



MRC DU
ROCHER-PERCÉ

APPEL À PROJETS

Programme d'aide aux logements additionnels



Appel à projets

Programme d'aide aux logements additionnels

1. APPEL DE PROJET : LOGEMENT LOCATIF

La MRC du Rocher-Percé tient un appel à projets pour répondre à l'enjeu du manque de logements sur son territoire. Une somme de 250 000 \$ est réservée pour cet appel à projets.

2. OBJECTIF

L'appel à projets a pour but d'inciter l'aménagement de nouveaux logements disponibles à long terme dans la MRC du Rocher-Percé par l'octroi d'une aide financière non remboursable. L'objectif est d'agir sur la problématique de pénurie de logements locatifs à long terme.

3. PERSONNES ADMISSIBLES

Personne physique propriétaire.

4. PERSONNES NON ADMISSIBLES

Personne physique non-propriétaire.

5. PROJETS ADMISSIBLES

Transformation d'un bâtiment principal isolé destiné à des fins résidentielles comportant l'ajout d'un (1) seul logement additionnel autonome locatif non occupé par le propriétaire et conforme à la réglementation d'urbanisme.

Un logement additionnel est un logement situé à l'intérieur d'une habitation unifamiliale isolée, aménagé selon les exigences du présent programme ainsi que de la réglementation d'urbanisme en vigueur dans la Municipalité concernée par la présente demande d'aide financière.

La personne physique propriétaire qui recevra une aide financière pour un projet d'ajout de logement additionnel devra :

- Détenir tout permis, certificat d'autorisation ou attestations de conformité auprès de la municipalité ou d'un autre gouvernement, s'il y a lieu, et ce, au premier versement de l'aide financière;
- S'engager à offrir un (1) logement additionnel locatif à long terme pour une durée de 5 ans;
- Fournir la preuve de location annuelle (copie du bail);
- Fournir le relevé 31 (Revenu Québec) annuellement;
- Fournir la preuve d'assurance;
- Répondre aux normes du *Code National du Bâtiment 2015 (CNB)* – Partie 9;
- Répondre aux normes de conception telles que décrites en annexe;
- S'engager à ne pas offrir ledit logement en hébergement de courte durée.

Les travaux devront être terminés en date du 30 juin 2025.

6. PROJETS NON ADMISSIBLES

- Projet déjà en cours de réalisation ou réalisé;
- Projet de type résidences pour personnes âgées, établissements de soins de longue durée, logements pour étudiants, ensembles offrant des chambres individuelles et logements en milieu de soutien;
- Projet de logement locatif temporaire, saisonnier ou touristique;
- Projet situé dans une zone de contrainte(s) naturelle(s) ou anthropique(s) identifiées à la réglementation d'urbanisme;
- Tout projet d'employeur afin de loger ses employés.

7. DÉPENSES ADMISSIBLES

Toutes dépenses liées aux travaux de construction d'un (1) nouveau logement additionnel par la transformation d'un bâtiment principal isolé destiné à des fins résidentielles annuelles comportant l'ajout d'un (1) logement additionnel autonome locatif et non occupé par le propriétaire.

8. DÉPENSES NON ADMISSIBLES

- Dépenses affectées à la réalisation d'un projet, mais effectuées avant la réception de la demande d'aide officielle par la MRC;
- Dépenses liées à un projet n'ayant pas fait l'objet de l'analyse et l'approbation de la MRC;
- Dépenses visant les biens-meubles du logement (meublement mobile, fournitures, décorations, luminaires haut de gamme, etc.);
- Toute dépense liée à des activités encadrées par des règles budgétaires approuvées par le gouvernement du Québec;
- Toute forme de prêt, de garantie de prêt, de prise de participation.

9. NATURE ET MONTANT DE L'AIDE FINANCIÈRE ACCORDÉE

L'aide financière est accordée sous forme de contribution non remboursable. L'aide octroyée ne peut dépasser 50 % du total des dépenses admissibles.

L'aide maximale par projet est de 10 000 \$.

10. CRITÈRES D'ANALYSE ET DE SÉLECTION

Afin de faciliter la sélection des projets, une grille d'analyse pondérée a été conçue. Les critères de sélection déterminent l'ampleur du financement accordé au propriétaire, et ce, selon la réponse du projet aux critères de sélection et la disponibilité des fonds. Les projets analysés seront en compétition entre eux.

Voici les critères de sélection pour un projet d'ajout d'un logement additionnel :

Critères de base

- Type de logement (1 ½, 2 ½, 3 ½, 4 ½, 5 ½);
- Niveau (étage) du logement;
- Coût du loyer prévu pour le logement (caractère réaliste).

Critères d'appréciation

- Qualité du projet;
- Aménagement et intégration dans le milieu de vie;
- Localisation du projet (proximité des services);
- Caractère réaliste du projet;
- Capacité financière à mener à terme le dossier;
- Qualité du document de présentation.

11. DOCUMENTS REQUIS LORS DU DÉPÔT D'UNE DEMANDE

- Formulaire de demande d'aide financière (disponible auprès de la MRC);
- Attestation de conformité à la réglementation municipale favorable et signée;
- Preuves de paiement des taxes municipales et scolaires;
- Preuve de propriété;
- Avis de cotisation fédéral de la dernière année;
- Description détaillée du projet comprenant :
 - Les objectifs poursuivis par le projet;
 - Le type de logement, l'emplacement du logement à l'intérieur de la résidence, le coût de location estimé du loyer, la localisation du bâtiment;
 - Description des aménagements extérieurs prévus et intégration dans le milieu de vie;
 - Les échéanciers de réalisation en y indiquant la durée prévue pour la réalisation des travaux liés à la demande de financement;
 - Tout autre document utile pour la bonne compréhension du projet (estimation, soumission, plans et devis, photographie, etc.).

12. DÉPÔT DE PROJETS

Les projets devront être déposés auprès de Suzanne Bacon, à la MRC du Rocher-Percé, en version papier ou électronique.

Le formulaire de dépôt de projets sera disponible sur le site web de la MRC du Rocher-Percé et les personnes admissibles qui désirent des renseignements supplémentaires pourront rencontrer le responsable du programme.

Le programme d'aide aux logements additionnels est prolongé jusqu'à épuisement de l'enveloppe.

13. RÈGLES DE GOUVERNANCE

Un comité technique interne émettra une évaluation pour chaque projet. Le comité pourra s'adjoindre au besoin des ressources additionnelles afin de bénéficier d'une expertise particulière. Ensuite, une liste des projets sera soumise au professionnel mandaté par la MRC pour analyse. Celui-ci effectuera une visite des projets retenus pour évaluer la faisabilité d'aménagement, et ce, selon les différentes normes de conception établies (voir annexe). Le professionnel produira un rapport selon une grille d'évaluation. Les projets conformes seront déposés au conseil de la MRC pour approbation.

14. RÈGLES EN CAS DE RÉSILIATION

Le bénéficiaire se verra dans l'obligation de rembourser les sommes allouées en subvention à la MRC dans les cas suivants :

- Abandon du projet en cours;
- Vente de l'immeuble;
- Location corporative;
- Location autre que sur une base annuelle.

Les taux de remboursement sont les suivants :

Période	Taux de remboursement de l'aide financière octroyée par la MRC
À l'intérieur des 24 mois suivant le dernier versement émis par la MRC	100 %
Entre 25 et 36 mois suivant le dernier versement émis par la MRC	75 %
Entre 37 et 48 mois suivant le dernier versement émis par la MRC	50 %
Entre 49 et 60 mois suivant le dernier versement émis par la MRC	25 %

Les conditions de résiliation seront cautionnées personnellement par le propriétaire à l'intérieur de la lettre de conditions signée par les deux parties.

15. LES DOSSIERS NON RECEVABLES

Une correspondance de la MRC est transmise au propriétaire.

16. LES DOSSIERS REFUSÉS APRÈS ANALYSE

Une correspondance de la MRC est transmise au propriétaire.

17. LES DOSSIERS ACCEPTÉS APRÈS ANALYSE

Une correspondance de la MRC est transmise au propriétaire. Un propriétaire qui exécute des travaux avant la réception de la correspondance officielle de la MRC confirmant l'acceptation du dossier accepte le risque que sa demande d'aide financière soit refusée.

18. ENGAGEMENTS DES PARTIES

Tous les projets retenus feront l'objet d'une entente entre le bénéficiaire et la MRC du Rocher-Percé établissant les conditions de versement de l'aide financière, les obligations de chacune des parties, y compris celle pour le bénéficiaire de collaborer à toute cueillette de données que ferait le gouvernement du Québec.

Toute modification à l'entente devra faire l'objet d'un avenant. Dans le cas où le bénéficiaire ne respecterait pas une ou plusieurs des obligations qui lui sont imposées par ladite entente, la MRC peut exiger de celui-ci le remboursement de l'aide financière en tout ou en partie selon l'article 14 ci-dessus. Advenant des circonstances exceptionnelles, le propriétaire pourra demander, par écrit, la signature d'un addenda au protocole qui permettra le report de la date de fin de projet. La MRC se réserve le droit d'accepter ou non la demande.

La contribution financière versée se calcule sous forme de pourcentage dans le protocole. Ainsi, si le coût total réel d'un projet devait être moindre que ce qui avait été prévu, la contribution de la MRC serait également réduite proportionnellement. Le propriétaire s'engage par ailleurs à assumer toutes dépenses excédentaires au projet.

19. MODALITÉ DE VERSEMENTS DES CONTRIBUTIONS NON REMBOURSABLES CONSENTIES

Le versement de l'aide financière s'effectue ainsi :

- 30 % à la délivrance du permis de construction par la Municipalité;
- 70 % à la suite de l'acceptation du rapport final du projet et de l'évaluation de la conformité des travaux faisant suite à la visite du professionnel mandaté par la MRC.

20. FIN D'UN PROJET ET RAPPORT

Lorsque le projet est complété, le propriétaire doit déposer un rapport final. Ce rapport doit inclure un bilan des dépenses incluant toutes les pièces justificatives.

ANNEXE

NORMES DE CONCEPTION

CRITÈRES DE CONCEPTION

Logement 1 ½ (studio) et 2 ½ : Superficie totale de plancher minimale 30 m²

Logement comprenant une aire ouverte avec cuisinette, un espace servant de salle à manger, un espace de séjour pouvant accueillir un lit ou un divan-lit, une salle de bain.

Logement 3 1/2 : Superficie totale de plancher minimale 40 m²

Logement comprenant une aire ouverte avec cuisinette, un espace servant de salle à manger, un espace de séjour, une salle de bain, une chambre des maîtres avec garde-robe.

Logement 4 1/2 : Superficie totale de plancher minimale 50 m²

Logement comprenant une aire ouverte avec cuisinette, un espace servant de salle à manger, un espace de séjour, une salle de bain, une chambre des maîtres avec garde-robe, une chambre d'enfants ou ami avec rangement.

Logement 5 ½ et plus : Superficie totale de plancher minimale 62 m²

Logement comprenant une aire ouverte avec cuisinette, un espace servant de salle à manger, un espace de séjour, une salle de bain, une chambre des maîtres avec garde-robe, deux chambres d'enfants ou ami avec rangement.

PROGRAMMATION

1. Ventilation

Tous les espaces habitables d'un logement doivent être ventilés par une ventilation naturelle par les fenêtres ayant une ouverture de 0,28 m² minimum (0,09 m² dans la salle de bain) ou mécanique permettant un renouvellement de l'air à raison de six renouvellements par heure.

2. Chauffage

Chaque pièce d'un logement doit être munie d'un système de chauffage en bon état et capable de maintenir une température minimale de 21°C dans les espaces habitables.

3. Éclairage

Chaque pièce d'un logement doit être munie d'un système d'éclairage électrique adéquat qui respecte les normes d'efficacité énergétique. Pour répondre à ces critères, les luminaires devront être au LED, de type plafonnier préférablement. Les lampes mobiles au LED sont acceptables pour la zone de séjour. Les lampes suspendues au LED sont recommandées pour l'espace salle-à-manger.

4. Électricité

Chaque logement doit avoir un réseau d'alimentation électrique installé par un entrepreneur électricien qualifié. Le réseau peut être installé à partir d'un système indépendant de la résidence existante du locateur et être exclus du coût du loyer ou être installé à partir du réseau électrique existant du locateur et être inclus dans le coût du loyer.

5. Cuisine

Chaque logement doit avoir un espace pour la préparation des repas et le rangement des accessoires de cuisine. Un comptoir de 915 mm de hauteur de 1,5 m² minimum incluant un évier de cuisine, des tiroirs, un dessus de comptoir en plastique stratifié des cabinets de rangement installés dans la partie haute, un espace pour un réfrigérateur et la cuisinière de part et d'autre du comptoir.

6. Salle de bain

Chaque logement doit avoir une pièce fermée pour les appareils de la salle de bain. Les appareils requis sont : 1 bain ou douche, 1 cabinet d'aisance, 1 lavabo dans une vanité avec tiroirs de 0,34 m² minimum. Une lingerie doit être prévue dans la pièce ou à proximité de celle-ci. Tous les appareils de plomberie doivent être alimentés en eau froide et chaude d'une température minimale de 45°C. Les appareils doivent être branchés au réseau d'égout sanitaire de la municipalité.

7. Détecteur de fumée

Chaque logement doit avoir un détecteur de fumée branché au réseau électrique avec avertisseur sonore conforme au CNB 9.10.19.1 à 9.10.19.8. Si un appareil de combustion est utilisé ou si un garage est attenant au logement, un détecteur de monoxyde de carbone doit être installé.

8. Escalier intérieur

Si un escalier est nécessaire pour l'accès au logement au sous-sol ou à l'étage, les normes suivantes s'appliquent (CNB 9.8.4) :

Le giron doit être de 255 mm minimum et 355 mm maximum. La profondeur des marches ne doit pas être supérieure au giron de plus de 25 mm. La hauteur de contremarche doit être de 125 mm minimum et 200 mm maximum. La hauteur des contremarches doit être uniforme avec un écart maximum de 10 mm entre la plus haute et la plus basse d'une même volée.

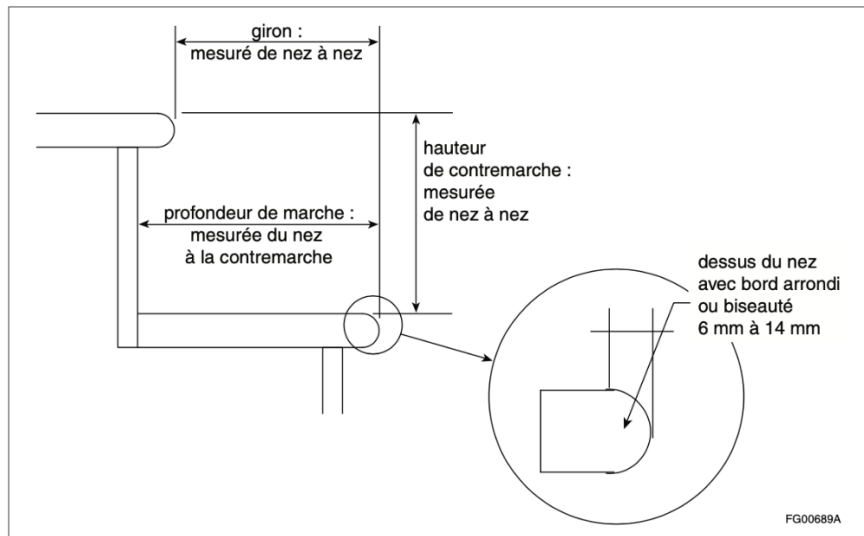


Figure A-9.8.4.-B
Éléments des marches et mesure

La largeur minimale d'un escalier doit être de 900 mm. Si l'escalier n'accède qu'à un seul logement, la largeur peut être de 860 mm. L'échappée d'un escalier doit être de 2050 mm. Si l'escalier n'accède qu'à un seul logement, l'échappée peut être de 1950 mm et 1850 mm sous une poutre ou un conduit de mécanique. Un escalier doit avoir des marches rectangulaires avec des volées droites. Un escalier ne peut avoir qu'une seule section de marches dansantes ou rayonnantes selon les schémas suivants et conforme à l'article 9.8.4.1 du CNB :



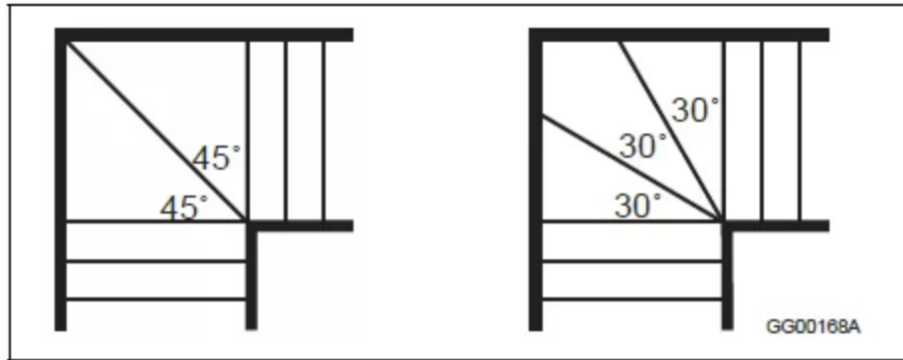


Figure A-9.8.4.5. – Marches rayonnantes

Un escalier doit avoir une ou deux mains courantes installées à une hauteur entre 865 et 1070 mm fixée solidement au mur latéral (CNB 9.8.7.7). Si l'escalier est de moins de 1100 mm, une seule main courante peut être installée. Si un escalier a 2 ou 3 contremarches maximum, aucune main courante n'est exigée. Une main courante doit être continue de haut en bas d'un escalier sauf si un seul logement est desservi par cet escalier. De plus, dans un escalier desservant plus d'un logement, une main courante doit se prolonger horizontalement de 300 mm en haut et en bas de chaque volée d'escalier. Si un escalier a des marches rayonnantes ou dansantes, il doit y avoir une main courante du côté étroit. Il doit y avoir un palier en haut et en bas de chaque volée d'escalier intérieur et extérieur. Si une porte est située en haut d'un escalier intérieur d'un logement et si elle ouvre du côté opposé à l'escalier, il n'est pas nécessaire d'avoir un palier en haut. Les garde-corps autour d'un escalier doivent avoir une hauteur de 900 mm minimum. À l'extérieur, un garde-corps situé à une hauteur de plus de 1800 mm du sol doit être d'une hauteur de 1070 mm. Un garde-corps doit être fixé solidement, il doit résister à une charge de 1,5 kN/m à la partie supérieure du garde-corps.

9. Insonorisation

Chaque logement doit être insonorisé l'un par rapport à l'autre d'un ITS (*Indice Transmission Sonore*) de 43 minimum. La composition d'un plafond doit comporter au minimum une laine insonorisante de 150 mm + latte résiliente + gypse 12,7 mm. Les murs entre les logements, entre un logement et un corridor commun doivent avoir un gypse 12,7 mm de chaque côté, une laine insonorisante entre les colombages, une latte résiliente d'un côté.

10. Buanderie

Chaque logement doit avoir le branchement requis pour l'installation d'une laveuse et d'une sécheuse. La buanderie peut être à l'intérieur d'une pièce prévue à cette fin, à l'intérieur de la salle de bain du logement ou dans une buanderie commune à l'extérieur du logement. Dans l'option d'une buanderie commune, la pièce doit être isolée du reste du bâtiment par des cloisons ayant une résistance au feu de 45 minutes.