titre et au même rang que la taxe foncière. Conséquemment, toute somme impayée relativement à ces travaux en application du présent règlement sera traitée comme une créance prioritaire contre l'immeuble.

SECTION IV: PROCÉDURE ET DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 16: **PROCÉDURE DE DEMANDE DE REMBOURSEMENT**

Une fois l'ensemble des travaux complétés et le bâtiment prêt à servir à l'usage auquel il est destiné, le propriétaire avise par écrit le service de l'urbanisme sans délai. Le défaut d'aviser le service de l'urbanisme à l'intérieur d'un délai de six (6) mois suivant l'échéance du permis de construction entraîne l'inadmissibilité au présent programme.

Après avoir confirmé les travaux admissibles complétés, le service de l'urbanisme coordonne la visite d'évaluation auprès de l'évaluateur et procède à la demande de remboursement du dépôt de garantie, en considération des frais effectivement assumés par la Ville de Matane.

Suivant la réception du certificat d'évaluation portant sur les travaux admissibles portés au rôle d'évaluation foncière, le propriétaire complète et transmet le formulaire prévu à cet effet, fourni en annexe du présent règlement pour en faire partie intégrante, à l'attention du service de l'urbanisme. Le défaut de fournir le formulaire complété à l'intérieur d'un délai de six (6) mois suivant la réception du certificat d'évaluation entraîne la perte de l'admissibilité au crédit de taxes.

Après avoir confirmé le dossier complété, le service de l'urbanisme avise le service de la trésorerie qui émet une confirmation d'aide vis-à-vis le crédit de taxes prévu au présent règlement.

ARTICLE 17 : **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement annule et remplace le règlement VM-365 et entre en vigueur rétroactivement le premier (1^{er}) janvier 2026.

La greffière,

La mairesse suppléante,

M^e Marie-Claude Gagnon, oma
Avocate

Lucie Lapointe

ANNEXE A

Règlement numéro VM-381

Formulaire de demande d'aide financière



Annexe A - VM-381
Demande d'aide financière

Identification

Travaux admissibles

- ☐ Construction d'un nouveau bâtiment d'habitation comprenant au moins six (6) logements utilisés à des fins résidentielles
- ☐ Ajout d'au moins quatre (4) nouveaux logements utilisés à des fins résidentielles à un bâtiment principal existant

Propriétaire

Nom _____
Adresse _____
Téléphone _____ Code postal _____
Courriel _____

Demandeur

- ☐ Même que propriétaire
- ☐ Procuration

Nom _____
Adresse _____
Téléphone _____ Code postal _____
Courriel _____

Emplacement

Site des travaux (adresse civique et cadastre) _____

Date réelle de début des travaux _____ Date réelle de fin des travaux _____

Informations complémentaires

Signature _____ Date _____

Urbanisme

- a) Date de réception du formulaire complet _____
- b) Numéro de permis _____
- c) Dépôt de garantie #reçu _____ montant payé _____
- d) Numéro de certificat d'évaluation _____
- e) Date d'émission du certificat d'évaluation _____

Service Génie et environnement

- a) Frais d'estimation _____
- b) Montant estimé _____
- c) Frais réellement encourrus _____
- d) Date de réalisation _____

Trésorerie

- a) Valeur suivant l'entrée en vigueur du certificat d'évaluation _____
- b) Valeur précédant l'entrée en vigueur du certificat d'évaluation _____

Exercice financier	Valeur au rôle	%	\$

Notes internes

initiales

Section réservée à la Ville