



PROGRAMME D'AIDE AUX LOGEMENTS LOCATIFS

PRÉSENTÉ AU CONSEIL DE LA MRC

ADOPTÉ LORS DE LA SÉANCE DU 8 DÉCEMBRE 2021

RÉSOLUTION NUMÉRO 21-12-292-O

1. APPEL DE PROJET : LOGEMENT LOCATIF

La MRC du Rocher-Percé tient un appel de projets pour répondre à l'enjeu du manque de logements locatifs sur son territoire. Une somme de 400 000 \$ est réservée pour cet appel de projets.

2. OBJECTIF

L'appel de projets a pour but d'inciter la création de nouveaux logements disponibles à l'année 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 l'année.

3. ORGANISMES ADMISSIBLES

- Tout organisme à but non lucratif;
- Coopérative (sauf financière);
- Personne morale souhaitant démarrer une entreprise privée;
- Les entreprises privées (enregistrées et incorporées) ou d'économie sociale.

4. ORGANISMES NON ADMISSIBLES

- Les entreprises privées du secteur financier;
- Personne morale ne souhaitant pas démarrer une entreprise privée;
- Les entreprises inscrites au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics ou qui au cours des deux dernières années ont fait défaut de respecter leurs obligations en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure par un ministère ou un organisme subventionnaire;
- Municipalité ou organisme municipal.

5. PROJETS ADMISSIBLES

- Construction destinée à des fins résidentielles annuelles comportant un minimum de deux logements autonomes locatifs non occupés par le propriétaire;
- Transformation d'un bâtiment principal destiné à des fins résidentielles annuelles comportant l'ajout au minimum de deux logements autonomes locatifs et non occupés par le propriétaire.

Les promoteurs qui recevront une aide financière pour leur projet devront :

- Détenir tout permis, certificat d'autorisation ou attestations auprès de la municipalité ou d'un autre gouvernement, s'il y a lieu, au premier versement de l'aide financière;
- S'engager à offrir des logements locatifs à l'année pour une durée de 10 ans;
- Fournir les preuves de location annuelle (copie des baux);
- Fournir tous les relevés 31 annuellement;
- S'engager à empêcher la sous-location à court terme et la sous-location afin de loger des travailleurs.

Les permis de construction devront être délivrés avant le 31 décembre 2022 et les travaux devront être terminés en date du 31 décembre 2023.

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);
- Tout projet d'employeur afin de loger ses employés.

7. DÉPENSES ADMISSIBLES

Toutes dépenses liées au financement de projets de création de nouveaux logements locatifs, par la construction d'un nouveau bâtiment principal destiné à des fins résidentielles annuelles comportant un minimum de deux logements autonomes non occupés par le propriétaire ou la transformation d'un bâtiment principal destiné à des fins résidentielles annuelles comportant l'ajout au minimum de deux logements autonomes locatifs et non occupés par le propriétaire.

8. DÉPENSES NON ADMISSIBLES

- Dépenses affectées au fonctionnement de l'organisme ou de l'entreprise, à son service de la dette, au remboursement d'emprunts à venir ou déjà réalisés;
- 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 d'une analyse basée sur les outils de sélection de projets liés au Cadre de vitalisation;
- Toute dépense liée à des activités encadrées par des règles budgétaires approuvées par le gouvernement du Québec;
- Toute dépense effectuée auprès des entreprises inscrites au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics;
- Toute forme de prêt, de garantie de prêt, de prise de participation;
- La portion remboursable des taxes.

9. NATURE ET MONTANT DE L'AIDE FINANCIÈRE ACCORDÉE

L'aide financière est accordée sous forme de contribution non remboursable. L'aide octroyée à une personne morale souhaitant démarrer une entreprise privée ou à une entreprise privée, le cas échéant, ne peut dépasser 50 % des dépenses admissibles. L'aide octroyée aux autres bénéficiaires admissibles ne peut dépasser 90 % du total des dépenses admissibles.

L'aide maximale par projet est de 100 000 \$.

10. CUMUL D'AIDE

Le cumul de l'aide gouvernementale ne pourra excéder 50 % des dépenses admissibles pour une personne morale souhaitant démarrer une entreprise privée ou à une entreprise privée. Le cumul de l'aide financière gouvernementale ne pourra excéder 90 % des dépenses admissibles pour les autres bénéficiaires admissibles.

L'aide financière octroyée à un organisme admissible pour la réalisation d'un projet doit respecter, le cas échéant, les règles de cumul de tout autre programme gouvernemental contribuant au montage financier.

11. CRITÈRES D'ANALYSE ET DE SÉLECTION

Afin de faciliter la sélection des projets par le comité de vitalisation, une grille d'analyse pondérée a été conçue. Les critères de sélection déterminent l'ampleur du financement accordée par un système de pointage (qui pourrait être moindre que ce qui est demandé par le promoteur, 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 :

Critères de base

- Nombre de logements (portes)
- Nombre de chambres par logement
- Coût du loyer prévu par logement

Critères d'appréciation

- Expérience du ou des promoteurs
- Qualité et caractère novateur du projet
- Niveau de précision du plan d'affaires
- Caractère réaliste du projet
- Engagement de partenaire(s) financier(s)
- Aménagement et intégration dans le milieu de vie
- Requalification de bâtiments existants (ex : unifamilial vers un triplex)
- Projets écoresponsables
- Projets considérant les enjeux et changements climatiques
- Qualité du document de présentation

12. 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 signée;
- La résolution des actionnaires ou du conseil d'administration du bénéficiaire de l'aide consentie autorisant le ou la responsable du projet à déposer la demande d'aide financière auprès de la MRC et à signer tous les documents s'y rattachant, incluant l'entente;
- Lettres patentes de l'organisme ou tout autre document constitutif officiel;

- Documents attestant de l'enregistrement de l'entreprise;
- Description de l'organisme ou de l'entreprise (mission, valeur, mode de fonctionnement) et liste des membres du conseil d'administration et des dirigeants;
- Copie des états financiers du dernier exercice complété ou bilan personnel et dernière déclaration de revenus et avis de cotisation;
- Prévisions budgétaires;
- Le plan d'affaires ou le modèle d'affaires détaillé;
- Description détaillée du projet qui pourrait comprendre :
 - Les objectifs poursuivis par le projet;
 - Le nombre de logements construits, la dimension du bâtiment, le nombre de chambres par logement, le coût de location estimé du loyer, la localisation du terrain ciblé;
 - 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.).

13. DÉPÔT DE PROJETS

L'appel de projets se tiendra entre le 13 décembre 2021 et le 25 mars 2022. Les projets devront être déposés auprès de Jérôme-Alexandre Lavoie, à la MRC du Rocher-Percé, en version papier.

Le formulaire de dépôt de projets sera disponible sur le site web de la MRC du Rocher-Percé et les promoteurs qui ont besoin de renseignements supplémentaires pourront rencontrer le responsable du programme.

Les projets qui auront reçu une aide financière seront annoncés à la séance du conseil de la MRC en avril 2022.

14. RÈGLES DE GOUVERNANCE

Le comité de vitalisation a pour mandat d'analyser les demandes et de déposer des recommandations au conseil de la MRC, en tenant compte des critères de sélection. Le comité pourra s'adjoindre au besoin des ressources additionnelles afin de bénéficier d'une expertise particulière. Tous les projets admissibles seront soumis au comité aux fins d'analyse.

Un comité technique interne émettra une évaluation pour chaque projet. Les évaluations seront soumises au comité de vitalisation.

15. RÈGLES EN CAS DE RÉSILIATION

Un promoteur 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 d'un ou des logements financés par la MRC
- Location autre que sur une base annuelle d'un ou des logements financés par la MRC

Les taux de remboursement sont les suivants :

Période	Taux de remboursement de l'aide financière octroyée par la MRC
À l'intérieur des 60 mois suivant le dernier versement émis par la MRC	100 %
Entre 61 et 84 mois suivant le dernier versement émis par la MRC	75 %
Entre 85 et 108 mois suivant le dernier versement émis par la MRC	50 %
Entre 109 et 120 mois suivant le dernier versement émis par la MRC	25 %

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

16. LES DOSSIERS NON RECEVABLES EN REGARD DU CADRE DE VITALISATION

Un avis est transmis au promoteur par la MRC.

17. LES DOSSIERS REFUSÉS APRÈS ANALYSE

Une correspondance de la MRC est transmise au promoteur.

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 relativement au FRR.

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, le conseil de la MRC peut exiger de celui-ci le remboursement de l'aide financière en tout ou en partie selon l'article 15 ci-dessus. Advenant des circonstances exceptionnelles, le promoteur 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 du FRR serait également réduite proportionnellement. Le promoteur s'engage par ailleurs à assumer toutes dépenses excédentaires au projet. Le coût total du projet est calculé sur une base nette selon les modalités de remboursement de la TPS et de la TVQ de chaque organisme.

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 le Service de l'urbanisme de la municipalité où le projet a lieu;
- 50 % à l'acceptation d'un rapport d'étape démontrant que 50 % des dépenses du projet ont été engagées;
- 20 % à la suite de l'acceptation du rapport final du projet et évaluation de la conformité des travaux avec le zonage et la réglementation municipale en vigueur.

20. FIN D'UN PROJET ET RAPPORT

Lorsque le projet est complété, le promoteur doit déposer un rapport final. Ce rapport doit inclure un bilan des dépenses incluant toutes les pièces justificatives, le chiffre d'affaires (avant et après) des entreprises soutenues (lorsqu'applicable) ainsi que le nombre d'emplois en équivalent temps compet avant et après le projet (lorsqu'applicable).