

---

Avis de motion et dépôt du projet de règlement	:	<u>7 octobre</u>	2019	(No 2019-411)
Adoption	:	<u>28 octobre</u>	2019	(No 2019-433)
Publication	:	<u>30 octobre</u>	2019	

---

CONSIDÉRANT QUE la Société d'habitation du Québec a instauré un programme-cadre qui a pour objet de favoriser la mise en place par la Municipalité de mesures pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin dans un ou des secteurs restreints de son territoire;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a désigné des secteurs situés sur une partie restreinte de son territoire comportant une proportion de logements (en mauvais état ou vacants) qui nécessitent des travaux de rénovation, et que l'état actuel et l'évolution de sa vocation résidentielle justifient une intervention publique;

CONSIDÉRANT QUE la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a accordé à la Ville de Montmagny un budget pour l'application d'un programme municipal de revitalisation sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE la SHQ participe au budget global du présent programme dans une proportion de 50 %;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a signé, avant l'obtention de l'approbation de son programme par la Société d'habitation du Québec, une entente sur la gestion dudit programme qui prévoit notamment que la Municipalité déboursa la totalité de l'aide financière accordée aux propriétaires et que la participation financière de la Société d'habitation du Québec à cette aide lui sera remboursée;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné par Monsieur Jessy Croteau à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 7 octobre 2019;

EN CONSÉQUENCE, IL EST ORDONNÉ ET DÉCRÉTÉ PAR RÈGLEMENT NUMÉRO 1224 DE CE CONSEIL CE QUI SUIT :

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **1. TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement porte le titre « Règlement sur l'instauration du programme Rénovation Québec – Ville de Montmagny ».

### **2. DÉFINITIONS**

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

- « **certificat d'admissibilité** » : une lettre est utilisée 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;
- « **demande d'aide financière** » : le formulaire de demande de la Municipalité utilisé par un propriétaire pour demander une aide financière conformément aux modalités du « Programme Rénovation Québec – Ville de Montmagny » se retrouvant à l'annexe 3;
- « **entrepreneur accrédité** » : une personne physique ou morale détenant une licence appropriée et valide d'entrepreneur en construction délivrée par la Régie du bâtiment du Québec;
- « **logement** » : un groupe de pièces complémentaires servant ou destinées à servir de domicile à un ménage et qui comprend obligatoirement un salon, une aire de séjour, une salle à manger ou coin repas, une cuisine ou coin cuisine, une chambre ou coin repos et qui est équipé d'une installation sanitaire ainsi que d'appareils et installations pour préparer et consommer des repas;
- « **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.;
- « **ménage** » : toutes les personnes qui occupent le logement où les travaux seront exécutés au moment de la demande d'aide financière;
- « **Municipalité** » : désigne la Ville de Montmagny;
- « **secteur** » : la partie ciblée du territoire municipal qui fera l'objet du programme;
- « **Société** » : Société d'habitation du Québec.

### 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.

### 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 à l'intérieur des zones d'habitation, dans les secteurs de la municipalité qui présentent une proportion élevée de logements en mauvais état ou vacants, à savoir :

- le secteur de la zone 1 est sommairement situé entre l'avenue Sainte-Brigitte à l'ouest et l'intersection du boulevard Taché et de la rue Saint-Louis à l'est, par les lots au nord de la rue Saint-Jean-Baptiste Est au nord et par les lots au nord de la rue Saint-Louis au sud, et tel qu'il est illustré sur le plan joint en annexe;
- le secteur de la zone 2 est sommairement situé entre le 165, rue Saint-Jean-Baptiste Ouest à l'ouest et la 3<sup>e</sup> Avenue à l'est, par les lots au nord de la rue Saint-Jean-Baptiste Ouest au nord et par les lots au sud de la 8<sup>e</sup> Rue, et tel qu'il est illustré sur le plan joint en annexe;

- le secteur de la zone 3 est sommairement situé entre les lots à l'ouest de l'avenue Sainte-Anne à l'ouest et l'avenue Mercier à l'est, par les lots au nord de la rue Saint-Ignace au nord et par le chemin de fer au sud, et tel qu'il est illustré sur le plan joint en annexe;

Le plan indiquant les secteurs visés est joint au présent règlement comme Annexe 1.

## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

### 5. VOLETS DU PROGRAMME

La Municipalité a choisi d'intervenir dans les volets suivants :

- Volet II : Les interventions sur l'habitation
  - II-1 : La rénovation résidentielle
  - II-6 : La bonification AccèsLogis Québec

### 6. PERSONNES ADMISSIBLES

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.

**Ne sont pas admissibles :**

- un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;
- 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;
- le propriétaire doit être libre de tous arrérages de taxes et ne doit avoir aucun litige en cours avec la Municipalité pour des avis d'infraction reçus relativement à des travaux exécutés sans permis.

### 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 ou des secteurs désignés.

Voici les conditions devant être remplies dans l'application du programme :

- le montant minimal des travaux pour rendre le bâtiment admissible au programme est de 5 000\$ après taxes;
- l'inscription au programme pour un même bâtiment ne peut excéder une demande par période de douze mois. Toutefois, les nouvelles demandes dans les années futures auront priorité sur les immeubles ayant déjà bénéficié de ce programme;

**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.

## 8. TRAVAUX ADMISSIBLES

Pour être admissibles au présent programme, les travaux doivent satisfaire aux dispositions suivantes :

- les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec 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 ou Logement abordable Québec.

Le propriétaire doit obtenir au moins deux soumissions pour la réalisation des travaux admissibles. Pour établir le coût admissible à l'aide financière, la Municipalité peut se baser sur le montant de la plus basse soumission ou sur le coût estimé à partir d'une liste de prix qu'elle a établie. Lorsque le propriétaire est un entrepreneur, la Municipalité pourra se baser sur une liste de prix pour s'assurer du juste prix.

Dans le cas des travaux du Volet II-1 - La rénovation résidentielle, les travaux admissibles sont ceux reconnus pour corriger les défauts majeures ou tout autre travail reconnu admissible par la Municipalité concernant la structure, le revêtement extérieur ou le toit.

### **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 sur un bâtiment accessoire isolé, 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;
- 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;
- les travaux visant un bâtiment dérogatoire ou un usage dérogatoire.

## 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.

## 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 peut se baser sur le montant de la soumission dont le prix est le plus bas ou sur le coût estimé à partir d'une liste de prix qu'elle a établie;
- 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, s'il y a lieu;
- 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.

## DISPOSITIONS FINANCIÈRES

### 11. MONTANT MAXIMAL DE LA SUBVENTION

Dans le Volet II-1 La rénovation résidentielle, la subvention accordée équivaut à un maximum de 10 000 \$, sans toutefois dépasser 66,6 % du coût total des travaux admissibles.

Dans le Volet II-6 La bonification AccèsLogis Québec, le montant de l'aide financière de la Municipalité ne peut dépasser les montants fixés par résolution municipale.

### 12. SOUMISSION LA PLUS BASSE

Dans le Volet II-6 La bonification AccèsLogis Québec, le propriétaire doit respecter les règles relatives à l'octroi des contrats dans le milieu municipal et s'assurer d'accepter la soumission conforme la plus basse.

**13. MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX**

Dans le Volet II-1 La rénovation résidentielle, le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins 5 000 \$ après taxes par bâtiment.

**14. RÉNOVATION D'UNITÉS RÉSIDENIELLES 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 17, lorsque celui-ci est applicable.

**15. 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 17);
- 7) il n'y a plus de défectuosité constituant un risque pour la santé des occupants.

**DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES****16. 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 en remplissant le formulaire à cet effet à l'annexe 3.

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 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.

**17. ENGAGEMENT RELATIF AU LOYER**

Les dispositions suivantes sont applicables aux dossiers du volet II-I - La rénovation résidentielle lorsque l'aide financière moyenne par logement est supérieure à 7 500 \$.

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 » se trouvant à l'annexe 2;
- 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 mois suivant la date de versement de l'aide financière. À cet effet, le propriétaire s'engage à :
  - ne pas évincer un locataire pour prendre possession d'une habitation pour s'y loger ou pour y loger un parent;
  - conserver le mode locatif pour toutes les unités d'habitation;
  - 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.

## **18. 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.

## **19. 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. le formulaire « Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire » se trouvant à l'annexe 2;
4. les baux en vigueur pour les logements locatifs ainsi que la confirmation écrite au locataire pour l'augmentation du loyer, s'il y a lieu;
5. la facture détaillée de l'entrepreneur ayant exécuté les travaux.

## 20. DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Les travaux doivent être terminés au plus tard douze 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.

## 21. 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.

Le traitement d'une demande d'inscription de l'annexe 3, est réalisé selon le principe «premier arrivé, premier servi», lorsque celle-ci est complète et conforme au programme. Une fois l'inscription approuvée, la demande est inscrite sur la liste d'attente.

## 22. FRAIS DE GESTION

La Municipalité a établi des frais d'administration payables par le propriétaire pour le traitement de toute demande d'aide financière pour le Volet II-1 Rénovation résidentielle. Cette somme est de 20.00 \$ et n'est pas remboursable.

## 23. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

  
Karine Simard, greffière

  
Rémy Langevin, maire

Signé à Montmagny, le 29 octobre 2019.