Ville de Trois-Rivières

Compilation administrative en vigueur depuis le 1er avril 2020

Règlement établissant le programme « Habiter au centre-ville » (2008, chapitre 125)

CHAPITRE I
OBJET

1. Le programme « Habiter au centre-ville » instauré dans le présent règlement vise à :

1° stimuler, auprès du secteur privé, la réalisation d'unités de logement locatif au centre-ville où prévaut une importante pénurie de logements s'adressant à une clientèle à revenu moyen;

2° redévelopper des terrains devenus vacants.

CHAPITRE II
DÉFINITIONS

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

« **directeur** » : le directeur de l'aménagement, gestion et développement durable du territoire ou un employé de cette direction;

« **frais connexes** » : les taxes applicables, les honoraires professionnels d'architecture et d'ingénierie inhérents aux travaux exécutés, le coût du permis de construction et les frais pour l'installation des services d'utilité publique;

« **programme** » : le programme instauré dans le présent règlement;

« **unité de logement** » : une pièce ou ensemble de pièces :

1° destinées à être utilisées comme résidence ou domicile et

2° pourvues d'équipements distincts de cuisine et de salle de bain;

« **territoire d'application** » : la partie du territoire de la ville apparaissant sur l'annexe I;

« **travaux admissibles** » : les travaux exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée délivrée par la Régie du bâtiment du Québec, lesquels comprennent les matériaux et la main-d'œuvre fournis par cet entrepreneur ainsi que toutes taxes applicables.

CHAPITRE III
AIDE FINANCIÈRE

3. Une personne peut choisir de présenter une demande d'aide financière pour une partie seulement des unités de logement que comporte son projet.

4. Pour chaque unité de logement déclarée admissible au programme, l'aide financière accordée par la Ville pour la réalisation d'un projet est la somme des montants suivants :

1° 6 200,00 $ pour une une unité de logement ne comprenant qu'une seule chambre à coucher;

2° 8 100,00 $ pour une une unité de logement comprenant deux chambres à coucher.

Le montant de l'aide financière applicable à une unité de logement ne peut être fractionné.

2019, c. 37, a. 1.

4.1 Pour chaque nouvelle place de stationnement aménagée, à l'intérieur d'un parc de stationnement souterrain, pour desservir une ou des unités de logement déclarées admissibles au programme, l'aide financière accordée par la Ville est de 6 400,00 $.

L'aide accordée en vertu du présent article ne peut toutefois excéder 118 000,00 $.

2010, c. 109, a. 1; 2012, c. 92, a. 1; 2019, c. 37, a. 2.

4.2 La Ville accorde une aide financière pour la démolition d'un bâtiment principal vétuste ou dangereux lorsque le terrain qui devient ainsi vacant fait l'objet d'un projet de redéveloppement impliquant la construction d'un nouveau bâtiment principal dont la valeur imposable sera égale ou supérieure au coût de démolition.

L'aide accordée correspond à 10 % du coût de la démolition, jusqu'à concurrence d'un maximum de 50 000,00 $.

2014, c. 109, a. 1.

5. Pour un bâtiment ou un ensemble de bâtiments situé sur un même lot, l'aide financière accordée en vertu du programme ne peut excéder 242 500,00 $.

2010, c. 109, a. 2.

CHAPITRE IV
ADMISSIBILITÉ

6. Pour qu'une demande d'aide financière soit admissible dans le cadre du programme, toutes les exigences suivantes doivent être remplies :

1° la personne qui demande l'aide financière est propriétaire de l'immeuble où sera réalisé le projet et elle ne doit aucune taxe à la Ville;

2° l'immeuble où sera réalisé le projet est situé à l'intérieur du territoire d'application;

3° le projet crée de nouvelles unités de logement par :

a) la construction d'un nouveau bâtiment;

b) l'agrandissement d'un bâtiment existant;

4° les travaux sont exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec;

5° les plans et devis sont certifiés conformes aux exigences du présent règlement, aux codes et règlements en vigueur par les professionnels compétents en la matière;

6° le bâtiment comportera, une fois les travaux terminés, au moins 2 et au plus 50 nouveaux logements;

7° les superficies minimales des pièces composant un logement sont :

Pièce	**Type d'unité de logement**	
	1 chambre	2 chambres
Hall	1,44	1,44
Vestiaire	0,55	0,55
Salon	13,5	13,5
Espace repas	3,25	3,25
Cuisine	4,20	7,0
Chambre 1	11,0	11,0
Chambre 2	s.o.	9,0
Salle de bain	4,0	4,0
Rangement, garde-robes, lingerie	4,0	4,0
Circulations, murs et gaines techniques (25 % de la superficie totale)	13,8	18,4
Superficie totale minimum par pièce et espace	55,7	72,1
Superficie minimum exigée par logement	60	85

Notes :

- Les dimensions exprimées dans ce tableau sont en mètres carrés.
- Les superficies exigées pour les logements n'incluent pas les escaliers lorsque les logements sont aménagés sur plus d'un niveau.

8° le projet est conçu et exécuté conformément :

a) au chapitre I / Bâtiment du Code de construction du Québec (R.R.Q., c. B-1.1, r. 0.01.01);

b) aux lois et règlements en vigueur au Québec;

c) aux règlements de la Ville;

9° le revêtement extérieur du bâtiment est composé uniquement de maçonnerie, toutefois d'autres types de matériaux peuvent être apposés sur certains bâtiments de la manière suivante :

a) dans le cas des bâtiments de huit à 50 logements, un maximum de 25 % du revêtement de l'ensemble des façades du bâtiment peut être composé de toute autre type de matériaux pour des fins ornementales;

b) dans le cas des bâtiments de deux à sept logements, un maximum de 25 % du revêtement des façades avant et avant secondaire ainsi que de 50 % des façades latérales et arrière du bâtiment peut être composé de tout autre type de matériaux d'insertion.

2010, c. 109, a. 3; 2014, c. 109, a. 2.

7. N'est pas admissible au programme un projet :

1° créant des unités de logement dans le cadre d'une copropriété divise;

2° ayant fait l'objet d'un permis de construction émis avant qu'une décision n'ait été prise à l'égard de la demande d'aide financière s'y rapportant.

CHAPITRE V
SÉLECTION DES PROJETS ET CRITÈRES D'ANALYSES

8. Les demandes d'aide financière qui seront priorisées sont celles qui satisferont aux critères suivants :

1° le projet faisant l'objet d'une demande d'aide financière se réalise sur un terrain municipal mis en vente par la Ville à des fins de redéveloppement;

2° la proximité des services, la clientèle visée par le programme souffrant souvent d'une mobilité réduite dans ses déplacements;

3° le projet offre à son environnement immédiat des retombées physiques et économiques manifestes et est susceptible d'avoir un effet d'entraînement.

9. S'il y a divergence entre une loi, un règlement, un code ou une norme en vigueur, la plus rigoureuse et la plus récente s'applique.

CHAPITRE VI
PROCÉDURES

10. La personne qui désire formuler une demande l'aide financière doit :

1° compléter et signer l'annexe II;

2° verser à la Ville une somme de 400,00 $ pour l'étude de son dossier.

11. La Ville transmet à la personne dont la demande d'aide financière a été acceptée l'avis reproduit sur l'annexe III.

12. La personne dont la demande d'aide financière a été acceptée doit, dans les 90 jours où elle en a été informée, obtenir le permis de construction requis et débuter les travaux.

L'aide financière accordée peut lui être retirée si l'exécution des travaux ne débute pas à l'intérieur de ce délai ou si ceux-ci ne sont pas complétés dans les douze mois suivant l'émission du permis.

Le délai pour compléter les travaux est cependant de 18 mois lorsque le projet compte plus de 36 unités de logement subventionnées.

13. La Ville ne rembourse aucun des frais encourus par une personne pour un projet qui n'a pas été accepté ou dont les travaux n'ont pas été réalisés.

CHAPITRE VII
ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

14. Pour toucher l'aide financière qu'elle lui offre dans le cadre du programme, une personne doit compléter et signer l'annexe IV et s'engager par écrit, envers la Ville, pour une période de 10 ans, à :

1° ne pas dépasser le loyer maximal suivant :

Typologie	Avec énergie [1]	Sans énergie [1]
1 chambre à coucher	762,00 $	700,00 $
2 chambres à coucher	880,00 $	820,00 $

[1] énergie = chauffage, eau chaude et électricité domestique.

Notes :

- Les loyers comprennent tous les services de base usuels, dont le stationnement (si celui-ci n'est pas intérieur).
- Au cours des cinq premières années suivant l'entente, les hausses globales de loyer maximum seront fixées selon un indice des prix à la consommation. Pour les cinq dernières années, les logements tombent sous la juridiction de la Régie du logement du Québec. Si celle-ci n'a alors plus juridiction, les modalités des cinq premières années s'appliqueront.

2020, c. 39, a. 1.

2° ne pas modifier le nombre, la typologie et la vocation des unités de logement réalisées dans le cadre du programme;

3° ne pas prendre possession d'une unité de logement réalisée dans le cadre du programme pour :

a) elle-même;

b) son conjoint;

c) leurs enfants ou les conjoints de ces derniers;

d) son père, sa mère, ses frères ou ses sœurs;

e) son beau-père, sa belle-mère, son beau-frère ou sa belle-sœur;

4° conserver le mode locatif des unités de logement réalisées dans le cadre du programme et ne pas les convertir en copropriété divise;

5° ne pas aliéner l'immeuble où sera réalisé le projet, sauf pour consentir une servitude, sans avoir préalablement obtenu l'autorisation écrite de la Ville, laquelle ne pourra la refuser si l'acquéreur n'est pas en défaut de respecter tous ses engagements;

6° fournir à la Ville, sur demande, tout document ou information jugé nécessaire afin de s'assurer qu'elle respecte toutes les exigences du programme.

2009, c. 17, a. 1; 2010, c. 109, a. 4; 2014, c. 109, a. 3.

15. En cas de défaut de se conformer à l'un de ses engagements, la personne devra rembourser à la Ville toute l'aide financière reçue en vertu du programme.

16. Toute déclaration fausse ou erronée et toute information manifestement incomplète ayant pour effet direct ou indirect d'accorder à une personne une aide financière à laquelle elle n'avait pas droit ou de faire croire, à tort, au respect de ses engagements entraînent l'obligation de rembourser toute l'aide financière reçue.

17. Le remboursement par logement correspond au 1/120 de l'aide financière reçue multiplié par le nombre de mois restant à courir aux engagements de la personne visée, en incluant le mois où le défaut a eu lieu.

18. Le remboursement dû est payable dans les 30 jours de l'émission d'une facture en réclamant le paiement.

Si elle n'est pas totalement acquittée dans ce délai, des frais d'administration d'un taux équivalant au taux d'intérêt décrété par le Conseil en vertu de l'article 481 de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19) s'ajoutent au solde restant dû et ils doivent être payés par ladite personne.

CHAPITRE VIII
VERSEMENT DE LA SUBVENTION

19. Une fois le projet terminé, le professionnel ayant réalisé les plans déposés à la Ville avec une demande d'aide financière doit attester par écrit qu'il est conforme aux exigences et documents visés au paragraphe 5° de l'article 6.

20. La Ville verse, en un seul versement, l'aide financière à la personne dont la demande a été acceptée dans les 30 jours de la réception des documents suivants :

1° le rapport final attestant la conformité au guide de performance du programme;

2° l'attestation visée à l'article 19;

3° toute autre pièce justificative jugée nécessaire par le directeur.

CHAPITRE IX
DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

21. Le directeur est chargé de l'administration du programme et en assure le contrôle financier.

22. Les annexes I, II, III, IV font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici reproduites au long.

23. Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication.

Édicté à la séance du Conseil du 25 août 2008.

M. Yves Lévesque, maire	Me Gilles Poulin, greffier

ANNEXE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

(Article 2)

2010, c. 109, a. 5.

Ville de Trois-Rivières (2008, chapitre 125)

ANNEXE II

DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE

(Article 10)

trois-rivières

Programme « Habiter au centre-ville »

Demande d'aide

Numéro de dossier

Identification du propriétaire		
Nom du propriétaire	Nom du représentant (si le propriétaire est une corporation)	Ind. rég. N° téléphone
Adresse de correspondance		
N°, rue, app.		
Municipalité		Code postal

Identification du projet	
Adresse (N°, rue, app.)	
Municipalité	Code postal

Caractéristiques financières du projet (pour fins statistiques seulement)		
Coût estimé du terrain : $ **A**	Coût estimé des travaux : $ **B**	Coût estimé De réalisation : $ **A + B**

Caractéristiques du bâtiment				
Nature du projet *(construction neuve/recyclage)*	Nombre total d'unités de logement	Nombre d'étages	Type de construction *(bois/béton)*	Services d'hébergement
Construction neuve				☐Oui ☐ Non

Répartition des unités de logement selon la typologie et l'aide financière demandée				
Typologie	Répartition du total des unités comprises dans le bâtiment	**Calcul de l'aide financière demandée**		
		Répartition des unités visées par la demande d'aide **(A)**	Aide financière prévue par le programme par unité **(B)**	Aide financière totale demandée **(A x B)**
1 chambre à coucher				
2 chambres à coucher				
Total				

Démolition d'un bâtiment principal vétuste ou dangereux		
Coût estimé de la démolition _____ $ **(A)**	Aide financière prévue par le programme par unité **(B)**	Aide financière demandée (maximum 50 000,00 $) **(A x B)**

Déclaration et autorisation du propriétaire			
Je déclare savoir que, pour être admissible au présent programme, certaines exigences s'appliquent, lesquelles sont indiquées sur le formulaire « Engagements du propriétaire » que je devrai signer si ma demande est acceptée.			
Signature		**Date**	Année Mois Jour - -

2014, c. 109, a. 4.

ANNEXE III

AVIS D'ACCEPTATION

(Article 11)

trois-rivières

Programme « Habiter au centre-ville »

Avis d'acceptation

Numéro de dossier

Identification du propriétaire		
Nom du propriétaire	Nom du représentant (si le propriétaire est une corporation)	Ind. rég. N° téléphone
Adresse de correspondance		
N°, rue, app.		
Municipalité		Code postal

Identification du projet	
Adresse (N°, rue, app.)	
Municipalité	Code postal

Nous vous confirmons par la présente l'octroi d'une aide financière au montant de _____ (_____$).
dans le cadre du programme *Habiter au centre-ville* pour la réalisation d'un projet situé à l'adresse ci-dessus indiquée.

Ce montant vous est accordé sous réserve de la réalisation du projet tel qu'accepté par la Ville et de l'obtention des garanties liées aux « Engagements du propriétaire » que vous avec signés.

Représentant de la Ville			
Signature		**Date**	Année Mois Jour - -

Ville de Trois-Rivières (2008, chapitre 125)

ANNEXE IV

Engagement du propriétaire

(Article 14)

trois-rivières

Programme « Habiter au centre-ville »

Engagements du propriétaire

Numéro de dossier

Identification et adresse	
Nom du propriétaire (ci-après appelé le "propriétaire")	Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)
Adresse du propriétaire	
Numéro de téléphone du propriétaire : Résidence : - Ind. rég. - Travail : Ind. rég.	
Adresse de l'immeuble faisant l'objet de la demande d'aide financière	

Termes et conditions de l'octroi de l'aide financière

La Ville de Trois-Rivières accorde au propriétaire une aide financière au montant de _____ dollars (_____$) dans le cadre du programme *Habiter au centre-ville* (ci-après appelé le "programme"). Cette aide financière est remboursable à la Ville selon les modalités indiquées aux présentes si, au cours de la période de dix (10) ans débutant le premier jour du mois qui suit le mois de la date de parachèvement des travaux, le propriétaire ne respecte pas chacune des exigences apparaissant au verso du présent document.

Aux fins de l'application de ces exigences, les données spécifiques à l'immeuble faisant l'objet de l'aide financière sont les suivantes :

Typologie des unités de logement	Nombre total d'unités	A Nombre d'unités admissibles	Aide financière par unité	B Loyer maximum par unité	A x B Loyers maximaux
			$	$	$
			$	$	$
			$	$	$
			$	$	$

☐ Les loyers maximaux incluent l'énergie ☐ Les loyers maximaux n'incluent pas l'énergie Énergie : Chauffage, eau chaude et électricité domestique

En cas de défaut de se conformer à l'un de ses engagements, le propriétaire s'engage à rembourser à la Ville toute l'aide financière reçue en vertu du programme.

Toute déclaration fausse ou erronée et toute information manifestement incomplète ayant pour effet direct ou indirect d'accorder à une personne une aide financière à laquelle elle n'avait pas droit ou de faire croire, à tort, au respect de ses engagements entraînent l'obligation de rembourser toute l'aide financière reçue.

Le remboursement par logement correspond au 1/120 de l'aide financière reçue multiplié par le nombre de mois restant à courir aux engagements de la personne visée, en incluant le mois où le défaut a eu lieu.

Le remboursement dû est payable dans les 30 jours de l'émission d'une facture en réclamant le paiement. S'il n'est pas totalement acquittée dans ce délai, des frais d'administration d'un taux équivalant au taux d'intérêt décrété par le Conseil en vertu de l'article 481 de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19) s'ajoutent au solde restant dû et ils doivent être payés par ladite personne.

Signatures

En foi de quoi, le propriétaire s'engage à respecter tous let engagements ci-dessus formulés et les exigences apparaissant au verso du présent document, et en cas de défaut, à rembourser à la Ville de Trois-Rivières le montant dû en vertu des présentes.

Le propriétaire s'engage à rembourser à la Ville de Trois-Rivières toute aide financière reçue en vertu du programme s'il fait une fausse déclaration.

Propriétaire	**Date**	**Témoin**	**Date**
	Année Mois Jour - -		Année Mois Jour - -

EXIGENCES QUE LE PROPRIÉTAIRE S'ENGAGE À RESPECTER

Pendant la durée de dix (10) ans de ses engagements, le propriétaire s'engage à respecter les exigences suivantes :

1) Ne pas exiger des loyers dont la somme dépasse le « loyer maximal reconnu », et ce, selon les modalités suivantes :

   a) le « loyer maximal reconnu » à être respecté par le propriétaire dès le début de son engagement et jusqu'à la fin de la première période complète, comprise entre le 1er juillet et le 30 juin qui suit ce début, est celui obtenu en additionnant les loyers maximaux inscrits au recto du présent document;

   b) le « loyer maximal reconnu » à être respecté par le propriétaire pour les quatre (4) prochaines périodes comprises entre le 1er juillet et le 30 juin qui suivent celle du paragraphe précédent, correspond au « loyer maximal reconnu » fixé au départ augmenté des hausses annuelles autorisées par la municipalité. Cette hausse annuelle est communiquée au propriétaire par la municipalité en début d'année civile. Advenant que le propriétaire juge cette hausse insuffisante par rapport à l'augmentation réelle de ses dépenses d'exploitation, il devra faire à la municipalité une demande d'autorisation d'une hausse supérieure de loyer sur le formulaire établi à cette fin et fournir les pièces justificatives exigées; cette demande devra parvenir à la municipalité avant le 31 mai de l'année concernée;

   c) le « loyer maximal reconnu » pour le reste de la durée de l'engagement du propriétaire correspond à la somme des loyers exigés des locataires de l'immeuble dans le respect, le cas échéant, des décisions de la Régie du logement sur les hausses de loyer qui lui ont été soumises. Advenant que la Régie du logement n'a plus juridiction sur l'immeuble pendant cette période, le « loyer maximal reconnu » sera établi à nouveau par la municipalité selon les modalités du paragraphe b) du présent article.

2- Les loyers inscrits au recto du présent document comprennent tous les services de base usuels incluant le stationnement si celui-ci n'est pas intérieur.

3- Ne pas modifier les services inclus aux loyers et inscrits au recto du présent document sans l'autorisation de la municipalité.

4- Ne pas modifier le nombre, la typologie et la vocation des unités de logement réalisées dans le cadre du programme.

5- Ne pas prendre possession d'une unité logement réalisée dans le cadre du programme pour lui-même ou un membre de sa famille (conjoint, enfants ou leurs conjoints, père, mère, frère, sœur, beau-frère, belle-sœur).

6- Conserver le mode locatif des unités de logement réalisées dans le cadre du programme et ne pas convertir celles-ci en copropriétés divises (condominiums).

7- Ne pas vendre ou autrement aliéner l'immeuble, sauf pour consentir une servitude, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la municipalité qui l'accordera si l'acquéreur poursuit le présent engagement du propriétaire.

8- Fournir à la demande de la municipalité tout document ou information qu'elle jugera nécessaire afin de s'assurer que le propriétaire a respecté les exigences du programme.

Je, soussigné, reconnais avoir pris connaissance des exigences ci-dessus énumérées et m'engage à les respecter.

_____	_____	_____
(signature du propriétaire)	(signature du témoin)	(date)

Cette compilation administrative est basée sur les règlements suivants :

2008, chapitre 125

2009, chapitre 17

2010, chapitre 109

2012, chapitre 92

2014, chapitre 109

2019, chapitre 37

2020, chapitre 39