

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE GRANBY

Règlement numéro 1389-2025 relatif au programme de revitalisation à l'égard du secteur Centre-Ville

ATTENDU les pouvoirs accordés par l'article 87 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), qui autorise la Ville de Granby à adopter, par règlement, un programme de revitalisation à l'égard de tout ou partie de son territoire pour lequel le plan d'urbanisme contient un tel objectif;

ATTENDU QU'ainsi la Ville de Granby a le pouvoir d'octroyer une aide financière pour une durée maximale de 10 ans, malgré les dispositions de la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* (RLRQ, c. I-15);

ATTENDU les objectifs énoncés au plan d'urbanisme de la Ville de Granby visant à encourager la revitalisation du secteur Centre-Ville;

ATTENDU la volonté du Conseil de la Ville de Granby d'encourager les investissements privés, de soutenir les propriétaires et les promoteurs immobiliers dans leurs projets afin d'augmenter, diversifier et consolider l'offre de logements pour répondre à un large éventail de besoins;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 7 avril 2025;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été déposé le 7 avril 2025, le tout conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*;

LE 5 mai 2025, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.
2. Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé : « Règlement numéro 1389-2025 relatif au programme de revitalisation à l'égard du secteur Centre-Ville ».

3. Établissement, objet et objectifs du programme

Il est établi, par le présent règlement, le Programme d'aide financière Granby Centre-Ville (ci-après nommé le programme) visant à encourager la construction, la réhabilitation, la requalification, la rénovation et le développement du secteur visé, lequel est décrit à l'article 4 du présent règlement, conformément aux objectifs du plan d'urbanisme de la Ville. Le programme de revitalisation vise à augmenter, diversifier et consolider l'offre de logements pour répondre à un large éventail de besoins, en ayant pour objectifs de :

1. Favoriser la création de logements de qualité et abordables;
2. Stimuler les investissements privés dans le secteur visé;
3. Améliorer la qualité du cadre bâti et des infrastructures; et
4. Améliorer la vitalité sociale et économique du secteur visé.

4. Définition du secteur visé

Le présent programme s'applique à la partie du territoire de la municipalité, secteur Centre-Ville, identifiée comme suit :

- Délimitation du secteur Centre-ville, tel qu'illustré à l'annexe A jointe au présent règlement.

5. Catégories d'immeubles et de personnes visés

Le programme de revitalisation s'applique aux immeubles, en tout ou en partie commerciaux, industriels et résidentiels, ou ayant une mixité d'usages.

Les personnes admissibles sont les propriétaires d'immeubles et les promoteurs immobiliers.

6. Nature et durée de l'aide financière :

Le programme permet l'octroi d'une aide financière d'une durée maximale de 10 ans. L'aide accordée dans le cadre du programme, doit être constatée dans une entente à être signée entre la Ville et le bénéficiaire, dont les termes seront déterminés par la Ville de Granby.

Au choix du conseil, l'aide peut être sous forme d' :

- Un crédit de taxes foncières;
- Un remboursement des coûts de permis;
- Un remboursement de la valeur du droit de mutation;
- Une aide financière non remboursable (subvention);
- Un don immobilier; ou
- Une combinaison de ces aides financières.

CHAPITRE 2 –
MODALITÉS DU PROGRAMME

ADMISSIBILITÉ

7. L'admissibilité des projets sera évaluée par une personne désignée par le directeur du Service de l'aménagement et de la protection du territoire, en fonction de leur conformité au Programme.

Tout projet sera déposé par la suite à un Comité ad hoc nommé par le conseil comprenant un élu et au Conseil de Ville pour acceptation des aides proposées et autorisation à signer l'entente entre la Ville et le bénéficiaire.

Pour être admissible, le projet doit être

- a) réalisé dans le secteur visé prévu au plan d'urbanisme de la ville, défini à l'article 4 des présentes;
- b) un projet de:
 - i. agrandissement, la rénovation, la restauration ou la transformation d'un bâtiment commercial ou industriel existant, en bâtiment résidentiel ou à usage mixte, comprenant des logements, des logements sociaux ou abordables, ou une mixité de ceux-ci; ou
 - ii. construction d'un nouveau bâtiment principal résidentiel ou à usage mixte, comprenant des logements, des logements sociaux ou abordables, ou une mixité de ceux-ci, incluant la démolition d'un bâtiment existant si nécessaire et si autorisé par la Ville; et

- c) réalisé sur un immeuble qui est la propriété du demandeur et dont le droit de propriété est définitif, dans un immeuble pour lequel un droit d'emphytéose est constitué en faveur du demandeur, pour une durée minimale de cinquante (50) ans ou sur un immeuble qui fera l'objet d'un don immobilier en faveur du promoteur immobilier aux termes du présent programme et dont le droit de propriété sera définitif;

8. Le présent règlement ne s'applique pas :

- a) au bénéfice de logements loués en tout ou en partie à des fins touristiques;
- b) à tout immeuble situé dans la zone de récurrence 0-20 ans (zone inondable de grand courant);
- c) à un établissement appartenant à un « établissement public » ou à un « établissement privé conventionné » au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (L.R.Q., chapitre S-4.2), ni à une résidence privée d'hébergement (RPA) ou une ressource intermédiaire (RI) ou toute autre maison de retraite réglementée par le gouvernement et qui offre un milieu de vie encadré;
- d) à un immeuble ou un local d'habitation où sont offerts les services d'une ressource intermédiaire ou d'une ressource de type familial au sens de *Loi sur les services de santé et les services sociaux*;
- e) à un immeuble appartenant à une commission scolaire ou à un centre de services scolaire, à un collège d'enseignement général et professionnel, à un établissement universitaire au sens de la *Loi sur les investissements universitaires* (L.R.Q., chapitre I-17);
- f) à un bâtiment ou un terrain appartenant à une personne morale à but non lucratif titulaire d'un permis, de tenir un établissement d'enseignement privé délivré en vertu de la *Loi sur l'enseignement privé* (L.R.Q., chapitre E-9.1) et qui est mis à la disposition de cet établissement;
- g) à un bâtiment ou un terrain appartenant à l'établissement agréé aux fins de subvention en vertu de la *Loi sur l'enseignement privé* et qui est mis à la disposition de cet établissement et un immeuble appartenant à un établissement dont le régime d'enseignement est l'objet d'une entente internationale au sens de la *Loi sur le ministère des Relations internationales* (L.R.Q., chapitre M-21.1);
- h) à un bâtiment servant de résidence pour étudiants financé en tout ou en partie par le réseau de l'Éducation, notamment un ministère, une université ou un collège;
- i) à un bâtiment ou un terrain appartenant à la Ville, ses mandataires ou agents, à une corporation municipale, ses mandataires ou agents, aux gouvernements provincial et fédéral, leurs mandataires ou agents, ainsi qu'à toute corporation publique ou parapublique dont la majorité des membres est nommée par un gouvernement ou dont la majorité des fonds provient d'une source gouvernementale;
- j) à un bâtiment utilisé comme maison d'hébergement;
- k) à une maison de chambres;
- l) à un presbytère, un collège, un couvent ou tout autre bâtiment à caractère institutionnel;
- m) à un bâtiment dont la propriété est détenue en tout ou en partie par les gouvernements provincial et fédéral ou à l'un de leurs ministères ou organismes, ou à une municipalité régionale de comté;
- n) à un immeuble composé d'unités d'habitations en copropriété divise.

9. Le projet est conforme au règlement de zonage quant à l'usage ou est en voie de l'être pour avoir franchi l'étape de l'approbation des personnes habiles à voter au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19), le cas échéant.

CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROJETS

- 10.** Dans l'appréciation du projet, la personne désignée par le directeur du Service de l'aménagement et de la protection du territoire (ci-après nommé le « directeur »), le Comité ad hoc et le Conseil tiennent compte des critères suivants :
- a) la localisation du projet dans le secteur visé;
 - b) l'impact sur la revitalisation du quartier;
 - c) la plus-value apportée à l'immeuble par le projet;
 - d) la qualité du projet;
 - e) l'insertion harmonieuse du projet dans le quartier;
 - f) la localisation des services de proximité par rapport au projet;
 - g) la proximité des services publics reliés à la qualité de vie (ex. : installations sportives, de loisirs et culturelles);
 - h) le caractère innovateur du projet; et
 - i) le nombre de logements créé et le nombre de chambre à coucher créé.

CHAPITRE 3 – ADMINISTRATION ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

- 11.** Le directeur est chargé de l'administration du présent règlement. Il ou son représentant peut effectuer les inspections qu'il juge nécessaires en vue de sa bonne application.

Ces inspections ne doivent pas être considérées comme une reconnaissance de la part de la Ville, de sa qualité de maître d'œuvre ou de surveillant de chantier, ni comme une reconnaissance de sa part de la qualité des travaux exécutés.

- 12.** Pour se prévaloir des dispositions du présent règlement, toute personne doit en faire la demande auprès du directeur sur le formulaire fourni à cette fin.

- 13.** Cette demande doit être accompagnée des documents suivants :

- a) tout document requis à l'appui de sa demande d'aides financières;
- b) un texte décrivant le projet;
- c) une esquisse préparée par un architecte et autres professionnels présentant minimalement l'architecture envisagée du projet, le nombre de logements et de logements abordables, la localisation;
- d) le montage financier et l'identification de toute aide financière pouvant provenir d'une autorité publique ou ses mandataires et l'identification de la contribution de la personne;
- e) le formulaire intitulé « Engagement du propriétaire » établi par l'administration municipale dûment complété et signé; et
- f) un affidavit ou une déclaration solennelle attestant que les renseignements fournis sont vrais et complets.

PROCÉDURES ADMINISTRATIVES

- 14.** Le conseil octroi l'aide et en définit les limites, dans le respect de l'article 6 du présent règlement.

OBTENTION OU REMISE DE LA SUBVENTION ET GARANTIE

- 15.** Pour obtenir le versement d'une subvention, la personne admissible doit :
- a) signer une entente prévoyant, notamment :
 - i. la désignation des parties;
 - ii. la description du projet dont est jointe en annexe la demande soumise au conseil;
 - iii. toutes les modalités, incluant la durée, des différents engagements (ex. abordabilité des loyers, maintien de la vocation locative résidentielle, reconstruction en cas de destruction totale ou partielle, etc.);
 - iv. la date à laquelle le projet doit être complété;
 - v. les modalités de versement de l'aide;
 - vi. le fait qu'aucun intérêt ne puisse être réclamé sur le versement d'une aide;
 - vii. les garanties financières sous forme d'hypothèque immobilière jusqu'à concurrence du montant de l'aide;
 - viii. son engagement à accorder tout droit réel pour garantir le respect de ses obligations et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le maintien de la vocation locative;
 - ix. prévoir que l'aliénation de l'immeuble doit faire l'objet d'une autorisation du conseil; et
 - x. son engagement à fournir, sur demande de la Ville et sous pli confidentiel, copies des baux.
 - b) signer une reconnaissance de dette à la Ville du montant de la subvention ou de la valeur des aides financières octroyées, valable pour une durée de dix ans;
 - c) maintenir en vigueur, pendant toute la durée de l'entente, une assurance de dommages dans l'éventualité d'une destruction partielle ou totale de l'immeuble;
 - d) accorder en faveur de la Ville et selon les modalités prescrites par celle-ci, toutes les garanties et droits réels requis. Toutefois, les hypothèques immobilières obtenues en faveur de la Ville pourront être à un rang inférieur à celui d'une institution financière, le cas échéant;
 - e) avoir réalisé son projet (agrandissement, rénovation, restauration, transformation ou construction :
 - i. après la date de confirmation de la subvention;
 - ii. en conformité avec des plans et devis préparés par un membre d'une corporation professionnelle habilité à cette fin; et
 - iii. sous la surveillance d'un membre d'une corporation professionnelle habilité à cette fin;
 - f) avoir fait réaliser les travaux prévus au permis de construction par un entrepreneur général détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ); et
 - g) fournir une attestation de conformité à la fin des travaux.
- 16.** Après avoir constaté que l'ensemble des documents administratifs sont dûment signés et que toutes les conditions du présent règlement ont été respectées, le directeur doit autoriser administrativement l'aide obtenue en vertu du présent règlement et en avise le Service des finances et de l'évaluation.

ALIÉNATION DE L'IMMEUBLE ET AUTRES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

- 17.** La Ville peut autoriser l'aliénation à un tiers d'un immeuble ayant fait l'objet d'une subvention en vertu du présent règlement, si le futur acquéreur s'engage à poursuivre tous les engagements de la personne bénéficiaire.

Pour l'application du présent article, constitue aussi une aliénation, une vente d'actions ayant pour résultat un transfert du droit majoritaire de propriété par un actionnaire de la personne morale ayant bénéficié d'une subvention en vertu du présent règlement.

- 18.** La personne bénéficiaire ou un membre de sa famille, ne peut occuper une unité résidentielle qui a fait l'objet d'une aide, en vertu du présent règlement.

Pour l'application du présent article, constitue aussi une personne bénéficiaire, un administrateur ou un actionnaire ayant un droit de vote d'une personne morale propriétaire d'un immeuble ayant bénéficié d'une subvention en vertu du présent règlement, sauf l'administrateur qui est membre d'une coopérative d'habitation.

Ou Une personne bénéficiaire ou un membre de sa famille ne peut occuper une unité résidentielle ayant fait l'objet d'une aide financière en vertu du présent règlement. Aux fins du présent article, est également considérée comme une personne bénéficiaire toute personne physique agissant à titre d'administrateur ou d'actionnaire avec droit de vote d'une personne morale propriétaire d'un immeuble ayant reçu une subvention en vertu du présent règlement. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux administrateurs membres d'une coopérative d'habitation.

- 19.** La personne bénéficiaire doit fournir à la Ville tout renseignement ou document exigé pour les fins de vérification du respect des obligations et de ses engagements.
- 20.** La personne bénéficiaire d'un immeuble ayant fait l'objet d'une aide en vertu du présent règlement, qui fait défaut de respecter l'une des conditions incluses dans son engagement avec la Ville, doit rembourser à la Ville une partie de la subvention qui correspond à la proportion obtenue en multipliant 1/120 de la subvention par le nombre de mois qui reste à courir à son engagement, et ce, à partir et en incluant le mois où le défaut a eu lieu.
- 21.** La personne bénéficiaire doit obtenir tous les permis et autorisations requis suivant les lois et règlements applicables.
- 22.** Si des travaux sont exécutés sur un bâtiment par des personnes autres qu'un entrepreneur général détenant la licence appropriée, l'octroi de l'aide est annulé par la Ville qui en informe la personne bénéficiaire.
- 23.** La personne bénéficiaire doit terminer les travaux dans un délai de vingt-quatre (24) mois suivant la date de la signature de l'entente avec la Ville.

Toutefois, elle ne peut se conformer à ce délai, elle peut faire, auprès du directeur, une demande de prolongation pour une période de trois (3) mois. Cette demande doit être faite avant l'expiration du délai de vingt-quatre (24) mois et à la condition que les travaux soient réalisés à plus de 70 %.

- 24.** Si la personne bénéficiaire ne se conforme pas à ces délais ou si elle aliène l'immeuble faisant l'objet d'une confirmation de l'aide sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Ville, la Ville annule l'octroi de l'aide, qui en informe la personne bénéficiaire.

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

- 25.** Le présent règlement cesse d'avoir effet lorsque les fonds disponibles et prévus sont épuisés ou ne sont pas autorisés suivant les lois applicables.
- 26.** Les frais de redéveloppement prévus au Règlement numéro 0663-2016 de zonage et ses amendements ou tout règlement le remplaçant ne s'appliquent pas à un projet subventionné en vertu du présent programme.
- 27.** La Ville se réserve le droit de procéder à des inspections pendant et après les travaux pour s'assurer de la conformité aux obligations prévues au présent règlement ainsi qu'aux autres obligations et engagements convenus.
- 28.** Un budget de deux millions sept cent mille dollars (2 700 000\$) est alloué au programme de revitalisation. Ce montant peut être révisé annuellement lors de l'adoption du budget municipal ou bien en cours d'exercice. Dans tous les cas, le conseil peut déterminer annuellement et conformément aux lois applicables, le mode de financement du programme, soit dans les prévisions budgétaires, par emprunt, par taxation ou par une combinaison de ces modes de financement.

ENTRÉE EN VIGUEUR

- 29.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Julie Bourdon, présidente de la séance

M^e Joannie Meunier, greffière adjointe

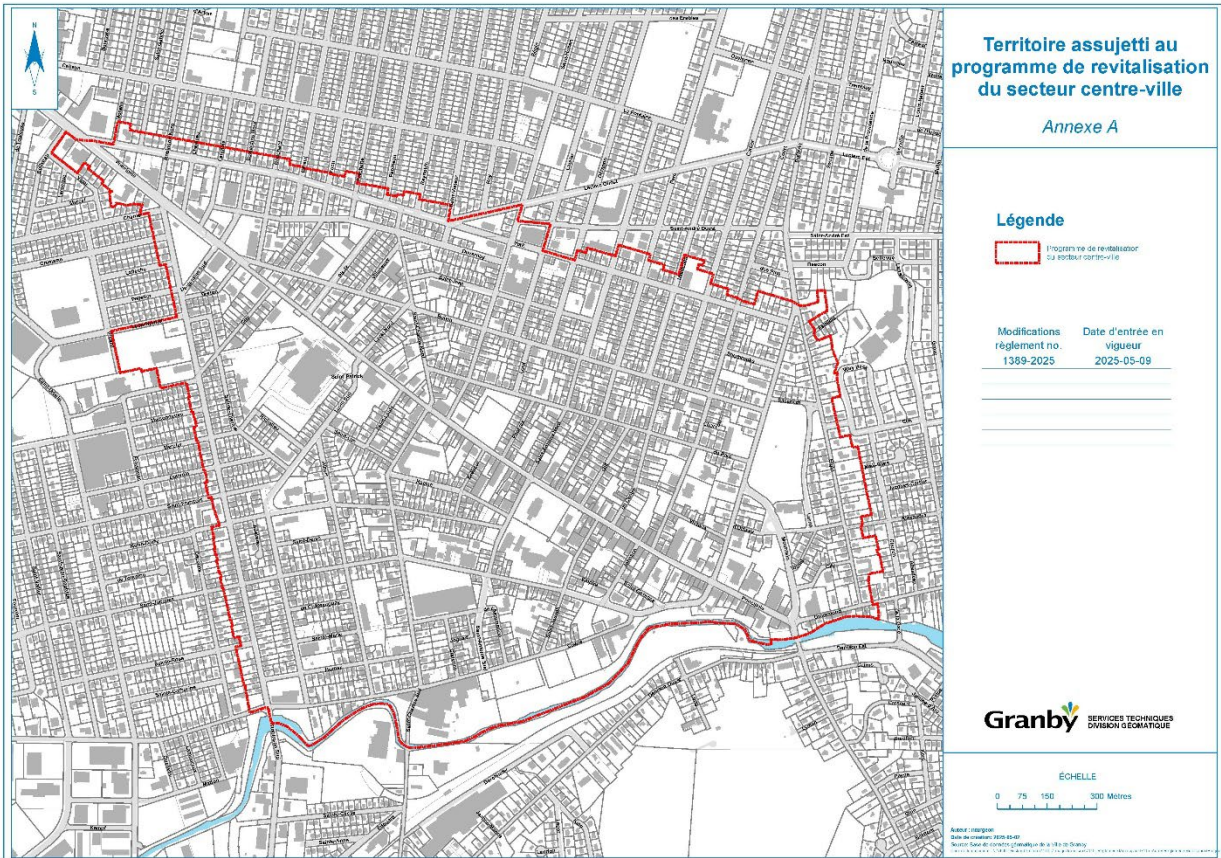
Granby, ce 5 mai 2025.

Julie Bourdon, mairesse

M^e Joannie Meunier, greffière adjointe

Règlement numéro 1389-2025 relatif au programme de
revitalisation à l’égard du secteur Centre-Ville

ANNEXE « A »



Julie Bourdon, présidente de la séance

Granby, ce 5 mai 2025.

M^e Joannie Meunier, greffière adjointe

Julie Bourdon, mairesse

M^e Joannie Meunier, greffière adjointe