

## RÈGLEMENT NUMÉRO 361-2024 INSTITUANT UN PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE VISANT À FAVORISER L'AJOUT DE LOGEMENTS LOCATIFS ACCESSOIRES (LOGEMENTS ADDITIONNELS) SUR TOUT LE TERRITOIRE DE LA MRC DU ROCHER-PERCÉ

### CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

#### 1. Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de décréter l'adoption d'un programme d'aide financière visant à favoriser l'aménagement de logements locatifs accessoires (logements additionnels).

#### 2. Champ d'application

Le présent programme d'aide s'applique à l'ensemble du territoire de la MRC du Rocher-Percé.

#### 3. Interprétation du texte

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la *Loi d'interprétation* (RLRQ, c. I-16).

Il ne doit pas être interprété comme permettant de déroger aux dispositions impératives des lois régissant les contrats des municipalités, à moins que ces lois ne permettent expressément d'y déroger par le présent règlement.

#### 4. Terminologie

À moins que le contexte l'indique autrement, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens suivant :

- « Condominium » : Appartement situé dans un immeuble détenu en copropriété divise.
- « Conseil » : Conseil des maires de la MRC du Rocher-Percé.
- « Immeuble résidentiel » : Bâtiment, construction ou ouvrage à caractère permanent érigé sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante, destiné uniquement à des fins résidentielles.
- « Location résidentielle » : Le louage d'un logement pour des fins exclusivement résidentielles, notamment à l'exclusion de la location de type touristique.
- « Logement » : Un logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01).
- « MRC » : MRC du Rocher-Percé.

- « Municipalité » : Municipalité sur le territoire de laquelle se situe l'immeuble du propriétaire.
- « Propriétaire » : Personne physique ou morale inscrite au rôle d'évaluation comme étant propriétaire d'un immeuble ou le cas échéant, toute personne dont le nom est inscrit à titre de propriétaire au Registre foncier du Québec. Le propriétaire est le bénéficiaire de l'aide prévue par le présent programme.

## **CHAPITRE II – ADMISSIBILITÉ AU PROGRAMME**

### **5. Personnes admissibles**

Toute personne morale ou physique inscrite à titre de propriétaire au rôle d'évaluation foncière de la MRC.

### **6. Immeubles admissibles**

Tout immeuble résidentiel isolé situé dans les limites du territoire de la MRC, à l'exception des immeubles suivants :

- Condominiums;
- Immeubles appartenant à un Office municipal d'habitation;
- Immeubles non imposables en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale*;
- Immeubles situés dans une zone de contrainte(s) naturelle(s) ou anthropique(s) identifiées à la réglementation d'urbanisme;
- Immeuble comportant un ou des logements loués en tout ou en partie à des fins touristiques ou saisonnières;
- 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 sont notamment exclus.

### **7. Dépenses admissibles**

Les dépenses pouvant faire l'objet d'une aide financière prévue par le présent programme d'aide sont celles engendrées par des travaux d'aménagement intérieur ou d'agrandissement comportant l'ajout d'un (1) seul logement autonome destiné à la location résidentielle et n'étant pas occupé par le propriétaire.

Le logement aménagé devra répondre aux normes de conception reproduites en Annexe I du présent règlement.

### **8. Dépenses non admissibles**

Les dépenses suivantes ne sont pas 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.

### **CHAPITRE III – MODALITÉS DU PROGRAMME**

#### **9. Nature et montant de l'aide financière**

L'aide financière est accordée sous forme de subvention ne pouvant dépasser 50 % du total des dépenses admissibles.

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

#### **10. Critères d'évaluation**

Le conseil se base notamment sur les critères suivants pour évaluer une demande d'aide financière :

##### 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 d'aide financière**

Tout propriétaire désirant obtenir une aide financière pour l'aménagement d'un logement dans le cadre du présent programme doit déposer une demande en remplissant le formulaire prévu à cette fin auprès de la MRC, en version papier ou électronique, lequel devra être accompagné de :

- Attestation de conformité à la réglementation municipale favorable et signée par un fonctionnaire désigné pour l'application de la réglementation municipale;
- Preuves de paiement des taxes municipales et scolaires en date du dépôt de la demande;
- Preuve de propriété;
- Avis de cotisation fédéral de la dernière année;

- Description détaillée des travaux visant l'aménagement d'un logement résidentiel comprenant, notamment :
  - Les objectifs poursuivis par les travaux ;
  - 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;
  - Une 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.).

## **CHAPITRE IV – TRAITEMENT DE LA DEMANDE**

### **12. Comité technique**

La MRC constitue un comité technique composé de membres du personnel de la MRC et chargé d'émettre une évaluation pour chaque demande effectuée en vertu du présent programme d'aide. L'évaluation du Comité technique repose sur les critères d'évaluation prévus à l'article 10 du présent règlement.

Le Comité technique peut s'adjoindre, au besoin, des services de ressources additionnelles externes.

### **13. Évaluation par le professionnel mandaté**

L'évaluation émise par le Comité technique est transmise au professionnel mandaté par la MRC pour analyse. Le professionnel mandaté peut, lorsque requis, effectuer une visite des immeubles concernés afin d'évaluer la faisabilité des travaux d'aménagement, et ce, selon les normes de conception prévues à l'Annexe I du présent règlement.

Le professionnel mandaté produit un rapport d'évaluation.

Le professionnel mandaté dépose les demandes jugées conformes, suite à son analyse, au Conseil pour prise de décision finale.

### **14. Décision du conseil**

Malgré les articles 12 et 13 du présent règlement, le Conseil est seul responsable de l'évaluation des critères prévus à l'article 10 du présent règlement et conserve sa discrétion pour décider d'octroyer une aide en vertu du présent programme ainsi que le montant de l'aide octroyée, le cas échéant.

### **15. Demandes non recevables**

Une correspondance de la MRC est transmise au propriétaire le plus tôt après que le Comité technique ou le professionnel mandaté ait déterminé que la demande est non recevable.

## **16. Demandes acceptées après analyse**

Une correspondance de la MRC est transmise au propriétaire le plus tôt après l'adoption de la résolution par laquelle le Conseil accepte une demande.

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.

## **17. Versement de l'aide financière**

Le versement de l'aide financière, pour le montant déterminé par le conseil, s'effectue selon les modalités suivantes :

- Un premier versement de 30 % de l'aide totale versée au moment de la délivrance du permis de construction par la Municipalité;
- Un second versement de 70 % de l'aide totale versée 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.

## **18. Engagement des parties**

Toutes les demandes approuvées par le Conseil devront faire l'objet d'une entente entre le bénéficiaire et la MRC établissant les conditions particulières 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 23 du présent règlement.

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.

Le propriétaire qui bénéficie d'une aide financière en vertu du présent programme s'engage à respecter l'ensemble des règles et des modalités fixés dans l'entente avec la MRC.

## **19. Fin des travaux**

Lorsque les travaux sont exécutés, le propriétaire doit aviser la MRC afin qu'il soit procédé à une inspection finale des travaux.

## **20. Rapport final**

Après l'inspection finale des travaux, le propriétaire doit déposer à la MRC un rapport final incluant le bilan des dépenses incluant toutes les pièces justificatives.

## **21. Obligation locative**

Le bénéficiaire de l'aide versée s'engage à maintenir le logement en location résidentielle, et ce, pour une période d'au moins cinq (5) ans à partir du dépôt du rapport final.

À cet effet, le propriétaire devra fournir une preuve de location annuelle (copie de bail) ou, s'il est dans l'impossibilité de le faire, produire une déclaration annuelle assermentée afin d'affirmer que les logements ont été maintenus en location résidentielle. Le bail ou la déclaration annuelle sera requis au 31 janvier de chaque année, pour la période couvrant l'année précédente, et ce, afin de couvrir l'entièreté de la période de cinq (5) ans visée au paragraphe précédent.

En cas de défaut, l'immeuble cesse d'être admissible au programme et le propriétaire, doit, sur demande de la Ville, rembourser la totalité de l'aide perçue selon les normes établies à l'article 23 du présent règlement.

## **22. Défaut et remboursement de l'aide financière versée**

Le propriétaire ayant bénéficié d'une aide dans le cadre du présent programme doit 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 :

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

Les conditions de résiliation seront cautionnées personnellement par le propriétaire à l'intérieur de l'entente signée par les deux parties, conformément à l'article 19 du présent règlement.

Les sommes dues à la MRC en raison du remboursement de l'aide versée constituent une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du *Code civil du Québec*.

## **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **23. Transfert de propriété**

En cas de vente d'un immeuble visé par le présent règlement, l'aide financière non encore versée est transférée à l'acquéreur subséquent, ce dernier devant toutefois respecter les conditions du programme et conclure avec la MRC l'entente prévue à l'article 19 du présent règlement, et ce, dans les trois (3) mois suivant l'acquisition.

### **24. Paiement des taxes**

Pour bénéficier de l'aide financière prévue par le présent règlement, le propriétaire doit avoir acquitté toutes taxes, compensations ou autres créances imposées et dues en regard de l'immeuble visé, y compris les intérêts.

### **25. Avis d'infraction**

Advenant le cas où l'immeuble visé par la demande d'aide financière fasse l'objet d'un avis d'infraction ou d'un avis de non-conformité à la réglementation municipale, l'aide financière ne sera versée qu'au moment où cet avis ou cette non-conformité aura été corrigé à la satisfaction de la Municipalité.

### **26. Budget alloué**

Le montant maximal d'aide financière par exercice financier pouvant être octroyé en vertu du présent programme ne peut excéder 1% des crédits prévus pour les dépenses dans le budget de la MRC pour l'exercice financier en cours.

### **27. Renseignements faux ou trompeurs**

Advenant qu'il soit porté à la connaissance de la MRC un fait rendant fausse, inexacte ou incomplète la demande d'aide financière produite par le propriétaire, ladite demande sera considérée comme nulle et sans effet. Dans un tel cas, le propriétaire devra rembourser l'aide financière déjà versée selon les normes établies à l'article 23 du présent règlement.

## **CHAPITRE V – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET FINALES**

### **28. Entrée en vigueur et publication**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi et est publié sur le site Internet de la MRC.

## **ANNEXE 1**

### **NORMES DE CONCEPTION**

#### **CRITÈRES DE CONCEPTION**

Logement 1 ½ (studio) et 2 ½ : Superficie totale de plancher minimale 30 m<sup>2</sup>

*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 m<sup>2</sup>

*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 m<sup>2</sup>

*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 m<sup>2</sup>

*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 m<sup>2</sup> minimum (0,09 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

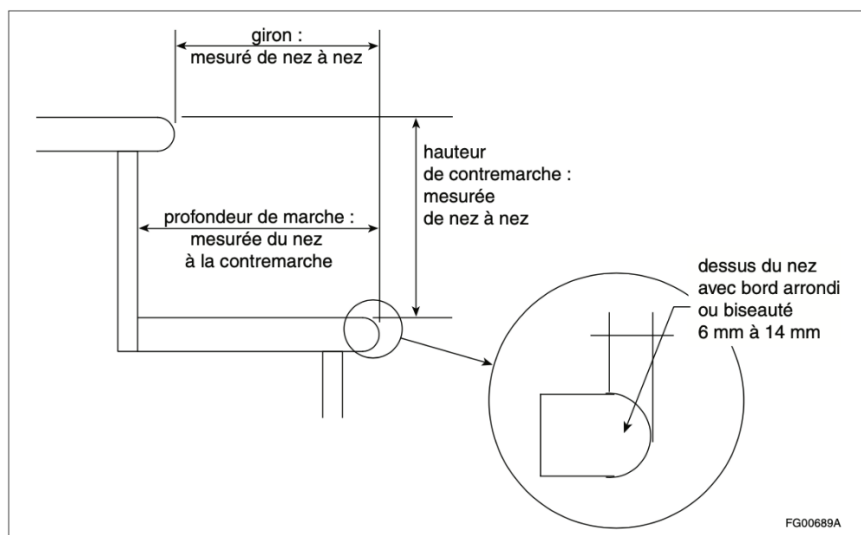


Figure A-9.8.4.-B  
Éléments des marches et mesure

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 :

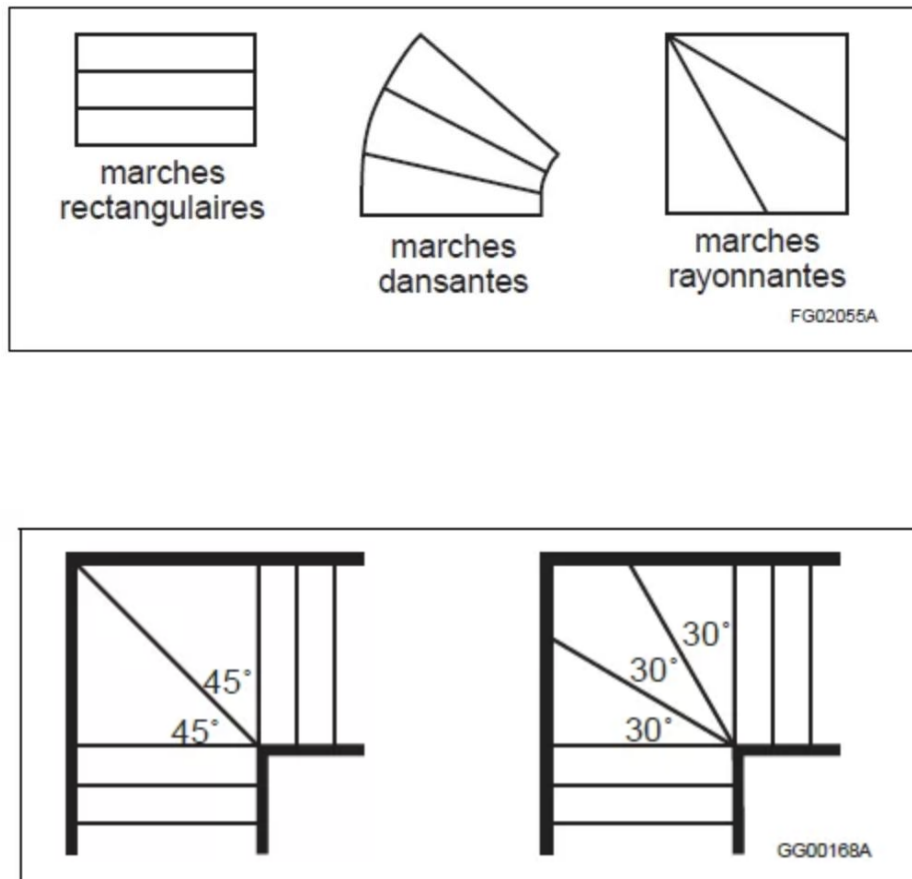


Figure A-9.8.4.5. – Marches rayonnantes

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 sècheuse. 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.