

RÈGLEMENTS DU CONSEIL DE LA VILLE DE SCOTSTOWN

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DU HAUT ST-FRANÇOIS
VILLE DE SCOTSTOWN**

RÈGLEMENT NUMÉRO 412-13 abrogeant les règlements numéro 257-90 et 281-93 et 291-96 relatif aux subventions ayant pour objet de compenser l'augmentation des taxes foncières pouvant résulter de la valeur ajoutée aux immeubles industriels après la fin des travaux

ATTENDU QUE l'adoption des règlements 256-90, le 3 juillet 1990 modifié par le règlement 281-93 adopté le 2 novembre 1993 ainsi que le règlement 291-96 adopté le 27 mars 1996 pour permettre la mise en place d'un programme de revitalisation des secteurs à vocation industrielle de la Ville;

ATTENDU QU'un règlement relatif aux subventions ayant pour objet de compenser l'augmentation des taxes foncières pouvant résulter de la valeur ajoutée d'immeubles industriels après la fin des travaux a été adopté sous le numéro 257-90, le 3 juillet 1990 lui-même modifié par le règlement 280-93 adopté le 2 novembre 1993;

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt des citoyens de la Ville de Scotstown que le programme de revitalisation des secteurs à vocation industrielle de la Ville soit modifié pour étendre son champ d'application;

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt des citoyens de la Ville de Scotstown que le règlement relatif aux subventions ayant pour objet de compenser l'augmentation des taxes foncières pouvant résulter de la valeur ajoutée d'immeubles industriels après la fin des travaux soit modifié pour étendre son champ d'applications;

ATTENDU QUE dans le cadre de ce programme de revitalisation, il y a lieu de décréter que certaines subventions sont accordées aux fins de compenser l'augmentation des taxes foncières pouvant résulter de la valeur ajoutée des immeubles après certains travaux de construction ou de rénovation admissibles;

ATTENTU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné par le conseiller Monsieur Jacques Gosselin, à une séance ordinaire du conseil tenue le 2 avril 2013;

EN CONSÉQUENCE :

SUR LA PROPOSITION du conseiller Monsieur Jacques Duchesneau, il est résolu à l'unanimité des conseillers présents

QUE le conseil adopte le règlement numéro 412-13 de la Ville de Scotstown et ledit conseil ordonne et statue comme suit, à savoir :

RÈGLEMENTS DU CONSEIL DE LA VILLE DE SCOTSTOWN

ARTICLE 1

Les règlements 256-90, 257-90, 280-93, 281-93 et 291-96 sont abrogés.

ARTICLE 2

La municipalité accorde une subvention ayant pour objet de compenser l'augmentation des taxes foncières des immeubles situés sur son territoire, pouvant résulter de leur valeur ajoutée après certains travaux de construction ou de rénovation qui répondent aux conditions du présent règlement.

ARTICLE 3

Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

Bâtiment : tout bâtiment résidentiel, commercial, industriel, agricole qui se trouve sur le territoire de la Ville de Scotstown;

Construction : La construction d'un bâtiment neuf érigée sur terrain vacant en conformité avec la réglementation d'urbanisme applicable;

Immeuble commercial : Selon la définition prévue au règlement de zonage de la Ville;

Immeuble industriel : Selon la définition prévue au règlement de zonage de la Ville;

Immeuble mixte : Immeuble qui est utilisé à plus d'un usage;

Mise en chantier : Date du début des travaux qui ne doit pas précéder l'émission d'un permis de construction;

Taxes foncières : La taxe foncière générale imposée par la ville excluant toutes les autres taxes telles que les taxes foncières spéciales, les compensations et tarifications de toute nature.

Propriétaire : la ou les personnes inscrite(s) au rôle d'évaluation de la Ville comme propriétaire(s) d'un bâtiment à la date d'exigibilité du compte de taxes foncière.

Travaux de rénovation : tous travaux d'agrandissement, de rénovation, de reconstruction ou de transformation d'un bâtiment existant dans la mesure où cet agrandissement, rénovation ou transformation concerne l'extérieur du bâtiment, touche la façade du bâtiment.

Date de la fin des travaux : date effective du certificat modifiant l'évaluation délivré par l'évaluateur de la MRC du Haut-St-François et qui atteste de la réévaluation de l'immeuble par suite de l'exécution des travaux.

RÈGLEMENTS DU CONSEIL DE LA VILLE DE SCOTSTOWN

ARTICLE 4

Dans le cadre de l'application du programme prévue au présent règlement, la Ville accorde, aux conditions ci-après mentionnées, un crédit de taxes foncières générales ayant pour objet de compenser en tout ou en partie l'augmentation desdites taxes pouvant résulter de la réévaluation de l'immeuble après la fin des travaux.

ARTICLE 5

Le présent règlement s'applique aux travaux de construction et/ou de rénovation selon les conditions et catégories suivantes :

- a) Les dates de la demande de permis de construction et de la mise en chantier doivent être postérieures à l'entrée en vigueur du présent règlement;
- b) Tous les travaux doivent avoir été préalablement autorisés par un permis émis par le fonctionnaire responsable;
- c) Les constructions admissibles sont les bâtiments principaux utilisés comme immeubles résidentiels, agricoles, commerciaux ou industriels et, le cas échéant, les résidences secondaires;
- d) les travaux de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou de transformation se sont terminés dans les 12 mois de la date de délivrance du permis. Le certificat d'évaluation déposé par l'évaluateur fera foi de la date effective de la nouvelle évaluation qui ne devra pas dépasser le délai de 12 mois de la date d'émission du permis;
- e) Les travaux de rénovation doivent entraîner une hausse minimale, selon la catégorie de l'immeuble, de l'évaluation telle qu'elle apparaît au rôle d'évaluation de l'exercice financier au cours duquel les travaux ont été exécutés.

Cette hausse minimale est de :

Immeuble résidentiel	15 000 \$
Immeuble commercial	20 000 \$
Immeuble agricole	20 000 \$
Immeuble industriel	50 000 \$

La superficie la plus grande consacrée à un usage détermine la catégorie applicable dans le cas d'un immeuble mixte;

- f) Le certificat émis par l'évaluateur de la Ville pour modifier le rôle d'évaluation suite aux travaux est le seul document attestant l'augmentation de la valeur, sous réserve de toute décision suite à sa contestation conformément à la loi;

RÈGLEMENTS DU CONSEIL DE LA VILLE DE SCOTSTOWN

ARTICLE 6

A droit au crédit de taxes décrété par le présent règlement le propriétaire qui ne doit à la Ville aucune somme à titre de taxes impayées, quelle qu'en soit la nature.

Le propriétaire doit rembourser à la Ville la totalité du crédit de taxe reçue si celui-ci a été accordé par suite d'une fausse déclaration ou d'informations incomplètes ou inexactes conduisant à lui verser des sommes auxquelles il n'a pas droit.

ARTICLE 7

Le crédit de taxes est calculé en fonction d'une augmentation de la valeur foncière minimale indiquée à l'article 5, paragraphe f) et une valeur maximale de :

Immeuble résidentiel	250 000 \$
Immeuble commercial	250 000 \$
Immeuble agricole	250 000 \$
Immeuble industriel	500 000 \$

Dans le cas de la reconstruction d'un nouveau bâtiment suite à un incendie ou sa démolition, le montant du crédit de taxes est déterminé selon la différence entre la valeur au rôle d'évaluation du bâtiment résidentiel juste avant sa démolition et la valeur de la nouvelle construction, sujet toutefois à l'augmentation maximale de la valeur indiquée au paragraphe précédent.

ARTICLE 8

Le montant du crédit de taxes décrété par le présent règlement est établi comme suit :

1° pour les 12 premiers mois de la fin des travaux, le crédit correspond à 100% de la différence entre le montant des taxes foncières générales payables et le montant qui aurait été payable si les travaux n'avaient pas été exécutés;

2° pour les 12 mois suivants, la fin de la période prévue au paragraphe 1°, le crédit correspond à 50% de la différence entre le montant des taxes foncières générales payables et le montant qui aurait été payable si les travaux n'avaient pas été exécutés;

3° pour les 12 mois suivants, la fin de la période prévue au paragraphe 2°, le crédit correspond à 50% de la différence entre le montant des taxes foncières générales payables et le montant qui aurait été payable si les travaux n'avaient pas été exécutés;

Le crédit de taxe est applicable seulement qu'une fois au cours d'une période de cinq ans (60 mois);

Ne sont pas susceptibles de bénéficier dudit programme les maisons mobiles, les roulottes et toutes autres constructions pouvant être déplacées.

RÈGLEMENTS DU CONSEIL DE LA VILLE DE SCOTSTOWN

Au cas de transfert du droit de propriété d'un immeuble admissible au cours des trois (3) années applicables au crédit de taxe, le droit à ce crédit de taxes foncières, pour tout exercice financier ultérieur à celui où ce transfert a eu lieu, est annulé.

ARTICLE 9

Les organismes suivants ne peuvent bénéficier du présent programme de crédit de taxes :

1° un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec ou du Canada ;

2° un organisme à but non lucratif ou une coopérative qui reçoit, dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Québec ou du Canada, une aide financière continue pour défrayer le déficit d'exploitation du bâtiment ;

3° un organisme à but non lucratif qui reçoit de la ville une aide financière pour compenser les taxes municipales;

4° Un immeuble qui est non imposable en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale (exemple : institution religieuse).

ARTICLE 10

Seules les taxes foncières générales sont admissibles aux fins du programme de subvention. Aucune taxe spéciale et/ou compensation de service ne peut être considérée pour cette subvention.

Dans le cas d'un immeuble résidentiel, la subvention n'est versée que si le propriétaire démontre que le prix du loyer de ses locataires n'a pas été majoré en raison de l'augmentation des taxes foncières. À cette fin, il doit fournir le détail des coûts qui ont été retenus aux fins de l'augmentation du loyer.

ARTICLE 11

Le crédit de taxes effectif pour les 12 premiers mois sera appliqué sur le compte de taxe de l'année suivante. Le crédit correspondant à la deuxième et troisième année sera appliqué de la même façon, soit sur le compte de taxe suivant ces périodes.

ARTICLE 12

Lorsqu'une inscription au rôle relative à un immeuble pouvant faire l'objet d'une subvention est contestée, la subvention n'est versée qu'au moment où une décision finale a été rendue sur cette contestation.

ARTICLE 13

Les situations suivantes sont constitutives d'un défaut :

13.1 Le propriétaire fait faillite, devient insolvable ou ses biens sont mis sous séquestre;

RÈGLEMENTS DU CONSEIL DE LA VILLE DE SCOTSTOWN

13.2 Le propriétaire cesse de faire affaires;

13.3 Le propriétaire a présenté des renseignements faux ou trompeurs à la Ville;

13.4 Le propriétaire ne rencontre pas les conditions d'admissibilité énoncées ci-dessus.

En cas de défaut, toute obligation de la Ville à accorder ou à continuer d'accorder un crédit de taxes devient caduque.

Lorsqu'un commerce ou une entreprise cesse l'usage pour lequel il a obtenu un crédit de taxes, cette dernière cesse au moment de l'arrêt des activités reconnues admissibles au crédit de taxes et la Ville se réserve le droit de réclamer le remboursement de l'aide.

ARTICLE 13

Toute subvention accordée à un propriétaire d'immeuble avant l'entrée en vigueur du présent règlement continue d'être régie par le règlement 291-96 et ses amendements tels qu'il se lisait à cette date pour les permis émis jusqu'à la date d'adoption de ce règlement.

Le règlement 412-13 s'applique à tous permis émis après la date d'adoption de ce règlement, soit le 14 mai 2013.

ARTICLE 14

La directrice générale, ou son représentant, est chargée de l'application du présent règlement.

ARTICLE 15

Le présent règlement entre en vigueur selon la loi.

ADOPTÉ EN LA VILLE DE SCOTSTOWN, ce 14^e jour de mai 2013.

Jacques Gosselin,
Maire suppléant

Monique Polard, directrice
générale et secrétaire-trésorière

AVIS DE MOTION : 2 avril 2013
ADOPTION : 14 mai 2013
ENTRÉE EN VIGUEUR : 17 mai 2013