



La conception et la mise en œuvre d'un programme Rénovation Québec

Toute municipalité qui cherche à renforcer la qualité de vie et le pouvoir d'attraction des quartiers dévitalisés doit considérer, entre autres, l'amélioration du cadre bâti et de la qualité de l'habitat sur son territoire.

Les municipalités québécoises peuvent bénéficier à cet égard d'un soutien de la Société d'habitation du Québec (SHQ), notamment par l'entremise du programme Rénovation Québec (PRQ). Mis en place en 2002 dans la continuité du programme de revitalisation des vieux quartiers, le PRQ a pour objectif d'offrir une aide financière aux municipalités soucieuses de revitaliser leurs quartiers centraux dont la vocation résidentielle est en déclin ou qui subissent les conséquences négatives d'une certaine dévitalisation. Ce programme peut aussi représenter un outil de choix pour améliorer des logements occupés par des ménages à faible revenu. Prenant la forme d'un programme-cadre, il laisse aux municipalités une grande latitude dans son application, tant sur le plan du territoire d'intervention que des montants consentis par projet ou encore des conditions d'admissibilité des bâtiments aux subventions.

Cette fiche présente les étapes clés de la mise en place d'un programme Rénovation Québec dans une municipalité et les éléments à considérer pour ce faire.



La réalisation d'esquisses est le meilleur moyen d'orienter judicieusement les travaux de rénovation effectués dans le cadre du programme Rénovation Québec.

La conception et la mise en œuvre d'un programme Rénovation Québec



AVANT



APRÈS

1. Les travaux admissibles

Par l'entremise de ses deux volets, le PRQ permet de soutenir une gamme variée d'actions visant une amélioration des conditions d'habitation :

Volet I – Rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu

Volet II – Interventions sur l'habitation

Ce second volet permet plusieurs interventions :

- La rénovation résidentielle (ajout d'un logement à un bâtiment résidentiel ou réaménagement des logements existants);
- La construction résidentielle;
- La transformation ou le recyclage d'un bâtiment non résidentiel en logements;
- L'adaptation d'un bâtiment ou d'un logement aux besoins d'une personne handicapée;
- L'accession à la propriété résidentielle;
- La bonification du programme AccèsLogis Québec.

Quelles que soient la taille de votre municipalité et la nature de vos priorités, la marche à suivre pour instaurer un PRQ est sensiblement la même.

2. Les étapes de la mise en place du programme Rénovation Québec

A Fixer les objectifs à atteindre

En tant que programme-cadre, le PRQ définit les paramètres et les grandes lignes d'une mesure d'aide mise en place à l'échelle municipale. Il suppose donc que chaque municipalité se l'approprie et l'adapte à ses objectifs et aux particularités de son territoire. Ainsi, il peut permettre d'allouer des subventions à des projets qui favorisent la préservation du cadre bâti, le soutien à la rénovation pour les ménages à faible revenu, l'amélioration de la mixité sociale, etc.

Toute municipalité désireuse d'implanter un PRQ sur son territoire devrait avoir le réflexe de formuler des recommandations quant à la qualité des travaux qui seront subventionnés. En effet, l'allocation d'une aide financière est un levier idéal pour rehausser la qualité des rénovations en misant sur une valorisation du patrimoine bâti et des caractères architecturaux propres au bâtiment et au milieu.

La municipalité de **Saint-Eustache** a mis en place le PRQ dans la continuité d'une démarche plus globale de revitalisation de son centre-ville et a donc ajouté une orientation clairement qualitative au programme. Ainsi, un comité de sélection, composé de personnes siégeant au comité de revitalisation et de membres du service d'urbanisme de la municipalité, sélectionne les dossiers qui seront présentés au comité consultatif d'urbanisme. Les dossiers sont retenus selon l'apport qualitatif des rénovations à l'ensemble urbain. En plus des formulaires usuels, la demande de subvention doit être accompagnée d'une présentation détaillée du projet et être appuyée par un relevé photographique et si possible par des esquisses présentant le projet de rénovation.

À **Drummondville**, c'est la municipalité qui se charge de monter le dossier de candidature et de déterminer les rénovations qui seront effectuées. L'objectif est de s'assurer que le projet est cohérent et que la rénovation aura des effets bénéfiques sur l'ensemble du bâtiment.

La municipalité peut par ailleurs influencer, à travers le PRQ, le type de constructions neuves qui seront subventionnées. De même, la Ville peut contrôler et influencer son développement résidentiel. Par exemple, **Montréal** et **Québec**, qui ont une volonté d'attirer des familles dans les quartiers centraux, privilégient l'allocation d'aides financières pour la construction de logements neufs qui comptent au moins deux chambres dans le cas de Québec et trois chambres dans le cas de Montréal.

Les objectifs que se fixent les municipalités doivent être cohérents avec les réalités du milieu et tenir compte de leur évolution. Il est donc nécessaire dès les premières étapes de mise en place du PRQ de prévoir un cadre de mesure de ses retombées afin de l'adapter les années suivantes, si nécessaire, à l'évolution des besoins en revitalisation du secteur.

B Choisir les secteurs d'intervention

La SHQ a fixé plusieurs critères dont la municipalité doit tenir compte lors du choix des secteurs concernés par le PRQ :

- Ils doivent représenter une partie restreinte du territoire;
- Ils doivent comporter une part importante de logements dégradés qui ont besoin de rénovations;
- Ils doivent présenter un déclin de leur fonction résidentielle qui requiert une intervention publique.



AVANT



APRÈS

La municipalité peut choisir d'ajouter d'autres critères de sélection afin de délimiter le territoire d'intervention. Dans les grandes municipalités, il est souvent nécessaire d'ajouter des critères plus précis à ceux de la SHQ, les critères généraux circonscrivant de trop vastes territoires.

À **Montréal**, en tenant compte des trois critères de la SHQ, 50 % du territoire municipal était admissible. Il a donc fallu être plus limitatif. La Direction de l'habitation a alors mis en place un indicateur qui combinait plusieurs critères et qui a abouti à la sélection de territoires où 50 % de la population était sous le seuil des revenus moyens, où 80 % des habitants étaient des locataires, et où 10 % des logements nécessitaient des rénovations majeures. Des critères concernant la valeur foncière ont été ajoutés et des visites sur le terrain ont permis d'affiner la sélection des secteurs d'application du programme.

La réduction de la taille du secteur d'intervention peut également être un moyen de maximiser l'effet du PRQ. En effet, plus le territoire est restreint, plus l'incidence visuelle du programme est importante et plus les chances d'enclencher un effet d'entraînement sont nombreuses. Les autres secteurs pourront bénéficier du programme dans des phases subséquentes. Il est généralement préférable de concentrer les efforts de rénovation pour qu'ils soient apparents plutôt que de diluer les interventions chez un très grand nombre de propriétaires et de réduire d'autant l'ampleur des travaux exécutés dans le cadre du programme.

À **Drummondville**, le choix des secteurs d'intervention a été facilité par la mise en place d'une démarche de revitalisation, menée par la Corporation Rues principales de Drummondville, en partenariat avec la Fondation Rues principales, et par la réalisation d'une étude historique et patrimoniale. Cela a permis d'identifier les noyaux les plus anciens et ainsi, de déterminer les priorités d'intervention. Le secteur concerné par le PRQ s'est élargi peu à peu, au fur et à mesure des réalisations.

C Faire valider une résolution municipale par la SHQ

Une municipalité souhaitant mettre en place le PRQ doit faire parvenir à la SHQ une résolution présentant les volets qu'elle veut appliquer et le budget qu'elle alloue au programme.

Si cette résolution est acceptée, la municipalité, à partir des paramètres fixés par la SHQ, doit élaborer son programme et justifier son choix des secteurs d'intervention.

D Rédaction du règlement municipal

La municipalité doit rédiger un règlement conforme aux exigences du PRQ qui reflète les objectifs municipaux. Ce règlement doit être approuvé par la SHQ. Le programme sera plus ou moins ciblé selon les objectifs fixés localement. Il peut par exemple n'autoriser que l'utilisation de certains matériaux pour les rénovations, ou encore encourager la reprise et le respect de codes architecturaux précis.

Le programme peut être modifié et le règlement revu chaque fois que la municipalité le souhaite. Les modifications doivent toutefois être approuvées par la SHQ.

E Faire connaître le programme

Afin d'inciter les propriétaires à profiter du programme Rénovation Québec et de s'assurer qu'ils comprennent bien les conditions d'admissibilité, il est conseillé de produire des documents informatifs à ce sujet.

L'utilisation des moyens de communication habituels (site Web de la Ville, journaux, etc.) doit être le premier réflexe pour toucher le plus large public possible. Cette démarche peut être complétée par la création de documents de promotion du programme, tels qu'un dépliant.



AVANT



APRÈS



AVANT



APRÈS

Par ailleurs, la tenue d'une ou de plusieurs soirées publiques, selon la taille de la municipalité, est également un bon moyen de présenter les objectifs du programme et le détail des conditions d'admissibilité aux subventions.

À **Trois-Rivières**, on peut s'informer sur le programme Rénovation Québec en allant sur le site Web de la Ville ou en consultant les feuillets informatifs disponibles à l'hôtel de ville.

À **Lévis**, des soirées d'information publiques ont été organisées et plusieurs communiqués ont été publiés dans les journaux locaux.

À **Montréal**, dans chaque bureau d'arrondissement, un agent a été formé pour informer et orienter les personnes intéressées par le programme. Ainsi, on a pu réduire le nombre de dossiers enregistrés non admissibles à une subvention.

F Le financement

Le montant des subventions accordées dans le cadre du programme est réparti entre la SHQ et la municipalité. Pour le volet I, la part de la subvention assumée par le gouvernement est de 66,6 %; pour le volet II, elle est de 50 %.

Le propriétaire, quant à lui, doit toujours assumer au moins un tiers du coût des travaux admissibles au programme Rénovation Québec. Il existe cependant deux exceptions: dans le cas d'une

rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu (volet I), la participation du particulier peut être réduite à 10 %, et lorsque le propriétaire du bâtiment subventionné est une coopérative ou un organisme sans but lucratif, la participation exigée est de 25 %. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) contribue à l'aide aux ménages à faible revenu.

G Le traitement des dossiers

Chaque municipalité peut choisir son propre mode de traitement des dossiers.

La méthode du premier arrivé, premier servi est la plus répandue. D'autres procèdent plutôt par tirage au sort pour déterminer l'ordre de traitement des dossiers. Une certaine sélection doit tout de même toujours être faite afin de s'assurer que les projets respectent les critères du programme local. On peut traiter prioritairement les dossiers présentant des caractéristiques, patrimoniales par exemple, plus intéressantes que d'autres et respectant plus fidèlement les grands objectifs de revitalisation.

H Adopter une méthode de mesure des effets du programme et rendre compte de sa portée

Afin d'évaluer dans quelle proportion le programme Rénovation Québec a répondu aux objectifs, il est important de prévoir un cadre de mesure de son rendement dès le début. En adoptant une série d'indicateurs qui permettent d'évaluer de manière plus précise les retombées directes et indirectes du PRQ, la municipalité est en mesure de mieux analyser la portée de ses investissements, de modifier le programme si nécessaire et de faire connaître à la population l'ensemble des améliorations apportées au milieu.

Pour plus de détails sur la mesure des retombées du PRQ, consultez la fiche-conseil n° 21, *Mesurer les retombées locales d'un programme Rénovation Québec*, et le *Cadre de mesure du rendement et de la performance du programme Rénovation Québec*.

Enfin, si vous voulez mettre en place un programme Rénovation Québec, communiquez avec la SHQ au 1 800 463-4315.



L'application d'un programme comme Rénovation Québec constitue un moyen d'encourager la préservation de détails architecturaux propres aux bâtiments ou au milieu.