

PROGRAMME COMPLÉMENTAIRE DE SOUTIEN À L'ACQUISITION ET À LA CONSTRUCTION

À l'attention des propriétaires visés
par l'établissement d'une zone
tampon à Rouyn-Noranda

Ce document n'a aucune valeur légale, veuillez
vous référer au règlement N° 2025-1378

Mise à jour : Octobre 2025



Ville de
Rouyn-Noranda

TABLE DES MATIÈRES

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Description du programme | 3 |
| 2. | Critères généraux d'admissibilité | 3 |
| 3. | Période de recevabilité des demandes | 3 |
| 4. | Définitions | 4 |
| 5. | Compensation pour les droits de mutation | 6 |
| 5.1 | Conditions d'admissibilité | 6 |
| 5.2 | Frais admissibles | 7 |
| 5.3 | Facteur de localisation | 7 |
| 5.4 | Montant maximal | 8 |
| 6. | Compensation pour l'augmentation de taxe foncière générale | 8 |
| 6.1 | Conditions d'admissibilité | 8 |
| 6.2 | Période d'application et versement | 9 |
| 6.3 | Calcul de la compensation | 9 |
| 6.4 | Immeuble comparable et copropriété | 10 |
| 6.5 | Exclusions | 12 |
| 7. | Soutien financier à la construction de bâtiments résidentiels comparables | 12 |
| 7.1. | Admissibilité au soutien financier pour la construction | 12 |
| 7.2 | Soutien à la construction – Trois (3) unités de logement ou moins | 14 |
| 7.3 | Soutien à la construction – Quatre (4) unités de logement ou plus | 15 |
| 7.4 | Indexation du soutien à la construction | 16 |
| 8. | Soutien financier pour la construction d'un bâtiment accessoire comparable | 16 |
| 9. | Versements du soutien financier à la construction | 16 |
| 10. | Défauts et révocation de l'aide financière | 17 |
| 10.1 | Avis au propriétaire | 18 |
| 10.2 | Révocation de l'aide financière | 18 |
| | Annexe 1 : Tracé de la zone tampon | 19 |
| | Annexe 2 : Coordonnées des évaluateurs agréés | 20 |

1. Description du programme

Ce programme d'habitation offre un soutien financier aux propriétaires des bâtiments résidentiels situés dans le secteur ciblé par l'annonce du Gouvernement du Québec, le 16 mars 2023, visant la création d'une zone tampon à Rouyn-Noranda.

Ce programme d'habitation est complémentaire au [Programme d'aide financière pour soutenir les propriétaires visés par la zone tampon à Rouyn-Noranda](#) et au [Programme d'aide financière pour soutenir les locataires visés par la zone tampon à Rouyn-Noranda](#) du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). Ces deux programmes sont en vigueur depuis le 3 septembre 2024 et relèvent de la ministre des Affaires municipales. Afin de faciliter la lecture du présent document, l'appellation « *Programmes du MAMH* » sera utilisée pour nommer ces deux programmes administrés par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH).

L'objectif du programme complémentaire de la Ville de Rouyn-Noranda est d'offrir un soutien financier à l'achat et à la construction de bâtiments comparables aux propriétaires touchés par la relocalisation.

Par l'entremise du soutien à la construction de bâtiments résidentiels comparables, la Ville de Rouyn-Noranda cherche à maintenir une offre de logement abordable sur son territoire, tel qu'expliqué à la section 6.1.1 de ce programme.

Ce programme relève de la Ville de Rouyn-Noranda.

2. Critères généraux d'admissibilité

Le programme s'adresse à tous les propriétaires d'un immeuble, excluant Glencore, situé dans la zone tampon, tel qu'identifié à l'annexe 1 de ce document, en date du 16 mars 2023.

Les locataires qui souhaitent devenir propriétaires sont admissibles à une compensation pour les droits de mutation liés à l'acquisition d'un immeuble (4.1) selon les modalités prévues à la section 4.1.2.

Pour être admissibles, les propriétaires et locataires doivent avoir soumis une demande d'aide financière à l'un des deux *Programmes du MAMH* **avant le 30 novembre 2028** et avoir obtenu une confirmation écrite de leur admissibilité.

3. Période de recevabilité des demandes

Les demandes pour le présent programme doivent être transmises au plus tard le 31 mars 2029.

4. Définitions

Bâtiment accessoire : bâtiment implanté sur le même terrain qu'un bâtiment principal. Son usage est accessoire ou complémentaire à celui du bâtiment principal.

Le présent programme distingue les bâtiments de type : garage, cabanon et remise.

- **Garage** : Bâtiment annexé ou non annexé au bâtiment résidentiel principal utilisé à des fins personnelles et non commerciales. À la distinction d'une remise ou d'un cabanon, un bâtiment sera considéré comme un garage s'il est possible d'y stationner un véhicule.
- **Remise** : bâtiment d'une superficie de plus de 120 pieds carrés, détaché du bâtiment principal, servant au rangement et à l'entreposage et qui n'est pas disposé pour y stationner un véhicule.
- **Cabanon** : petit bâtiment d'une superficie de 120 pieds carrés ou moins, détaché du bâtiment principal, servant au rangement et à l'entreposage.

Bâtiment comparable : bâtiment résidentiel principal ou locatif dont le nombre de logements (typologie) est similaire à celui de l'immeuble possédé à l'intérieur de la future zone tampon. Ce bâtiment peut être une construction projetée ou être un bâtiment acquis dans le but de remplacer le bâtiment possédé dans la zone tampon. Les coûts liés à l'intégration des normes exigées par le *Code de construction du Québec*, dans le cas d'une construction neuve, sont inclus dans la notion de « comparable ».

Construction résidentielle locative : Tout bâtiment neuf utilisé à des fins de location résidentielle d'un minimum de deux (2) unités de logement dont au moins une unité est disponible à la location à une personne autre que le propriétaire.

Droits de mutation : Montant perçu par une municipalité lors de l'acquisition d'un immeuble sur son territoire. Aussi connu sous le nom de taxe de bienvenue.

Estimation : évaluation des coûts pour la construction de bâtiments comparables effectuée par un évaluateur agréé en se référant aux caractéristiques du bâtiment principal et des bâtiments accessoires existants du propriétaire dans la zone tampon, dont notamment les dimensions, le nombre d'unités de logement et la qualité des matériaux. L'estimation de coûts pour la construction de bâtiments comparables ne comprend pas les frais d'aménagement du terrain (terrassment, stationnement, etc.).

Évaluation municipale : Évaluation d'une propriété immobilière réalisée par un représentant de la municipalité où elle se situe et qui permet de déterminer le montant des taxes municipales et scolaires que devra payer son propriétaire.

Immeuble : Tout terrain ou bâtiment et tout ce qui est considéré comme tel au Code civil du Québec, lesquels sont détenus par une, un ou des propriétaires pour un usage résidentiel.

Locataire : Personne physique occupant un logement et qui paye un loyer, avec ou sans bail, à l'intérieur de la zone tampon à Rouyn-Noranda en date du 16 mars 2023. Un locataire est également admissible au programme d'aide financière du MAMH.

Logement abordable : Unité de logement dont le loyer respecte le plafond maximum reconnu par la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre de son *programme d'habitation abordable Québec* (PHAQ), sur le territoire d'application, lors des cinq (5) premières années d'exploitation du projet.

PHAQ : *Programme d'habitation abordable Québec* de la Société d'habitation du Québec : [Programme d'habitation abordable Québec - Société d'habitation du Québec](#).

Nouvel immeuble : Immeuble à usage résidentiel dont le propriétaire projette l'achat ou la construction dans le but de se relocaliser hors de la zone tampon.

Propriétaire : Personne physique ou morale inscrite au rôle d'évaluation de la municipalité qui possédait en partie ou en totalité un immeuble à l'intérieur de la zone tampon à Rouyn-Noranda en date du 16 mars 2023 et qui est admissible au programme d'aide financière du MAMH.

Taxe foncière générale : Taxe identifiée comme telle (excluant dette et environnementale) et imposée par la Ville de Rouyn-Noranda à l'exception des autres taxes ou compensations décrétées par la Ville (taxe d'eau, de matières résiduelles et autres).

Terrain desservi : Lot ou terrain ayant accès à des réseaux d'aqueduc et d'égouts municipaux.

Terrain non desservi : Lot ou terrain n'ayant pas accès à des réseaux d'aqueduc et d'égouts municipaux.

Terrain municipal : Lot desservi ou non desservi appartenant à la Ville. Lot qui est rendu disponible pour la construction de bâtiments résidentiels.

Terrain privé : Lot desservi ou non desservi, qui appartient à un propriétaire privé, dont l'usage est compatible avec le développement résidentiel.

Typologie : Nombre d'unités de logement que contient une habitation résidentielle.

Tribunal administratif du logement : Tribunal administratif spécialisé qui détient une compétence exclusive dans le domaine du logement locatif pour entendre toutes les demandes relatives au bail d'un logement, auparavant désigné sous le nom de Régie du logement.

Unité de logement locatif : une pièce ou suite de pièces aménagées dans un bâtiment principal pourvue d'équipements de cuisine, d'une salle de bain complète et des commodités de chauffage, destinée à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, étant louée pour une période minimale d'un mois à la même personne

ou groupe de personnes. Ne constitue pas une unité de logement locatif admissible, le logement loué en tout ou en partie à des fins touristiques.

Zone tampon : zone qui s'étend dans une partie du quartier Notre-Dame, soit entre la 4^e Rue et la 9^e Rue (Est-Ouest) et entre l'avenue Portelance et la ruelle Carter (Nord-Sud) telle qu'illustrée à l'annexe A.

5. Compensation pour les droits de mutation

Les demandeurs admissibles sont compensés pour les droits de mutation lors de l'acquisition d'un nouvel immeuble.

5.1 Conditions d'admissibilité

Les propriétaires et locataires répondant aux critères généraux d'admissibilité du présent programme et qui font l'acquisition d'un nouvel immeuble sont admissibles à une compensation pour les droits de mutation.

5.1.1 Immeuble comparable et copropriété

Acquisition d'un immeuble de trois (3) unités de logement et plus : dans l'éventualité où le nouvel immeuble acquis n'aurait pas le même nombre d'unités de logement que celui situé dans la zone tampon, l'aide financière sera calculée au prorata du nombre d'unités de logement de l'immeuble dans la zone tampon.

Acquisition d'un immeuble de trois (3) unités de logement et moins : l'acquisition du nouvel immeuble avec des personnes apparentées ou un conjoint qui n'étaient pas propriétaires de l'immeuble situé dans la zone tampon n'aura pas pour effet de diminuer le montant remboursé pour les droits de mutation.

Les copropriétaires non-occupants qui possédaient un bâtiment de quatre (4) unités de logement et plus dans la zone tampon auront droit à une aide financière équivalent à un seul droit de mutation pour un bâtiment comparable, qui sera partagé au prorata de leur participation dans l'immeuble qu'ils possédaient dans la zone tampon, s'ils ne sont pas copropriétaires d'un même nouvel immeuble.

5.1.2 Locataire

Le locataire de la zone tampon qui devient propriétaire d'un immeuble à la suite de la réception de l'aide financière du MAMH est également admissible à cette aide financière s'il se porte acquéreur d'un immeuble comprenant un (1) ou deux (2) unités de logement.

5.2 Frais admissibles

5.2.1 Avant l'entrée en vigueur de ce programme

Pour un propriétaire ou un locataire qui, à la suite de l'acquisition d'un nouvel immeuble à Rouyn-Noranda, ont été facturés pour les droits de mutation liés à cette acquisition **avant le 4 juin 2025**, les modalités suivantes seront appliquées :

1. Droits de mutation payés en totalité : Un remboursement correspondant à 100 % des droits de mutation pour un immeuble comparable lui sera transmis par courrier postal.
2. Droits de mutation payés en partie : Un montant correspondant à la somme déjà acquittée sera remboursé, incluant les intérêts et pénalités encourus, le cas échéant. La partie non payée fera l'objet d'une note de crédit et d'un avis transmis par courrier postal expliquant la compensation dans le cadre du présent programme.
3. Droits de mutation non payés : Un montant correspondant à 100 % des frais facturés, incluant les intérêts et pénalités, fera l'objet d'une note de crédit et d'un avis transmis par courrier postal expliquant la compensation dans le cadre du présent programme.

Un propriétaire ou locataire qui se trouve dans l'une ou l'autre des trois situations expliquées ci-dessus n'a aucune démarche à effectuer afin de bénéficier du remboursement/compensation des droits de mutation.

5.2.2 Après l'entrée en vigueur de ce programme

Tout propriétaire ou locataire qui fera l'acquisition d'un nouvel immeuble à l'intérieur du territoire de la ville de Rouyn-Noranda, **après le 4 juin 2025**, recevra sa facture de droits de mutation de la Ville de Rouyn-Noranda accompagnée d'une note de crédit et d'un avis expliquant que les frais réclamés font l'objet d'une compensation dans le cadre du présent programme pour un immeuble comparable.

Tout propriétaire ou locataire qui fait l'acquisition d'un nouvel immeuble à l'extérieur du territoire de la ville de Rouyn-Noranda, **après le 4 juin 2025**, doit soumettre une demande de compensation accompagnée de la facture de droits de mutation au Service des relations avec le milieu par courriel à l'adresse ram@rouyn-noranda.ca **avant le 31 mars 2029**.

5.3 Facteur de localisation

Un facteur de localisation est appliqué à la compensation financière correspondant aux droits de mutation selon les critères ci-dessous :

- Si le nouvel immeuble se situe sur le territoire d'une municipalité de la région de l'Abitibi-Témiscamingue, le propriétaire peut recevoir un montant correspondant à 100 % des droits de mutation auquel il est admissible ;
- Si le nouvel immeuble se situe au Québec, mais à l'extérieur de la région de l'Abitibi-Témiscamingue, le propriétaire peut recevoir un montant correspondant à 70 % auquel il est admissible ;
- Si le nouvel immeuble se situe à l'extérieur du Québec, le propriétaire n'est pas admissible à une subvention à ce titre.

5.3.1 Preuve de paiement hors de la ville de Rouyn-Noranda

- Tout propriétaire ou locataire qui a fait l'acquisition d'un immeuble au Québec, mais à l'extérieur du territoire de la ville de Rouyn-Noranda, devra fournir une preuve de paiement des droits de mutation émis par la ville ou municipalité où est situé le nouvel immeuble. Cette preuve de paiement doit être acheminée par courriel au Service des relations avec le milieu : ram@rouyn-noranda.ca.
- Tout propriétaire ou locataire qui a fait l'acquisition d'un nouvel immeuble au Québec, **avant le 4 juin 2025, a jusqu'au 30 novembre 2025** pour soumettre une demande de remboursement au Service des relations avec le milieu par courriel à l'adresse : ram@rouyn-noranda.ca

5.4 Montant maximal

La compensation maximale admissible pour ce volet est de 12 000 \$ par propriétaire pour les bâtiments de trois (3) unités de logement et moins. Pour les bâtiments de quatre (4) unités de logement et plus, détenus en copropriété, le plafond de 12 000 \$ sera réparti entre chaque propriétaire au prorata du pourcentage de la propriété détenue dans la zone tampon.

6. Compensation pour l'augmentation de taxe foncière générale

Cette compensation vise à offrir une période de transition aux propriétaires qui font l'acquisition ou la construction d'un bâtiment comparable, mais dont la valeur foncière sera plus élevée que l'immeuble qu'ils possédaient dans la zone tampon.

6.1 Conditions d'admissibilité

Seuls les propriétaires relocalisés sur le territoire de la ville de Rouyn-Noranda sont admissibles à une compensation d'une durée de 5 ans pour l'augmentation de la taxe foncière générale.

6.2 Période d'application et versement

Acquisition d'un bâtiment comparable : la compensation s'applique à partir du début de l'année fiscale suivant la date d'acquisition. Cette compensation prendra la forme d'un crédit sur le compte de taxes municipales émis par la Ville de Rouyn-Noranda.

Construction d'un bâtiment comparable : la compensation s'applique à partir du moment où la nouvelle construction est portée au rôle foncier.

Cette compensation s'appliquera uniquement à la taxe foncière générale du nouvel immeuble, pour une période de cinq (5) ans.

En cas de vente du nouvel immeuble au cours des cinq (5) années suivant son acquisition ou sa construction, le ou les propriétaires ne pourront pas transférer cette compensation à une autre propriété ni au propriétaire ayant racheté cet immeuble. Dans une telle situation, l'application du crédit de taxes prendra fin dès la vente du nouvel immeuble.

Une cession entre propriétaires (à la suite d'une séparation ou d'un décès) n'aura toutefois pas pour effet de mettre fin au crédit de taxes, tant qu'un de ces propriétaires conserve la propriété du nouvel immeuble.

Également, la cession d'une partie du nouvel immeuble à un conjoint qui n'était pas propriétaire de l'immeuble situé dans la zone tampon n'aura pas pour effet de mettre fin au crédit de taxes tant que le propriétaire de l'immeuble situé dans la zone tampon demeure un des propriétaires du nouvel immeuble

6.3 Calcul de la compensation

La compensation offerte correspondra à l'écart entre, d'une part; l'évaluation municipale de l'immeuble situé dans la zone tampon au moment de la vente à Glencore et, d'autre part; l'évaluation municipale du nouvel immeuble lors de son acquisition ou de son inscription au rôle foncier après sa construction. Les valeurs utilisées pour calculer l'écart de taxes foncières générales seront fixes pour toute la durée du crédit de taxes. L'écart entre ces deux valeurs foncières est ensuite multiplié par le taux de taxation en vigueur pour ce type d'habitation. Le montant compensé sera appliqué comme un crédit sur la facture annuelle de taxes municipales.

Exemple : Un propriétaire possédait une maison unifamiliale et fait l'acquisition d'une maison comparable.

| | |
|---|----------------------|
| Évaluation municipale (zone tampon) | 300 000 \$ |
| Évaluation municipale (nouvel immeuble) | 350 000 \$ |
| Écart | 50 000 \$ |
| Taux de taxation en vigueur pour l'année 2025 : 0,004938 \$ | 50 000 \$ X 0,004938 |
| Crédit appliqué sur la taxe foncière générale | 246,90 \$ |

6.4 Immeuble comparable et copropriété

Dans l'éventualité où le nouvel immeuble acquis ne serait pas de typologie similaire à l'immeuble situé dans la zone tampon, le crédit de taxes foncières sera calculé comme suit :

6.4.1 Bâtiment résidentiel de trois (3) unités de logement ou moins

Lorsqu'un propriétaire fait l'acquisition d'un bâtiment de trois (3) unités de logement ou moins, le crédit de taxes foncières sera établi sans égard au nombre d'unités de logement du bâtiment qu'il possédait dans la zone tampon.

La compensation maximale admissible pour les bâtiments de trois (3) unités de logement ou moins est de 2 000 \$ par année.

6.4.2 Bâtiment résidentiel de quatre (4) unités de logement et plus

Lorsqu'un propriétaire fait l'acquisition d'un bâtiment de quatre (4) unités de logement et plus, la compensation sera calculée au prorata du nombre d'unités de logement du bâtiment situé dans la zone tampon.

Exemple 1 : Acquisition d'un bâtiment avec plus de 4 unités de logement.

| | |
|---|-----------------------------------|
| <i>Bâtiment possédé dans la zone tampon</i> | <i>Nouvel immeuble : 6 unités</i> |
| 4 unités | 6 unités |
| <i>Valeur foncière 370 000 \$</i> | <i>Valeur foncière 600 000 \$</i> |

Calcul au prorata selon le nombre d'unités de logement :

$$600\ 000\ \$ / 6\ \text{unités} = 100\ 000\ \$ * 4\ \text{unités} = 400\ 000\ \$$$

$$\text{Écart admissible} : 400\ 000\ \$ - 370\ 000\ \$ = 30\ 000\ \$$$

$$\text{Crédit appliqué} : 30\ 000\ \$ \times 0,004938\ (\text{taux de taxation 2025}) = 148,14\ \$$$

La compensation maximale admissible pour un bâtiment avec quatre (4) unités de logement et plus est de 3 500 \$ par année.

6.4.3 Copropriété

Pour les copropriétaires d'un immeuble, la valeur foncière de l'immeuble de la zone tampon sera divisée selon le pourcentage de la propriété possédée par chacun des propriétaires. Cette même proportion sera appliquée sur le nouvel immeuble.

Exemple 2 : Situation initiale de copropriété, puis achat de deux propriétés distinctes.

| Immeuble dans la zone tampon | Nouveaux immeubles distincts | |
|---|--|---|
| <i>Propriétaire A+ Propriétaire B</i> <i>50 % + 50 %</i> | <i>Propriétaire A</i> <i>100 %</i> | <i>Propriétaire B</i> <i>100 %</i> |
| <i>Valeur foncière totale</i> <i>400 000 \$</i> | <i>Valeur foncière</i> <i>300 000 \$</i> | <i>Valeur foncière</i> <i>450 000 \$</i> |
| <i>Propriétaire A+ Propriétaire B</i> <i>200 000 \$ + 200 000 \$</i> | <i>Part admissible :</i> <i>150 000 \$ (50 %)</i> | <i>Part admissible \$</i> <i>225 000 \$ (50 %)</i> |
| <i>Crédit appliqué à la taxe foncière</i> <i>générale</i> | <i>Aucune</i> <i>compensation</i> | <i>123,45 \$</i> <i>(25 000 \$ X 0,004938)</i> |

Calcul selon le pourcentage de la propriété possédée dans la zone tampon.

Propriétaire A

Lorsque la valeur foncière du nouvel immeuble est égale ou inférieure à celle de l'immeuble situé dans la zone tampon, aucune compensation ne sera versée.

Propriétaire B

50 % de la valeur foncière du nouvel immeuble : 225 000 \$

50 % de la valeur foncière de l'immeuble de la zone tampon : 200 000 \$

Calcul de l'écart : 225 000 \$ - 200 000 \$ = 25 000 \$

Taux de taxation en vigueur en 2025 : 0,004938

Crédit appliqué à la taxe foncière générale : 25 000 \$ X 0,004938 = 123,45 \$

6.5 Exclusions

Un propriétaire admissible ne peut bénéficier pour le même immeuble d'un autre programme municipal établissant un crédit de taxes.

7. Soutien financier à la construction de bâtiments résidentiels comparables

En versant une aide financière à la construction aux propriétaires relocalisés, la Ville de Rouyn-Noranda soutient la reconstruction de bâtiments résidentiels comparables dans le cadre du processus de relocalisation. Cette mesure est complémentaire aux sommes versées par les programmes du MAMH et le prix d'achat versé par Glencore Fonderie Horne. Pour bénéficier d'une partie ou de l'ensemble des sommes prévues au soutien financier à la construction, le nouvel immeuble doit être situé sur le territoire de la ville de Rouyn-Noranda

7.1. Admissibilité au soutien financier pour la construction

Pour être admissible à un soutien à la construction d'un bâtiment résidentiel, le propriétaire devra transmettre à la Ville un rapport d'évaluation du coût de remplacement à neuf de son bâtiment principal, du garage et autres bâtiments accessoires, si applicable, comparable à ce qu'il possède ou possédait à l'intérieur de la zone tampon. Cette estimation des coûts pour la construction de bâtiments comparables doit être faite par un évaluateur agréé en se référant aux caractéristiques des bâtiments existants sur le terrain du propriétaire, notamment : leurs dimensions, le nombre d'unités de logement, l'aménagement du sous-sol et la qualité des matériaux, incluant les mises à jour exigées par le *Code de construction*

du Québec. Cette estimation doit inclure les accessoires attachés aux bâtiments (galerie, véranda, etc.) Elle doit cependant exclure les aménagements du terrain.

Le remboursement des honoraires professionnels pour l'évaluateur agréé est admissible au présent programme jusqu'à concurrence de 3 500\$ pour l'ensemble des bâtiments situés à une même adresse dans la zone tampon.

L'annexe 2 présente les coordonnées de bureaux d'évaluateurs agréés situés en Abitibi-Témiscamingue.

Le propriétaire a l'obligation d'obtenir tous les permis et autorisations nécessaires à la réalisation de son projet, suivant les lois et règlements en vigueur. Il se doit également d'acquitter annuellement l'ensemble des taxes municipales et ne pas avoir de dettes impayées pour l'ensemble de ses immeubles qu'il détient sur le territoire de la ville de Rouyn-Noranda.

7.1.1. Conditions d'admissibilité supplémentaires pour les immeubles locatifs

En acceptant le soutien financier pour la construction, le propriétaire devra s'engager à fixer un loyer égal ou inférieur aux loyers maximums établis au programme PHAQ en vigueur pour la ville de Rouyn-Noranda, conformément à la typologie du logement, et pour l'année en cours, et ce, pendant une période de cinq (5) ans. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre années suivantes, il peut être indexé annuellement selon les règles applicables en matière de fixation des loyers pourvu que soit respecté le loyer maximal reconnu dans le cadre du PHAQ. À compter de la 6^e année, et pour les années subséquentes, le loyer pourra être indexé selon les règles applicables en matière de fixation de loyer du Tribunal administratif du logement.

Si un propriétaire fait l'acquisition ou la construction d'un bâtiment dont le nombre de logements est supérieur au nombre de logements qu'il possédait dans la zone tampon, il peut choisir d'exclure les logements supplémentaires de cette condition. Ainsi, le propriétaire fixera les loyers sans égard au plafond du PHAQ, et ce, pour ces logements uniquement puisque leur construction n'aura pas été soutenue par le présent programme.

Sur une base annuelle, le propriétaire devra transmettre à la Ville de Rouyn-Noranda une copie des baux pour cette même période, afin de confirmer le respect de cette condition à l'aide financière.

Un propriétaire d'un bâtiment locatif qui ne souhaite pas limiter le coût de son ou de ses loyers aux seuils prévus par le PHAQ ne sera pas admissible au soutien financier pour la construction. Ce propriétaire est tout de même admissible aux autres volets du présent programme.

7.1.2 Vente du nouvel immeuble avant la fin de la période de cinq ans

L'engagement au respect des plafonds de loyers fixés par la Société d'Habitation du Québec dans le cadre de son programme PHAQ est lié au nouveau bâtiment construit grâce au financement de ce programme. Advenant que le demandeur procède à la vente partielle ou totale du nouvel immeuble, le nouvel acquéreur devra respecter l'engagement lié à l'immeuble jusqu'à la fin de la période de cinq ans.

7.1.3 Copropriété

Pour les copropriétaires d'immeubles qui se relocalisent dans des immeubles différents, la valeur de l'aide financière à titre de soutien à la construction sera partagée au prorata des parts détenues par chacun.

7.2 Soutien à la construction – Trois (3) unités de logement ou moins

Pour la construction d'un bâtiment comportant trois (3) unités de logement ou moins, un propriétaire est admissible à une aide financière pour l'acquisition d'un terrain, l'aménagement d'un terrain, les branchements/installations (eau potable et égouts/sanitaires) et les travaux de préparation de terrain (pieux, dynamitage, remblai/déblai) selon l'une des situations suivantes :

Construction sur un terrain desservi appartenant à la Ville : les coûts réels (sur présentation des pièces justificatives) jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 57 500 \$, lequel montant s'additionne à la valeur du terrain cédé par la Ville; OU

Construction sur un terrain non desservi appartenant à la Ville : les coûts réels (sur présentation des pièces justificatives) jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 85 000 \$, lequel montant s'additionne à la valeur du terrain cédé par la Ville; OU

Construction sur un terrain privé (desservi ou non desservi) : les coûts réels sont admissibles (sur présentation des pièces justificatives et déduction faite du montant versé par le MAMH pour l'acquisition d'un terrain) jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 127 500 \$.

Pour le soutien à la construction d'un bâtiment comparable de trois (3) logements ou moins, en fonction de l'évaluation du coût de remplacement préparé par un évaluateur agréé et soustraction faite des montants déjà reçus de Glencore et du MAMH, le propriétaire est admissible à un soutien financier (sur présentation des pièces justificatives) jusqu'à concurrence des montants maximaux indiqués dans le tableau ci-dessous :

| Typologie du bâtiment dans la zone tampon | Plafond - Soutien à la construction admissible |
|---|--|
| Unifamiliale | 197 025 \$ |
| Duplex | 236 537 \$ |
| Triplex | 297 826 \$ |

7.3 Soutien à la construction – Quatre (4) unités de logement ou plus

Pour un propriétaire qui construit un bâtiment résidentiel comportant quatre (4) unités de logement ou plus, l'aide financière admissible pour l'acquisition d'un terrain, l'aménagement d'un terrain et les branchements/installations (eau potable et égouts/sanitaires) et les travaux de préparation de terrain (dynamitage, installation de pieux et/ou excavation/remblai), selon l'une des situations suivantes :

Construction sur un terrain appartenant à la Ville (desservi ou non desservi) : Les coûts réels (sur présentation des pièces justificatives) jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 87 500 \$, lequel montant s'additionne à la valeur du terrain cédé par la Ville;

Construction sur un terrain privé (desservi ou non desservi) : Un demandeur peut réclamer les coûts réels (sur présentation des pièces justificatives) jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 177 500 \$.

Pour le soutien à la construction d'un bâtiment comparable, en fonction de l'évaluation du coût de remplacement préparé par un évaluateur agréé et soustraction faite des montants déjà reçus de Glencore et du MAMH, le propriétaire est admissible à un soutien financier (sur présentation des pièces justificatives) jusqu'à concurrence des montants maximaux indiqués dans le tableau ci-dessous :

| Typologie au sein du de la zone tampon | Plafond – Soutien admissible par porte (2025) | Plafond – Soutien total pour un bâtiment (2025) |
|--|---|---|
| Quatre unités | 138 983 \$/porte | 555 930 \$ |
| Cinq unités | 116 831 \$/porte | 584 153 \$ |
| Six unités | 113 352 \$/porte | 680 109 \$ |

7.4 Indexation du soutien à la construction

Une indexation de 6,5% des plafonds de la présente section a été appliquée en octobre 2025, considérant l'augmentation effective et projetée des salariés du secteur de la construction notamment les métiers régis par la CCQ, de 2025 à 2027.

La Ville de Rouyn-Noranda se réserve la possibilité d'indexer à nouveau les montants maximaux prévus à la présente section afin de tenir compte de l'augmentation possible des coûts de construction pendant la durée du présent programme. Une telle indexation sera effectuée au moment jugé opportun par la Ville, le tout conformément aux dispositions légales applicables.

8. Soutien financier pour la construction d'un bâtiment accessoire comparable

Un propriétaire qui possédait un bâtiment accessoire (garage, remise, cabanon) dans la zone tampon, qui projette une construction neuve ou qui achète un nouvel immeuble n'incluant pas de garage/remise/cabanon sur le territoire de la ville de Rouyn-Noranda, est admissible à ce soutien financier pour la construction d'un bâtiment accessoire comparable. Une estimation des coûts de reconstruction pour un garage ou une remise comparable, faite par un évaluateur agréé, sera exigée. Il n'est pas nécessaire de fournir une telle estimation pour un cabanon.

Le montant versé à ce titre après la construction correspond aux coûts réels (sur présentation des pièces justificatives) jusqu'à concurrence du montant maximal indiqué ci-dessous, déterminé selon le type de bâtiment accessoire :

| Bâtiment accessoire | Plafond – Soutien à la construction admissible |
|---------------------|--|
| Garage | 100 000 \$ |
| Remise | 25 000 \$ |
| Cabanon | 5 000 \$ |

9. Versements du soutien financier à la construction

Le montant total de l'aide financière à titre de soutien à la construction sera établi pour chaque projet de construction résidentiel en fonction des différentes dispositions et exigences prévues à la section 6 du présent programme.

Ce montant sera versé par tranche, selon une séquence à être convenue avec le MAMH et le propriétaire pour permettre l'acquisition du terrain et ensuite la réalisation des travaux de construction.

Une entente, qui pourrait inclure une garantie hypothécaire, définira les modalités de versements et les documents qui devront être fournis pour s'assurer du respect des dispositions du présent programme.

10. Défauts et révocation de l'aide financière

Cas de défaut :

Constitue un défaut le fait, pour le propriétaire de :

- a) Faire une fausse déclaration ou fournir des informations incomplètes ou inexactes dans le but d'obtenir une aide financière ou d'en augmenter le montant;
- b) Ne pas conserver, pour une période minimale de cinq (5) ans, le caractère abordable des logements au sens du PHAQ, cette obligation étant maintenue pendant cette durée même si le propriétaire cède l'immeuble avant l'expiration du délai de cinq (5) ans;
- c) Ne pas maintenir la vocation locative et résidentielle des logements admissibles;
- d) Contrevenir à toute obligation qui lui incombe en vertu du présent règlement.

Aux fins du présent règlement, constitue un défaut de maintenir la vocation locative et résidentielle des unités de logement admissibles, le fait pour le propriétaire de :

- e) Convertir le mode de propriété d'une unité de logement admissible en copropriété divise;
- f) Démolir une unité de logement admissible ou lui enlever sa vocation résidentielle locative;
- g) Occuper lui-même une unité de logement locatif admissible.

Advenant le cas où un propriétaire aurait reçu des sommes dans le cadre du soutien à la construction d'un bâtiment locatif, mais manquerait à l'obligation de maintenir les loyers sous les seuils établis par le PHAQ, le propriétaire recevra un 1^{er} avis de la Ville de Rouyn-Noranda exigeant de corriger la situation et de rembourser les sommes perçues en trop aux locataires s'il y a lieu. À défaut de corriger les loyers réclamés, la Ville pourrait entreprendre d'autres procédures allant jusqu'à une demande de remboursement du soutien financier à la construction accordé dans le cadre du présent programme.

10.1 Avis au propriétaire

Avant de révoquer l'aide financière et d'en exiger le remboursement, le Service des finances doit, au préalable :

- 1° Informer le propriétaire de son intention ainsi que des motifs sur lesquels celle-ci est fondée;
- 2° Lui indiquer, le cas échéant, la teneur des infractions, plaintes et oppositions qui le concerne;
- 3° Lui donner l'occasion :
 - a) de corriger la situation, s'il y a lieu, dans un délai raisonnable;
 - b) de présenter ses observations et, s'il y a lieu, de produire des documents pour compléter son dossier.

Le Service motive et communique par écrit sa décision en transmettant une communication écrite au propriétaire de main à main (avec signature confirmant la réception), par courrier recommandé ou par huissier.

10.2 Révocation de l'aide financière

En cas de défaut, la Ville se réserve le droit de réclamer le remboursement d'une partie ou de la totalité de l'aide financière accordée par le présent règlement, selon la nature du manquement.

Toute somme devant être remboursée porte intérêt au même taux que celui applicable aux taxes municipales impayées, et ce, à compter du versement de l'aide financière par la Ville.

ANNEXE 1 : TRACÉ DE LA ZONE TAMPON



ANNEXE 2 : COORDONNÉES DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Les évaluateurs suivants sont situés en Abitibi-Témiscamingue :

[Rémy Auclair](#)

Évaluateur agréé

983, 2^e Avenue, Val-d'Or (Québec)

819-825-4777

[René Collard](#)

Évaluateur immobilier

870-17, Perreault Est, Rouyn-Noranda (Québec)

1-877-797-9252

Le propriétaire peut choisir un autre évaluateur agréé situé ailleurs au Québec. Nous invitons les propriétaires à se renseigner sur les frais de déplacement et d'hébergement applicables.