

programme d'appui à la

**création de
logements abordables
et à la requalification
d'immeubles**

nicolet
innover
humainement



**BÂTIR UNE VILLE
INCLUSIVE ET
DYNAMIQUE**



**SOUTENIR LA CRÉATION
DE LOGEMENTS
ABORDABLES**



**FAVORISER LA
REQUALIFICATION
D'IMMEUBLES**



185-07-2026

juillet 2026

Table des matières

1.	L'INTÉRÊT DU PROGRAMME OU ORIGINE DU PROGRAMME	3
2.	BUT	3
3.	OBJECTIFS DE PROGRAMME.....	3
4.	PROMOTEURS ADMISSIBLES.....	3
5.	CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE D'AIDE.....	4
6.	DÉLAI À RESPECTER.....	4
7.	PROJET EN INCUBATION	4
8.	SPÉCIFICATIONS DES PROPRIÉTÉS ADMISSIBLES	4
9.	CARACTÉRISTIQUES DE L'AIDE FINANCIÈRE	5
10.	PROJETS NON ADMISSIBLES	5
11.	DÉPENSES ADMISSIBLES	5
12.	DÉPENSES NON ADMISSIBLES.....	6
13.	CRITÈRES DE QUALIFICATION ET D'ÉVALUATION	6
14.	ANALYSE DE LA DEMANDE.....	7
15.	MODALITÉ DE VERSEMENT	7
16.	DOCUMENT REQUIS.....	7
17.	GLOSSAIRE.....	8

Le programme d'appui à la création de logements abordables et à la requalification d'immeubles contribue à la mise en œuvre de moyens favorisant le développement de logements sociaux, abordables, d'habitation collective ou de transition ou alternative en logement en profitant des bâtiments résidentiels et/ou non résidentiels déjà existants. Par l'entremise de ce programme, la Ville de Nicolet désire jouer un rôle primordial dans l'accessibilité ainsi que l'abordabilité en matière de logements et d'habitation. Ce programme offre un moyen et une réponse novatrice aux besoins en insécurité locative et de logements dans une perspective de mixité sociale et de développement durable. Cette action contribue à la vitalité de la communauté en offrant une aide de financement adaptée afin d'agir comme levier pour des solutions inventives.

Ce programme est fondé sur les pouvoirs d'aides municipales prévus aux articles 2, 84.2, 84.4, 90 et 91 de la Loi sur les compétences municipales. Les dispositions qui suivent doivent s'interpréter d'une façon large et libérale afin de permettre à la Ville d'atteindre les objectifs qui y sont édictés et que ces articles de la Loi permettent d'atteindre.

1. L'INTÉRÊT DU PROGRAMME OU ORIGINE DU PROGRAMME

L'acquisition immobilière par des organismes sans but lucratif ou des entreprises privées propose une alternative innovante afin de favoriser l'accessibilité des personnes à du logement ou de l'habitation de qualité.

2. BUT

Soutenir les initiatives immobilières afin d'encourager le développement de projets liés à l'acquisition de multilogements, à la création de logements abordables, à la requalification d'immeubles ou d'alternative en habitation.

3. OBJECTIFS DE PROGRAMME

- Accroître l'offre de logements abordables, accessibles et de qualité dans la collectivité;
- Faciliter le financement de projets d'acquisition, de conversion, de transformation ou de requalification d'immeubles;
- Permettre l'émergence d'alternatives innovantes et de nouveaux modèles d'initiatives immobilières.

4. PROMOTEURS ADMISSIBLES

Pour être admissible au programme, un promoteur doit satisfaire toutes les conditions suivantes :

- Être une personne morale à but non lucratif ou une coopérative, légalement constituée depuis au moins cinq (5) ans;

- Avoir son siège social, un établissement ou un point de service sur le territoire de la Ville de Nicolet ou démontrer que le projet contribuera directement à l'offre de logements abordables sur le territoire;

- Démontrer sa capacité financière et opérationnelle à réaliser le projet.

5. CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE D'AIDE

- Être en cohérence avec les objectifs du programme;
- Être réalisée sur le territoire de la Ville de Nicolet;
- Présenter un budget équilibré ;
- Présenter un échéancier réaliste avec une fin des travaux au plus tard, le 31 décembre 2027;
- Soumettre un dossier de présentation conforme (date, formulaire, documents joints, etc.);
- Être conforme au plan d'urbanisme de la Ville de Nicolet et de ses règlements d'urbanisme notamment quant à l'usage exercé.

6. DÉLAI À RESPECTER

Les demandes peuvent être effectuées en continu, jusqu'à épuisement du fonds, selon le contexte du projet et son avancement.

7. PROJET EN INCUBATION

Le projet est déposé selon un contexte préliminaire. Une estimation de l'aide financière peut être confirmée par les partenaires et/ou une institution bancaire afin de permettre à l'organisme promoteur de progresser dans une recherche d'immeuble pour son projet. Si une aide financière est accordée, la somme est réservée pour une durée de 6 mois aux fins du projet en incubation. À la suite du dépôt final du projet, l'aide financière est réanalysée et octroyée définitivement.

Si le promoteur détient une option ou une promesse d'achat acceptée sur le terrain concerné, il peut déposer son projet aussi dans un contexte préliminaire. Dans un tel cas, il doit avoir conclu la transaction dans les 6 mois de l'acceptation préliminaire du projet.

8. SPÉCIFICATIONS DES PROPRIÉTÉS ADMISSIBLES

Le projet d'acquisition doit répondre aux critères suivants :

- Être un bâtiment ou un immeuble existant sur le territoire de Nicolet;

- Être un immeuble existant permettant la création, l'ajout, l'agrandissement, la conversion ou la requalification d'au moins deux (2) unités de logement;
- Les projets de conversion d'immeubles existants sont admissibles, notamment lorsqu'ils permettent de transformer un bâtiment résidentiel, commercial, institutionnel ou mixte afin d'y créer des logements abordables;
- Les projets réalisés sur un immeuble déjà détenu par le promoteur sont admissibles lorsque les travaux permettent la création de nouvelles unités de logement ou l'amélioration significative de l'abordabilité de logements existants;
- Aucun maximum de logements n'est imposé dans le cadre du présent programme;
- Le bâtiment ne doit pas être détenu en copropriété divise ou indivise ni être converti en l'une de ces copropriétés;
- L'organisme promoteur s'engage à demeurer propriétaire pour au moins 5 ans. S'il désire vendre la propriété durant cette période, il peut acheter une autre propriété à Nicolet pour effectuer du logement locatif abordable ou vendre à un autre organisme communautaire sous approbation de la municipalité. En cas de non-respect de l'engagement ou en l'absence des documents requis, l'organisme pourrait être dans l'obligation de rembourser l'aide reçue, selon les modalités indiquées dans le protocole de versement de cette aide.

9. CARACTÉRISTIQUES DE L'AIDE FINANCIÈRE

1. Le budget total pour attribution est de 50% du coût total du projet, jusqu'à concurrence de 100 000 \$ par projet;
2. Ce programme peut être combiné à d'autres formes d'aide financière ou d'allègements fiscaux offerts à l'organisme promoteur;
3. Le cumul des aides financières directes ou indirectes reçues par l'organisme promoteur ne doit pas dépasser 100 % du coût total du projet, lequel inclut les dépenses admissibles et les dépenses afférentes directement liées au projet;
4. Une reddition de compte sera exigée à la suite de la transaction et la réalisation du projet;
5. En cas de non-respect des conditions 4 et 5 du présent article, la Ville peut exiger le remboursement partiel ou total de l'aide, selon les circonstances, selon les modalités indiquées au protocole de versement de l'aide financière.

10. PROJETS NON ADMISSIBLES

- Dossier de demande incomplet;
- Qui ne cadre pas avec le but et les objectifs du programme;
- Projets présentés à des fins lucratives et de financement qui ne respectent pas les critères d'abordabilité.

11. DÉPENSES ADMISSIBLES

- Le coût d'acquisition, d'agrandissement, de conversion, de transformation ou de requalification d'un immeuble ou d'un bâtiment en vue d'y aménager des logements ou des chambres;

- Les travaux permettant l'ajout de nouvelles unités de logement abordable ou l'amélioration de l'abordabilité d'unités existantes;
- Les frais pour l'adaptation des espaces en fonction des besoins spécifiques de la clientèle;
- Les frais de modification des accès afin de rendre l'immeuble conforme aux usages;
- Les frais liés à des travaux de rénovation, d'amélioration et de réfection, notamment afin d'améliorer la qualité de l'immeuble, l'efficacité énergétique et l'isolation;
- Les frais liés aux services professionnels nécessaires à l'immeuble tels qu'une inspection certifiée, une évaluation de la valeur marchande, un plan d'architecture ou d'ingénierie.

12. DÉPENSES NON ADMISSIBLES

- Les coûts liés aux taxes municipales et les frais liés au droit de mutation;
- Les frais notariés;
- Les dépenses qui ne sont pas directement liées aux interventions admissibles;
- Les frais de déplacement;
- Les frais de présentation d'une demande d'aide financière;
- Les dépenses liées à un projet financé dans le cadre d'un autre programme ou aide financière;
- Les autres coûts directs ou indirects d'exploitation, d'entretien régulier et de gestion;
- Les frais associés à la masse salariale et aux avantages sociaux des employés des organismes promoteurs;
- Les frais juridiques et les honoraires professionnels liés à une réclamation ou une poursuite concernant l'immeuble;
- Toutes les dépenses liées à la découverte d'un vice caché à la suite d'un achat.

13. CRITÈRES DE QUALIFICATION ET D'ÉVALUATION

13.1 Conformité de la demande d'aide financière

Le projet déposé est en cohérence avec les objectifs et les critères du programme.

13.2 Qualité de la demande d'aide financière

Description détaillée, claire et complète du projet d'acquisition.

13.3 Capacité de mener à terme le projet

L'organisme promoteur démontre la capacité et les compétences afin de mener à terme le projet déposé.

13.4 Immeubles ou bâtiments visés

- Le projet prolonge la durée de la vie utile de l'immeuble;

- Il permet la réutilisation d'un immeuble.

13.5 Éléments de priorisation

Le projet offre une ou les conditions suivantes :

- d'abordabilité et de sécurité locative;
- d'adaptabilité du logement pour le vieillissement;
- d'accessibilité universelle et/ou adaptabilité.

13.6 Retombées du projet

Le projet propose des effets structurants sur :

- L'offre d'habitation, de transition et de logement;
- De requalification d'un immeuble en matière de logements, d'habitation et de la qualité de la vie.

14. ANALYSE DE LA DEMANDE

Le comité d'analyse des projets est constitué de :

- Un (1) représentant du Service des finances et de la trésorerie;
- Un (1) représentant de la Direction générale;
- Un (1) représentant du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

15. MODALITÉ DE VERSEMENT

Si le projet est accepté, un protocole de versement d'aide financière doit être négocié entre les parties selon le modèle fourni en annexe de la présente.

Ce protocole prévoit minimalement les éléments suivants :

1. Modalités de versement de l'aide financière;
2. Obligations et modalités de reddition de compte par le promoteur envers la Ville;
3. Obligations et modalités de remboursement de l'aide financière par le promoteur en cas de défaut de respecter les conditions du présent programme, de la Loi ou du protocole de versement d'aide financière.

Le protocole peut prévoir toutes conditions nécessaires à la mise en œuvre du versement de l'aide qui n'est pas déjà énoncée au présent programme. Il lie les parties au même titre qu'un contrat. Il s'interprète selon le principe énoncé à l'introduction du présent programme.

16. DOCUMENT REQUIS

- Formulaire de demande au Programme d'appui à la création de logements abordables et à la requalification d'immeubles;
- Les rapports d'activités et les états financiers de la dernière année financière;

- La prévision budgétaire du projet;
- Une résolution de l'engagement du conseil d'administration du promoteur pour le projet et la demande d'aide financière;
- Préapprobation hypothécaire auprès d'une instance financière, représente un atout pour l'analyse de la demande;
- Analyse de conformité du projet, émise par le service de l'urbanisme de la Ville de Nicolet.
- Si applicable,
- Fournir les documents attestant la provenance des autres aides financières;
- S'il s'agit d'une conversion d'un bâtiment ou d'un changement d'usage, fournir les plans d'architecte ou l'autorisation du changement d'usage auprès du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme durable de la Ville de Nicolet.

17. GLOSSAIRE

Accessibilité universelle

Possibilité d'accéder aux espaces privés ou publics, aux bâtiments et aux aménagements intérieurs et extérieurs, de s'orienter et de s'y déplacer sans obstacle et de façon sécuritaire, d'accéder aux équipements d'informations et de communication ainsi qu'à toutes les services en toute autonomie.

Logement à coût accessible

Logement dont le loyer est égal ou inférieur à un montant qui le rend financièrement accessible à des ménages à revenu faible ou modeste

Logement ou unité d'habitation

Tout local à usage d'habitation où l'on réside habituellement et qui possède une cuisine et une unité sanitaire

Logements de transition

Il est conçu comme une étape entre les abris d'urgence et le logement permanent. Il s'agit d'une solution à plus long terme, qui offre des services plus intensifs et privés que les abris d'urgence, mais qui reste limitée à des séjours de trois mois à trois ans.