



VILLE DE RIMOUSKI

Conseil de la ville

Mandat : 2021-2025

RÈGLEMENT 24-005

RÈGLEMENT INSTAURANT UN PROGRAMME D'AIDE AUX PROJETS D'HÉBERGEMENT TRANSITOIRE AINSI QU'AUX PROJETS D'HABITATION SOCIAUX, ABORDABLES OU ÉTUDIANTS

Projet de règlement déposé le : 2024-02-26

Avis de motion donné le : 2024-02-26

Adopté le : 2024-03-11

En vigueur le : 2024-03-13

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement instaure un programme d'aide visant à favoriser la réalisation de projets d'hébergement transitoire de personne dans le besoin ainsi que de projets visant l'accroissement ou le maintien de l'offre de logements sociaux, abordables ou étudiants.

Pour être admissible au programme d'aide, un projet doit:

1° être situé sur le territoire rimouskois;

2° avoir une des fins prévues à l'article 84.2 de la Loi sur les compétences municipales, soit :

a) d'héberger de façon transitoire des personnes dans le besoin;

b) d'accroître ou de maintenir l'offre de logements sociaux, abordables ou étudiants;

3° être conforme aux règlements de la Ville ou, en cas de non-conformité au règlement de zonage, prévoir la transmission d'une demande de modification au règlement de zonage ou d'une demande d'autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

4° prévoir:

a) la construction d'une nouvelle partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments en vue d'y aménager au moins 8 logements sur le même immeuble; ou

b) la rénovation ou la reconversion d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments existants en vue d'y aménager au moins 8 logements sur le même immeuble; c) l'acquisition de bâtiments locatifs existants pour les destiner à une vocation sociale, abordable, étudiante ou d'hébergement transitoire, dans la mesure où au moins 8 logements seront aménagés.

Le règlement prévoit que l'aide financière accordée pour un projet admissible peut, à la discrétion de la Ville, prendre l'une ou l'autre ou une combinaison des formes suivantes :

1° le versement d'une contribution monétaire;

2° l'octroi d'un crédit de taxes foncières, pour une durée maximale de 35 ans;

3° la donation d'un terrain;

4° un prêt, ou une jouissance gratuite d'un bâtiment ou d'un immeuble;

5° une vente ou une location d'un bâtiment ou d'un immeuble sous la valeur marchande;

6° la réalisation, sans frais ou à frais réduits, de travaux municipaux, tels que ceux relatifs au réseau d'aqueduc, pluvial et sanitaire d'un terrain;

7° toute autre type d'aide que la Ville juge appropriée.

Le règlement décrète également certaines obligations applicables au bénéficiaire d'une aide financière, et ce, afin de notamment maintenir la vocation sociale, abordable, étudiante ou d'hébergement transitoire de l'immeuble visé par l'aide.

Enfin, le règlement n'entraîne aucune dépense pour l'administration municipale.

RÈGLEMENT 24-005

RÈGLEMENT INSTAURANT UN PROGRAMME D'AIDE AUX PROJETS D'HÉBERGEMENT TRANSITOIRE AINSI QU'AUX PROJETS D'HABITATION SOCIAUX, ABORDABLES OU ÉTUDIANTS

Considérant que la loi sur les compétences municipales (chapitre c-47.1) accorde aux municipalités des pouvoirs leur permettant de répondre aux besoins municipaux, divers et évolutifs, dans l'intérêt de leur population;

Considérant que ces dispositions ne doivent pas s'interpréter de façon littérale ou restrictive;

Considérant que les dispositions de l'article 4 de la loi sur les compétences municipales prévoient qu'une municipalité locale a compétence dans le domaine de l'habitation;

Considérant que les dispositions de l'article 84.2 de la loi sur les compétences municipales permettent à une municipalité d'accorder une aide, y compris sous forme de crédit de taxes, à l'hébergement transitoire de personnes dans le besoin et à l'accroissement ou le maintien de l'offre de logements sociaux, abordables ou destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil du Québec (chapitre ccq-1991);

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

SECTION I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

- 1.** Le présent règlement instaure un programme d'aide visant à favoriser la réalisation de projets d'hébergement transitoire de personne dans le besoin ainsi que de projets visant l'accroissement ou le maintien de l'offre de logements sociaux, abordables ou étudiants (ci-après désigné le « Programme »).
- 2.** Le Programme permet à la Ville de Rimouski (ci-après désignée la « Ville ») d'accorder une aide financière aux projets admissibles.
- 3.** Pour l'application du présent règlement, les termes ci-après ont le sens qui leur est donné dans le présent article :

1° « Immeuble » : lot ou groupe de lots, possédé ou occupé sur le territoire rimouskois par une ou plusieurs personnes conjointement, comprenant les bâtiments et les améliorations qui s'y trouvent et qui constitue une seule unité d'évaluation au sens de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1);

2° « Logement » : pièce ou suite de pièces aménagées dans un bâtiment principal ou une partie de bâtiment principal, pourvue d'équipements de cuisine, d'une salle de bain (toilette, lavabo et bain ou douche) et des commodités de chauffage et destinée à servir de domicile à une ou plusieurs personnes. Au sens de la présente définition, on entend par « bâtiment principal » un bâtiment occupé par un ou, lorsqu'autorisés, par plusieurs usages principaux. Il peut aussi être occupé par un ou plusieurs usages complémentaires;

3° « Logement abordable » : logement dont le loyer est égal ou inférieur aux loyers maximaux établis par la Société d'habitation du Québec dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), à partir du 21 juin 2023 (en dollars, excluant les coûts d'électricité, de chauffage et d'eau chaude), indexés de 6 % au 1^{er} janvier 2024 et majorés de 25 %.

Ces loyers maximaux sont reproduits ci-dessous :

Loyer maximal d'un logement abordable	
Nombre de chambres à coucher (CC)	Loyer maximal (\$/mois)
Chambre	504
Studio	750
1 CC	897
2 CC	1 140
3 CC	1 292
4 CC	1 480
5 CC	1 601
6 CC	1 651
7 CC et plus	1 677

Les loyers maximaux prévus au présent article sont indexés au 1^{er} février de chaque année selon la variation en pourcentage, par rapport à l'année précédente, de l'Indice des prix à la consommation (IPC) pour le Québec (Produits et groupes de produits : Logement locatif) publié par l'Institut de la statistique du Québec. À cette fin, l'Indice des prix à la consommation pour une année est la moyenne annuelle calculée à partir des indices mensuels pour les 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année qui précède l'indexation. Le résultat de l'indexation est arrondi à l'unité;

4° « Logement étudiant » : logement destiné à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil du Québec (chapitre CCQ-1991);

5° « Logement social » : logement mis à la disposition de personnes ou de familles à faible revenu, à revenu modique ou à revenu modeste dans le cadre d'un programme de logement social :

- a) mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) et identifié à cette fin par la Société d'habitation du Québec;
 - b) ayant fait l'objet d'une approbation préalable de la Société d'habitation du Québec;
- 6° « Rénovation » : changement, modification, réfection, consolidation d'un bâtiment ou d'une construction n'ayant pas pour effet d'accroître la superficie au sol ou la superficie de plancher de ce bâtiment ou de cette construction et excluant la réfection ou la reconstruction complète d'un mur extérieur d'un bâtiment principal.

SECTION II

MODALITÉS D'ADMISSIBILITÉS ET D'APPLICATION DU PROGRAMME

4. Pour être admissible au Programme, un projet doit:

- 1° être situé sur le territoire rimouskois;
- 2° avoir une des fins prévues à l'article 84.2 de la Loi sur les compétences municipales, soit :
 - a) d'héberger de façon transitoire des personnes dans le besoin;
 - b) d'accroître ou de maintenir l'offre de logements sociaux, abordables ou étudiants;
- 3° être conforme aux règlements de la Ville ou, en cas de non-conformité au règlement de zonage, prévoir la transmission d'une demande de modification au règlement de zonage ou d'une demande d'autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- 4° prévoir:
 - a) la construction d'une nouvelle partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments en vue d'y aménager au moins 8 logements sur le même immeuble; ou
 - b) la rénovation ou la reconversion d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments existants en vue d'y aménager au moins 8 logements sur le même immeuble;
 - c) l'acquisition de bâtiments locatifs existants pour les destiner à une vocation sociale, abordable, étudiante ou d'hébergement transitoire, dans la mesure où au moins 8 logements seront aménagés.

5. Par dérogation à l'article 4, n'est pas admissible au Programme un projet d'habitation :

- 1° visé par une aide municipale prévue par un autre programme d'aide de la Ville, soit en vertu :
 - a) du Règlement 23-026 instaurant un programme complémentaire au programme d'habitation abordable Québec de la société d'habitation du Québec (PHAQ-Rimouski);

b) du Règlement 23-048 instaurant un programme de crédit de taxes foncières visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles.

2° réalisé par un établissement industriel ou commercial au sens de la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (chapitre I-15).

Nonobstant le paragraphe 1° du présent article, est admissible au Programme un projet qui fait l'objet de plusieurs phases de construction ou de rénovation, dans la mesure où la phase qui est visée par une aide en vertu des règlements mentionnés aux sous-paragraphe a) et b) n'est pas la même que celle visée par le présent règlement.

Nonobstant le paragraphe 2° du présent article, est admissible au Programme un projet visé par une entente conclue entre un ministère ou un organisme du gouvernement et un tiers, lorsque l'entente prévoit expressément la possibilité d'une contribution municipale. L'aide financière ne peut toutefois être accordée pour une période excédant la durée de l'entente.

6. Afin de se prévaloir du Programme, une demande écrite doit être déposée à la Ville, à l'aide du formulaire prévu à cet effet.

Cette demande doit être accompagnée des documents suivants :

1° une copie des lettres patentes et des règlements généraux du demandeur, si celui-ci est une personne morale;

2° une description du projet pour lequel la demande d'aide est formulée, comprenant notamment l'emplacement projeté de sa réalisation, le nombre de logements et une estimation des coûts;

3° les états financiers les plus récents du demandeur;

4° le montage financier du projet sur un horizon de 5 ans, en incluant les détails relatifs à la structure de financement et le budget d'exploitation;

5° tout autre document requis par l'administration municipale pour évaluer la conformité de la demande aux conditions prévues au présent règlement ou à la loi.

Les documents déposés lors d'une demande d'un permis de construction ou d'une demande d'autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont réputés accompagner une demande d'aide financière déposée en vertu du présent règlement.

7. L'aide financière accordée peut, à la discrétion de la Ville, prendre l'une ou l'autre ou une combinaison des formes suivantes :

1° le versement d'une contribution monétaire;

2° l'octroi d'un crédit de taxes foncières pour une durée maximale de 35 ans;

3° la donation d'un terrain;

4° un prêt, ou une jouissance gratuite d'un bâtiment ou d'un immeuble;

- 5° une vente ou une location d'un bâtiment ou d'un immeuble sous la valeur marchande;
- 6° la réalisation, sans frais ou à frais réduits, de travaux municipaux, tels que ceux relatifs au réseau d'aqueduc, pluvial et sanitaire d'un terrain;
- 7° toute autre type d'aide que la Ville juge appropriée.

Cette aide doit faire l'objet d'une convention d'aide financière.

SECTION III

OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE D'UNE AIDE FINANCIÈRE

8. Le propriétaire d'un immeuble ayant fait l'objet d'une aide financière en vertu du présent règlement (ci-après désigné le « bénéficiaire ») doit respecter les obligations prévues à la présente section.

9. Le bénéficiaire ne peut pas :

- 1° convertir le mode de propriété d'un logement en copropriété divisée;
- 2° démolir un logement, modifier sa typologie ou lui enlever sa vocation sociale, abordable, étudiante ou d'hébergement transitoire;
- 3° occuper lui-même ou par un membre de sa famille un logement. Au sens du présent article, on entend par un « membre de sa famille » un parent du propriétaire ou du conjoint du propriétaire en ligne directe ainsi qu'en ligne collatérale au 2^e degré.

10. Le bénéficiaire doit :

- 1° dans le cas de logements abordables :
 - a) maintenir le prix des loyers, afin qu'il soit égal ou inférieur au loyer maximal applicable, lequel est prescrit à l'article 3 du présent règlement, et ce, pour une durée minimale prescrite dans la convention d'aide financière;
 - 2° obtenir tous les permis et autorisations requis pour son projet, suivant les lois et règlements applicables;
 - 3° conserver, conformément à la période minimale prescrite dans la convention d'aide financière, la vocation sociale, abordable, étudiante ou d'hébergement transitoire de l'immeuble visé par l'aide.

11. En cas de défaut, par le bénéficiaire, de respecter les conditions prévues aux articles 9 et 10 du présent règlement :

- 1° l'aide financière pourra être révoquée;

2° le remboursement de la totalité ou d'une partie de l'aide financière accordée pourra être réclamé;

3° toute autre mesure ou garantie prévue dans la convention d'aide financière pourra être appliquée.

12. Avant que le conseil municipal ne révoque l'aide financière et en exige le remboursement, celui-ci doit, au préalable :

1° informer le bénéficiaire de son intention ainsi que des motifs sur lesquels celle-ci est fondée;

2° lui indiquer, le cas échéant, les défauts qui le concernent;

3° lui donner l'occasion :

a) de corriger la situation dans un délai qu'il détermine;

b) de présenter ses observations et, s'il y a lieu, de produire des documents pour compléter son dossier.

Le conseil municipal motive et communique par écrit sa décision.

SECTION IV

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES, PÉNALES ET FINALES

13. Les personnes suivantes, et toute personne exerçant les mêmes fonctions sous un autre titre d'emploi sont responsables de l'application du présent règlement et peuvent donc agir, pour et au nom de la Ville :

1° le directeur du Service des ressources financières;

2° le chef de la Division – Revenus;

3° le coordonnateur à l'évaluation et à la taxation.

14. Dans le cadre de leurs fonctions, les personnes mentionnées à l'article 13 peuvent notamment :

1° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application du présent règlement, dont notamment des états financiers, plans, rapports, factures, baux, ententes ou contrats;

2° transmettre tout avis ou correspondance nécessaire;

3° intenter, au nom de la Ville, une poursuite pénale pour les infractions aux dispositions du présent règlement;

4° prendre toute action nécessaire afin d'appliquer le présent règlement.

15. En cas d'infraction aux dispositions du présent règlement, l'amende minimale est de 500 \$, s'il s'agit d'une personne physique, et de 1 000 \$, dans les autres cas.

Ces montants sont portés au double en cas de récidive.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour après jour une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel perdure cette infraction.

16. Est passible d'une amende minimale de 1 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, et de 2 000 \$, dans les autres cas, quiconque, de quelque manière que ce soit, entrave l'action d'une personne responsable de l'application du présent règlement, notamment, en le trompant par réticence ou par de fausses déclarations, en refusant de lui fournir des renseignements ou des documents qu'il a le pouvoir d'exiger ou d'examiner ou en lui refusant l'accès à un endroit qu'il a le droit de visiter en vertu du présent règlement.

Ces montants sont portés au double en cas de récidive.

17. Celui qui, par action ou omission, aide une personne à commettre une infraction aux dispositions du présent règlement ou qui conseille à une personne de la commettre, l'y encourage ou l'y incite est partie à l'infraction et est passible de la peine prévue pour cette infraction.

18. Dans toute poursuite relative à une infraction aux dispositions du présent règlement, il suffit, pour prouver l'infraction, d'établir qu'elle a été commise par un agent, un mandataire ou un employé de l'accusé.

L'accusé peut soulever comme moyen de défense que l'infraction a été commise à son insu, sans son consentement et malgré des dispositions prises pour prévenir sa commission.

19. L'administrateur ou le dirigeant d'une personne morale ayant commis une infraction aux dispositions du présent règlement est passible de la peine prévue pour cette infraction lorsqu'il autorise, acquiesce ou néglige de prendre les mesures nécessaires pour l'empêcher.

20. Un projet admissible en vertu du présent règlement peut faire l'objet d'une aide financière dans la mesure où les crédits sont disponibles à cette fin à même le Règlement 1327-2022 constituant une réserve financière relative au développement du logement abordable et social.

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

(S) Guy Caron
Maire

COPIE CONFORME

(S) Julien Rochefort-Girard
Greffier

Greffier ou
Assistante-greffière

AVIS DE MOTION

Avis de motion est donné par la conseillère Mélanie Bernier qu'à une séance ultérieure de ce conseil, il sera soumis pour adoption un règlement instaurant un programme d'aide aux projets d'hébergement transitoire ainsi qu'aux projets d'habitation sociaux, abordables ou étudiants.

Madame la conseillère Bernier dépose un projet de règlement et explique brièvement l'objet, la portée du règlement et, si celui-ci entraîne une dépense, le mode de financement, de paiement ou de remboursement de celle-ci.