

RÈGLEMENT N° 2016-340

RÈGLEMENT AUTORISANT UNE DÉPENSE ET UN EMPRUNT DE 2 310 000 \$ AFIN DE PARTICIPER FINANCIÈREMENT À LA CONSTRUCTION D'UN ÉDIFICE DE 60 LOGEMENTS POUR PERSONNES ÂÎNÉES

ATTENDU QUE le projet de construction d'un édifice de 60 logements pour personnes âgées à Sept-Îles, tel que présenté à la Société d'habitation du Québec par la corporation CODÉLO dans le cadre du programme *AccèsLogis Québec*;

ATTENDU QUE le projet « Vents et Marées – Phase 2 » vise la construction d'un bâtiment de 60 logements comprenant 45 unités de 3 pièces ½ et 15 unités de 4 pièces ½, pour un coût de construction estimé à 8 490 000 \$ et un coût total de projet estimé à 11 015 000 \$;

ATTENDU QUE la participation financière de la municipalité à titre de contribution du milieu est nécessaire et essentielle à la réalisation du projet;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné par le conseiller Guy Berthe à la séance ordinaire du conseil tenue le 11 janvier 2016;

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SEPT-ÎLES DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement;
2. La Ville de Sept-Îles est autorisée à dépenser une somme de **2 200 000 \$** afin de participer financièrement à la construction d'un édifice de soixante (60) logements pour personnes âgées par le versement d'une aide financière de ce montant à la corporation CODÉLO, le coût total du projet étant estimé à 11 015 000 \$ selon le procès-verbal de l'ouverture des soumissions et la demande d'aide financière joints en annexe du présent règlement pour en faire partie intégrante;
3. La Ville de Sept-Îles est autorisée, de plus, à payer des frais de financement, d'escomptes et d'émissions des obligations se rapportant à l'emprunt décrété par le présent règlement et à approprier à cette fin une somme de **110 000 \$**;
4. Aux fins d'acquitter les dépenses prévues par le présent règlement, la Ville de Sept-Îles est autorisée à emprunter une somme n'excédant pas **2 310 000 \$**, remboursable sur une période de trente (30) ans;
5. Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt décrété par le présent règlement, il est imposé et il sera prélevé annuellement, durant le terme de l'emprunt, sur tous les immeubles imposables situés sur le territoire de la ville, une taxe spéciale à un taux suffisant d'après leur valeur, telle qu'elle apparaît au rôle d'évaluation en vigueur chaque année;

Règlement n° 2016-340 (suite)

6. S'il advient que le montant d'une affectation autorisée par le présent règlement est plus élevé que le montant effectivement dépensé en rapport avec cette affectation, le conseil est autorisé à faire emploi de cet excédent pour payer toute autre dépense décrétée par le présent règlement et pour laquelle l'affectation s'avérerait insuffisante;
7. Le conseil municipal affecte à la réduction de l'emprunt décrété au présent règlement, toute contribution ou subvention pouvant lui être versée pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense décrétée par le présent règlement;

Le conseil affecte également au paiement d'une partie ou de la totalité du service de dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme de remboursement de l'emprunt, correspondant au montant de la subvention, sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention lorsqu'il s'agit d'une diminution du terme décrété au présent règlement;

8. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

- **AVIS DE MOTION DONNÉ** le 11 janvier 2016
- **ADOPTÉ PAR LE CONSEIL** le 25 janvier 2016
- **AVIS PUBLIC POUR LA TENUE D'UNE PROCÉDURE D'ENREGISTREMENT DONNÉ** le 3 février 2016
- **PÉRIODE D'ENREGISTREMENT TENUE** le 10 février 2016
- **APPROBATION DU MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE** le 24 février 2016
- **PUBLICATION D'UN AVIS D'ENTRÉE EN VIGUEUR** le 2 mars 2016
- **ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT** le 2 mars 2016

(signé) Réjean Porlier, maire

(signé) Valérie Haince, greffière

VRAIE COPIE CONFORME

Greffière

ANNEXE

PROCÈS-VERBAL DE L'OUVERTURE DES SOUMISSIONS DE « CODÉLO – Construction 60 logements » TENUE LE 8 DÉCEMBRE 2015 AU 74 MINGAN À SEPT-ÎLES

PRÉSENCES

Mesdames Annie Gosselin, Oléa Richard,
Messieurs Denis Clements, Guy Berthe, René Boucher, Dave Bélanger, Stéphane Lévesque, François Proulx.

Madame Annie Gosselin, architecte, procède à l'ouverture des enveloppes à 14 heures.
Les résultats sont les suivants :

NOM DE L'ENTREPRISE	PRIX DE LA SOUMISSION
Construction R.I.C (2006) inc	8 490 000,00\$
Construction Leclerc et Pelletier	9 892 819,00\$
Les Constructions BLH (1997) inc.	9 827 000,00\$
Les Constructions Binet Inc.	8 784 000,00\$
LFG Construction	9 670 910,00\$

Les soumissions sont remises à l'architecte afin de vérifier la conformité selon le devis.
L'analyse sera remise très rapidement.

La rencontre se termine à 14h10.

Préparé par : Oléa Richard



ANNEXE

Demande d'aide financière

Version 7.1.00B

Formulaire en date du 5 janvier 2016

Page 4 - BUDGET DE RÉALISATION

PROJET		Date de la DAF : EC 2015-01-28
Numéro du projet	: ACL-00688 ¹	Étape du projet : ED : Engagement définitif ²
Nom du projet	: Vents et Marées - Phase II ³	

BUDGET		
Durée des travaux jusqu'à la D.A.I.	: 12	N
DÉPENSES DE RÉALISATION		
	Résidentiel	Total
	Organisme	Organisme
	SHQ	SHQ
Acquisition (déboursé réel)	5 0	7 0
Droits de mutation	8 4 890	10 4 890
Droits et permis		
Permis de construction	11	13 0
Taxes vertes, taxes spéciales	14	16 0
Droits compensatoires	17	19 0
Autres - Droits et permis	20	22 0
Travaux		
Infrastructures	23 8 490 000	25 8 490 000
Imprévus sur travaux 5% ^{2a}	30 424 500	32 424 500
Adaptation SAD hors contrat (ent. gén.)	148	149 0
Autres immobilisations		
Salle de lavage (Laveuse, sècheuse, ...)	33	34 0
Mobilier salle communautaire et cuisine	35 3 600	36 3 600
Mobiliers clientèles spéciales (chambres)	37	38 0
Équipement pour projets du volet II	39	40 0
Autres - Mobilier et équipement	41 2 500	43 2 500
Honoraires professionnels		
Arpenteur-géomètre	44 ▶ 9 775 ▶	46 9 775
Ingénieur - structure / civile	140 ▶ 109 250 ▶	142 109 250
Ingénieur - mécanique / électricité	143 ▶ 108 100 ▶	145 108 100
Architecte	50 ▶ 196 000 ▶	52 196 000
Évaluateur	53 ▶ 2 000 ▶	55 2 000
Vérificateur	56 1 200	58 1 200
Analyse environnementale	59 6 212	61 6 212
Tests de capacité portante	62 16 155	64 16 155
Frais juridiques	65 ▶ 6 800 ▶	67 6 800
Honoraires de l'OSD	68 295 023	70 295 023
Frais professionnels divers	71 132 100	73 132 100
Organisation		
Déménagement - entreposage	74 2 000	76 2 000
	77 0	79 0
Taxes jusqu'à la DAI		
Assurances jusqu'à la DAI	80 4 971	82 4 971
Autres dépenses avant la DAI	83 14 028	85 14 028
TPS	86 9 611	88 9 611
TVQ	89 493 040	91 493 040
	92 983 614	94 983 614
Réserve pour taxes		
Réserve pour assurances	95 50 774	97 50 774
Réserve pour pertes locatives	98 6 256	100 6 256
Réserve capitalisée de gestion	101 22 701	103 22 701
	104 0	106 0
Financement intérimaire		
Intérêts sur remboursement TPS/TVQ	107 211 483	109 211 483
	110 11 813	112 11 813
Imprévus sur frais variables (5%)		
Contribution au secteur (1%)	113 45 966	115 45 966
	116 120 904	117 120 904
Dépenses totales	118 11 785 268	120 11 785 268
REVENUS DE RÉALISATION		
	Résidentiel	Total
	Organisme	Organisme
	SHQ	SHQ
Remboursement sur TPS 50%	121 246 520	123 246 520
Remboursement sur TVQ 50%	124 491 807	126 491 807
Revenus de loyer avant DAI	127 32 195	129 32 195
Autres revenus avant DAI (précisez)	130 0	132 0
	133	
Revenus totaux	134 770 522	136 770 522
COÛTS DE RÉALISATION		
	137 11 014 746	139 11 014 746

ANNEXE

Demande d'aide financière

Version 7.1.00B

Formulaire en date du 5 janvier 2016

Page 5 - CONTRIBUTIONS - AIDES COMPLÉMENTAIRES

PROJET		Date de la DAF : ec 2015-01-28
Numéro du projet :	ACL-00688 ¹	Étape du projet : ED : Engagement définitif ²
Nom du projet :	Vents et Marées - Phase II ³	

CONTRIBUTIONS DU MILIEU

Secteur Privé				
No	Nom du donateur ⁴	Description de la contribution ⁵	Organisme ⁶	SHQ ⁷
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10	HQ - AEEQ - FEE - NOVOCLIMAT	Monétaire	130 500	130 500
Total privé			130 500	130 500 ⁸

Secteur Public						
No	Nom du donateur ⁹	Description de la contribution ¹⁰	Phase Réalisation		Phase Exploitation - Services	
			Organisme ¹²	SHQ	Organisme ¹³	SHQ
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
Total public (Gouvernements)			0	0 ¹⁴	0 (A titre informatif)	

Municipalité			
Description de la contribution	Organisme	SHQ	Ajustement
Monétaire(Collecte, don, comptant) ¹⁵	2 200 000	2 920 000	
Équité / don :			
Immeuble ¹⁶			
Bâtiment ¹⁷			
Terrain ¹⁸	426 000	426 000	
Emphytéose ¹⁹	0	0	
Corvée - Services municipaux ²⁰			
Rabais (crédit) de taxes ²¹	0	0	
Nombre d'années: ²²	0		
Montant annuel : ²³	0		
Exemption de taxes ²⁴	0	0	
Nombre d'années: ²⁵			
Montant annuel : ²⁶			
Autres formes ²⁷			
Total municipalité	2 600 000	3 346 000 ²⁸	

Organisme			
Description de la contribution	Organisme	SHQ	
Monétaire(Collecte, don, comptant) ¹⁹		40 000	
Équité / don :			
Immeuble ²⁰			
Bâtiment ²¹			
Terrain ²²			
Emphytéose ²³	0	0	
Corvée ²⁴			
Autres formes ²⁵			
Total organisme	0	40 000 ²⁶	
CONTRIBUTION DU MILIEU TOTALE :		2 756 500	3 518 500 ²⁸
CONTRIBUTION MINIMUM REQUISE :		342 225	311 250 ²⁷

AIDES COMPLÉMENTAIRES

Municipalité											
PRQ		Contribution maximale : Org : 944 059,28 \$ SHQ : 1 041 460,20 \$ ⁴⁰									
Rabais (Crédit) de taxes - PRQ											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Organisme</th> <th>SHQ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre d'années : ³⁶</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Montant annuel : ³⁸</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valeur actualisée : ⁴⁰</td> <td>0 0</td> </tr> </tbody> </table>		Organisme	SHQ	Nombre d'années : ³⁶		Montant annuel : ³⁸		Valeur actualisée : ⁴⁰	0 0	Contribution monétaire - PRQ Montant de la subvention : <input type="text"/> ⁴¹	
Organisme	SHQ										
Nombre d'années : ³⁶											
Montant annuel : ³⁸											
Valeur actualisée : ⁴⁰	0 0										
Conservation du Patrimoine bâti - PRQ											
		Montant de la subvention : <input type="text"/> ⁴²									
		Coûts des travaux afférents : <input type="text"/> ⁴³									
TOTAL DE L'AIDE COMPLÉMENTAIRE PRQ : <input type="text"/> 0 <input type="text"/> 0 ⁴⁵ (N'inclut pas la Conservation du Patrimoine bâti - PRQ)											
PAMH - Excédent de l'aide maximale											
		Contribution maximale de la municipalité : Org : SHQ :									
		Aide complémentaire de la municipalité : <input type="text"/> 0 <input type="text"/> 0 ⁴⁶									
TOTAL DE L'AIDE COMPLÉMENTAIRE PAMH : <input type="text"/> 0 <input type="text"/> 0 ⁴⁷											
TOTAL DE L'AIDE COMPLÉMENTAIRE - MUNICIPALITÉ : <input type="text"/> 0 <input type="text"/> 0 ⁴⁸											

Règlement n° 2016-340 (suite)

ANNEXE

Demande d'aide financière

Version 7.1.00B

Formulaire en date du 5 janvier 2016

Page 6 - FINANCEMENT

PROJET		Date de la DAF : <input type="text" value="2015-01-28"/>
Numéro du projet :	<input type="text" value="ACL-00688"/> ¹	Étape du projet : <input type="text" value="ED : Engagement définitif"/> ²
Nom du projet :	<input type="text" value="Venis et Marées - Phase II"/> ³	

CALCUL DES SUBVENTIONS - SHQ		
	Organisme	SHQ
Coût de réalisation	<input type="text" value="11 014 746"/> ⁴	<input type="text"/>
Valeur marchande du don / équité (Total ou partiel) du bâtiment et/ou terrain	<input type="text" value="426 000"/> ⁵	<input type="text"/>
Valeur de la corvée	<input type="text" value="0"/> ¹⁰	<input type="text"/>
Résiduel de l'emphytéose	<input type="text" value="0"/> ¹²	<input type="text"/>
COÛT DE RÉALISATION TOTAL	<input type="text" value="11 440 746"/> ¹⁴	<input type="text"/>
Moins : Coûts d'adaptation subventionnés à 100% - Unités SUAL	<input type="text" value="12 950"/> ^{13a}	<input type="text"/>
Coûts d'adaptation subventionnés à 100% - Unités SAD	<input type="text" value="0"/> ^{13b}	<input type="text"/>
COÛT DE RÉALISATION TOTAL POUR SUBVENTION	<input type="text" value="11 427 796"/> ¹⁹	<input type="text"/>
Coût maximal de réalisation admissible pour fins de subvention	<input type="text" value="6 604 500"/> ¹⁸	<input type="text"/>
Coût de réalisation admissible (SHQ)	<input type="text" value="6 604 500"/> ²⁰	<input type="text"/>
Subvention de base	<input type="text" value="3 302 250"/> ²³	<input type="text"/>
Subvention - Régions éloignées	<input type="text" value="480 000"/> ²⁵	<input type="text"/>
Subvention - Municipalité de moins de 2500 habitants	<input type="text" value="0"/> ²⁶	<input type="text"/>
Subvention - Aide à l'occupation du territoire (AOT)	<input type="text" value="1 471 854"/> ¹⁰⁵	<input type="text"/>
Subvention Projet novateur Réf : <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Subvention (100%) - Adaptabilité du logement (SUAL)	<input type="text" value="12 950"/> ²⁷	<input type="text"/>
Subvention (100%) - Adaptation de domicile (SAD)	<input type="text" value="0"/> ²⁸	<input type="text"/>
Subvention Comité avisé Réf : <input type="text"/>	<input type="text" value="0"/> ¹⁰⁴	<input type="text"/>
SUBVENTION TOTALE:	<input type="text" value="5 257 054"/> ³¹	<input type="text"/>
APPORTS EN CAPITAL - RÉALISATION		
Contributions du milieu - Contributions monétaires uniquement		
Organisme	<input type="text" value="0"/> ³⁷	<input type="text"/>
Municipalité	<input type="text" value="2 200 000"/> ³⁸	<input type="text"/>
Public	<input type="text" value="0"/> ⁴¹	<input type="text"/>
Privé	<input type="text" value="130 500"/> ⁴³	<input type="text"/>
TOTAL DES CONTRIBUTIONS DU MILIEU - MONÉTAIRES	<input type="text" value="2 330 500"/> ⁴⁶	<input type="text"/>
Subvention PRQ - Monétaire (autre que Conservation du Patrimoine bâti)	<input type="text" value="0"/> ⁴⁹	<input type="text"/>
Emprunt - Aide à l'exploitation capitalisée (Rabais de taxes)	<input type="text" value="0"/> ⁵¹	<input type="text"/>
TOTAL DES APPORTS EN CAPITAL	<input type="text" value="2 330 500"/> ⁵⁴	<input type="text"/>
Dépenses totales de réalisation	<input type="text" value="11 785 288"/> ⁵⁴	<input type="text"/>
Versement comptant à l'engagement définitif	<input type="text" value="0"/> ⁵⁶	<input type="text"/>
MONTANT GLOBAL DU FINANCEMENT INTÉrimAIRE	<input type="text" value="11 785 288"/> ⁵⁷	<input type="text"/>

Ratio - L.E. / L.M.

O: S: ⁹

Calculer AOT

Prêt de démarrage

³⁰

Ratio - C. Milieu

Réel : ⁴⁵

Min : ^{45a}

O: S:

Ratio - C. Milieu initial

O: S: ¹⁰⁹

Majoration CMA

O: S: ¹¹⁰

Calculer majoration CMA

HYPOTHEQUE		
TERMES		
	Organisme	SHQ
Taux d'intérêt pour le financement à long terme	<input type="text" value="2,9300%"/> ⁶⁰	<input type="text"/>
Réserve de gestion (% d'augmentation du taux)	<input type="text" value="2,00%"/> ⁶²	<input type="text"/>
Terme du prêt hypothécaire (nombre d'années)	<input type="text" value="5"/> ⁶⁵	<input type="text"/>
Amortissement (nombre d'années)	<input type="text" value="35"/> ⁶⁷	<input type="text"/>
EMPRUNT		
Résidentiel		
Montant d'emprunt initial	<input type="text" value="3 417 193"/> ¹⁰⁶	<input type="text"/>
Contribution au FQHC	<input type="text" value="0"/> ¹⁰⁷	<input type="text"/>
Contribution FQHC versée hors hypothèque	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Montant du prêt résidentiel	<input type="text" value="3 417 193"/> ⁶⁹	<input type="text"/>
Non résidentiel		
Montant du prêt non résidentiel initial	<input type="text" value="0"/> ¹⁰⁸	<input type="text"/>
Montant du prêt non résidentiel	<input type="text" value="0"/> ⁷¹	<input type="text"/>
MONTANT TOTAL DU PRÊT	<input type="text" value="3 417 193"/> ⁷⁴	<input type="text"/>

Ratio C - Prêt / JVM

O: S: ⁶⁴

Coût par mois

/ 1000\$ ⁷³

COUT DU FINANCEMENT INTERIMAIRE				
	Résidentiel		Non résidentiel	
	Organisme	SHQ	Organisme	SHQ
Estimation des déboursés progressifs à financer	<input type="text" value="6 608 847"/> ⁷⁶	<input type="text"/>	<input type="text" value="0"/> ⁷⁷	<input type="text"/>
Versement comptant à l'engagement définitif	<input type="text" value="0"/> ⁷⁸	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Taux d'intérêt du financement intérimaire	<input type="text" value="3,20%"/> ⁸⁰	<input type="text"/>	<input type="text" value="3,20%"/> ⁸¹	<input type="text"/>
Période de financement intérimaire (en mois)	<input type="text" value="12"/> ⁸²	<input type="text"/>	<input type="text" value="12"/> ⁸³	<input type="text"/>
COÛT DU FINANCEMENT INTÉrimAIRE (1)	<input type="text" value="211 483 \$"/> ⁷⁹	<input type="text"/>	<input type="text" value="0 \$"/> ⁸⁴	<input type="text"/>

(1) Note: Le coût du financement intérimaire a pu faire l'objet d'un ajustement à l'onglet <Budget de réalisation>

Règlement n° 2016-340 (suite)

ANNEXE

Demande d'aide financière

Version 7.1.00B

Formulaire en date du 5 janvier 2016

Page 7 - BUDGET D'EXPLOITATION

PROJET		Date de la DAF : EC 2015-01-28
Numéro du projet :	ACL-00688 ¹	Étape du projet : ED : Engagement définitif ²
Nom du projet :	Vents et Marées - Phase II ³	

BUDGET

DÉPENSES D'EXPLOITATION	Résidentiel		Total	
	Organisme	SHQ	Organisme	SHQ
Remboursement hypothécaire				
Capital	57 052		57 052	
Intérêts	98 760		98 760	
Remboursement de l'emprunt (rabais de taxe)				
Capital	0		0	
Intérêts	0		0	
Rente emphytéotique			0	
Taxes et assurances				
Taxes foncières	58 326		58 326	
Taxes scolaires	24 622		24 622	
Taxes de services	18 600		18 600	
Taxes d'amélioration			0	
Assurances (Tx Ass. 9% Sans Tps/Tvq)	12 512		12 512	
Énergie, logements (Élec,Chauf,Eau..)	0		0	
Énergie, parties communes	23 468		23 468	
Ascenseur	4 800		4 800	
Conciergerie	15 000		15 000	
Entretien	14 400		14 400	
Déneigement Aire(m2) ¹²³ 2 094	4 712		4 712	
Administration (%)	19 587		19 587	
Vérification	3 200		3 200	
Formation et perfectionnement	900		900	
Cotisation à la fédération	0		0	
Réserve de remplacement immobilière	18 000		18 000	
Réserve de remplacement mobilière	763		763	
Réserve de gestion (Hypothèque)	4 365		4 365	
Réserve de gestion (Subv. à l'exploit.)	0		0	
Dépenses de services - Volets II et III				
1			0	
2			0	
3			0	
Vacances et mauvaises créances	15 669		15 669	
Dépenses totales	394 736		394 736	
REVENUS D'EXPLOITATION				
Aide à l'exploitation 1re année (Sans SLO)	0		0	
Revenus de services - Volets II et III				
1			0	
2			0	
3			0	
Autres revenus				
Autres revenus de location (stationnement)	3 000		3 000	
Revenus d'intérêts			0	
Revenus divers (laveuses, sécheuses, el)			0	
Revenus totaux	3 000		3 000	
LOYERS ÉCONOMIQUES ANNUELS	391 736		391 736	

VENTILATION - LOYERS ECONOMIQUES ¹²²					
Typologie	Loyer économique mensuel / unité		Nombre d'unités	Loyer économique annuel	
	Organisme	SHQ		Organisme	SHQ
Chambre Studio					
1CC	514,28 \$		45	277 713,36	
2CC	633,46 \$		15	114 022,54	
3CC					
4CC					
5CC					
Revenus totaux :				391 735,89	