



VILLE DE QUÉBEC

Agglomération de Québec

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 390

**RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION SUR LE PROGRAMME
DE SUBVENTION À LA RÉALISATION DE LOGEMENTS
SOCIAUX RELATIVEMENT À DES CONTRAINTES DE SITES**

**Avis de motion donné le 9 octobre 2008
Adopté le 21 octobre 2008
En vigueur le 24 octobre 2008**

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement édicte un programme par lequel un requérant admissible peut présenter une demande de subvention visant des travaux reliés à des contraintes de sites qui sont nécessaires à la réalisation de logements sociaux.

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 390

RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION SUR LE PROGRAMME DE SUBVENTION À LA RÉALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX RELATIVEMENT À DES CONTRAINTES DE SITES

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL D'AGGLOMÉRATION, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

DÉFINITIONS

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots suivants signifient :

« bâtiment principal » : un bâtiment où est exercé l'usage principal;

« coopérative » : une coopérative régie par la *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., chapitre C-67.2, intervenant principalement en habitation dont l'acte constitutif inclut une disposition selon laquelle elle doit offrir en location des logements à prix modéré à des personnes à revenu faible ou modeste ou à des personnes handicapées et une autre disposition selon laquelle aucune ristourne ne peut être versée aux membres;

« directeur » : le directeur du Service du développement économique ou son représentant;

« groupe de ressources techniques » : un organisme à but non lucratif reconnu par la *Société d'habitation du Québec* pour promouvoir, élaborer et mettre en oeuvre des projets d'habitation de type coopératif ou sans but lucratif et apporter le support technique nécessaire;

« immeuble » : un lot ou une partie de lot, possédé ou occupé dans l'agglomération de Québec par une ou plusieurs personnes conjointement, comprenant les bâtiments et les améliorations qui s'y trouvent et qui constituent une seule unité d'évaluation au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., chapitre F-2.1;

« logement » : une ou plusieurs pièces affectées à la résidence d'une ou plusieurs personnes vivant en commun et comportant des installations sanitaires et de cuisine;

« office » : un office d'habitation constitué en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* ou une société municipale d'habitation constituée en vertu d'une charte municipale;

« organisme à but non lucratif » : une corporation intervenant principalement en habitation, constituée et régie par la partie III de la *Loi sur les compagnies du Québec*, L.R.Q., chapitre C-38, et dont l'acte constitutif inclut une disposition selon laquelle l'organisme doit offrir en location des logements à prix modéré à des personnes à revenu faible ou modeste ou à des personnes handicapées et une autre disposition selon laquelle aucune ristourne ne peut être versée aux membres;

« organisme de soutien au développement » : groupe de ressources techniques et/ou office dont le siège social est situé sur le territoire de l'agglomération de Québec;

« permis délivré » : un permis de construction délivré sur le territoire de l'agglomération de Québec pour les travaux à être exécutés conformément au présent règlement;

« programme AccèsLogis » : le programme AccèsLogis Québec adopté par le Conseil du trésor du gouvernement du Québec dans ses décisions CT190981 (14 octobre 1997), CT 192171 (2 juillet 1998), CT 193971 (26 octobre 1999), CT 195862 (13 février 2001), CT 197728 (19 février 2002), CT199174 et 199178 (10 décembre 2002), CT200511 (16 décembre 2003), CT200843 (23 mars 2004), CT201561 (5 octobre 2004), CT203911 (19 juin 2006) et CT206096 (11 mars 2008);

« programme Logement abordable » : le programme Logement abordable Québec – Volet social et communautaire approuvé par le *Décret numéro 148-2002* du 20 février 2002, tel que modifié par les décrets numéros 1441-2002 du 11 décembre 2002, 393-2003 du 21 mars 2003, 100-2004 du 11 février 2004, 231-2004 du 24 mars 2004, 383-2005 du 20 avril 2005, 430-2005 du 4 mai 2005 et 664-2006 du 28 juin 2006;

« requérant » : une coopérative d'habitation locative, un organisme sans but lucratif ou un office d'habitation répondant aux critères d'admissibilité du programme AccèsLogis ou du programme Logement abordable;

« terrain » : un lot, une partie de lot ou un ensemble de plusieurs lots ou de parties de lots sur lequel peuvent être construits un seul bâtiment principal et tous ses bâtiments accessoires ou ses bâtiments annexes;

« ville » : la Ville de Québec dans l'exercice de sa compétence d'agglomération.

CHAPITRE II

PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

2. Le requérant qui désire se prévaloir des dispositions du présent règlement doit en faire la demande sur le formulaire fourni par la ville à cette fin. Cette demande doit être accompagnée des documents suivants :

1° tout document requis à l'appui de sa demande de subvention et, s'il y a lieu, tout autre document que le directeur estime nécessaire compte tenu de la nature de la demande;

2° un affidavit ou une déclaration solennelle attestant que les renseignements fournis sont vrais et complets;

3° le document établissant que ce requérant a demandé un engagement conditionnel pour une subvention en vertu du programme AccèsLogis ou du programme Logement abordable et une attestation délivrée par le chargé de projet de la Division de l'habitation confirmant la recevabilité du projet;

4° lorsque les travaux le requièrent :

a) une copie de la demande de permis et des documents produits à son appui;

b) une description sommaire des travaux accompagnée des esquisses et d'une estimation des coûts préparées par un membre d'une corporation professionnelle habilité à cette fin.

3. La subvention est accordée au requérant par ordre de date de délivrance des engagements conditionnels. Aucune demande de subvention ne peut être produite ou acceptée lorsque les fonds prévus à l'article 19 du présent règlement sont épuisés.

4. Le directeur est chargé de l'administration du présent règlement et peut effectuer les inspections qu'il juge nécessaires en vue de sa bonne application. Les inspections effectuées ne doivent pas être considérées comme une reconnaissance de la part de la ville de sa qualité de maître d'oeuvre ou de surveillant de chantier, ni comme une reconnaissance de sa part de la qualité des travaux exécutés.

5. Lorsque toutes les conditions prévues au présent règlement sont respectées et que l'engagement conditionnel au projet a été délivré, le directeur confirme au requérant le montant provisoire de la subvention qui lui est réservée. Il informe le requérant que les travaux doivent débiter au plus tard dans un délai de 12 mois de la date de l'engagement définitif au sens des programmes AccèsLogis ou Logement abordable et être complétés dans un délai de 24 mois suivant la date de la confirmation de la réserve de subvention. À la demande du requérant, le directeur peut accorder une prolongation de ces délais pour une période maximale de 12 mois. Le directeur doit confirmer par un avis écrit, la période de prolongation qu'il autorise en indiquant la date à laquelle les travaux devront commencer ou être complétés.

Si le requérant ne se conforme pas aux délais prévus au premier alinéa, la réserve de la subvention est annulée et il doit rembourser à la ville, le cas échéant, toute somme versée en subvention.

6. Lorsque tous les travaux sont terminés et qu'ils ont été exécutés conformément aux plans et devis et au permis délivré et que la lettre de fixation de la date d'ajustement des intérêts est émise, le requérant qui désire obtenir le versement d'une subvention à la suite de l'exécution de travaux admissibles doit compléter le formulaire de versement de la subvention prévue à cette fin et le transmettre au directeur au plus tard dans les trois mois suivant la fin des travaux complets de l'immeuble au sens des programmes AccèsLogis ou Logement abordable. À défaut par le requérant de produire dans le délai le formulaire et les pièces devant l'accompagner, la réserve de subvention est annulée et le requérant doit, le cas échéant, rembourser toute somme versée en subvention.

Le requérant doit produire avec sa demande de versement de subvention les documents suivants :

1° une facture ou une autre pièce justificative détaillée identifiant l'entrepreneur, chacun des sous-traitants, les fournisseurs de matériaux et la main-d'œuvre permettant au directeur d'établir le coût réel des travaux exécutés. Les pièces produites doivent aussi indiquer la nature des travaux exécutés, des matériaux acquis, de la main-d'œuvre fournie, des taxes payées et tout autre renseignement qui sera jugé nécessaire par le directeur pour établir les coûts réels des travaux admissibles encourus. Un document produit doit être dûment daté et signé;

2° un certificat de conformité des travaux aux plans et devis et au permis délivré, lorsqu'ils sont requis, émis par le membre d'une corporation professionnelle qui est responsable de la surveillance générale des travaux et qui est habilité à cette fin.

Sur réception de la demande de versement de subvention, le directeur, lorsqu'il constate que toutes les conditions du présent règlement ont été respectées, fait parvenir au requérant un chèque au montant de la subvention obtenue en vertu du présent règlement.

CHAPITRE III

MODALITÉS DU PROGRAMME

SECTION I

IMMEUBLE ADMISSIBLE

7. Pour être admissible au versement d'une subvention en vertu du présent chapitre, l'immeuble doit :

1° être situé à l'intérieur du territoire d'application des programmes d'aide financière AccèsLogis et Logement abordable et pour lequel une demande d'aide financière a été présentée à la Division de l'habitation par un requérant

qui rencontre les critères d'application des programmes d'aide AccèsLogis ou Logement abordable;

2° avoir fait l'objet d'une analyse par la Division de l'habitation qui démontre que le montage financier présenté à la demande d'aide financière du projet concerné ne peut se réaliser sans l'apport d'une aide financière supplémentaire en raison de coûts excédentaires admissibles résultant d'une problématique particulière de construction reliée à la complexité du site;

3° nonobstant les paragraphes 1° et 2° de l'article 7, les projets visant la réalisation de logements temporaires ou d'urgence dans le cadre du volet 3 du programme AccèsLogis ne sont pas admissibles au programme.

Le présent règlement ne s'applique pas à un bâtiment inadmissible au sens du programme AccèsLogis ou du programme Logement abordable.

SECTION II

PROPRIÉTAIRE ADMISSIBLE

8. Pour être admissible au versement d'une subvention en vertu du présent chapitre, le requérant doit :

1° être un organisme reconnu dans le cadre des programmes AccèsLogis ou Logement abordable;

2° avoir déposé un dossier de demande d'aide financière par l'entremise d'un organisme de soutien au développement dûment accrédité par la *Société d'habitation du Québec* et dont le siège social est situé sur le territoire de l'agglomération de Québec.

SECTION III

TRAVAUX ADMISSIBLES

9. Les travaux suivants sont admissibles à une subvention en vertu du présent chapitre :

1° travaux additionnels d'excavation liés à :

a) la présence de débris d'envergure à extraire du site;

b) la présence de roc exigeant le dynamitage;

c) la présence de pyrite, d'ocre ferreux ou d'autres minéraux à extraire du site;

2° travaux additionnels de génie civil liés à une contrainte du site tels que :

- a) le réalignement d'un cours d'eau de surface;
 - b) l'aménagement d'une butte écran, d'un mur écran, d'une zone tampon ou d'un écran visuel;
- 3° travaux additionnel liés à l'installation d'un équipement tels que :
- a) une pompe pour soustraire le bâtiment à une inondation du sous-sol en regard de la présence d'une source souterraine ou stationnement important situé en amont du site dont le réseau d'égout pluvial est situé à proximité du site concerné;
- 4° travaux d'enfouissement ou de déplacement des réseaux d'utilité publique;
- 5° travaux de consolidation du bâtiment tels que :
- a) surdimensionnement des semelles de fondation;
 - b) pose de pieux;
- 6° autres travaux de sous-oeuvre pour éviter la perte du bâtiment;
- a) murs de soutènement;
 - b) autres infrastructures nécessaires en raison de la topographie du terrain;
- 7° travaux de construction d'un bassin de rétention;
- 8° travaux liés à certaines exigences environnementales particulières tels que la protection d'arbres;
- 9° travaux exceptionnels pour le raccordement aux services municipaux;
- 10° travaux de décontamination de l'immeuble, terrain ou bâtiment;
- 11° travaux de construction d'un stationnement souterrain;
- 12° travaux de construction d'une rue publique;
- 13° travaux de démolition d'un bâtiment.

10. Pour être admissibles à une subvention, les travaux prévus à l'article 9 doivent :

- 1° être exécutés après la date de confirmation de la réserve de la subvention;

2° avoir fait l'objet d'un engagement définitif en vertu du programme AccèsLogis ou Logement abordable;

3° être exécutés, s'il y a lieu, en conformité avec le permis délivré;

4° être exécutés en conformité avec les plans et devis préparés par un professionnel habilité à cette fin;

5° être exécutés sous la surveillance d'un professionnel habilité à cette fin;

6° être exécutés par un entrepreneur général détenant la licence appropriée de la *Régie du bâtiment du Québec*.

SECTION IV

COÛTS ADMISSIBLES

11. Sont admissibles au présent règlement, pour déterminer les coûts des travaux admissibles, le moindre des coûts suivants :

1° les coûts réels des travaux admissibles exécutés;

2° les coûts tels que reconnus dans le cadre du programme AccèsLogis et du programme Logement abordable.

12. Pour les fins du calcul des coûts des travaux admissibles, sont considérés :

1° le coût de la main-d'oeuvre ;

2° le coût des matériaux fournis par l'entrepreneur;

3° le coût du permis délivré;

4° les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que tous les autres frais d'expertise reliés à la réalisation des travaux admissibles;

5° le montant de la taxe sur les produits et services et de la taxe de vente du Québec payé par le requérant moins, le cas échéant, toute somme récupérée par celui-ci des taxes payées;

6° tout autre élément de nature à préciser le juste coût des travaux admissibles eu égard notamment à la nature de ceux-ci.

13. Les coûts des travaux admissibles en vertu du présent règlement doivent être attribuables à la partie résidentielle du bâtiment s'il s'agit d'un bâtiment partiellement non résidentiel. Les coûts des travaux admissibles exécutés sur une partie commune sont réputés attribuables à la partie résidentielle du

bâtiment selon la proportion qui équivaut à celle de la superficie de plancher occupée par la partie résidentielle par rapport à la superficie totale de plancher du bâtiment.

SECTION V

CALCUL DE LA SUBVENTION

14. La ville accorde, lorsqu'il en fait la demande conformément au chapitre II, au propriétaire d'un bâtiment visé à l'article 7, une subvention égale à 100 % du total des coûts des travaux admissibles dont la valeur maximale est déterminée à l'article 15.

15. Le montant maximal de subvention qui peut être versé en vertu du présent règlement pour un immeuble est égal au moindre des montants suivants :

- 1° le coût des travaux admissibles;
- 2° 100 000 \$ plus un montant obtenu en multipliant le nombre de logements par 1 500 \$;
- 3° 200 000 \$;
- 4° sauf pour les logements admissibles en vertu du volet 3 du programme AccèsLogis, le montant de l'aide requis, tel qu'établi à l'engagement définitif ou à la lettre fixant la date d'ajustement des intérêts, pour atteindre le ratio (loyer économique/loyer médian) de 95 % conformément aux dispositions des programmes d'aide AccèsLogis et Logement abordable.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

16. La subvention prévue au présent règlement n'est octroyée que si le requérant obtient pour le même projet la subvention prévue au programme AccèsLogis ou au programme Logement abordable, selon le cas.

17. Si le montant de la subvention réservée est différent du montant auquel le requérant a droit en vertu du présent règlement, les ajustements nécessaires à la réduction ou à l'augmentation du montant de la subvention sont faits lors de l'émission de l'engagement définitif ou au plus tard à la date d'ajustement des intérêts.

18. La subvention peut ne viser qu'une partie seulement des travaux lorsque les fonds disponibles sont insuffisants pour en considérer l'ensemble et que la subvention de la *Société d'habitation du Québec* et l'aide financière d'autres sources suffisent à le rendre conforme aux exigences de viabilité financière du

programme AccèsLogis ou du programme Logement abordable Québec, selon le cas.

19. Les fonds requis pour le versement d'une subvention accordée sont pris à même tout règlement ou poste budgétaire prévu à cette fin.

CHAPITRE V

ORDONNANCE DU COMITÉ EXÉCUTIF

20. Le comité exécutif peut, par ordonnance, modifier la procédure administrative prévue au chapitre II.

CHAPITRE VI

DISPOSITION FINALE

21. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, il sera présenté un règlement édictant un programme par lequel un requérant admissible peut présenter une demande de subvention visant des travaux reliés à des contraintes de sites qui sont nécessaires à la réalisation de logements sociaux.

Dispense de lecture de ce règlement est demandée puisque tous les membres du conseil ont reçu une copie du projet de règlement.