
Ville de Trois-Rivières

(2024, chapitre 46)

Règlement établissant le « Programme de soutien au développement de logements abordables »

CHAPITRE I DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Le présent règlement instaure le « Programme de soutien au développement de logements abordables », ci-après appelé « Programme », lequel veut:

1° stimuler, auprès du secteur de l'économie sociale et des organismes communautaires, la réalisation d'unités de logement locatif hors marché dans les vieux quartiers et dans la première couronne où prévaut une importante pénurie de logements abordables, s'adressant à une clientèle à revenu modéré;

2° redévelopper des immeubles devenus vacants;

3° recycler des bâtiments ayant un potentiel de conversion à des fins résidentielles;

4° réhabiliter des bâtiments résidentiels vacants ou en déclin ayant un potentiel de conservation.

2. Le Programme est financé par le Règlement constituant un fonds de développement du logement abordable (2021, chapitre 117).

3. Le présent Programme s'applique à un immeuble situé dans la partie du territoire de la ville correspondant aux secteurs des vieux quartiers et noyau villageois de Saint-Louis-de-France et à ceux de la première couronne, apparaissant aux annexes I à VIII, ci-après appelés « territoire d'application »;

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

« **frais connexes** » : 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;

« **travaux** » : les travaux admissibles exécutés par une entrepreneuse ou 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 cette personne ainsi que les taxes applicables;

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

1° destiné à être utilisé comme résidence ou domicile;

2° pourvu d'équipements distincts de cuisine et de salle de bain.

CHAPITRE II

AIDE FINANCIÈRE

5. Une demandeuse ou un demandeur peut choisir de présenter une demande d'aide financière pour une partie seulement des unités de logement que comporte son projet.

6. L'aide financière accordée par la Ville pour la réalisation d'un projet admissible est la somme des montants suivants :

Vieux quartiers et noyau villageois de Saint-Louis-de-France	Première couronne
18 000 \$ / unité de logement de type A	15 000 \$ / unité de logement de type A
25 000 \$ / unité de logement de type B	20 000 \$ / unité de logement de type B

Aux fins du présent article, on entend par « type A ou type B », la typologie de logement que l'on retrouve au paragraphe 7^o de l'article 10.

7. L'aide financière s'applique au coût réel total des travaux, établi à partir d'une soumission complète et conforme, préparé par une entrepreneuse ou un entrepreneur apte à exécuter ces travaux. À la fin des travaux, la demandeuse ou le demandeur doit fournir les pièces justificatives appropriées comme les factures et, lorsque requis, les certificats de paiement approuvés par les professionnels du projet.

Aux fins du calcul de l'aide financière, le coût des frais connexes ne peut excéder 10 % du total de l'aide financière établie pour les unités de logement et s'ajoute à ceux-ci.

8. La Ville accorde une aide financière supplémentaire pour :

1^o 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;

2^o la décontamination du terrain qui fait l'objet d'un projet de redéveloppement;

3^o chaque unité de logement adaptable qui dépasse le nombre minimum exigé à la réglementation d'urbanisme. Cette aide est de 1 000 \$ par unité supplémentaire créée jusqu'à concurrence de 5 000 \$.

L'aide accordée pour la démolition ou la décontamination correspond à 50 % du coût, jusqu'à concurrence de 50 000 \$.

Pour les fins du présent article, on entend par « logement adaptable », un logement qui permet un parcours sans obstacle de la porte d'entrée jusqu'à l'intérieur des pièces principales, soit la salle de bain, la salle de séjour, la salle à manger, la cuisine, au moins une chambre et, le cas échéant le balcon. De plus, lorsque des adaptations sont requises, la conception du logement adaptable minimise les travaux nécessaires pour permettre l'accès aux installations sanitaires comme la toilette, le lavabo, la douche ou la baignoire ainsi qu'à la cuisinière et à l'évier de la cuisine. Ce logement facilite les adaptations nécessaires aux besoins d'une personne vivant avec une incapacité et qui utilise notamment un fauteuil roulant.

9. Pour un bâtiment situé sur un même immeuble, l'aide financière accordée en vertu du Programme ne peut excéder les montants suivants excluant les frais connexes et l'aide financière supplémentaire :

- 1° dans le territoire des vieux quartiers : 600 000 \$;
- 2° dans le territoire de la première couronne : 480 000 \$.

CHAPITRE III ADMISSIBILITÉ

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

1° la demandeuse ou le demandeur doit être un office d'habitation, une coopérative d'habitation, un organisme à but non lucratif d'habitation ou tout autre organisme à but non lucratif, dument constitué, ayant comme objectif d'offrir des logements abordables à une clientèle ayant des revenus modérés et pouvant répondre à différents besoins notamment quant au type de logements;

2° la personne qui demande l'aide financière doit être propriétaire ou le deviendra à la fin des travaux de l'immeuble où sera réalisé le projet et elle ne doit avoir aucune créance envers la Ville;

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

- a) la construction d'un nouveau bâtiment;
- b) l'agrandissement d'un bâtiment existant;
- c) le recyclage ou la réhabilitation d'un bâtiment existant;

4° les travaux sont exécutés par une entrepreneuse ou 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 professionnelles ou les professionnels compétents en la matière;

6° le bâtiment comportera, une fois les travaux terminés, au moins deux logements abordables;

7° les superficies minimales des logements admissibles composant un bâtiment sont :

Typologie de logement	Superficie minimale	Type
Studio	50 m ²	A
Une chambre :	66 m ²	A
Deux chambres :	84 m ²	B
Trois chambres et + :	105 m ²	B

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. O.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 principalement de maçonnerie, toutefois d'autres types de matériaux peuvent être apposés sur les bâtiments de la manière suivante :

a) pour les bâtiments de 2 à 12 logements, un maximum de 25 % du revêtement des façades avant principale et avant secondaire du bâtiment donnant sur une rue publique peut être composé de tout autre type de matériaux autorisés pour des fins architecturales complémentaires. Les autres façades doivent respecter minimalement les exigences de la réglementation d'urbanisme applicable;

b) pour les bâtiments de plus de 12 logements, un maximum de 25 % du revêtement des façades avant principale et avant secondaire du bâtiment, et 50% du revêtement des autres façades, peut être composé de tout autre type de matériaux autorisés pour des fins architecturales complémentaires;

c) dans le cas où les bâtiments sont assujettis à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les revêtements des façades doivent aussi satisfaire aux objectifs et critères du PIIA applicable. La répartition globale des pourcentages de maçonnerie pourrait par conséquent être différente si elle améliore l'intégration du bâtiment au milieu.

11. 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;

3° financé dans le cadre du programme AccèsLogis Québec ou du programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) de la Société d'habitation du Québec.

12. 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 immeuble municipal mis en vente par la Ville à des fins de redéveloppement;

2° le projet est réalisé à proximité des services et des pôles d'emplois;

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

4° le projet est soutenu par un programme ou un financement gouvernemental de logement abordable ou par un fonds en habitation doté d'objectifs et d'exigences reconnues en matière d'abordabilité, notamment concernant la fixation des loyers, la viabilité financière des projets et la durée de l'abordabilité des logements.

CHAPITRE IV PROCÉDURES

13. La personne qui désire présenter une demande l'aide financière doit :

1° compléter et signer la demande d'aide financière;

2° verser à la Ville une somme de 400 \$ pour l'étude de son dossier;

3° fournir à la Ville une preuve que le projet sera soutenu par un programme gouvernemental de logement abordable.

14. La Ville transmet à la personne dont la demande d'aide financière a été acceptée un avis d'acceptation conditionnel, lequel précède la signature de l'engagement final avec la Ville.

15. 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 débiter 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 terminés dans les douze mois suivant l'émission du permis.

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

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

17. Pour toucher l'aide financière que la Ville lui offre dans le cadre du Programme, une personne doit remplir et signer le formulaire d'engagement et s'engager par écrit à :

1° ne pas dépasser le loyer maximal établi pour la période prévue dans le cadre du programme gouvernemental dans lequel le projet s'inscrit, laquelle ne peut être inférieure à dix ans;

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

3° conserver le mode locatif des unités de logement réalisées dans le cadre du Programme et ne pas les convertir en copropriété divisée;

4° 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'acquéreuse ou l'acquéreur n'est pas en défaut de respecter tous ses engagements;

5° fournir à la Ville la liste des loyers faisant l'objet de la demande, leur prix de location, la méthode d'indexation et les critères d'admissibilité que la ou le propriétaire a déterminé pour assurer l'abordabilité des logements à l'effet que le loyer mensuel doit être égal ou inférieur à 25 % des loyers marchands indiqués à l'annexe IX;

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

CHAPITRE V

VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

18. Une fois le projet terminé, la professionnelle ou le professionnel ayant réalisé les plans et devis déposés à la Ville avec une demande d'aide financière doit fournir un certificat de fin de travaux et attester par écrit qu'ils

sont conformes aux exigences du présent règlement, aux codes et règlements en vigueur:

19. La Ville émet, 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 du Programme;
- 2° l'attestation par écrit de la conformité aux exigences du présent règlement, aux codes et règlements en vigueur, aux plans;
- 3° toute autre pièce justificative jugée nécessaire par la ou le responsable de la gestion du Programme, laquelle ou lequel est une employée ou un employé désigné de la Direction de l'aménagement et du développement durable;

Dans le cas d'un partenariat où la demandeuse ou le demandeur n'est pas propriétaire au moment de la demande, le versement de l'aide financière ne peut être effectué- qu'après la fin des travaux et lorsque la transaction aura été complétée avec la demandeuse ou le demandeur afin qu'elle ou qu'il soit devenu la ou le propriétaire en titre de l'immeuble visé par l'aide financière.

20. La Ville peut verser un maximum de 20 % de la subvention après la signature de l'engagement définitif pour soutenir une partie des frais initiaux du projet dès l'obtention du permis.

Ce montant est versé à la première demandeuse ou au premier demandeur lorsque celle-ci ou celui-ci est propriétaire en titre de l'immeuble visé par la subvention au moment de la signature de l'engagement avec la Ville.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

21. Lorsqu'elle ne se conforme pas à l'un de ses engagements, la personne en défaut devra rembourser à la Ville toute l'aide financière reçue en vertu du Programme.

22. Toute déclaration fautive 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.

23. Le remboursement par logement correspond au ratio 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.

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

Lorsque la facture n'est pas totalement acquittée dans ce délai au cours duquel elle devrait l'être, son montant total produit des intérêts au taux de 7 %.

25. La ou le responsable de la gestion du Programme est chargé de l'administration du Programme et en assure le contrôle financier.

26. S'il y a divergence entre une loi, une norme, un règlement ou un code en vigueur, le plus rigoureux et le plus récent s'applique.

27. Les annexes I à IX font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici reproduites au long.

28. Le présent règlement :

1° abroge le Règlement établissant le programme « Habiter au centre-ville » (2008, chapitre 125);

2° supprime la définition « **unité de logement** » de l'article 1 et abroge les articles 2 et 5 à 23 du Règlement établissant le programme « Redéveloppement de la partie des premiers quartiers assujettis à un plan d'implantation et d'intégration architectural » (2017, chapitre 30);

3° supprime la définition « **unité de logement** » de l'article 1 et les articles 3 et 26 à 44 du Règlement établissant le programme de « Revitalisation des artères commerciales des premiers quartiers » (2017, chapitre 87).

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

Édicté à la séance du Conseil du 21 mai 2024.

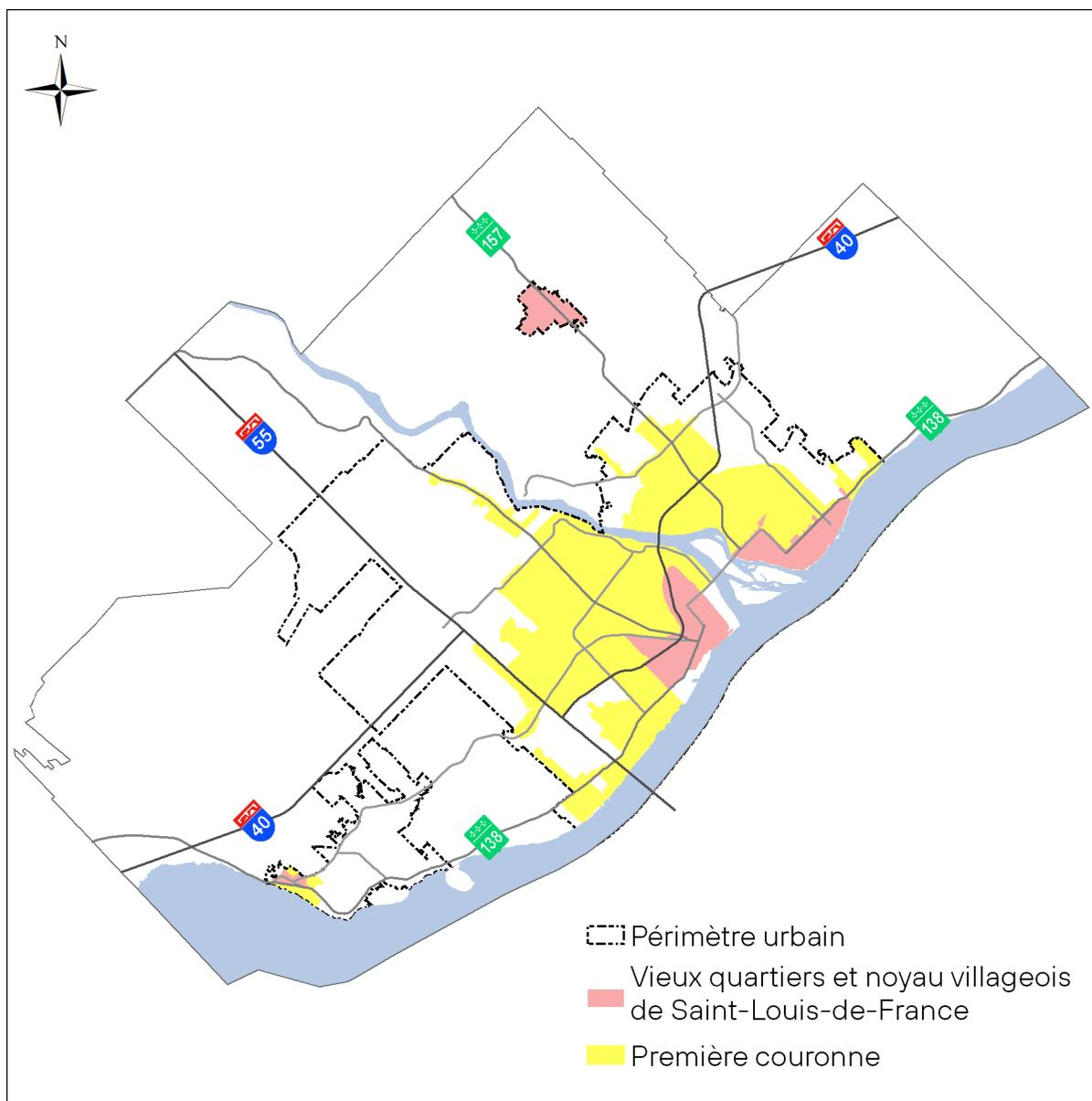
M. Jean Lamarche, maire

M^e Yolaine Tremblay, greffière

ANNEXE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

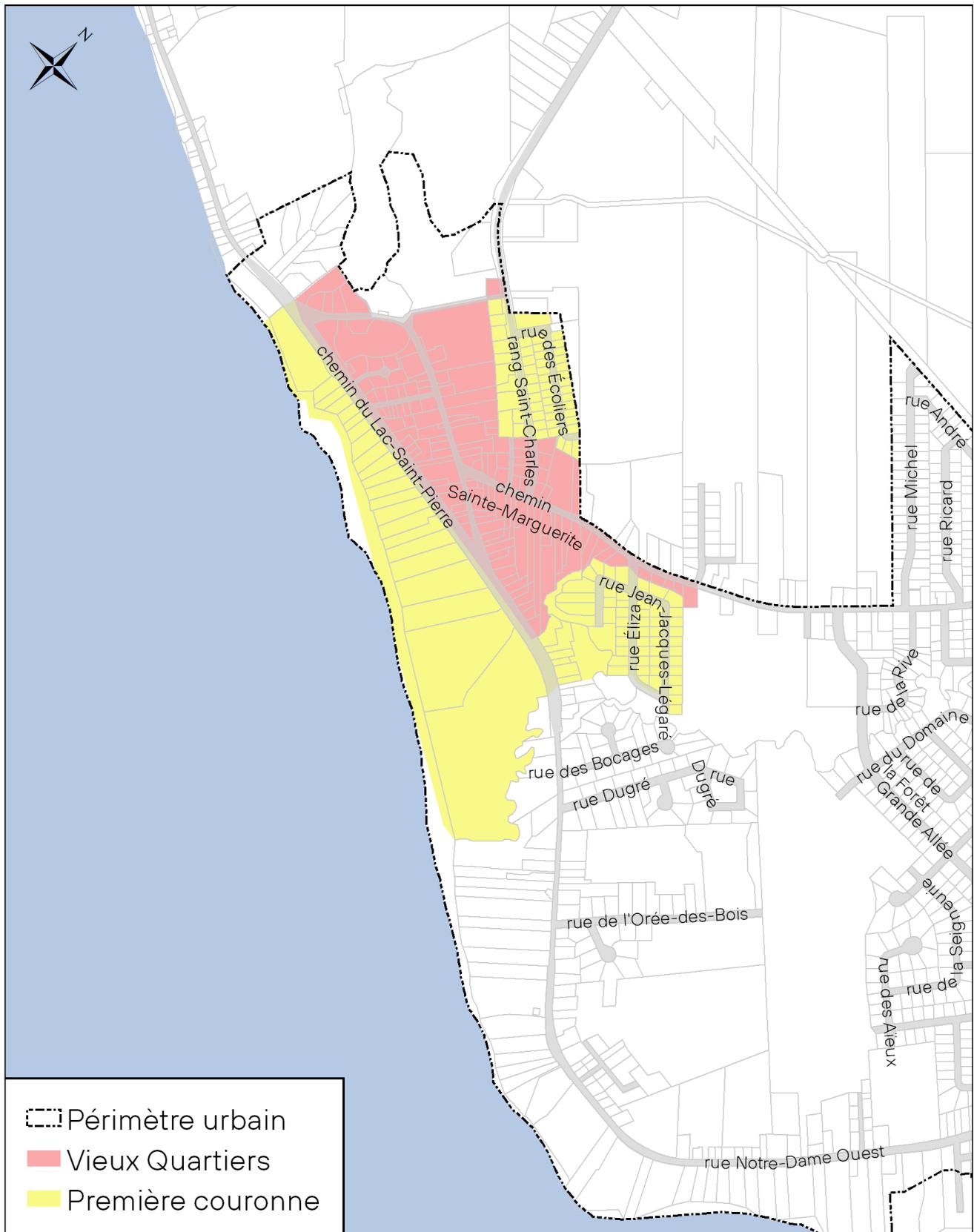
(Article 2)



ANNEXE II

TERRITOIRE D'APPLICATION

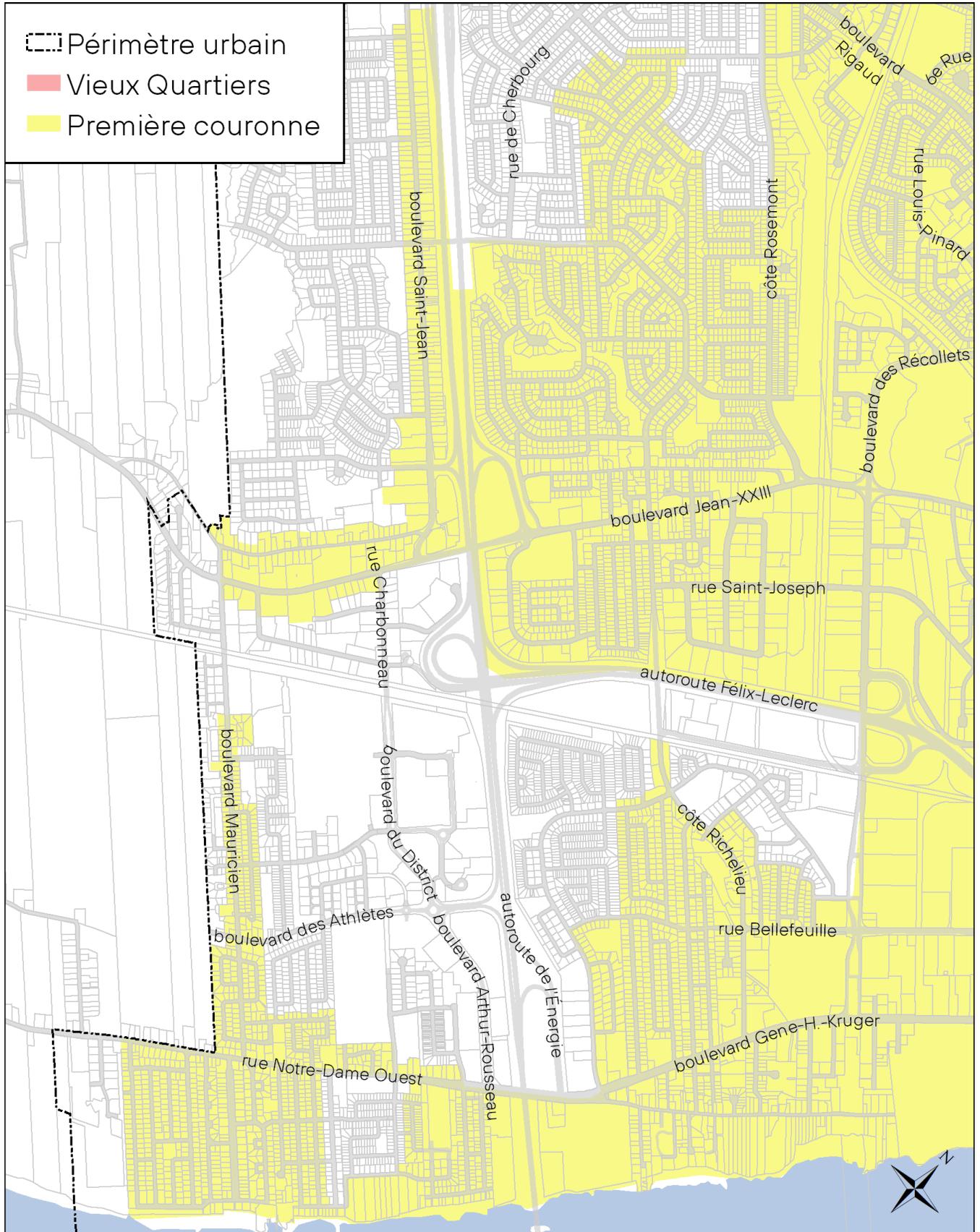
(Article 2)



ANNEXE III

TERRITOIRE D'APPLICATION

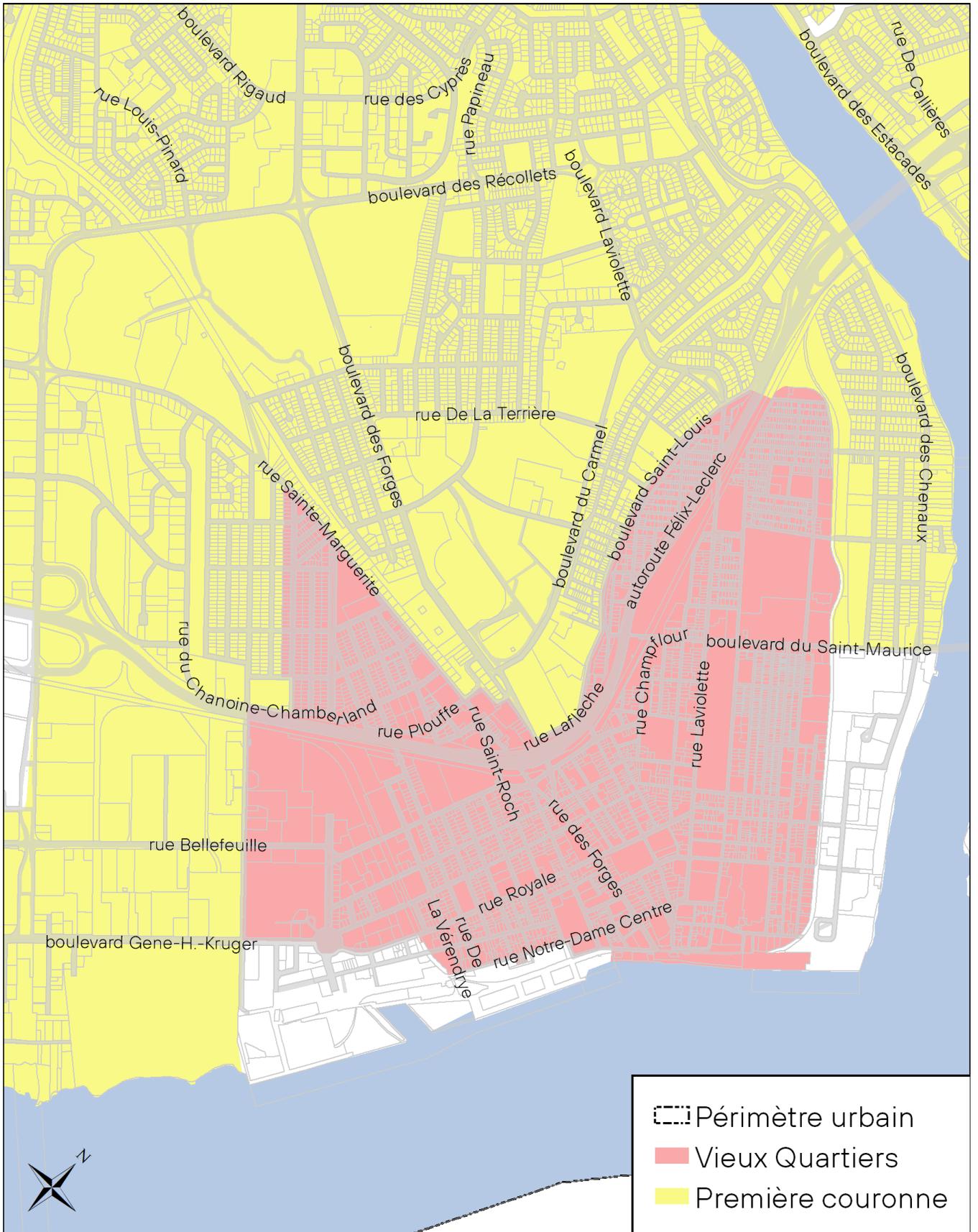
(Article 2)



ANNEXE IV

TERRITOIRE D'APPLICATION

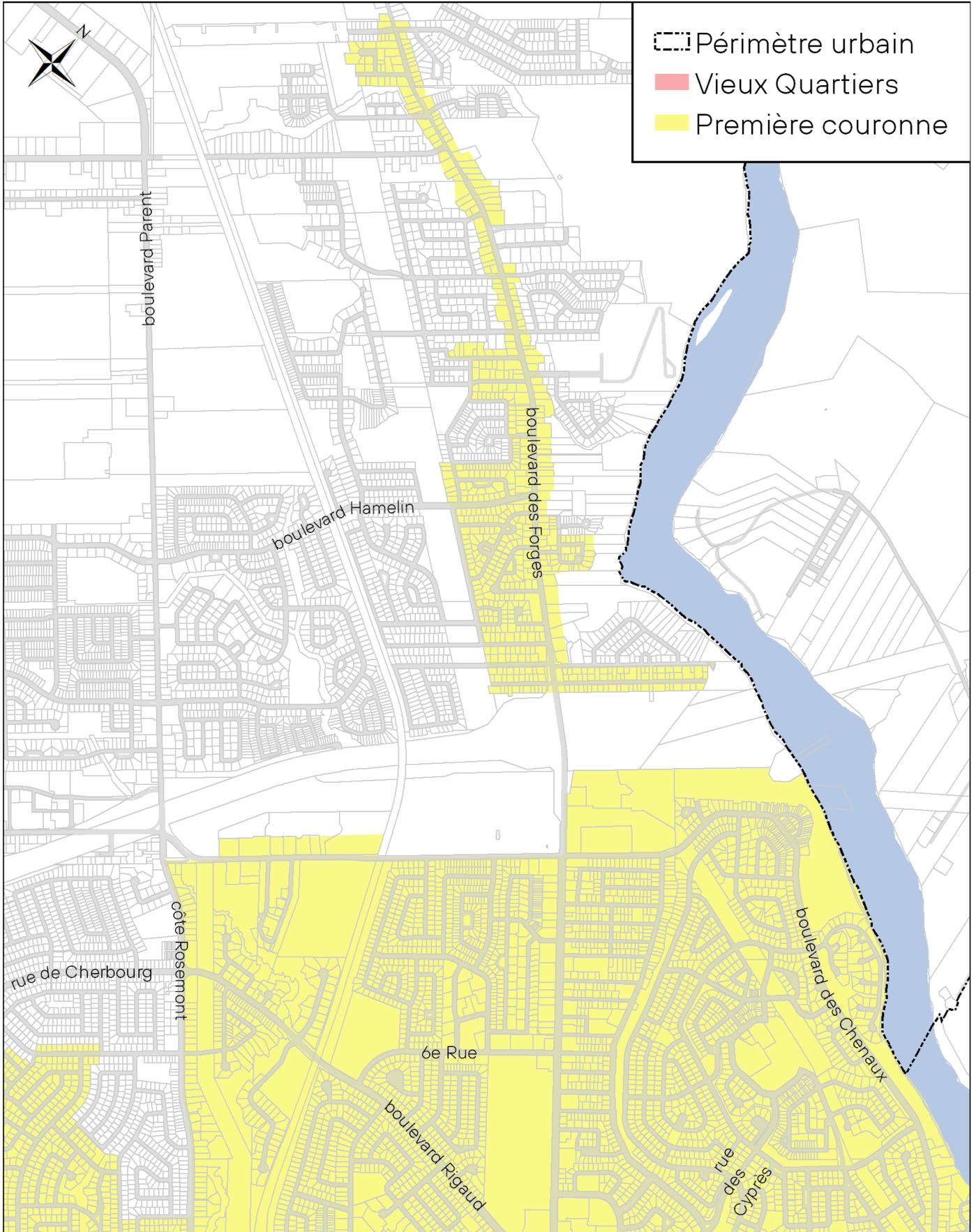
(Article 2)



ANNEXE V

TERRITOIRE D'APPLICATION

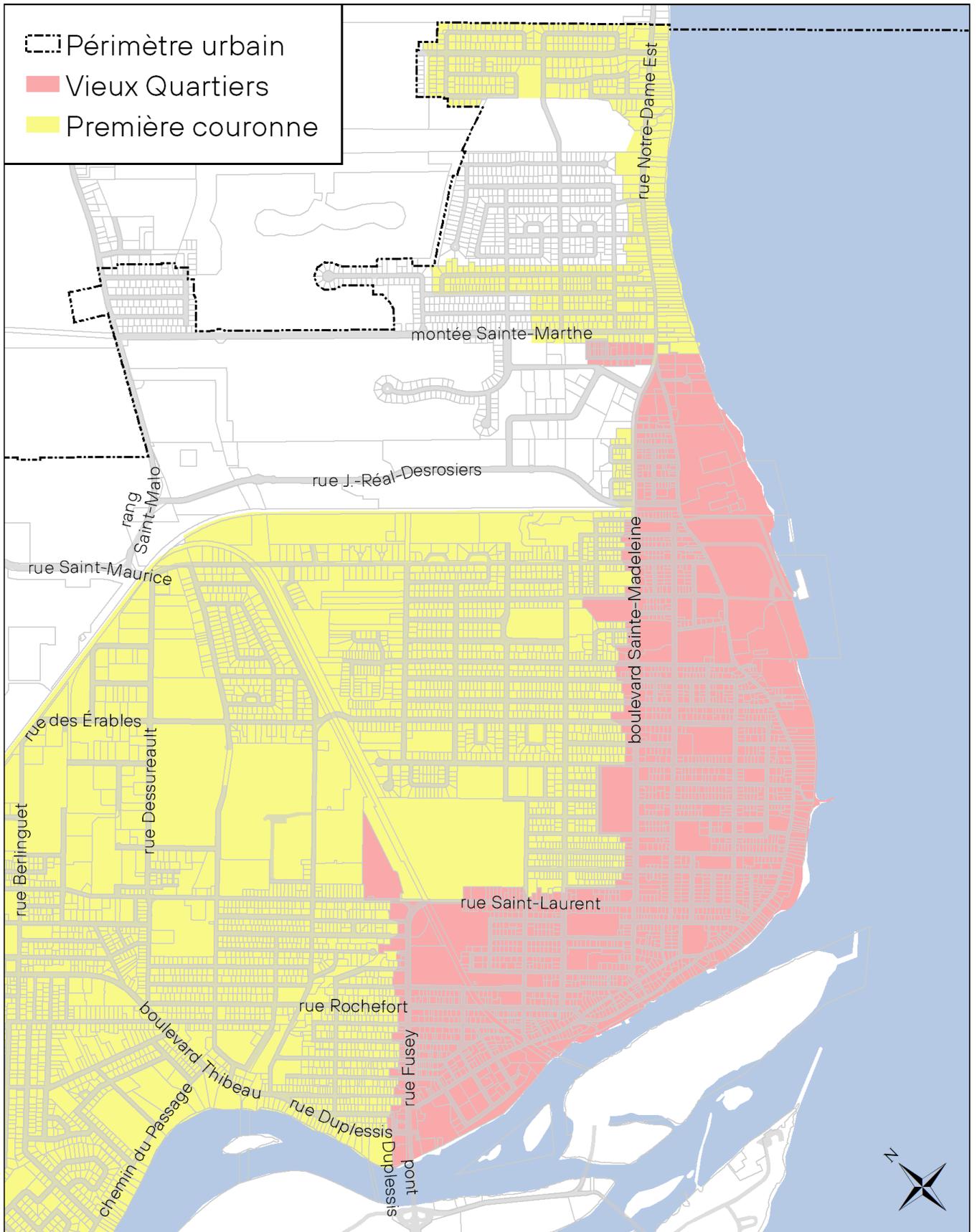
(Article 2)



ANNEXE VI

TERRITOIRE D'APPLICATION

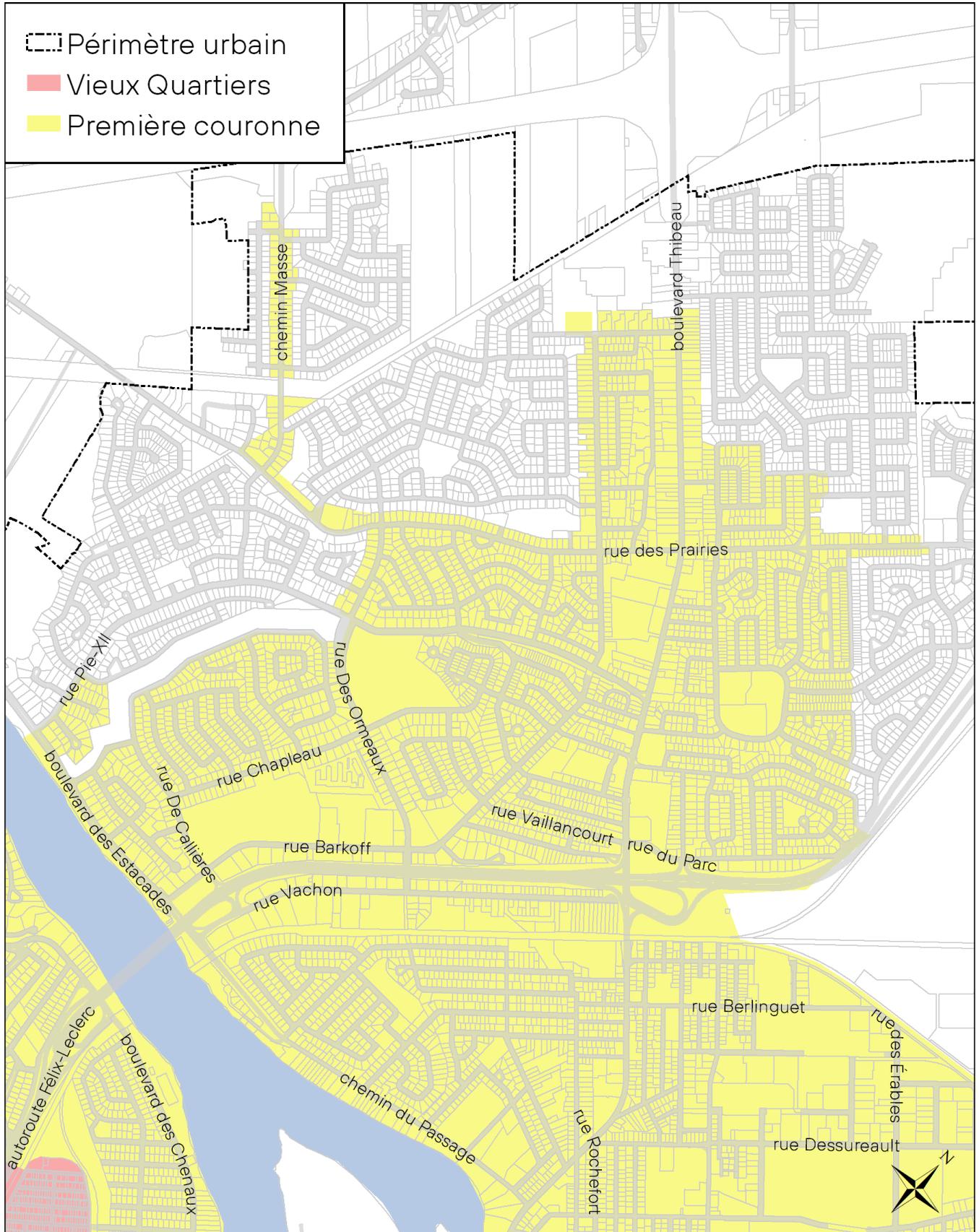
(Article 2)



ANNEXE VII

TERRITOIRE D'APPLICATION

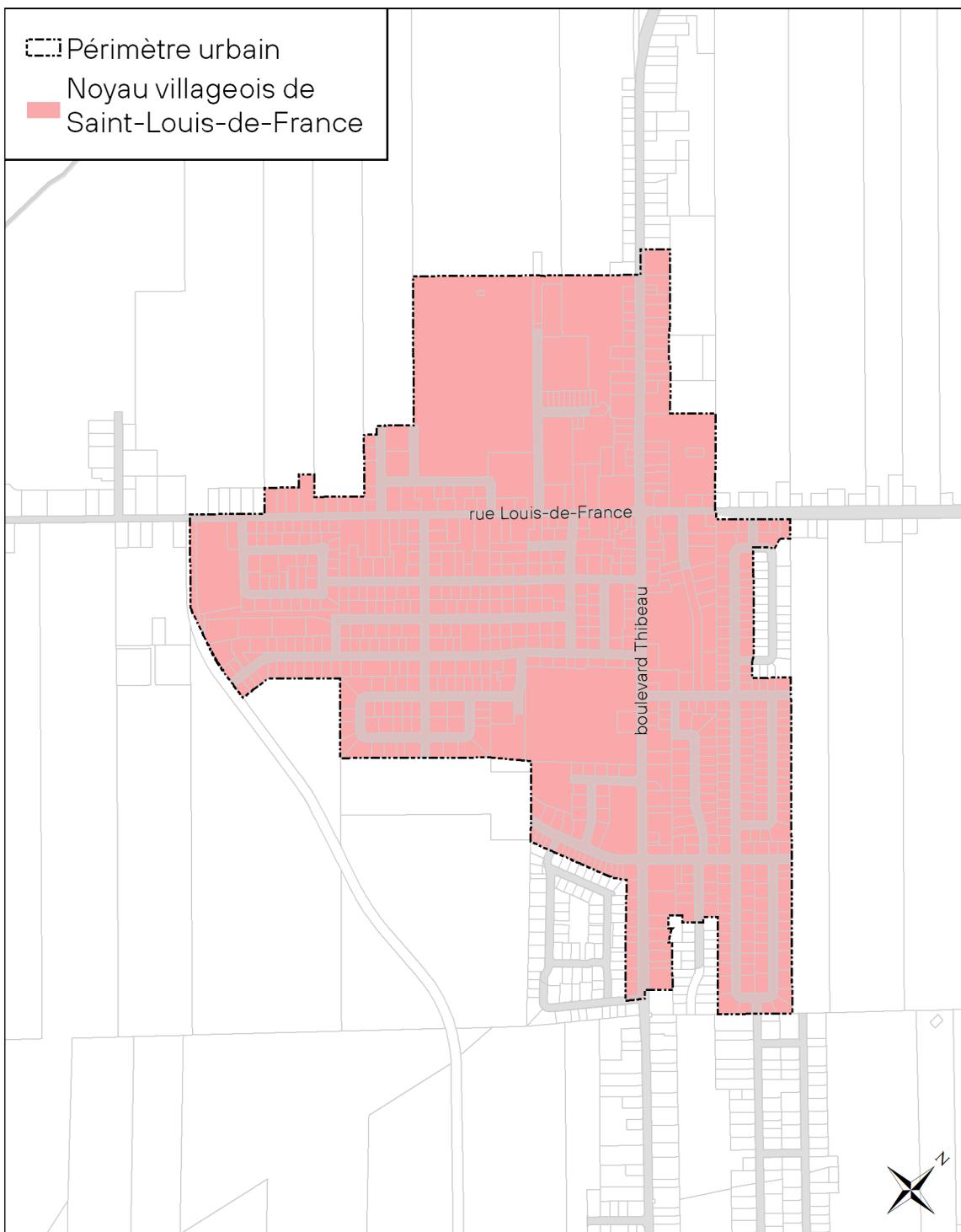
(Article 2)



ANNEXE VIII

TERRITOIRE D'APPLICATION

(Article 2)



ANNEXE IX

LOYERS MARCHANDS ET LOYERS MAXIMAUX EXIGÉS 2024

(Article 17)

Bois sans ascenseur (Standard)

Loyers maximaux		
	Loyers marchands	Loyers maximaux exigés (-25%)
Une chambre (3 1/2)	1 100 \$	825 \$
Deux chambres (4 1/2)	1 375 \$	1031 \$
Trois chambres (5 1/2)	1 575 \$	1 181 \$

Bois avec ascenseur (Standard plus)

Loyers maximaux		
	Loyers marchands	Loyers maximaux exigés (-25%)
Une chambre (3 1/2)	1 300 \$	975 \$
Deux chambres (4 1/2)	1 850 \$	1 388 \$
Trois chambres (5 1/2)	2 250 \$	1 688 \$

Béton (Standard plus)

Loyers maximaux		
	Loyers marchands	Loyers maximaux exigés (-25%)
Une chambre (3 1/2)	1 425 \$	1 069 \$
Deux chambres (4 1/2)	2 050 \$	1 538 \$
Trois chambres (5 1/2)	2 650 \$	1 988 \$

Notes :

- Il est permis d'ajouter :
 - un loyer mensuel supplémentaire de **100 \$** pour un espace de **stationnement intérieur**;
 - un loyer mensuel supplémentaire de **50 \$** pour un espace de **stationnement extérieur**;
 - un loyer mensuel supplémentaire de **35 \$** pour un casier de rangement.
- L'indexation annuelle des loyers est fixée selon le taux légal d'augmentation du Tribunal administratif du logement (TAL)