

Programme de conversion de locaux commerciaux en logement résidentiel



Quel est l'objectif du programme ?

Ce programme vise à supporter et à inciter la rénovation et la conversion des locaux commerciaux en logement résidentiel.

Qui est admissible au programme ?

Est admissible à l'aide financière toute personne physique ou morale qui répond aux exigences suivantes :

- Elle est propriétaire d'un bâtiment comprenant un local commercial ;
- La demande de subvention est faite par le propriétaire du bâtiment décrit au paragraphe précédent et celui-ci n'est pas une coopérative ou un organisme sans but lucratif ;
- L'immeuble est exempt de tout arrérage de taxes, droits de mutation, factures ou réclamations diverses dus à la Ville de Montréal ;
- Les travaux de rénovation ont pour effet de ne pas réduire la superficie totale de plancher existante du local avant la réalisation des travaux ;
- L'aide financière accordée dans le cadre du programme municipal de revitalisation ne peut être cumulée à celle qui peut par ailleurs être accordée dans le cadre du Programme d'achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif ;
- Le bâtiment visé par une demande de subvention ne comprend aucun bâtiment accessoire de type hangar ni aucun garage dont un ou plusieurs éléments du garage sont dérogoratoires à la réglementation municipale en vigueur ;
- À la fin des travaux de transformation du bâtiment, celui-ci ne comprend aucun autre espace commercial ;
- À la fin des travaux, l'unité commerciale transformée en logement résidentiel ne comprend aucune déféctuosité représentant une menace à la santé et à la sécurité des occupants ;
- Toute personne morale ou physique ainsi que leur représentant ne peuvent avoir plus d'un dossier actif à la fois.

Quels sont les travaux et les coûts admissibles ?

- Les travaux admissibles nécessitent l'émission d'un permis de construction et concernent aussi nécessairement une opération de conversion en logement résidentiel. En plus, les travaux admissibles doivent aussi viser les catégories suivantes pour lesquelles des défauts majeurs sont constatés :
 - La construction ou la modernisation d'une cuisine ou d'une salle de bain ;
 - L'électricité ;
 - La plomberie ;
 - L'isolation ;
 - L'insonorisation ;
 - La charpente ;
 - Le chauffage ;
 - Les risques d'incendie ;
 - La fenestration désuète ;
 - L'enveloppe du bâtiment.
- Les coûts d'ouverture de dossier et tous les coûts de main-d'œuvre et de matériaux liés à l'exécution des travaux, incluant le montant payé par le propriétaire au titre de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ), constituent les seuls frais admissibles.
- Le coût des travaux reconnus pour le calcul de l'aide financière admissible à la contribution financière de l'arrondissement de Verdun exclut les coûts d'acquisition ou les coûts d'expropriation d'un immeuble.

En quoi consiste l'aide financière ?

Pour les fins de calcul de la subvention versée, les montants maximums sont établis comme suit :

- Trente trois et un tiers pour cent (33 1/3 %) du coût des travaux admissibles jusqu'à concurrence de 10 000 \$ par logement.
- Un montant forfaitaire de 350 \$ par logement avant travaux sera versé pour les frais de professionnels liés à la confection des plans et devis.

Lorsqu'un bâtiment a subi un incendie avant ou pendant l'exécution des travaux, le mandataire doit déduire, du montant des travaux de rénovation, l'indemnité d'assurance versée ou à être versée. Lorsque le bâtiment n'est pas assuré, le montant des travaux ne doit pas dépasser la valeur de l'immeuble inscrite au rôle d'évaluation municipale avant sinistre.

Cette exigence ne s'applique pas à un bâtiment qui a été transféré à un autre propriétaire après un incendie à la condition que le nouveau propriétaire déclare, par écrit, à la municipalité qu'il n'a aucun lien de parenté ou d'affaires avec l'ancien propriétaire.

Quelles sont les exigences à respecter pour être admissible à une aide financière ?

- Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.
- Les travaux doivent être conformes au code de construction et aux règlements applicables.
- Les travaux doivent être terminés dans les trois mois suivant la date d'émission d'un permis de construction.

Attention : il ne faut pas entreprendre les travaux avant que l'aide financière soit approuvée et que les permis nécessaires soient émis, sous peine de perdre le droit à l'aide financière.

Comment fait-on une demande d'aide financière ?

Avant de faire une demande de subvention, vous devez ouvrir un dossier. Cette demande doit être faite par le propriétaire de l'immeuble.

La demande d'ouverture du dossier doit comprendre les documents suivants :

- Les nom, prénom et adresse du propriétaire ;
- La description de l'immeuble faisant l'objet d'une demande de subvention ;
- Un rapport d'inspection rédigé et signé par un professionnel en construction ;
- Une attestation selon laquelle le droit de propriété de l'immeuble ne fait l'objet d'aucun litige ;
- L'acte d'achat de la propriété de l'immeuble.

Lorsque le propriétaire de l'immeuble est une personne morale, elle doit, en sus des documents mentionnés ci-dessus, fournir à l'arrondissement de Verdun, les documents suivants :

- Les documents officiels par lesquels la personne morale est constituée ;
- Une résolution dûment adoptée autorisant une personne à représenter la personne morale pour les fins du présent programme et l'autorisant à signer en son nom tout document, avis, rapport ou contrat requis par les présentes normes.

Y a-t-il des frais pour faire une demande d'aide financière ?

Des frais non remboursables de 50 \$ sont exigés pour l'ouverture du dossier. De plus, une demande de permis de construction doit être effectuée, conformément au règlement pour l'exécution des travaux.

Information complémentaire

Le propriétaire doit faire exécuter les travaux selon les plans et devis soumis, après avoir obtenu le permis de construction.

À l'ouverture d'un dossier, un inspecteur visite le local commercial pour lequel une demande de subvention a été déposée. Ce dernier constate que les travaux ne sont pas débutés avant l'émission du permis. L'inspecteur procède à une vérification finale des travaux conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur.

Le propriétaire doit fournir à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, au plus tard trente (30) jours après la fin des travaux, toutes les factures de l'entrepreneur titulaire d'une licence en vigueur délivrée par la Régie du bâtiment du Québec ainsi que les preuves de paiement. Toutes les factures doivent montrer le total des taxes applicables accompagnées des numéros de TPS et de TVQ de l'entrepreneur et elles doivent être accompagnées d'une preuve que les travaux ont été exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée par la Régie du bâtiment du Québec.

Les subventions sont réservées et versées par ordre de priorité des demandes reçues jusqu'à l'épuisement des fonds disponibles. Elles sont versées dans les trois mois suivant le dépôt des documents énumérés ci-dessus.

Engagements du propriétaire

Le propriétaire s'engage à respecter pour une durée de cinq (5) ans de la fin des travaux, toutes les conditions suivantes :

- S'engager à rembourser en tout ou en partie, l'aide financière versée par l'arrondissement, si l'un ou l'autre des conditions de ce programme n'est pas respectée ou s'il est porté à sa connaissance tout fait rendant fausse ou inexacte ou incomplète la demande d'aide financière produite par le propriétaire.

Lorsqu'un immeuble change de propriétaire avant que la subvention n'ait été versée, l'arrondissement peut effectuer tout versement à échoir au nouveau propriétaire s'il se conforme aux exigences du règlement qui visent le requérant d'une subvention et s'il effectue, conformément au règlement, les travaux approuvés aux fins de la subvention. Le propriétaire vendeur est tenu d'aviser l'arrondissement avant l'aliénation de l'immeuble.

Pour plus de détails, contactez :

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
4555, rue de Verdun, bureau 109
Verdun (Québec) H4G 1M4
514 765-7083