

## **Règlement n° 1822**

### Notes explicatives

*L'objet de ce règlement est :*

D'instaurer un programme d'aide qui a pour but de revitaliser l'offre de logement du centre-ville de Lac-Mégantic ainsi que de certains secteurs périphériques dont la vocation résidentielle est en déclin et dont le cadre bâti nécessite des interventions publiques pour en favoriser la mise en valeur.

**PROJET DE RÈGLEMENT NO 1822**

**RÈGLEMENT NO 1822 INSTAURANT  
LE PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC**

- ATTENDU QUE la société d'habitation du Québec a instauré un programme-cadre qui a pour objet de favoriser la mise en place, par la Ville, de mesures pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin dans un secteur restreint de son territoire ;
- ATTENDU QUE le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire a accordé à la Ville de Lac-Mégantic un budget pour l'application d'un programme municipal de revitalisation sur son territoire ;
- ATTENDU QUE la Société d'Habitation du Québec participe au budget global du présent programme dans une proportion de 50 % ;
- ATTENDU QUE la Ville de Lac-Mégantic a signée, avant l'obtention de l'approbation de son programme par la Société d'habitation du Québec, une entente sur la gestion dudit programme qui prévoit notamment que la Ville déboursera la totalité de l'aide financière accordée aux propriétaires et que la participation financière de la Société d'habitation du Québec à cette aide lui sera remboursée ;
- ATTENDU QUE l'avis de motion a été dûment donné et que le projet de règlement a été présenté et déposé lors de la séance du conseil tenue le 21 août 2018, sous la minute 18-301.

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

## TABLE DES MATIÈRES

---

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	1
1.1	TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT .....	1
1.2	BUT DU RÈGLEMENT .....	1
1.3	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
1.4	PÉRIODE DE VALIDITÉ DU PROGRAMME .....	1
1.5	FINANCEMENT DU PROGRAMME .....	1
1.6	TERMINOLOGIE.....	2
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	3
2.1	VOLETS DU PROGRAMME .....	3
2.2	PERSONNES ADMISSIBLES .....	3
2.3	FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	3
2.4	SINISTRE.....	3
CHAPITRE 3	VOLET II-1 INTERVENTION SUR L'HABITAT – RÉNOVATION RÉSIDEN- TIELLE .....	4
3.1	MONTANT DE LA SUBVENTION .....	4
3.2	BÂTIMENT ADMISSIBLE .....	4
3.3	TRAVAUX ADMISSIBLES .....	5
3.4	COÛTS ADMISSIBLES.....	6
CHAPITRE 4	VOLET II-2 INTERVENTION SUR L'HABITAT – CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE .....	7
4.1	MONTANT DE LA SUBVENTION .....	7
4.2	CRÉDIT DE TAXE .....	7
4.3	APPLICATION DU CRÉDIT DE TAXE.....	7
4.4	BÂTIMENTS ADMISSIBLES.....	8
4.5	TRAVAUX ADMISSIBLES .....	8
4.4	COÛTS ADMISSIBLES.....	9
4.6	CALCUL DU CRÉDIT DE TAXE.....	10
CHAPITRE 5	VOLET II-6 INTERVENTION SUR L'HABITAT – LA BONIFICATION ACCÈS LOGIS.....	11
5.1	MONTANT DE LA SUBVENTION .....	11
5.2	SOUSSION LA PLUS BASSE .....	11
5.3	BÂTIMENTS ADMISSIBLES.....	11
5.4	TRAVAUX ADMISSIBLES .....	12
5.5	COÛTS ADMISSIBLES.....	12
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....	14
6.1	ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE .....	14
6.2	ENGAGEMENT RELATIF AU LOYER .....	14
6.3	PROCÉDURE DE DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE.....	15
6.3.1	Documents requis .....	15
6.3.2	Analyse de la demande.....	16
6.3.3	Refus de la demande.....	16
6.3.4	Modification des travaux.....	16
6.3.5	Délai de réalisation des travaux.....	16
6.3.6	Avis de fin de travaux et inspection finale.....	16
6.3.7	Recommandation de paiement .....	17
6.3.8	Pouvoirs de la ville .....	17
6.3.9	Frais d'administration .....	17
6.4	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	17

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

### **1.1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT**

---

Le présent règlement est identifié de la façon suivante « *Règlement n° 1822 instaurant le Programme Rénovation Québec* ».

### **1.2 BUT DU RÈGLEMENT**

---

Le programme a pour but de revitaliser l'offre de logement du centre-ville de Lac-Mégantic qui a été lourdement affecté par le sinistre du 6 juillet 2013. Par ce programme, la Ville souhaite stimuler la construction de nouveaux logements afin que le nouveau centre-ville puisse redevenir un milieu de vie animé, à échelle humaine, générateur d'activités communautaires et économiques, dans un cadre vert et durable.

Le programme a pour but également de revitaliser les secteurs périphériques du centre-ville dont la vocation résidentielle est en déclin et dont le cadre bâti nécessite des interventions publiques pour en favoriser la mise en valeur.

Finalement le programme a pour objectif d'augmenter l'offre de logement abordable qui constitue un véritable besoin pour une grande partie des ménages locataires du secteur

### **1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI**

---

Le volet «Rénovation résidentielle» s'applique à tout bâtiment résidentiel ou partiellement résidentiel situé dans le secteur II-1.

Le volet «Construction résidentielle» s'applique à tout nouveau bâtiment résidentiel ou partiellement résidentiel situé dans le secteur II-2.

Le volet « *La bonification AccèsLogis* » s'applique à tout nouveau bâtiment résidentiel ou partiellement résidentiel situé dans le secteur II-6.

Le plan indiquant les secteurs visés est joint au présent règlement comme annexe «1».

### **1.4 PÉRIODE DE VALIDITÉ DU PROGRAMME**

---

Le présent programme est en vigueur à compter de la date de son adoption par la Ville, tant qu'il y a du budget de disponible et qu'une programmation est en cours.

Toute demande d'aide financière doit, pour être analysée, en plus de respecter toutes les autres obligations prévues au présent règlement, viser des travaux exécutés pendant ladite période de validité du présent programme.

### **1.5 FINANCEMENT DU PROGRAMME**

---

L'enveloppe budgétaire du programme est partagée, en parts égales, entre la Société d'habitation du Québec et la Ville.

## **1.6 TERMINOLOGIE**

---

Dans le présent programme, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

### **Certificat d'admissibilité**

Le formulaire utilisé par la Ville pour confirmer qu'elle autorise le début des travaux et qu'elle s'engage à accorder une aide financière à un requérant dans le cadre du programme.

### **Demande d'aide financière**

Formulaire par lequel un requérant demande les bénéfices du présent programme.

### **Entrepreneur accrédité**

Personne physique ou morale détenant une licence appropriée et valide d'entrepreneur en construction délivrée par la Régie du bâtiment du Québec.

### **Programmation**

Période, officialisée par la Société d'habitation du Québec, au cours de laquelle la Ville peut engager des dossiers dans le cadre du programme. Une programmation débute habituellement le 1<sup>er</sup> avril de l'année courante et prend fin le 31 mars de l'année suivante.

### **Propriétaire**

La personne physique ou morale qui possède un droit de propriété sur le bâtiment où doivent être exécutés les travaux.

### **Secteur**

La partie ciblée du territoire municipal qui fait l'objet du programme tel que défini à l'annexe 1.

### **Société**

Société d'habitation du Québec.

### **Ville**

Ville de Lac-Mégantic.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

---

### **2.1 VOLETS DU PROGRAMME**

---

La Ville choisit d'intervenir dans les volets suivants :

- a) Volet II-1 « Intervention sur l'habitat – Rénovation résidentielle »
- b) Volet II-2 « Intervention sur l'habitat – Construction résidentielle »
- c) Volet II-6 « Intervention sur l'habitat – La bonification AccèsLogis »

### **2.2 PERSONNES ADMISSIBLES**

---

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

Malgré ce qui précède, les propriétaires suivants ne sont pas admissibles au programme :

- a) Un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;
- b) 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 payer le déficit d'exploitation du bâtiment, ou détenant une entente ou un accord en vigueur donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada;
- c) Un propriétaire qui a déjà bénéficié du programme au cours des 5 dernières années;
- d) Un propriétaire qui a des arrérages de taxes foncières sur un immeuble;
- e) Un propriétaire qui a reçu un avis d'infraction relativement à des travaux effectués sans permis sur l'immeuble admissible;
- f) Un propriétaire qui a un litige avec la ville.

### **2.3 FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

---

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre du directeur du Service d'urbanisme et de géomatique.

### **2.4 SINISTRE**

---

Dans le cas d'un bâtiment ayant été 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 à la suite de ce sinistre en vertu d'un contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, du montant de la perte établi par la Ville.

## **CHAPITRE 3 VOLET II-1 INTERVENTION SUR L'HABITAT – RÉNOVATION RÉSIDENIELLE**

---

Le *Volet II-1 Intervention sur l'habitat – Rénovation résidentielle* vise la revitalisation des façades des bâtiments résidentiels et mixtes situées aux entrées du centre-ville.

### **3.1 MONTANT DE LA SUBVENTION**

---

L'aide financière totale est égale à 50 % du coût réel des travaux sans excéder 20 000 \$. Aucune aide n'est versée si le coût admissible des travaux exécutés sur le bâtiment est inférieur à 4 000 \$.

Les subventions seront attribuées aux propriétaires des bâtiments dont le projet de rénovation est conforme à la présente section, selon la date de présentation de la demande.

### **3.2 BÂTIMENT ADMISSIBLE**

---

Le programme s'applique à la totalité ou à la partie de la superficie de plancher de tout bâtiment qui est utilisé à des fins résidentielles et qui respecte les conditions suivantes :

- a) Le bâtiment doit être situé à l'intérieur du secteur II-1 identifié à l'annexe 1 du présent règlement;
- b) L'usage du bâtiment doit être conforme au règlement de zonage;
- c) Le bâtiment ne fait pas l'objet de procédures judiciaires remettant en cause le droit de propriété;
- d) Le bâtiment n'a pas déjà fait l'objet d'une subvention de ce même programme ou autre programme de subvention de la Ville dans les 5 dernières années.

#### **Ne sont pas admissibles :**

La totalité ou la partie d'un bâtiment qui :

- ne sert pas à des unités résidentielles;
- est érigé dans une zone inondable de grand courant (*0-20 ans*), sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux pour l'immuniser contre les conséquences d'une inondation ou fait l'objet de tels travaux simultanément à l'exécution de travaux admissibles au présent programme;
- est situé dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain ou à l'érosion côtière, sauf si les travaux prévus ne sont pas assujettis aux dispositions réglementaires relatives à ces zones ou si une expertise technique est réalisée, aux frais du propriétaire, pour lever l'interdiction prévue aux dispositions réglementaires. Dans tous les cas, les lois et règlements en vigueur encadrant les constructions, les travaux, les usages situés dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain ou à l'érosion côtière doivent être respectés.

### **3.3 TRAVAUX ADMISSIBLES**

---

Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ainsi qu'un numéro de TPS et de TVQ, tous deux devant être valides au moment de la réalisation des travaux.

La personne qui détient une licence de « constructeur-proprétaire » n'est pas considérée, aux fins du programme, comme détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.

Les travaux ne peuvent faire l'objet d'une aide financière provenant d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre d'AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec.

Le propriétaire doit obtenir au moins deux soumissions pour la réalisation des travaux admissibles. Pour établir le coût admissible à l'aide financière, la Ville va se baser sur le montant de la plus basse soumission.

Sont admissibles à la subvention prévue à l'article 3.1 du présent règlement les travaux de rénovation ou de restauration qui remplissent les conditions suivantes :

- Travaux de rénovation ou de restauration extérieurs exécutés sur la façade principale et/ou sur les façades apparentes de la rue Laval ou Salaberry, dans le secteur II-1 identifié à l'annexe 1 du présent règlement. Les travaux admissibles au niveau de la façade touchent le revêtement mural extérieur, les ouvertures et les galeries.

Par ailleurs, le bâtiment ne doit présenter, après l'intervention, aucune déféctuosité constituant une menace à la sécurité des occupants.

#### **Ne sont pas admissibles :**

- Travaux exécutés avant que la Ville ait délivré un certificat d'admissibilité et un permis de rénovation;
- les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation;
- Travaux de réfection d'une toiture (bardeau, tôle, etc.) à l'exception de ceux pour la réfection d'une toiture à caractère architectural et patrimonial;
- Travaux sur un bâtiment accessoire, notamment une remise, un abri d'auto ou un garage;
- Travaux de réparation ou de remplacement d'un aménagement paysager;
- Travaux visant à terminer un bâtiment en cours de construction;
- Travaux d'entretien régulier (peinture de la galerie, réparation de bris mineurs sur la façade, etc.);
- Travaux pour corriger une malfaçon ou un vice de construction à la suite de travaux exécutés par un entrepreneur ou par une personne qualifiée qui en a la responsabilité en vertu du Code civil du Québec.



### **3.4 COÛTS ADMISSIBLES**

---

Les coûts admissibles au volet II-1 sont les suivants :

- Le coût de la main-d'œuvre fournie par un entrepreneur accrédité;
- Le coût des matériaux fournis par un entrepreneur accrédité;
- Le coût des honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux admissibles;
- Le coût du permis de construction;
- le coût d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme;
- les frais de relogement versés à un locataire;
- La TPS et la TVQ payées par le propriétaire à la condition que ce propriétaire ne soit pas inscrit au fichier du ministère du Revenu aux fins de récupération de ces taxes;
- Les frais réclamés au propriétaire par la Ville pour l'administration du programme;
- Le coût des travaux reconnus, multiplié par la proportion de la superficie de plancher réservée à la fonction résidentielle, lorsqu'un bâtiment ayant à la fois une fonction résidentielle et une fonction non résidentielle possède des parties communes (*fondations, structure, parement extérieur, toiture*).

#### **Ne sont pas admissibles :**

- Le coût de la main-d'œuvre fournie directement par le propriétaire;
- Le coût des matériaux fournis par le propriétaire;
- Les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble;
- La portion des coûts liée à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment.

## **CHAPITRE 4   VOLET   II-2   INTERVENTION   SUR   L'HABITAT   – CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE**

---

Le *volet II-2 Intervention sur l'habitat – Construction résidentielle* vise la construction de nouveaux bâtiments résidentiels et mixtes situés au centre-ville.

### **4.1 MONTANT DE LA SUBVENTION**

---

L'aide financière totale équivaut à 50 % du coût réel des travaux sans excéder 30 000 \$.

### **4.2 CRÉDIT DE TAXE**

---

La Ville accorde également un crédit de taxes foncières sur la valeur ajoutée au rôle d'évaluation pour toute nouvelle construction selon les modalités suivantes :

- a) Bâtiment ayant obtenu la certification Novo Climat 2.0 administrée par le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles :
  - 100 % des taxes foncières pendant les 3 premières années sur la valeur ajoutée au rôle d'évaluation.
  
- b) Bâtiment ayant obtenu la certification LEED Habitations administrée par le U.S. Green Building Council ou une certification LEED NC administrée par le Conseil du bâtiment durable du Canada :
  - 100 % des taxes foncières pendant les 5 premières années sur la valeur ajoutée au rôle d'évaluation.

Nonobstant la section 1.5 du présent règlement, la Ville assumera la totalité du crédit de taxe pour les années 4 et 5.

Le montant total de l'aide financière (subvention et crédit de taxes sur les 3 premières années) ne dépassera pas 66,6 % du coût réel des travaux.

### **4.3 APPLICATION DU CRÉDIT DE TAXE**

---

Pour avoir les bénéfices du crédit de taxes de la section 4.2 du présent règlement, le propriétaire doit maintenir la vocation résidentielle du bâtiment pendant toute la période du crédit de taxe. En cas de non-respect de cette condition, le propriétaire devra rembourser les taxes foncières pour la durée de la période transgressée.

Pour l'application des sous-sections a et b de la section 4.2 du présent règlement, le crédit de taxes commence à la date d'inscription au rôle d'évaluation de la nouvelle construction ou de l'amélioration. Dans le cas où, à la date d'inscription au rôle d'évaluation, le propriétaire n'a pas transmis à la ville, soit la preuve de sa certification Leed NC, soit, la preuve de sa certification Novo Climat 2,0, un compte de taxes est envoyé et dès lors, les sommes qui y sont prévues doivent être payées dans le délai requis.

Les sommes payées par le propriétaire conformément au premier alinéa seront remboursées à ce dernier dès que les certificats Leed NC ou Novo Climat 2,0 seront reçus par la ville. Les remboursements effectués en vertu du présent article ne comprennent que les versements en capital effectués par le propriétaire. La

ville ne rembourse ni ne paie aucun intérêt, incluant les intérêts payables pour les comptes de taxes payés après l'échéance. Les intérêts dus à la ville seront déduits du capital remboursé.

#### **4.4 BÂTIMENTS ADMISSIBLES**

---

Sont admissibles à la subvention prévue à l'article 4.1 du présent règlement les bâtiments qui remplissent les conditions suivantes :

- Toute nouvelle construction située dans le secteur II-2 identifié à l'annexe 1 du présent règlement;
- Toute nouvelle construction qui augmente la valeur portée au rôle d'au moins 100 000 \$;
- Bâtiment dont l'usage est conforme au règlement de zonage;
- Bâtiment ne faisant pas l'objet de procédures judiciaires remettant en cause le droit de propriété;
- Bâtiment n'ayant pas déjà fait l'objet d'une subvention de ce même programme ou autre programme de subvention de la Ville dans les 5 dernières années.

#### **Ne sont pas admissibles :**

La totalité ou la partie d'un bâtiment qui :

- ne sert pas à des unités résidentielles;
- est érigé dans une zone inondable de grand courant (0-20 ans), sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux pour le protéger contre les conséquences d'une inondation ou fera l'objet de tels travaux au moment de l'exécution de travaux admissibles au présent programme;
- est érigé dans une zone de contraintes naturelles, d'érosion ou de glissements de terrain, sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux visant à le protéger contre les conséquences des contraintes naturelles ou fera l'objet de tels travaux au moment de l'exécution de travaux admissibles au présent programme.

#### **4.5 TRAVAUX ADMISSIBLES**

---

Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ainsi qu'un numéro de TPS et de TVQ, tous deux devant être valides au moment de la réalisation des travaux.

La personne qui détient une licence de « constructeur-proprétaire » n'est pas considérée, aux fins du programme, comme détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.

Les travaux ne peuvent faire l'objet d'une aide financière provenant d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre d'AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec.

Le propriétaire doit obtenir au moins deux soumissions pour la réalisation des travaux admissibles. Pour établir le coût admissible à l'aide financière, la Ville va se baser sur le montant de la plus basse soumission ou sur le coût estimé à partir d'une liste de prix. Advenant le cas où le propriétaire est un entrepreneur et qu'il ne peut obtenir une seconde soumission, la Ville va se baser sur une liste de prix pour s'assurer du juste prix.

Par ailleurs, le bâtiment ne doit présenter, après l'intervention, aucune déféctuosité constituant une menace à la sécurité des occupants.

**Ne sont pas admissibles :**

- Travaux exécutés avant que la Ville ait délivré un certificat d'admissibilité et un permis de rénovation;
- Travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation;
- Travaux sur un bâtiment accessoire, notamment une remise, un abri d'auto ou un garage;
- Travaux d'aménagement paysager;
- Travaux ayant reçu une aide financière de la SHQ dans le cadre de l'un de ses programmes, à l'exception d'AccèsLogis Québec.

**4.4 COÛTS ADMISSIBLES**

---

Les coûts admissibles au volet II-2 sont les suivants :

- Le coût de la main-d'œuvre fournie par un entrepreneur accrédité;
- Le coût des matériaux fournis par un entrepreneur accrédité;
- Le coût des honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux admissibles;
- Le coût du permis de construction;
- le coût d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme;
- les frais de relogement versés à un locataire;
- La TPS et la TVQ payées par le propriétaire à la condition que ce propriétaire ne soit pas inscrit au fichier du ministère du Revenu aux fins de récupération de ces taxes;

- Les frais réclamés au propriétaire par la Ville pour l'administration du programme
- Le coût des travaux reconnus multiplié par la proportion de la superficie de plancher réservée à la fonction résidentielle, lorsqu'un bâtiment ayant à la fois une fonction résidentielle et une fonction non résidentielle possède des parties communes (*fondations, structure, parement extérieur, toiture*).

**Ne sont pas admissibles :**

- Le coût de la main-d'œuvre fournie directement par le propriétaire;
- Le coût des matériaux engendrés par le propriétaire;
- Les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble;
- La portion des coûts liée à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment.

**4.6 CALCUL DU CRÉDIT DE TAXE**

---

La valeur du crédit de taxe foncière est établie en fonction du calcul suivant :

$$\begin{array}{c}
 \boxed{\text{Taux de taxation en vigueur}} \\
 \\
 \times \\
 \\
 \boxed{\text{Valeur ajoutée au rôle de la partie résidentielle du bâtiment émis par l'évaluateur sur le certificat d'évaluation.}} \\
 \\
 \times \\
 \\
 \boxed{\text{Nombre d'années du crédit de taxe admissible}}
 \end{array}$$

Malgré les dispositions contraire du présent règlement, la Ville accorde un crédit de taxe foncière pour les parties non résidentielles du bâtiment. Ce crédit de taxe sera assumer entièrement par la Ville et est établie en fonction du calcul suivant :

$$\begin{array}{c}
 \boxed{\text{Taux de taxation en vigueur}} \\
 \\
 \times \\
 \\
 \boxed{\text{Valeur ajoutée au rôle de la partie non résidentielle du bâtiment émis par l'évaluateur sur le certificat d'évaluation.}} \\
 \\
 \times \\
 \\
 \boxed{\text{Nombre d'années du crédit de taxe admissible}}
 \end{array}$$

## **CHAPITRE 5      VOLET II-6 INTERVENTION SUR L'HABITAT – LA BONIFICATION ACCÈS LOGIS**

---

Le *Volet II-6 Intervention sur l'habitat – La bonification Accès Logis* vise la construction de logements abordables au centre-ville. Il a pour but exclusif de bonifier le projet AccèsLogis Québec « Le Concerto ».

### **5.1 MONTANT DE LA SUBVENTION**

---

Pour la construction d'unités résidentielles, l'aide financière totale équivaut à une subvention maximale de 146 640 \$. Cette aide est partagée en parts égales entre la Société et la Ville.

### **5.2 SOUMISSION LA PLUS BASSE**

---

Le propriétaire doit respecter les règles relatives à l'octroi des contrats dans le milieu municipal et s'assurer d'accepter la soumission conforme la plus basse.

### **5.3 BÂTIMENTS ADMISSIBLES**

---

Sont admissibles à la subvention prévue à l'article 5.1 du présent règlement les bâtiments qui remplissent les conditions suivantes :

- Toute nouvelle construction située dans le secteur II-6 identifié à l'annexe 1 du présent règlement;
- Toute nouvelle construction qui augmente la valeur portée au rôle d'au moins 100 000 \$;
- Bâtiment dont l'usage est conforme au règlement de zonage;
- Bâtiment qui ne fait pas l'objet de procédures judiciaires remettant en cause le droit de propriété;
- Bâtiment n'ayant pas déjà fait l'objet d'une subvention de ce même programme ou autre programme de subvention de la Ville dans les 5 dernières années sauf s'il s'agit d'Accès Logis Québec.

#### **Ne sont pas admissibles :**

La totalité ou la partie d'un bâtiment qui :

- ne sert pas à des unités résidentielles;
- est érigé dans une zone inondable de grand courant (0-20 ans), sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux pour le protéger contre les conséquences d'une inondation ou fera l'objet de tels travaux au moment de l'exécution de travaux admissibles au présent programme;
- est érigé dans une zone de contraintes naturelles, d'érosion ou de glissements de terrain, sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux visant à le protéger contre les conséquences des contraintes naturelles ou fera l'objet de tels travaux au moment de l'exécution de travaux admissibles au présent programme.

## **5.4 TRAVAUX ADMISSIBLES**

---

Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ainsi qu'un numéro de TPS et de TVQ, tous deux devant être valides au moment de la réalisation des travaux.

La personne qui détient une licence de « constructeur-propriétaire » n'est pas considérée, aux fins du programme, comme détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.

Les travaux ne peuvent faire l'objet d'une aide financière provenant d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre d'AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec.

Par ailleurs, le bâtiment ne doit présenter, après l'intervention, aucune déféctuosité constituant une menace à la sécurité des occupants.

### **Ne sont pas admissibles :**

- Travaux exécutés avant que la Ville ait délivré un certificat d'admissibilité et un permis de rénovation;
- Travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation;
- Travaux sur un bâtiment accessoire, notamment une remise, un abri d'auto ou un garage;
- Travaux d'aménagement paysager;
- Travaux ayant reçu une aide financière de la SHQ dans le cadre de l'un de ses programmes, à l'exception d'AccèsLogis Québec.

## **5.5 COÛTS ADMISSIBLES**

---

Les coûts admissibles au volet II-6 sont les suivants :

- Le coût de la main-d'œuvre fournie par un entrepreneur accrédité;
- Le coût des matériaux fournis par un entrepreneur accrédité;
- Le coût des honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux admissibles;
- Le coût du permis de construction;
- le coût d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme;
- les frais de relogement versés à un locataire;

- La TPS et la TVQ payées par le propriétaire à la condition que ce propriétaire ne soit pas inscrit au fichier du ministère du Revenu aux fins de récupération de ces taxes;
- Les frais réclamés au propriétaire par la Ville pour l'administration du programme
- Le coût des travaux reconnus multiplié par la proportion de la superficie de plancher réservée à la fonction résidentielle, lorsqu'un bâtiment ayant à la fois une fonction résidentielle et une fonction non résidentielle possède des parties communes (*fondations, structure, parement extérieur, toiture*).

**Ne sont pas admissibles :**

- Le coût de la main-d'œuvre fournie directement par le propriétaire;
- Le coût des matériaux engendrés par le propriétaire;
- Les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble;
- La portion des coûts liée à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment.



## **CHAPITRE 6 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

---

### **6.1 ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE**

---

Un propriétaire qui désire bénéficier de l'aide financière prévue au présent règlement doit faire une demande d'aide financière datée et signée.

Avant de lui verser l'aide financière, la Ville exige du propriétaire, lorsque cela s'applique, qu'il signe le formulaire « Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire », identifié à l'annexe 2 du présent règlement, dans lequel sont précisées les conditions à respecter pour avoir droit à la subvention.

Le propriétaire doit rembourser à la Ville tout montant reçu s'il est porté à la connaissance de celle-ci qu'il a fait une fausse déclaration ou lorsque l'octroi de l'aide financière est révoqué.

Au sens du présent article, constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou tout renseignement erroné ainsi que toute omission ou information incomplète ayant eu pour effet direct ou indirect le versement par la Ville d'une aide financière à laquelle le propriétaire n'avait pas droit.

### **6.2 ENGAGEMENT RELATIF AU LOYER**

---

Les dispositions suivantes sont applicables à tous les dossiers du volet II, lorsque l'aide financière moyenne par logement est supérieure à 7 500 \$.

Pour tout logement locatif, la Ville exige que :

- a) Le propriétaire remplisse et remette au fonctionnaire désigné le formulaire « Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire », identifié à l'annexe 2 du présent règlement;
- b) Les locataires soient informés par écrit que le bâtiment faisant l'objet d'une aide financière versée en vertu du présent règlement n'est soustrait d'aucune façon à la juridiction de la Régie du logement pour la fixation des loyers maximaux;
- c) La hausse de loyer prévue pour le renouvellement de bail considérant la valeur des travaux exécutés soit établie selon le taux de rendement de la Régie du logement. Le propriétaire doit utiliser le formulaire de calcul de la Régie du logement pour obtenir le montant de la hausse de loyer autorisée et en remettre une copie au fonctionnaire désigné;
- d) Le contrôle du loyer s'applique pour une période de douze (12) mois suivants la date de versement de l'aide financière. À cet effet, le propriétaire s'engage à :
  - ne pas évincer un locataire pour prendre possession d'une habitation pour s'y loger ou pour y loger un parent;
  - conserver le mode locatif pour toutes les unités d'habitation;

- remettre au fonctionnaire désigné une copie des avis d'augmentation de loyer ou, le cas échéant, des nouveaux baux, lors de la période de renouvellement de bail suivant la fin des travaux, de même que les formulaires prévus en c) afin de démontrer que la hausse des loyers correspond aux taux d'augmentation déterminés par la Régie du Logement.

Le propriétaire et le locataire doivent également, et ce, sans limiter la généralité de ce qui précède, respecter les délais pour les différents avis prévus par la loi.

À défaut de respecter ces exigences, le propriétaire doit rembourser la subvention selon les dispositions du présent règlement.

### **CALCUL DU LOYER**

Le calcul du loyer suit les règles de la Régie du logement.

Seuls les travaux non subventionnés doivent être considérés dans le calcul du loyer.

## **6.3 PROCÉDURE DE DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE**

---

### **6.3.1 DOCUMENTS REQUIS**

---

Avant d'accorder ou de verser l'aide financière, la Ville exige que le propriétaire fournisse les documents jugés nécessaires pour vérifier le respect des dispositions du présent programme.

Ainsi, toute personne admissible au programme désirant se prévaloir de l'aide financière pour effectuer des travaux admissibles sur un bâtiment admissible doit remplir le formulaire de demande d'aide financière et remettre les documents suivants :

- a) Un devis sommaire décrivant la nature des travaux à être effectués dans le cadre du programme;
- b) Les soumissions détaillées et ventilées d'au moins deux entrepreneurs différents indiquant la nature, les quantités et les prix des travaux à réaliser;
- c) Une preuve que les entrepreneurs, dont les soumissions sont considérées pour établir le coût des travaux reconnus, détiennent les licences appropriées et valides délivrées par la Régie du Bâtiment du Québec, ainsi que les numéros de TPS et TVQ;
- d) Une copie des baux en vigueur pour les logements locatifs, s'il y a lieu;
- e) Le paiement des frais d'administration de 150\$.

En tout temps, le fonctionnaire désigné peut exiger tout autre document de nature à confirmer le respect des conditions du programme.

### **6.3.2 ANALYSE DE LA DEMANDE**

---

Sur réception du formulaire de demande d'aide financière, et des documents de soutien à cette demande, le fonctionnaire désigné analyse l'admissibilité de la demande.

Lorsque la demande est jugée complète, le projet de rénovation ou de construction est soumis au Comité consultatif d'urbanisme qui, après étude, formule ses recommandations en tenant compte de critères et objectifs du Règlement n° 1410 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Ces recommandations sont transmises au conseil municipal pour décision.

Lorsque le conseil municipal adopte une résolution, le fonctionnaire désigné peut alors émettre un certificat d'admissibilité garantissant que le propriétaire aura la subvention à la fin des travaux, si toutes les conditions sont respectées.

### **6.3.3 REFUS DE LA DEMANDE**

---

Une demande d'aide financière est refusée lorsque :

- a) Le requérant ne peut obtenir un permis de construction pour les travaux projetés;
- b) Les fonds ou la période alloués au programme sont épuisés;
- c) Les documents présentés ne sont pas conformes aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **6.3.4 MODIFICATION DES TRAVAUX**

---

L'entrepreneur et le propriétaire sont tenus d'aviser le fonctionnaire désigné de toutes modifications touchant les travaux admissibles à la subvention. À défaut de quoi, l'octroi de la subvention concernant ces travaux pourrait être retiré. Ils doivent également l'aviser de toute déficience ou de tout problème apparaissant en cour de chantier et pouvant modifier le projet original.

### **6.3.5 DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX**

---

Les travaux doivent être terminés au plus tard (12) mois après la délivrance du certificat d'admissibilité. Après ce délai, à moins d'une autorisation préalable du fonctionnaire désigné, le dossier sera fermé et le propriétaire perdra le bénéfice de la subvention.

Une demande de prolongation de ce délai pourra être étudiée par la Ville sur présentation d'une justification écrite du propriétaire.

### **6.3.6 AVIS DE FIN DE TRAVAUX ET INSPECTION FINALE**

---

Dès que les travaux sont complétés, le requérant en informe le fonctionnaire désigné. L'inspecteur en bâtiment procède alors à l'inspection finale des travaux.

### **6.3.7 RECOMMANDATION DE PAIEMENT**

---

Après avoir constaté que les travaux visés par la demande d'aide ont été exécutés selon les soumissions, les plans et les devis, avoir reçu copie des pièces justificatives relatives aux dépenses encourues (copies des factures originales et preuve de paiement), avoir reçu les engagements relatifs au loyer et s'être assuré que le bâtiment ne comportait aucun risque pour la sécurité des occupants, le fonctionnaire désigné émet la recommandation de paiement.

### **6.3.8 POUVOIRS DE LA VILLE**

---

La Ville peut surseoir à l'étude d'une demande d'aide financière jusqu'à ce que le propriétaire ait fourni tout renseignement ou document qu'elle estime nécessaire à l'application du présent programme.

La Ville peut révoquer à tout moment l'octroi d'une aide financière si le propriétaire fait défaut de terminer les travaux reconnus dans les délais prévus au présent règlement.

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

En cas de litige, la Ville peut intenter des recours judiciaires pour recouvrer une subvention obtenue illégalement ou en obtenir le remboursement pour non-respect des engagements.

La Ville peut mettre fin au présent programme en tout temps. À compter du jour de la prise d'effet de la cessation, aucune aide financière ne peut être accordée.

### **6.3.9 FRAIS D'ADMINISTRATION**

---

La Ville a établi des frais d'administration de 150 \$ payables par le propriétaire pour le traitement de toute demande d'aide financière.

## **6.4 ENTRÉE EN VIGUEUR**

---

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LAC-MÉGANTIC, ce 21<sup>e</sup> jour du mois d'août 2018.

M<sup>me</sup> Nancy Roy,  
Greffière

M<sup>me</sup> Julie Morin,  
Mairesse