

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINTE-MARTHE-SUR-LE-LAC
ANNÉE DEUX MILLE VINGT-DEUX



Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac

PROJET DE RÈGLEMENT 704
SUR L'INSTAURATION DU PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC, VOLET MAISONS
LÉZARDÉES

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	3
SECTION 1-DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1- DÉFINITIONS	3
ARTICLE 2- BUT DU PROGRAMME	4
ARTICLE 3- TERRITOIRE D'APPLICATION	4
SECTION 2-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	4
ARTICLE 4- PERSONNES ADMISSIBLES	4
ARTICLE 5- PERSONNES NON-ADMISSIBLES	4
ARTICLE 6- BÂTIMENTS ADMISSIBLES	4
ARTICLE 7- BÂTIMENTS NON-ADMISSIBLES	4
ARTICLE 8-TRAVAUX ADMISSIBLES	5
ARTICLE 9- TRAVAUX NON-ADMISSIBLES	5
ARTICLE 10- APPLICATION RÉTROACTIVE	6
ARTICLE 11- SINISTRES	6
ARTICLE 12- COÛTS ADMISSIBLES	6
ARTICLE 13- COÛTS NON-ADMISSIBLES	7
SECTION 3- DISPOSITIONS FINANCIÈRES	7
ARTICLE 14-MONTANT MAXIMAL DE LA SUBVENTION	7
ARTICLE 15-MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX	7
ARTICLE 16- VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE	7
SECTION 4- DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	7
ARTICLE 17-DOCUMENTS REQUIS	7
ARTICLE 18- DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX	8
ARTICLE 19- POUVOIRS DE LA VILLE	8
ARTICLE 20- FRAIS DE GESTION	9
ARTICLE 21- ENTRÉE EN VIGUEUR	9

PRÉAMBULE

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 Ville de mesures pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin dans un ou des secteurs restreints de son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire a accordé à la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac à un budget pour l'application de ce volet ;

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

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac 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 Ville 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 lors de la séance extraordinaire du conseil municipal tenue le 16 janvier 2023 et que le projet de règlement a été déposé lors de cette même séance ;

LE CONSEIL DÉCLARE CE QUI SUIT :

SECTION 1-DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1- 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 Ville 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 ;

« **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 ;

« **revenu de ménage** » : le total des revenus de toutes les personnes constituant un ménage, à l'exception des revenus gagnés par une personne de moins de 18 ans et par une personne ayant un statut d'étudiant à temps complet autre que le propriétaire ;

« **Ville** » : désigne la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac ;

« **Société** » : Société d'habitation du Québec.

ARTICLE 2- BUT DU PROGRAMME

Le programme a pour but de venir en aide aux propriétaires de bâtiments admissibles dont les fondations présentent des lézardes à la suite de leur affaissement.

ARTICLE 3- TERRITOIRE D'APPLICATION

Le programme d'aide financière établi par le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire administré par la Ville.

SECTION 2-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 4- PERSONNES ADMISSIBLES

- 4.1 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.
- 4.2 S'il y a plus d'un propriétaire, une procuration signée par l'ensemble des propriétaires et par laquelle ils désignent un représentant doit être fournie à la Ville.
- 4.3 S'il s'agit d'une corporation ou d'une coopérative d'habitation, une résolution de son conseil d'administration par laquelle sont désignés un ou des représentants doit être fournie à la Ville.

ARTICLE 5- PERSONNES NON-ADMISSIBLES

- 5.1 Un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec ;
- 5.2 Un organisme sans but 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.
- 5.3 Le propriétaire qui a des arrérages de taxes et/ou un litige en cours avec la Ville, notamment quant à des avis d'infraction reçus relativement à des travaux exécutés sans permis.

ARTICLE 6- BÂTIMENTS ADMISSIBLES

Le programme s'applique à la partie ou à la totalité de la superficie de plancher du bâtiment occupée par des unités résidentielles, telles que décrites à l'article 1.

Les fondations du bâtiment doivent présenter des lézardes dont la cause est liée aux conditions du sol naturel ou rapporté qui entoure les fondations.

ARTICLE 7- BÂTIMENTS NON-ADMISSIBLES

- 7.1 La totalité ou la partie d'un bâtiment qui :
 - 7.1.1 ne sert pas à des unités résidentielles ;
 - 7.1.2 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 au moment de l'exécution des travaux admissibles au présent programme ;

7.1.3 est érigé dans une zone de contraintes naturelles qui représentent des dangers d'érosion ou de glissement de terrain, sauf si les travaux prévus ne sont pas assujettis aux dispositions réglementaires relatives à ces zones, ou si le propriétaire fait réaliser une expertise technique, à ses frais, 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

- 8.1 Les travaux admissibles sont ceux qui sont nécessaires pour remettre en état les fondations et corriger les autres éléments du bâtiment (ex : murs extérieurs et intérieurs, planchers, fenêtres, etc.) qui ont été endommagés par le mouvement des fondations. Ces travaux doivent comprendre l'installation d'au moins un pieu destiné à stabiliser les fondations du bâtiment admissible.
- 8.2 Les causes de l'affaissement de la fondation doivent être liées à la condition du sol et non pas à un défaut ou à un vice de construction. La condition du sol qui a provoqué l'affaissement de la fondation doit être confirmée par une entreprise spécialisée.
- 8.3 La Ville exige un rapport d'ingénieur qui atteste que les dommages sont dus aux mouvements de sol et qui détermine les travaux nécessaires pour les corriger.
- 8.4 Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ainsi que les numéros de TPS et de TVQ, devant tous être valides au moment de la réalisation des travaux.
- 8.5 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.
- 8.6 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 des programmes AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec.
- 8.7 Le propriétaire doit obtenir au moins deux soumissions pour l'exécution des travaux admissibles.
- 8.8 Pour établir le coût admissible à l'aide financière, la Ville doit 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.
- 8.9 Pour éviter le conflit d'intérêts lorsqu'un propriétaire est un entrepreneur qui veut exécuter ses propres travaux, la Ville se réserve le droit de comparer les soumissions à une liste de prix pour s'assurer du juste prix.

ARTICLE 9- TRAVAUX NON-ADMISSIBLES

9.1 Les travaux suivants ne sont pas admissibles au programme :

- 9.1.1 les travaux exécutés avant que la Ville en ait donné l'autorisation (c'est-à-dire avant la délivrance du certificat d'admissibilité) à moins de circonstances exceptionnelles reconnues par la Ville ;
- 9.1.2 les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation ;
- 9.1.3 les travaux sur un bâtiment accessoire, notamment une remise, un abri d'auto ou un garage ;
- 9.1.4 la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager ;

- 9.1.5 les travaux visant à terminer un bâtiment en cours de construction ;
- 9.1.6 les travaux d'entretien régulier ;
- 9.1.7 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 ;

ARTICLE 10- APPLICATION RÉTROACTIVE

- 10.1 Aucune aide financière ne peut être accordée pour des travaux qui ont été exécutés avant d'avoir été approuvés par la Ville, à moins de circonstances exceptionnelles reconnues par la Ville.
- 10.2 Nonobstant l'énoncé du paragraphe précédent, le programme municipal peut s'appliquer aux travaux admissibles exécutés au cours des douze mois précédant la date de son entrée en vigueur.
- 10.3 Afin d'établir son admissibilité au programme, le propriétaire qui requiert l'aide financière de la Ville pour des travaux admissibles exécutés avant l'entrée en vigueur du présent règlement devra démontrer qu'au moins un pieu a été installé pour stabiliser les fondations de son bâtiment.
- 10.4 Toutes les autres conditions du programme municipal, après avoir fait l'objet des adaptations nécessaires, s'appliquent aux demandes d'aide financière présentées pour des travaux exécutés avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 11- 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 Ville.

ARTICLE 12- COÛTS ADMISSIBLES

- 12.1 Les coûts admissibles aux fins du calcul de l'aide financière sont :
 - 12.1.1 le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur. La Ville 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 ;
 - 12.1.2 le coût du permis de construction municipal pour l'exécution des travaux ;
 - 12.1.3 les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus ;
 - 12.1.4 le coût d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme ;
 - 12.1.5 le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) ;
 - 12.1.6 les frais de relogement versés à un locataire ;
 - 12.1.7 les frais réclamés au propriétaire par la Ville pour l'administration du programme, s'il y a lieu ;
 - 12.1.8 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).

ARTICLE 13- COÛTS NON-ADMISSIBLES

13.1 Les coûts suivants ne sont pas admissibles au programme :

13.1.1 la portion des coûts liée à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment ;

13.1.2 les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble.

SECTION 3- DISPOSITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 14-MONTANT MAXIMAL DE LA SUBVENTION

14.1 Dans le volet « maisons lézardées », la subvention accordée équivaut à

14.1.1 Pour des travaux de plus de 100 000\$: 30% jusqu'à un max de 30 000\$;

14.1.2 Pour des travaux de 50 000\$ à 99 999\$:25% jusqu'à un max de 20 000\$;

14.1.3 Plus de 30 000\$ à 49 999\$: 20% jusqu'à un maximum de 7500\$;

ARTICLE 15-MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX

Le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins 30 000\$ par bâtiment ou par logement.

ARTICLE 16- VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

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

16.1.11 L'ensemble des travaux a été achevé selon les soumissions, plans et devis ;

16.1.12 Le propriétaire a produit toutes les factures et autres pièces justificatives permettant d'établir le coût réel des travaux ;

16.1.13 Le représentant de la Ville a procédé à une inspection finale ;

16.1.14 Le rapport de fin de travaux a été signé par l'inspecteur de la Ville. La Ville se réserve le droit d'exiger un rapport de l'entreprise spécialisée en la matière (ingénieur, technicien, etc.) qui atteste que les travaux ont été exécutés conformément au devis.;

16.1.15 La recommandation de paiement a été signée par le représentant autorisé de la Ville.

SECTION 4- DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 17-DOCUMENTS REQUIS

17.1 Avant d'accorder ou de verser l'aide financière, la Ville exige certains documents pour s'assurer du respect des dispositions du programme. Elle exige notamment :

17.1.1. Le rapport de l'inspecteur de la Ville dans lequel il est indiqué qu'au moins une fissure a pu être observée à un moment opportun sur les fondations du bâtiment visé par une demande d'aide financière ;

- 17.1.2. Le rapport d'expertise de l'entreprise spécialisée en la matière (ingénieur, technicien, etc.) dans lequel celle-ci atteste que l'affaissement de la fondation résulte des conditions du sol ;
 - 17.1.3. Un devis détaillé des travaux à exécuter et des soumissions. Les soumissions doivent être détaillées et ventilées et doivent notamment indiquer la nature, la quantité et le prix des travaux à réaliser ;
 - 17.1.4. 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 de TVQ ;
 - 17.1.5. Les factures des entrepreneurs ayant exécuté les travaux ;
- 17.2 Pour la première année du programme soit 2022 la Ville acceptera de verser la subvention à la condition de rencontrer les dispositions prévues à 17.1.4 et 17.1.5.
- 17.3 En tout temps, la Ville peut exiger tout document de nature à confirmer le respect des conditions du programme.

ARTICLE 18- DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX

- 18.1 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 directive contraire du représentant municipal, le dossier sera fermé et le propriétaire ne pourra recevoir la subvention prévue.
- 18.2 Une demande de prolongation de ce délai pourra être étudiée par la Ville sur présentation d'une justification écrite du propriétaire.
- 18.3 Nonobstant ce qui est prévu à l'article 18.1 et exceptionnellement pour les demandes déposées pour l'année 2022, le délai de douze mois s'applique à partir de la date du début du programme.

ARTICLE 19- POUVOIRS DE LA VILLE

- 19.1 La Ville 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.
- 19.2 La Ville 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.
- 19.3 La Ville 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.
- 19.4 En cas de litige, la Ville pourra tenter des recours judiciaires pour recouvrer une subvention obtenue illégalement ou en obtenir le remboursement pour non-respect des engagements.
- 19.5 La Ville 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.
- 19.6 Comme le nombre de dossier est limité, les subventions seront octroyées selon l'ordre d'acceptation de demande, jusqu'à concurrence du montant annuel maximal.

ARTICLE 20- FRAIS DE GESTION

La Ville a établi des frais d'administration payables par le propriétaire pour le traitement de toute demande d'aide financière, s'il y a lieu. Cette somme est de 100 \$.

ARTICLE 21- ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

MAIRE

GREFFIÈRE

Avis de motion :	16 janvier 2023
Présentation du premier projet :	16 janvier 2023
Adoption du règlement :	18 janvier 2023
Entrée en vigueur :	19 janvier 2023