

RÈGLEMENT N° 2026-04
 Établissant un programme d'aide financière pour la
 revitalisation du centre-ville et des secteurs désignés

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal décrète un programme d'aide financière pour la revitalisation du centre-ville et de secteurs désignés de Stanstead ;

CONSIDÉRANT QUE l'article 85.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit qu'une municipalité peut adopter un programme de revitalisation concernant son centre-ville ou un secteur de celui-ci;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite mettre en place un programme d'aide financière pour la rénovation et l'amélioration des bâtiments commerciaux ou mixtes, notamment par l'amélioration des façades et des espaces intérieurs, ainsi que l'acquisition d'équipements commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE le lors de la tenue de cette même séance ordinaire, le conseil municipal a présenté et déposé le projet de règlement n°2026-04 un programme d'aide financière pour la revitalisation du centre-ville et des secteurs désignés;

CONSIDÉRANT QUE l'adoption du présent règlement a été précédée d'un avis de motion donné par la conseillère Sophie Nagle, d'un dépôt de projet de règlement et de la présentation de celui-ci lors de la séance régulière du 8 juin 2026, le tout conformément aux formalités prévues à la *Loi sur les cités et villes qui* ont été dûment respectées;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par
Appuyé par

QUE le règlement 2026-04 soit adopté tel que déposé.

ADOPTÉE

ARTICLE 1

PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

TITRE

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement no 2026-04 établissant un programme d'aide financière pour la revitalisation du centre-ville et de secteurs désignés* »

ARTICLE 3

CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

La Ville de Stanstead adopte le programme d'aide financière pour la revitalisation du centre-ville et de secteurs désignés

L'enveloppe budgétaire annuelle pour toute la durée du programme est établie à 40 000 \$ par année financière.

L'objet du programme est de revitaliser le centre-ville et les secteurs désignés en encourageant la rénovation et l'amélioration des bâtiments commerciaux ou mixtes existants, notamment par l'amélioration des façades et des espaces intérieurs, ainsi que l'acquisition d'équipements commerciaux.

ARTICLE 4

DÉFINITIONS

Aux fins du présent règlement, les termes suivants signifient :

Autorité compétente : la personne occupant le poste de directeur du Service de l'urbanisme et du développement économique ou toute personne désignée par résolution du Conseil;

Bâtiment commercial : Occupation d'un bâtiment par un ou plusieurs usages commerciaux;

Bâtiment mixte : Occupation d'un bâtiment par un ou plusieurs usages commerciaux et un ou plusieurs logements ;

Crédit de taxes foncières : Aide financière accordée sous forme de remboursement d'une partie de l'augmentation des taxes foncières municipales attribuable à la valeur ajoutée résultant de travaux admissibles.

Demande d'aide financière : formulaire utilisé par une personne pour demander une aide financière conformément aux modalités du programme;

Entrepreneur accrédité : personne physique ou morale détenant une licence valide, appropriée selon la nature des travaux, émise par la Régie du bâtiment du Québec. Une personne détenant une licence de « constructeur-proprétaire » n'est pas considérée aux fins du programme comme un entrepreneur détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment.

Exercice financier : Année civile qui débute le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

Modification du rôle : Une modification du rôle pour refléter l'augmentation de la valeur de l'immeuble résultant des travaux.

Propriétaire : Toute personne physique ou morale inscrite au rôle d'évaluation de la Ville comme propriétaire d'un immeuble.

Taxes foncières : Toute taxes foncières, imposées à l'évaluation excluant les taxes à l'amélioration locale.

Valeur de référence : Valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de l'immeuble avant la réalisation des travaux admissibles

Valeur ajoutée : L'augmentation de la valeur ajoutée au rôle résultant de la modification du rôle suite aux travaux de rénovation ou d'amélioration.

Ville : la Ville de Stanstead.

Exception faite des mots définis au présent article, les expressions, termes et mots utilisés au présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au règlement de zonage en vigueur, le cas échéant.

ARTICLE 5

TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique dans le secteur du centre-ville et certains secteurs désignés, tel qu'illustré à l'annexe 1 intitulée « Territoire d'application ».

ARTICLE 6

APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION

Toute demande d'aide financière doit respecter les exigences du règlement numéro **2012-URB-08 sur les plans d'implantation et d'intégration architectural (P.I.I.A)** et du **règlement de zonage numéro 2012-URB-02** en vigueur qui s'ajoutent à celles prévues aux règlements municipaux ou de tout autre règlement, loi ou code applicable en l'espèce ainsi qu'à leurs amendements.

ARTICLE 7

CRITÈRES ET RÈGLES DE PRIORITÉ

La Ville peut établir des critères de priorité pour la sélection des propriétaires qui veulent participer au programme. Les projets retenus sont ceux qui permettront d'avoir le plus grand impact sur la revitalisation du secteur d'application et assureront une mise à niveau en regard de la sécurité des occupants.

ARTICLE 8

LES PERSONNES ADMISSIBLES

Le présent programme est établi pour le bénéfice de toute personne physique ou morale, qui seule ou en copropriété divise ou indivise, détient un droit de propriété à l'égard de la totalité ou d'une partie d'un bâtiment admissible à la date de la signature de la demande d'aide financière prévue par le présent programme et dont le projet est admissible en vertu dudit programme.

Un propriétaire doit être libre de tout arrérage de taxes et ne doit pas avoir aucun litige en cours avec la Ville concernant des avis d'infraction émis pour des travaux effectués sans permis.

Les personnes suivantes ne sont pas admissibles à une aide financière :

1. Un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec ;
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, une aide financière continue pour défrayer le déficit d'exploitation du bâtiment ;
3. Un organisme à but non lucratif ou une coopérative détenant une entente ou un accord en vigueur donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada ;

ARTICLE 9

BÂTIMENT ADMISSIBLE

Afin d'être admissible au présent programme, le bâtiment doit répondre **aux conditions d'admissibilité** suivantes :

1. Être situé en totalité à l'intérieur du territoire d'application identifié à l'annexe 1 ;
2. L'usage du bâtiment est conforme au règlement de zonage ou bénéficie de droits acquis ;
3. Des travaux admissibles d'une valeur d'au moins 10 000 \$ excluant les taxes doivent être prévus sur le bâtiment concerné, et ce, tel qu'indiqué sur la soumission retenue dans le cadre de l'application du présent programme ;

Les bâtiments qui combinent tout autre programme d'aide financière à ce présent règlement ne sont pas admissibles.

ARTICLE 10

LES TRAVAUX ADMISSIBLES

Pour être admissibles, les travaux doivent respecter les conditions suivantes :

1. Avoir fait l'objet d'au moins deux (2) soumissions par des entrepreneurs accrédités. Nonobstant ce qui précède, une seule soumission par un entrepreneur accrédité peut être déposée, mais en ce dernier cas, seul les coûts admissibles prévu à l'article 11 du présent règlement concernant le cas où les travaux ont fait l'objet d'une seule soumission par un entrepreneur accrédité seront admis.
2. Être exécutés par un entrepreneur accrédité, détenant une licence valide de la Régie du bâtiment du Québec et des numéros de T.P.S. et de T.V.Q. ;

Les travaux autorisés concernent :

1. Les portes et les contre-portes ;
2. Les fenêtres et les contre-fenêtres ;

3. Les encadrements, les boiseries et les moulurations ;
4. Les volets extérieurs, les contrevents et les persiennes ;
5. Les galeries, les tambours et les annexes ;
6. Les corniches, les frises, les larmiers, les escaliers, les marquises et avant-toit ;
7. Le nettoyage ou la mise en état d'une surface par une technique appropriée (lavage, brossage, etc.) ;
8. La réfection des joints de maçonnerie ;
9. La réfection des enduits et de la peinture ;
10. Les travaux reliés directement au revêtement extérieur des murs (incluant les enduits et la peinture) ;
11. La pose d'un revêtement extérieur ;
12. La pose d'un crépi sur les ouvrages de maçonnerie (murs, cheminée, fondation) ;
13. La pose d'un revêtement traditionnel sur les toitures apparentes de la rue (exemple : tôle à baguette à la canadienne) ;
14. L'ajout d'un étage (excluant les travaux d'aménagements intérieurs);
15. Agrandissement sur les murs latéraux seulement (excluant les travaux d'aménagements intérieurs).

Les travaux doivent avoir fait l'objet d'une approbation par le Conseil municipal en vertu des règlements d'urbanisme en vigueur.

Les travaux suivants ne sont pas admissibles :

1. Dans le cas d'un bâtiment mixte ou commercial, les travaux qui auraient pour effet de retirer complètement, d'une quelconque façon, la superficie de l'espace réservé à l'usage commercial dans un bâtiment. Dans l'éventualité d'une réduction d'espace commercial dans un bâtiment, l'espace commercial restant doit être d'une superficie exploitable par un commençant et doit demeurer concurrentiel avec les autres espaces commerciaux existants dans le secteur d'application du présent règlement ;
2. Les travaux effectués avant l'émission d'un permis de rénovation/agrandissement par l'autorité compétente ;
3. Les travaux visant à prémunir un bâtiment contre les conséquences d'une inondation ;
4. Les travaux visant à prémunir un bâtiment contre les conséquences de contraintes naturelles, d'érosion ou de glissement de terrain ;
5. Les travaux sur un bâtiment secondaire non attenant ;
6. La réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager, sauf si cela est rendu nécessaire à la suite de travaux correctifs sur les fondations et les installations du service d'aqueduc et d'égout.

Dans le cas d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, le coût de ces travaux est ajusté en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée en rapport avec ce sinistre en vertu d'un contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, du montant de la perte établie par la Ville.

ARTICLE 11

COÛTS ADMISSIBLES POUR L'AIDE FINANCIÈRE

Les coûts admissibles, pour les fins du calcul de l'aide financière, sont :

Dans le cas où les travaux ont fait l'objet d'au moins deux (2) soumissions par des entrepreneurs accrédités

1. Le coût de la main-d'œuvre et celui des matériaux fournis par l'entrepreneur, la Ville peut se baser sur le montant de la soumission, dont le prix est le plus bas ;
2. Le coût des honoraires pour la préparation des esquisses, des plans et des devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux admissibles.

Dans le cas où les travaux ont fait l'objet d'une (1) seule soumission par un entrepreneur accrédité

1. Le coût des matériaux fournis par l'entrepreneur ;
2. Le coût des honoraires pour la préparation des esquisses, des plans et des devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux admissibles.

Il est à noter que les coûts de la main-d'œuvre par un entrepreneur accrédité n'est pas admissible lorsque les travaux ont fait l'objet d'une seule soumission par un entrepreneur accrédité.

ARTICLE 12

MONTANT DE L'AIDE FINANCIÈRE

Les travaux décrits à l'article 9 peuvent bénéficier d'une seule aide financière de la Ville de Stasntead pour toute la durée du programme d'un montant correspondant à la 1/2 du coût total des coûts admissibles, **excluant les taxes**, jusqu'à concurrence de 10 000 \$ pour un bâtiment commercial ou mixte.

ARTICLE 13

CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES

En plus de l'aide financière prévue à l'article 12, un propriétaire admissible peut bénéficier d'un crédit de taxes foncières lorsque les travaux admissibles entraînent une augmentation de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière.

Le crédit de taxes est calculé uniquement sur l'augmentation des taxes foncières municipales attribuable à la valeur ajoutée résultant des travaux admissibles.

Le crédit de taxes est accordé selon les modalités suivantes :

- Première année suivant la modification du rôle :
100 % de l'augmentation des taxes foncières municipales;
- Deuxième année suivant la modification du rôle :
75 % de l'augmentation des taxes foncières municipales;
- Troisième année suivant la modification du rôle :
50 % de l'augmentation des taxes foncières municipales.

Le montant total du crédit de taxes accordé à un immeuble ne peut excéder **10 000 \$** pour toute la durée du programme.

Le crédit de taxes est applicable uniquement aux taxes foncières générales de la Ville et exclut les taxes spéciales, les taxes d'améliorations locales, les compensations pour services municipaux ainsi que toute autre tarification municipale.

Pour être admissible au crédit de taxes, le propriétaire doit demeurer à jour dans le paiement de toutes les taxes, compensations et autres sommes dues à la Ville.

Le crédit de taxes est versé annuellement après le paiement complet du compte de taxes visé.

ARTICLE 14

CUMUL DES AIDES FINANCIÈRES

L'aide financière prévue à l'article 12 et le crédit de taxes foncières prévu à l'article 13 peuvent être cumulés pour un même projet admissible.

L'octroi de l'une ou l'autre de ces aides demeure toutefois conditionnel à la disponibilité des crédits budgétaires prévus annuellement par la Ville et au respect de toutes les exigences du présent règlement.

Le Conseil municipal se réserve le droit de limiter ou de refuser le cumul des aides financières lorsque les sommes disponibles pour un exercice financier sont insuffisantes pour répondre à l'ensemble des demandes admissibles.

ARTICLE 15

DEMANDE D'AIDE

Toute personne admissible au programme qui désire bénéficier de l'aide financière prévue au présent programme doit remplir et signer une demande d'aide financière sur le formulaire prescrit par la Ville.

Au formulaire doivent être joints les documents suivants :

1. Le titre de propriété de l'immeuble visé par la demande d'aide financière;
2. Les esquisses, les plans et/ou devis des travaux projetés requis pour la compréhension du projet et exigés par la réglementation d'urbanisme en vigueur;
3. Les documents relatifs aux coûts des travaux projetés, soit :
 - a) Une (1) soumission faite par un entrepreneur accrédité, les factures payées compilant le coût des matériaux fournis par l'entrepreneur accrédité et une copie conforme de la licence d'accréditation de l'entrepreneur soumissionnaire dans le cas où une seule soumission a été faite;

ou

- b) Deux (2) soumissions faites par des entrepreneurs accrédités et une copie conforme de la licence d'accréditation de chacun des entrepreneur soumissionnaires dans le cas où deux (2) soumissions ont été faites.

Une demande d'aide financière ne peut être reçue et traitée par l'autorité compétente que si elle est complète conformément aux dispositions du présent règlement.

Un permis concernant les travaux devra, suite à l'approbation du conseil municipal, être émis par le Service de l'urbanisme.

ARTICLE 16

VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

Lorsque les travaux visés par la demande d'aide financière seront complétés, le propriétaire devra aviser l'autorité compétente. Celui-ci ou l'inspecteur de la Ville procèdera alors à une inspection des travaux. Des correctifs pourront être exigés aux travaux exécutés si ceux-ci ne sont pas conformes aux soumissions, aux esquisses, aux plans et devis approuvés par la Ville ou aux exigences du programme.

Après avoir constaté que les travaux visés par la demande d'aide financière ont été exécutés à la satisfaction de la Ville et après avoir reçu copie des pièces justificatives relatives aux dépenses encourues par le propriétaire, l'autorité compétente émettra un rapport d'acceptation des travaux dont remise sera faite au Service des Finances de la Ville. Le versement de l'aide financière sera effectué dans les quarante-cinq (45) jours suivants et l'autorité compétente en avisera le propriétaire.

ARTICLE 17

RÉVOCATION DE L'AIDE FINANCIÈRE

La Ville peut révoquer à tout moment l'octroi d'une aide financière à un propriétaire si celui-ci a fait défaut de terminer les travaux reconnus selon le délai prévu au présent règlement.

La Ville peut également révoquer à tout moment l'octroi d'une aide financière s'il est porté à la connaissance tout fait qui rend la demande d'aide financière du propriétaire non conforme aux dispositions du programme, inexacte ou incomplète, ou qui a pu rendre la production irrégulière.

ARTICLE 18

REMBOURSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

Un propriétaire devra rembourser à la Ville l'aide financière reçue en vertu du programme de subvention dans l'éventualité de l'une des situations suivantes :

1. Il a fait une fausse déclaration;
2. Le propriétaire ne respecte pas ses obligations;
3. Le bâtiment commercial ou mixte pour lequel l'aide financière a été obtenu est converti en un bâtiment résidentiel dans les 5 années qui suivent la délivrance de l'aide financière. Au sens du présent article, constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou renseignement erroné ainsi que toute omission ou information incomplète ayant un effet direct ou indirect sur le versement par la Ville d'une aide financière à laquelle le propriétaire n'avait pas droit.

ARTICLE 19

FIN DU PROGRAMME

Le présent programme est en vigueur jusqu'au 31 décembre 2029, et est renouvelable sur simple résolution du Conseil municipal pour un maximum de 4 ans.

ARTICLE 20

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication conformément à la loi.



M. Jody Stone
Maire



M. Hughes Ménard,
Directeur général et greffier-trésorier

Avis de motion :
Adoption du règlement :
Avis de publication:

Le 8 juin 2026
Le 13 juillet 2026
Le 14 juillet 2026

ANNEXE 1

TERRITOIRE D'APPLICATION

