



VILLE DE BELLE-BAIE POLITIQUE

TITRE :	Politique d'incitatifs au développement de la Municipalité de Belle-Baie
Politique no :	P2025-05
AUTORISATION :	Administration et Conseil municipal
DATE ENTRÉE EN VIGUEUR :	2025-01-01 / (Alinéa 6 en vigueur à partir du 2023-01-01)
Modifiée :	2025-09-16 (modification en vigueur à partir du 2023-01-01 – 6.2 – volet 2 et 6.3 – volet 2.1)
Remplace :	P2023-03 - Politique sur les incitatifs au développement
APPROBATION :	Conseil municipal

1. OBJECTIF

Cette politique a pour objectif de soutenir les entreprises et les développeurs de la Municipalité de Belle-Baie dans la réalisation de leurs projets. Elle vise à stimuler la croissance démographique et à accroître l'assiette fiscale, en particulier l'assiette non résidentielle de Belle-Baie. L'objectif ultime est de positionner Belle-Baie comme une ville de choix pour les entrepreneurs de toute la province.

2. GÉNÉRALITÉS

- 2.1. Tout projet nécessitant un incitatif individuel supérieur à 75 000 \$ sera traité au cas par cas, en fonction des modalités de cette politique et de la capacité budgétaire de la municipalité.
- 2.2. Les approbations pour le programme se feront selon le principe du « premier arrivé premier servi » jusqu'à épuisement du budget alloué. De plus, tout projet soumis après l'épuisement des crédits budgétaires pour le développement pour une année donnée sera traité au cas par cas.
- 2.3. Tous les montants mentionnés dans cette politique sont indiqués avant la TVH.

3. EXCLUSIONS

- 3.1. Cette politique ne s'applique pas aux projets développés sur des terrains légués par la municipalité ni à ceux réalisés sur des terrains encore détenus par la municipalité. Une

approche au cas par cas sera privilégiée pour ce type de projets.

- 3.2. Les reconstructions à la suite d'un sinistre ne sont pas éligibles.
- 3.3. Les foyers de soins sont éligibles aux incitatifs commerciaux, mais non à ceux au logement.
- 3.4. Les chalets, résidences secondaires ainsi que toutes constructions situées en dehors des routes désignées de la ville sont non éligibles.
- 3.5. Toutes les propriétés détenues par le gouvernement fédéral ou provincial sont non éligibles.

4. MESURES GÉNÉRALES

4.1. Incitatif au renouvellement des structures bâties de Belle-Baie

Description : Cet incitatif vise à encourager la démolition de structures désuètes en vue de permettre un nouveau développement.

Incitatif : La Ville couvrira 50 % des coûts réels de démolition jusqu'à un total 20 000 \$, avec une contribution maximale de la municipalité de 10 000 \$.

Éligibilité : Cet incitatif est disponible pour les projets résidentiels unifamiliaux habités par le propriétaire, les logements locatifs ainsi que les projets commerciaux et industriels. Il est toutefois non éligible pour la préparation ou l'excavation de terrains vacants.

Versement : L'incitatif sera versé après la construction d'un nouveau bâtiment sur la propriété en question, sur présentation du permis de démolition ainsi que des factures de l'entrepreneur en excavation ayant réalisé les travaux.

5. COMMERCIAL ET INDUSTRIEL

5.1. Incitatif au démarrage d'entreprise.

Description : Cet incitatif a pour objet de soutenir les nouvelles entreprises de Belle-Baie durant leur première année de démarrage.

Incitatif :

- La Ville couvrira le frais d'adhésion à la Chambre de Commerce Chaleur pour la première ou deuxième année d'opération de l'entreprise.
- La Ville offrira un appui logistique pour l'organisation d'un événement d'ouverture de l'entreprise et fournira un crédit de 250 \$ pour faciliter la réalisation de cet événement.
- La Ville offrira un crédit promotionnel de 250 \$ à la nouvelle entreprise pour une publicité dans d'un média francophone.
- La Ville annoncera l'ouverture de la nouvelle entreprise à travers ses propres canaux de

communication, en mettant l'accent sur l'entrepreneuriat.

Éligibilité : Toute nouvelle entreprise démarrant ou déménageant à Belle-Baie.

Versement : Les sommes seront versées sur présentation des reçus de dépenses pour les catégories éligibles.

5.2. Incitatif pour l'affichage commercial.

Description : Cet incitatif s'adresse aux nouvelles entreprises ainsi qu'aux entreprises existantes souhaitant franciser leurs enseignes principales. Il s'agit de l'enseigne la plus imposante identifiant leur entreprise et installée à l'adresse principale de leur activité.

Incitatif : La Municipalité offrira un remboursement pouvant atteindre 50 % du coût de l'affichage jusqu'à concurrence de 5 000 \$ (contribution maximale de 2 500 \$), pour les nouvelles entreprises ainsi que pour celles dont l'enseigne actuelle ne respecte pas les critères définis ci-dessous.

Éligibilité : Pour bénéficier de cet incitatif, l'enseigne doit respecter les conditions suivantes :

- Être conforme au plan municipal et à l'arrêté de zonage (à vérifier auprès du service d'urbanisme)
- Afficher la raison sociale de l'entreprise, même si celui-ci est en anglais. Toutefois, si l'entreprise ne possède pas de nom enregistré, celui-ci doit obligatoirement être en français.
- Tout autre texte figurant sur l'enseigne doit être uniquement en français ou si une version anglaise est présente, celle-ci doit être de taille et de contenu équivalents à la version française.
- Le texte français doit précéder le texte en anglais.
- Dans le cas du remplacement d'une enseigne existante, celle-ci doit être non conforme aux présents critères. Une photo de l'enseigne avant remplacement est requise et il est fortement recommandé de consulter la municipalité avant la conception de la nouvelle enseigne pour valider son admissibilité.

Versement : Le remboursement sera accordé sur présentation des reçus du fabricant de l'enseigne ainsi que d'une photo de l'affiche installée, ou, dans le cas d'un remplacement, d'une photo de l'enseigne à remplacer.

5.3. Nouvelle propriété commerciale non résidentielle ou portion non résidentielle d'un projet ou projet industriel.

Description : Cet incitatif vise à encourager la création de nouvelles propriétés à usage commercial ou industriel.

Incitatif :

- Volet 1 – La Ville remboursera, dans l'année de leur émission, les frais de permis de construction pour les projets dont la construction a débuté.
- Volet 2 – La Ville versera, l'année suivant la fin de la construction, une somme équivalente à

2,5 % de la valeur d'évaluation de la portion non résidentielle de la propriété.

Éligibilité :

Sont éligibles :

- Les projets de construction de nouvelles propriétés commerciales ou industrielles non gouvernementales.
- La portion commerciale ou industrielle d'un projet mixte est éligible.

Ne sont pas éligibles :

- Les projets de logements.

Versement :

- Volet 1 : Le remboursement des frais de permis de construction sera effectué sur présentation d'une demande du développeur.
- Volet 2 : La Ville versera la somme après confirmation par nos inspecteurs en construction de l'achèvement des travaux et lorsque la propriété sera évaluée à sa pleine valeur dans le cadre d'impôt foncier de la Ville.

5.4. Programme de rénovation commerciale

Description : Cet incitatif vise à soutenir le renouvellement et l'embellissement des d'édifices commerciaux dans la municipalité afin d'accroître son attractivité.

Incitatif : La Ville accordera au propriétaire d'un bâtiment commercial entreprenant des rénovations d'une valeur minimale de 30 000 \$, une aide financière équivalente à 10 % du coût des travaux, jusqu'à un maximum de 20 000 \$.

Éligibilité :

Sont éligibles:

- Les rénovations portant sur des éléments fixes du bâtiment.

Ne sont pas éligibles :

- Les équipements, le mobilier, l'excavation, l'asphalte, les aménagements paysagers et tout autre coût non structurel.

Une même propriété ne peut bénéficier de ce programme qu'une fois tous les **trois ans**.

Versement : Le versement de l'aide financière sera effectué sur présentation des documents suivants :

- Factures des entrepreneurs,
- Photos avant et après les rénovations,
- Confirmation qu'un permis de construction a été émis pour les travaux, si requis.

6. INCITATIF POUR LE MULTIOGEMENT

6.1. Connexion aux services publics pour multilogements, lotissements, développements intégrés et projets d'ensemble.

Description : Cet incitatif vise à soutenir le coût de connexion de ces propriétés aux services publics d'eau et d'égout.

Incitatif :

- **Projets de 9 unités ou moins** : La Ville accordera une prime de 7 500 \$ pour couvrir la portion des coûts excédant 20 000 \$ pour l'entrepreneur.
- **Projets de 10 unités ou plus** : La Ville accordera une prime de 1 500 \$ par unité, jusqu'à un maximum de 50 % du coût de la connexion ou 40 000 \$, selon le montant le plus bas.

Éligibilité : Projet multilogement de 2 unités et plus.

Versement : L'incitatif sera appliqué de l'une des manières suivantes :

- Un crédit directement appliqué à la facture de connexion aux services émise par la Ville.
- Un chèque versé à l'entrepreneur si des arrangements de paiement alternatifs ont été conclus.

6.2. Incitatif pour le multilogement

Description : Cet incitatif vise à encourager la création de nouvelles unités de logement dans la ville de Belle-Baie, à réduire les coûts de construction et à accroître l'assiette fiscale ainsi que la population de la ville.

Volet 1 - Incitatif :

- **Nouvelles constructions** : Une prime de 4 000 \$ par unité sera accordée pour les projets locatifs (non habités par le propriétaire) comprenant au moins 2 unités, à condition qu'ils ne soient pas admissibles à la politique P2025-02 (Promotion de l'aménagement intercalaire pour augmenter la densité dans les collectivités existantes).

- **Conversions de bâtiments** : Une prime de 2 000 \$ par unité nette créée sera accordée pour les projets de conversion d'édifices non admissibles à la politique P2025-03 (Réforme des structures d'établissement des coûts pour convertir des bâtiments non résidentiels en unités résidentielles).

Éligibilité : Les projets de logements comportant au moins 2 unités, non admissibles aux politiques P2025-02 et P2025-03.

Versement : Le paiement de l'incitatif sera effectué en deux étapes :

- 50 % de l'incitatif sera versé à l'entrepreneur une fois que nos inspecteurs en construction auront confirmé que la propriété est complétée à 50 %.
- Le solde restant sera versé dans un délai raisonnable après le mois de février suivant l'année de construction, sous réserve de la confirmation que la propriété est entièrement achevée.

Volet 2- Incitatif :

- **Nouvelles constructions** : Une prime de 4 000 \$ par unité sera accordée pour les projets locatifs (habités par le propriétaire) comprenant au moins 1 unité, à condition qu'ils ne soient pas admissibles à la politique P2025-02 (Promotion de l'aménagement intercalaire pour augmenter la densité dans les collectivités existantes) – ex : logement dans un bâtiment accessoire, logement suite à la construction d'une annexe.
- **Conversions de bâtiments** : Une prime de 2 000 \$ par unité nette créée sera accordée pour les projets de conversion d'édifices non admissibles à la politique P2025-03 (Réforme des structures d'établissement des coûts pour convertir des bâtiments non résidentiels en unités résidentielles) – ex : conversion d'un sous-sol pour un logement.

Éligibilité : Les projets de logements comportant au moins 1 unité, non admissibles aux politiques P2025-02 et P2025-03.

Versement : Le paiement de l'incitatif sera effectué en deux étapes :

- 50 % de l'incitatif sera versé à l'entrepreneur une fois que nos inspecteurs en construction auront confirmé que la propriété est complétée à 50 %.
- Le solde restant sera versé dans un délai raisonnable après le mois de février suivant l'année de construction, sous réserve de la confirmation que la propriété est entièrement achevée.

6.3. Développement de lotissements

Description : Cet incitatif vise à soutenir les entrepreneurs souhaitant créer des lotissements et des rues

publiques dans la ville afin de favoriser la construction de logements et, ultimement, d'augmenter l'assiette fiscale et la population.

Incitatif :

Volet 1 : Projet pilote pour lotissement

La Ville de Belle-Baie est ouverte à explorer des approches innovantes, y compris la prise en charge de la création de rues, afin de maximiser l'accès à des subventions autrement inaccessibles aux promoteurs privés.

La Ville pourra envisager de tels arrangements sous les conditions suivantes :

- Le coût net pour la Ville ne doit pas excéder le montant des incitatifs prévus au Volet 2 si la Ville n'avait pas entrepris ces démarches. Autrement dit, le cumul des coûts du projet pilote et des incitatifs ne doit pas être plus élevé que le coût des incitatifs seuls.
- L'entrepreneur doit fournir des garanties financières suffisantes pour couvrir les risques encourus par la Ville.

Ces projets pilotes seront évalués au cas par cas, et la Ville se réserve le droit de les accepter ou de les refuser.

Volet 2 : Incitatifs financiers

1. Coût de préconstruction

- La Ville remboursera 50 % des frais légaux et d'arpentage, jusqu'à un maximum de 20 000 \$, pour la création du lotissement une fois la rue construite.
- La Ville remboursera 25% des frais de l'ingénierie, jusqu'à un maximum de 50 000 \$, pour la création du lotissement une fois la rue construite.

2. Prime linéaire

- Une prime sera versée en fonction de la longueur de la nouvelle rue construite, calculée par tranche de 70 pieds linéaires (ajustement au prorata pour d'autres longueurs).
- Montants de la prime :
 - 12 000 \$ par 70 pieds avec deux services.
 - 10 000 \$ par 70 pieds avec un seul service.
 - 8 000 \$ par 70 pieds sans service.

3. Frais d'ingénierie

- La Ville couvrira 100 % des coûts de l'ingénierie pour la portion de surveillance des travaux et embauchera la firme responsable de cette surveillance.

Éligibilité :

- Seules les rues publiques développées conformément aux arrêtés municipaux sont admissibles à ce programme.
- Si la Ville contracte un prêt pour financer ces incitatifs, les intérêts du prêt seront déduits de la prime. Dans ces cas, la prime sera versée uniquement si la Ville obtient une débenture provinciale pour le projet.
- La prime sera versée au développeur du terrain et de la rue, et non aux constructeurs des logements, sauf s'il s'agit de la même entité.
- À partir du 1er janvier 2026, un objectif minimal de densité sera fixé par le conseil municipal, et tout nouveau lotissement devra respecter cette exigence.

Versement :

- Le versement de la prime se fera lorsque des propriétés seront construites sur la section concernée.
 - Si des constructions sont présentes des deux côtés de la rue, la prime sera versée en totalité.
 - Si des constructions sont présentes sur un seul côté de la rue, la prime sera réduite de 50 %.
- Les primes seront distribuées progressivement à mesure que la construction des bâtiments avance, et ce, pendant une période de 10 ans suivant la prise en charge de la rue par la Ville.

7. UNIFAMILIAL

7.1. Prime de bienvenue pour les résidences unifamiliales

Description : Cette prime vise à aider les propriétaires de nouvelles résidences unifamiliales à couvrir les dépenses liées à l'établissement d'une propriété.

Incitatif : Un montant maximal 2 500 \$ sera versé au propriétaire d'une nouvelle résidence unifamiliale principale habitée par le propriétaire. Cette somme doit être utilisée pour couvrir des dépenses liées à l'habitation et qui auront été effectuées dans des commerces de Belle-Baie.

Éligibilité :

Sont admissibles :

- Les nouvelles résidences unifamiliales principales construites à Belle-Baie.
- Les dépenses liées à la propriété effectuées dans des commerces de Belle-Baie, incluant :
 - Meubles
 - Quincaillerie
 - Centres de jardin
 - Excavation
 - Décoration
 - Aménagement paysager
 - Piscines et spas
 - Autres biens de nature similaire

Versement : Un chèque sera émis au propriétaire sur présentation de factures éligibles provenant de commerces de Belle-Baie.

Les factures doivent dater de moins d'un an au moment de leur présentation.