

**PROJET DE RÈGLEMENT 474-2024 – RÈGLEMENT SUR L’INSTAURATION DU
PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC**

PROJET

ARTICLE 1.

Le préambule fait partie intégrante du règlement.

ARTICLE 2 – DÉFINITIONS

Dans le présent programme, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

Certificat d'admissibilité

Le formulaire utilisé par la Municipalité pour confirmer qu'elle autorise le début des travaux et qu'elle s'engage à accorder une aide financière à un requérant dans le cadre du programme.

Défectuosité majeure

Une défectuosité importante touchant un élément essentiel du bâtiment (fondation, murs extérieurs, toiture, système électrique, plomberie, système de chauffage, sécurité incendie, charpente, fenêtres) dont la correction est nécessaire pour lui redonner son caractère fonctionnel.

Propriétaire

La personne physique ou morale qui possède un droit de propriété sur le bâtiment où doivent être exécutés les travaux.

Unité résidentielle

Un logement ou une chambre si cette dernière est louée ou offerte en location dans un bâtiment servant ou ayant servi de résidence principale à ses occupants. Une unité résidentielle peut être constituée ou faire partie d'une maison unifamiliale, d'un immeuble multifamilial, d'une maison de chambres, etc.

Municipalité

Désigne la Municipalité de Ste-Marcelline-de-Kildare.

Secteur

La partie ciblée du territoire municipal qui fera l'objet du programme.

Société

Société d'habitation du Québec.

ARTICLE 3 - BUT DU PROGRAMME

Le programme a pour but de stimuler la revitalisation de certains secteurs ciblés du territoire municipal dont la vocation résidentielle est en déclin et dont le cadre bâti nécessite des interventions publiques pour en favoriser la mise en valeur des infrastructures résidentielles de la Municipalité.

ARTICLE 4 - TERRITOIRE D'APPLICATION

Selon les critères exigés par le programme-cadre de la SHQ, le programme municipal est mis en place pour répondre à des besoins particuliers dans une partie restreinte de son territoire.

Le programme s'applique à tout bâtiment résidentiel situé sur la Rue Principale à partir du 10^e Rang jusqu'au Petit 10^e Rang.

La Municipalité reconnaît admissible des demandes provenant de l'extérieur de ce secteur jusqu'à concurrence de 10% du budget qui lui est alloué par la Société d'habitation du Québec pour l'application du programme. De plus, les bâtiments admissibles devront avoir été construits avant 1980.

ARTICLE 5 - VOLETS DU PROGRAMME

La Municipalité a choisi d'intervenir dans les volets de la Société d'Habitation du Québec suivants:

- Volet II : Les interventions sur l'habitation

II-1 : La rénovation résidentielle : cette intervention peut porter sur la rénovation légère ou lourde d'un bâtiment résidentiel ou de la partie d'un bâtiment mixte.

II-3 : Le recyclage : cette intervention consiste à transformer en logements une partie ou la totalité d'un bâtiment non résidentiel (par exemple, convertir une école en immeuble à logements).

ARTICLE 6 – ADMISSIBILITÉ

Le présent programme est établi au bénéfice de toute personne physique ou morale qui, seule ou en copropriété, détient un droit de propriété sur la totalité ou une partie d'un bâtiment admissible à la date de la signature de la demande d'aide financière prévue par le programme et dont le projet est admissible.

De plus, le propriétaire doit être libre de tous arrrages de taxes et ne doit avoir aucun litige en cours avec la municipalité pour des avis d'infraction reçu relativement à des travaux exécutés sans permis.

Ne sont pas admissibles :

- Un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;
- Un élu et/ou un employé municipal (pendant son mandat ou dans les vingt-quatre mois qui suivent la fin de son mandat);
- Un membre du Comité Consultatif en Urbanisme (pendant son mandat ou dans les vingt-quatre mois qui suivent la fin de son mandat);
- Un organisme à but non lucratif ou une coopérative qui reçoit, dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Québec, une aide financière continue pour payer le déficit d'exploitation du bâtiment, ou détenant une entente ou un accord en vigueur donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada.

ARTICLE 7 - BÂTIMENTS ADMISSIBLES

- Le programme s'applique à la partie ou à la totalité de la superficie de plancher du bâtiment qui sert à des unités résidentielles et se situe à l'intérieur du secteur désigné.
- Un bâtiment résidentiel ne peut être inscrit plus d'une fois au programme Rénovation Québec–Municipalité de Ste-Marcelline-de-Kildare durant une période de cinq (5) ans.
- Le programme s'applique au « recyclage » d'un bâtiment, soit un projet qui convertit un bâtiment non résidentiel en espace résidentiel. Les travaux de recyclage doivent être d'au moins 15,000\$ par logement réalisés.

Ne sont pas admissibles :

La totalité ou la partie d'un bâtiment qui :

- Ne sert pas à des unités résidentielles;
- Est érigé dans une zone inondable de grand courant (0-20 ans), sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux pour l'immuniser contre les conséquences d'une inondation ou fait l'objet de tels travaux simultanément à l'exécution de travaux admissibles au présent programme;

- Est situé dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain ou à l'érosion côtière, sauf si les travaux prévus ne sont pas assujettis aux dispositions réglementaires relatives à ces zones ou si une expertise technique est réalisée, aux frais du propriétaire, pour lever l'interdiction prévue aux dispositions réglementaires. Dans tous les cas, les lois et règlements en vigueur encadrant les constructions, les travaux, les usages situés dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain ou à l'érosion côtière doivent être respectés.

ARTICLE 8 - TRAVAUX ADMISSIBLES

Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur ayant une licence valide auprès de la Régie du Bâtiment du Québec au moment de l'exécution des travaux dans l'une des catégories suivantes: 4041, 4042 ou 4043, ou par un entrepreneur spécialisé détenant une licence appropriée auprès du même organisme; ainsi qu'un numéro de TPS et de TVQ, tous deux devant être valides au moment de la réalisation des travaux.

La personne qui détient une licence de « constructeur-propriétaire » n'est pas considérée, aux fins du programme, comme détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec. Les travaux ne peuvent faire l'objet d'une aide financière provenant d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre d'AccèsLogis Québec où Logement abordable Québec.

Le propriétaire doit obtenir au moins deux soumissions pour la réalisation des travaux admissibles. Les soumissions doivent comprendre le coût des matériaux et de la main d'œuvre, plus frais d'administration, profit et taxes.

Les travaux admissibles sont les suivants :

1. Les travaux de réfection d'une partie ou de l'ensemble de la façade avant du bâtiment (la galerie, les fenêtres, le revêtement, etc.). Dans les cas du volet II-3 recyclage, les travaux n'ont pas à se limiter à la façade avant du bâtiment ;
2. Les travaux de mise en valeur des aspects architecturaux d'une partie ou de l'ensemble de la façade avant du bâtiment, par exemple : préservation du patrimoine bâti, restauration du revêtement d'origine, remplacement de la galerie et de la balustrade, toiture en pente ancestrale;
3. Dans le cas du volet II-3, soit le recyclage en unités résidentielles d'espaces non résidentiels, les travaux doivent être conformes aux plans et devis de l'architecte.

Ne sont pas admissibles :

- Les travaux exécutés avant que la Municipalité en ait donné l'autorisation (c'est à-dire avant la délivrance du certificat d'admissibilité);
- Les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation;
- Les travaux de réfection d'une toiture (bardeau, tôle, etc.) à l'exception de ceux pour la réfection d'une toiture à caractère architectural et patrimonial.
- Les travaux sur un bâtiment accessoire, notamment une remise, un abri d'auto ou un garage;
- La réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager;
- Les travaux visant à terminer un bâtiment en cours de construction;
- Les travaux d'entretien régulier (peinture de la galerie, réparation de bris mineurs sur la façade, etc.);
- Les travaux pour corriger une malfaçon ou un vice de construction à la suite de travaux exécutés par un entrepreneur ou par une personne qualifiée qui en a la responsabilité en vertu du Code civil du Québec.

Le bâtiment ne doit présenter, après l'intervention, aucune défectuosité constituant une menace à la sécurité des occupants.

Note : ces déficiences doivent donc être identifiées lors de l'inspection initiale, précisées dans le devis des travaux et corrigées avant le versement de la subvention (même si elles ne sont pas éligibles à une aide financière).

ARTICLE 9 – SINISTRES

Dans le cas d'un bâtiment ayant été l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, le coût de ces travaux est ajusté en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée à la suite de ce sinistre en vertu d'un contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, du montant de la perte établi par la Municipalité.

ARTICLE 10 - COÛTS ADMISSIBLES

Les coûts admissibles aux fins du calcul de l'aide financière sont :

- Le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur. La Municipalité se basera sur le montant de la soumission dont le prix est le plus bas.;
- Le coût du permis de construction municipal pour l'exécution des travaux;
- Les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus;
- Le coût d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme;
- Le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ);
- Les frais de relogement versés à un locataire;
- Les frais réclamés au propriétaire par la Municipalité pour l'administration du programme;
- Le coût des travaux reconnus multiplié par la proportion de la superficie de plancher réservée à la fonction résidentielle, lorsqu'un bâtiment ayant à la fois une fonction résidentielle et une fonction non résidentielle possède des parties communes (fondations, structure, parement extérieur, toiture).

Ne sont pas admissibles :

- La portion des coûts liée à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment;
- Les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble.

ARTICLE 11 - MONTANT MAXIMAL DE LA SUBVENTION

Dans le volet II, la subvention accordée équivaut à un maximum de 25% du coût total des travaux admissibles, sans toutefois dépasser 15,000\$.

La subvention hors-secteur équivaut à maximum de 25% du coût total des travaux admissibles, sans toutefois dépasser 7,500\$.

La répartition de l'aide financière est de 50% provenant de la Municipalité et de 50% provenant de la SHQ.

ARTICLE 12 - MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX

Le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins 10,000\$ (taxes exclues) par bâtiment.

ARTICLE 13 – RÉNOVATION D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES LOCATIVES

Dans le cas de la «rénovation d'unités résidentielles locatives», l'aide financière ne peut être versée que si le propriétaire a signé l'engagement décrit à l'article 16, lorsque celui-ci est applicable.

ARTICLE 14 - VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière est versée au propriétaire à la fin des travaux lorsque :

- 1) l'ensemble des travaux a été achevé selon les soumissions, plans et devis;
- 2) le propriétaire a produit toutes les factures et autres pièces justificatives permettant d'établir le coût réel des travaux;
- 3) le représentant de la Municipalité a procédé à une inspection finale;
- 4) le rapport de fin de travaux a été signé par l'inspecteur de la Municipalité, le propriétaire, l'entrepreneur, et les travaux ont été complétés conformément aux devis;
- 5) la recommandation de paiement a été signée par le représentant autorisé de la Municipalité;
- 6) les engagements relatifs au loyer ont été déposés (voir l'article 16);
- 7) il n'y a plus de déféctuosité constituant un risque pour la sécurité des occupants.

Advenant que l'ensemble des travaux autorisés ne puissent être réalisés à la suite d'un cas de force majeure approuvé par la Municipalité, celle-ci pourra verser une partie du montant indiqué au présent certificat, et ce, au prorata des travaux exécutés.

Seule une institution financière ou l'entrepreneur des travaux pourra obtenir un paiement conjoint si le propriétaire y consent.

ARTICLE 15 - ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

Un propriétaire qui désire bénéficier de l'aide financière prévue au présent programme doit faire une demande d'aide financière datée et signée à cet effet.

Avant de lui verser l'aide financière, la Municipalité exige du propriétaire, lorsque cela s'applique, qu'il signe le formulaire «Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire» dans lequel sont précisées les conditions à respecter pour avoir droit à la subvention.

Le propriétaire devra, à la fin des travaux, signer une reconnaissance de dette pour s'assurer qu'il respecte les conditions dudit programme pendant une période maximale d'un an ou deux ans selon le programme, le tout suivant la fin des travaux tel que confirmé au certificat de fin de travaux.

Le propriétaire doit rembourser à la Municipalité tout montant reçu s'il est porté à la connaissance de celle-ci qu'il a fait une fausse déclaration ou lorsque l'octroi de l'aide financière est révoqué.

Au sens du présent article, constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou tout renseignement erroné ainsi que toute omission ou information incomplète ayant eu pour effet direct ou indirect le versement par la Municipalité d'une aide financière à laquelle le propriétaire n'avait pas droit.

ARTICLE 16 - ENGAGEMENT RELATIF AU LOYER

Les dispositions suivantes sont applicables à tous les dossiers du volet II et s'appliquent lorsque l'aide financière moyenne par logement est supérieure à 3,500\$.

Pour tout logement locatif, la Municipalité exige que :

- 1) Le propriétaire complète et remet au fonctionnaire désigné le formulaire «Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire»;
- 2) Les locataires soient informés par écrit que le bâtiment faisant l'objet d'une aide financière versée en vertu du présent règlement n'est soustrait d'aucune façon à la juridiction de la Régie du logement pour la fixation des loyers maximaux;
- 3) La hausse de loyer prévue pour le renouvellement de bail considérant la valeur des travaux exécutés soit établie selon le taux de rendement de la Régie du logement. Le propriétaire doit utiliser le formulaire de calcul de la Régie du logement pour obtenir le montant de la hausse de loyer autorisée et en remettre une copie au fonctionnaire désigné;

4) Le contrôle du loyer s'applique pour une période de douze (12) mois suivant la date de versement de l'aide financière. À cet effet, le propriétaire s'engage à :

1. Ne pas évincer un locataire pour prendre possession d'une habitation pour s'y loger ou pour y loger un parent;
2. Conserver le mode locatif pour toutes les unités d'habitation;
3. Remettre au fonctionnaire désigné une copie des avis d'augmentation de loyer ou, le cas échéant, des nouveaux baux, lors de la période de renouvellement de bail suivant la fin des travaux, de même que les formulaires prévus en 3) afin de démontrer que la hausse des loyers correspond aux taux d'augmentation déterminés par la Régie du Logement.

Le propriétaire et le locataire doivent également, et ce, sans limiter la généralité de ce qui précède, respecter les délais pour les différents avis prévus par la loi.

À défaut de respecter ces exigences, le propriétaire devra rembourser la subvention selon les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 17 - CALCUL DU LOYER

Le calcul du loyer suit les règles de la Régie du logement.

Seuls les travaux non subventionnés doivent être considérés dans le calcul du loyer.

ARTICLE 18 - DOCUMENTS REQUIS

Avant d'accorder ou de verser l'aide financière, la Municipalité exige que le propriétaire fournisse les documents jugés nécessaires pour vérifier le respect des dispositions du présent programme, notamment :

1. Une preuve que les entrepreneurs dont les soumissions sont considérées pour établir le coût des travaux reconnus détiennent les licences appropriées et valides délivrées par la Régie du bâtiment du Québec, ainsi que les numéros de TPS et TVQ;
2. Un devis détaillé des travaux à exécuter et au moins deux soumissions. Les soumissions doivent être détaillées et ventilées et doivent notamment indiquer la nature, les quantités et les prix des travaux à réaliser;
3. Les baux en vigueur pour les logements locatifs, s'il y a lieu;
4. Le Formulaire de Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire, s'il y a lieu;
5. La facture de l'entrepreneur ayant exécuté les travaux;
6. Tous documents nécessaires à la bonne compréhension du projet.

En tout temps, la Municipalité peut exiger tout document de nature à confirmer le respect des conditions du programme.

ARTICLE 19 - DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Les travaux doivent être terminés au plus tard douze (12) mois après la délivrance du certificat d'admissibilité. Après ce délai, à moins d'une autorisation préalable du représentant municipal, le dossier sera fermé et le propriétaire perdra le bénéfice de la subvention.

Une demande de prolongation de ce délai pourra être étudiée par la Municipalité sur présentation d'une justification écrite du propriétaire, dans un tel cas, le propriétaire doit préciser les raisons du retard et la date prévue de fin des travaux.

ARTICLE 20 - POUVOIRS DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité peut, d'office et à tout moment, surseoir à l'étude d'une demande d'aide financière jusqu'à ce que le propriétaire ait fourni tout renseignement ou document qu'elle estime nécessaire à l'application du présent programme.

La Municipalité peut révoquer à tout moment l'octroi d'une aide financière si le propriétaire a fait défaut de terminer les travaux reconnus dans les délais prévus au présent règlement.

La Municipalité peut également révoquer à tout moment l'octroi d'une aide financière s'il est porté à sa connaissance tout fait qui rend la demande d'aide financière non conforme aux dispositions du programme, inexacte ou incomplète, ou qui a pu en rendre la production irrégulière.

En cas de litige, la Municipalité pourra tenter des recours judiciaires pour recouvrer une subvention obtenue illégalement ou en obtenir le remboursement pour non-respect des engagements.

La Municipalité peut mettre fin au présent programme en tout temps. À compter du jour de la prise d'effet de la cessation, aucune aide financière ne peut être accordée.

La Municipalité a établi les critères de priorité suivants dans le traitement de ses dossiers :

Une liste d'attente A est constituée pour les demandes au Volet II-1 et une liste d'attente B pour les projets du Volet II-3.

Un comité de sélection composé de membres du comité consultatif en Urbanisme et du département de l'Urbanisme de la Municipalité prioriseront les demandes de la liste d'attente A. Celle-ci est basée sur le principe du premier arrivé, premier servi et selon les critères requis. Les demandes de la liste B pourront être considérées selon les disponibilités budgétaires.

ARTICLE 21 - FRAIS DE GESTION

La Municipalité a établi des frais d'administration payables par le propriétaire pour le traitement de toute demande d'aide financière. Cette somme est de 200\$.

ARTICLE 22 - ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Ste-Marcelline-de-Kildare ce 17 juin 2024

Émilie Boisvert
Mairesse

Catherine Haulard
Directrice générale

ANNEXE A – Rapport justificatif SHQ