

RÈGLEMENTS DE LA VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

RÈGLEMENT NUMÉRO 1328

RÈGLEMENT SUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC (VOLET MAISONS LÉZARDÉES) DE LA VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE – PROGRAMMATION 2022-2023

CONSIDÉRANT QUE la Société d'habitation du Québec (SHQ) a instauré le programme Rénovation Québec, incluant un volet pour les maisons lézardées;

CONSIDÉRANT QUE la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a accordé à la Ville de Mont-Saint-Hilaire un budget de 50 000 \$ pour les années 2022-2023 pour l'application de ce volet;

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

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Mont-Saint-Hilaire a signé le 21 mai 2020, avant l'obtention de l'approbation de son programme par la Société d'habitation du Québec, une entente sur la gestion dudit programme qui s'est renouvelée automatiquement en date du 21 mai 2022, et ce, pour une période de douze (12) mois supplémentaires, et qui prévoit notamment que la Ville déboursera 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 présentation du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 12 septembre 2022;

CONSIDÉRANT l'adoption du projet de Règlement numéro 1328 lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 12 septembre 2022;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre « Règlement numéro 1328 - Règlement sur la mise en œuvre du programme Rénovation Québec (volet maisons lézardées) de la Ville de Mont-Saint-Hilaire – programmation 2022-2023 ».

ARTICLE 2 OBJET

Le présent règlement instaure un programme venant en aide aux propriétaires de bâtiments admissibles dont les fondations présentent des lézardes à la suite de leur affaissement.

ARTICLE 3 DÉFINITIONS

Aux fins de l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les définitions suivantes s'appliquent :

- « **certificat d'admissibilité** » : le formulaire utilisé par la Ville afin de confirmer l'autorisation du début des travaux et son engagement 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. Il s'agit du revenu total tel qu'indiqué à la ligne 199 de la déclaration de revenus du Québec de l'année précédente;
- « **Ville** » : désigne la Ville de Mont-Saint-Hilaire;
- « **Société** » : Société d'habitation du Québec.

ARTICLE 4 AUTORITÉ COMPÉTENTE

Le directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement ainsi que les employés de cette direction constituent l'autorité compétente, et, à ce titre, sont responsables de l'administration et de l'application du présent règlement.

ARTICLE 5 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le programme d'aide financière établi par le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la ville de Mont-Saint-Hilaire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 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.

Le propriétaire doit être libre de tous arrérages de taxes et ne doit avoir aucun litige en cours avec la Ville pour des avis d'infraction reçus relativement à des travaux exécutés sans permis.

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.

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.

Ne sont pas admissibles :

1. un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;
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.

ARTICLE 7 BÂTIMENTS ADMISSIBLES

Sont admissibles au présent programme les bâtiments occupés en tout ou en partie par des unités résidentielles.

Dans le cas d'un bâtiment mixte, l'aide financière est calculée au prorata de la superficie de plancher occupée par des unités résidentielles.

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

Ne sont pas admissibles :

La totalité ou la partie d'un bâtiment qui :

1. ne sert pas à des unités résidentielles;

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;
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

Des travaux sont admissibles au programme s'ils répondent à toutes les conditions suivantes :

1. ils sont nécessaires pour remettre en état les fondations et corriger les autres éléments du bâtiment admissible (ex. : murs extérieurs et intérieurs, planchers, fenêtres, etc.) endommagé par le mouvement des fondations. À cet égard, 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 ayant provoqué l'affaissement de la fondation et la nécessité d'installer au moins un pieu destiné à stabiliser les fondations du bâtiment admissible doivent être confirmées dans un rapport signé par un ingénieur;
2. ils sont exécutés par un entrepreneur possédant :
 - une licence valide et appropriée de la Régie du bâtiment du Québec. À cet égard, une licence de « constructeur-propriétaire » n'est pas considérée appropriée aux fins du programme.
 - les numéros de remise de taxes applicables (TPS et de TVQ);

Le nom de l'entrepreneur ne doit pas se trouver au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA).

3. les matériaux utilisés aux fins des travaux doivent être fournis par un entrepreneur. Ils doivent être neufs et au moins de qualité standard;
4. leur coût totalise un montant minimal de 7 000\$, taxes incluses pour un bâtiment admissible. Ce coût doit avoir été confirmé à la suite de l'obtention d'au moins deux soumissions produites par des entrepreneurs.

L'aide financière accordée par la Ville est établie sur la base du moindre des montants suivants :

- la plus basse soumission reçue;
- le montant facturé à la fin de travaux.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, les travaux ci-dessous ne sont pas admissibles :

1. les travaux qui ne répondent pas aux critères du premier alinéa du présent article;

2. sous réserve des dispositions de l'article 9, les travaux qui ont été exécutés avant que la Ville en ait donné l'autorisation (c'est-à-dire avant la délivrance du certificat d'admissibilité);
3. les travaux qui font 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;
4. les travaux qui visent à protéger ou immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation;
5. les travaux qui concernent un bâtiment accessoire, notamment une remise, un abri d'auto ou un garage;
6. les travaux qui ont pour objet la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager;
7. les travaux qui ont pour objet la réparation ou le remplacement de la surface d'une aire de stationnement;
8. les travaux qui visent à terminer un bâtiment en cours de construction;
9. les travaux constituent des travaux d'entretien régulier;
10. les travaux visent à 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 9 APPLICATION RÉTROACTIVE

Aucune aide financière ne peut être accordée pour des travaux qui ont été exécutés avant d'avoir été approuvés par la Ville selon les dispositions du présent règlement. Aucune exception ne sera recevable, et ce, sans équivoque.

ARTICLE 10 COÛTS ADMISSIBLES

1. les coûts admissibles aux fins du calcul de l'aide financière sont :
2. le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur selon le montant de la plus basse soumission;
3. le coût du permis de construction municipal pour l'exécution des travaux;
4. les honoraires pour la préparation des plans et devis;
5. les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus;
6. le coût d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme;
7. le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ);
8. les frais de relogement versés à un locataire;
9. dans le cas d'un bâtiment ayant à la fois une fonction résidentielle et une fonction non résidentielle et possédant des parties communes (fondations, structure, parement extérieur, toiture), la proportion du coût des travaux admissibles multiplié par la proportion de la superficie de plancher réservée à la fonction résidentielle.

Ne sont pas admissibles :

1. la portion des coûts liée à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment;
2. les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble.

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 PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE

Aux fins du présent article, une demande est considérée présentée si elle est accompagnée de tous les documents exigés selon le programme. Dans le cas contraire, elle est retournée au demandeur.

Une seule demande peut être présentée par bâtiment par année de programmation.

ARTICLE 13 DATE LIMITE DE DÉPÔT D'UNE DEMANDE

Pour être admissible, toute demande doit être déposée avant le 1^{er} février 2023. Selon les demandes reçues et l'aide financière disponible, la Ville pourra donner un délai supplémentaire pour le dépôt d'une demande.

ARTICLE 14 DOCUMENTS EXIGÉS

Toute demande d'aide financière dans le cadre du programme doit être accompagnée de tous les documents suivants :

1. la procuration signée par l'ensemble des propriétaires par laquelle ils désignent un représentant, si le bâtiment visé par la demande est la propriété de plus d'une personne physique;
2. pour toute unité d'habitation faisant partie intégrante d'une copropriété, l'approbation du syndicat doit être déposée en soutien à la demande,
3. le rapport d'un membre du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement confirmant la présence d'au moins une fissure sur les fondations du bâtiment visé par la demande d'aide financière;
4. le rapport d'expertise d'un ingénieur dans lequel celui-ci atteste que l'affaissement de la fondation résulte des conditions du sol. Le rapport de l'ingénieur doit :
 - indiquer le nombre de pieux nécessaires, leur dimension et leur localisation afin de corriger de façon définitive l'affaissement des fondations;
 - préciser de façon générale la cause de l'affaissement;
 - indiquer la méthode de stabilisation préconisée;
 - donner une opinion sur les autres parties de la fondation jugées stables et pour lesquelles aucune intervention n'est prévue;
 - identifier les autres travaux nécessaires pour corriger les autres parties du bâtiment endommagées par

l'affaissement des fondations.

5. un devis détaillé des travaux à exécuter accompagné d'au moins deux soumissions. Ces soumissions doivent être détaillées et ventilées et doivent notamment indiquer la nature, la quantité et le prix des travaux à réaliser;
6. une copie des licences valides et appropriées aux travaux à exécuter, délivrées par la Régie du bâtiment du Québec aux entrepreneurs ayant déposé les soumissions jointes à la demande d'aide financière;
7. les numéros de TPS et de TVQ des entrepreneurs ayant déposé les soumissions jointes à la demande d'aide financière ainsi qu'une preuve de validité de ceux-ci;
8. la preuve du revenu total du ménage tel qu'indiqué à la ligne 199 de la déclaration de revenus du Québec de l'année précédente;
9. tout autre document exigé par la Ville afin de confirmer le respect des conditions du programme, y compris tout formulaire de renseignements.

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.

ARTICLE 15 TRAITEMENT DES DEMANDES ET CRITÈRE DE PRIORISATION

À la date limite de dépôt d'une demande prévue à l'article 13, le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement analyse toutes les demandes reçues conformément à l'article 12 du présent règlement. La priorisation des demandes s'effectue en fonction du revenu du ménage. Les ménages à plus faible revenu seront priorisés.

Suivant cet ordre de priorisation, si le budget requis est disponible, le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement délivre un certificat d'admissibilité sous réserve des règles prévues à l'article 16.

ARTICLE 16 CERTIFICAT D'ADMISSIBILITÉ

Si tous les critères d'admissibilité au programme sont respectés, le certificat d'admissibilité est délivré par le Service d'aménagement du territoire et de l'environnement.

La délivrance du certificat d'admissibilité ne libère par le bénéficiaire de l'aide financière d'obtenir tous les autres permis requis conformément à la réglementation.

ARTICLE 17 MONTANT DE L'AIDE FINANCIÈRE

Une aide financière maximale de 50 % du coût des travaux admissibles est accordée au propriétaire bénéficiaire jusqu'à concurrence de 20 000 \$. Le montant réel de l'aide financière correspond au moindre des montants suivants :

1. la plus basse soumission reçue;
2. le montant facturé à la fin des travaux.

Le programme est modulé en fonction des revenus du ménage des requérants de la façon suivante :

1. Les ménages ayant un revenu inférieur à 50 000 \$ auront droit à 100 % du montant de la subvention pour laquelle ils se qualifient;
2. Les ménages ayant un revenu entre 50 000 et 74 999,99 \$ auront droit à 75 % du montant de la subvention pour laquelle ils se qualifient;
3. Les ménages ayant un revenu entre 75 000 \$ et 99 999,99 \$ auront droit à 50 % du montant de la subvention pour laquelle ils se qualifient;
4. Les ménages ayant un revenu entre 100 000 \$ et 124 999,99 \$ auront droit à 25 % du montant de la subvention pour laquelle ils se qualifient;
5. Les ménages ayant un revenu de 125 000 \$ et plus n'auront pas droit à la subvention.

Pour les organismes sans but lucratif et les coopératives d'habitation, l'aide financière maximale est établie à 75 % du coût des travaux admissibles, jusqu'à concurrence de 20 000 \$.

ARTICLE 18 ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE BÉNÉFICIAIRE DE L'AIDE FINANCIÈRE

Le propriétaire bénéficiaire de toute aide financière conformément au programme s'engage à :

1. respecter toutes les conditions prévues au programme, notamment exécuter les travaux conformément aux plans et devis.

Malgré ce qui précède, des modifications peuvent être apportées aux plans et devis soumis au moment de la demande si ces dernières sont jugées nécessaires par un écrit d'un ingénieur. Toutefois, si une telle modification engendre une hausse du prix des travaux, cela n'entraîne aucune augmentation du montant de l'aide financière accordée.

2. terminer les travaux admissibles dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'admissibilité.

En cas de non-respect des engagements du propriétaire bénéficiaire, la Ville se réserve le droit de fermer le dossier et de refuser l'aide financière.

ARTICLE 19 VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

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

1. l'ensemble des travaux a été achevé selon les soumissions, plans et devis acceptés par la Ville, sous réserve des modifications ultérieures jugées nécessaires par un écrit d'un ingénieur, dans les délais fixés par le programme;
2. le propriétaire a produit tous les documents exigés par le programme, les factures détaillées des entrepreneurs ayant exécuté les travaux ainsi qu'un rapport d'un ingénieur attestant que les travaux ont été exécutés conformément au devis;

3. l'inspection finale a été effectuée et documentée par un membre du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement;
4. la recommandation de paiement a été signée par le représentant autorisé de la Ville.

Le montant final de l'aide financière est établi conformément au programme selon les modalités définies à l'article 16.

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.

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.

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.

ARTICLE 20 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 directive contraire du représentant municipal, le dossier sera fermé et le propriétaire ne pourra recevoir la subvention prévue.

Une demande de prolongation de ce délai pourra être étudiée par la Municipalité sur présentation d'une justification écrite du propriétaire.

ARTICLE 21 FIN DU PROGRAMME

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.

ARTICLE 22 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 4 OCTOBRE 2022

(S) Marc-André Guertin

MARC-ANDRÉ GUERTIN
MAIRE

(S) Michel Poirier

MICHEL POIRIER
GREFFIER ADJOINT

ANNEXE « A » : CERTIFICAT D'ADMISSIBILITÉ

Pour l'obtention d'une aide financière de la part de la Ville de Mont-Saint-Hilaire et de la Société d'Habitation du Québec dans le cadre du programme Rénovation Québec



Ville de Mont-Saint-Hilaire

PROGRAMME D'AIDE AUX PROPRIÉTAIRES DE MAISONS

Certificat d'admissibilité

Confirmation d'admissibilité	
À titre de responsable de l'administration du programme pour la Ville de Mont-Saint-Hilaire, je confirme l'admissibilité du propriétaire suivant :	

Nom du ou des propriétaires	
à une aide financière dans le cadre du programme d'aide aux propriétaires de maisons lézardées visant l'unité résidentielle située au :	

N°	Rue

Conséquemment, ce propriétaire est admissible à une aide financière qui ne pourra excéder la somme de :	
_____	\$
Montant (en lettres moulées)	

S'il y a lieu, le propriétaire avisera la Ville de tout changement aux plans et devis, ceci pouvant entraîner une modification du montant de l'aide financière.

La Ville peut annuler son engagement à verser l'aide financière si les travaux n'ont pas été exécutés dans les douze (12) mois suivant la date inscrite sur le certificat d'admissibilité.

Dans le cas où les travaux autorisés ne seraient pas tous réalisés, le calcul de l'aide financière pourrait être révisé au prorata des travaux exécutés, sur présentation des factures.

Les factures des entrepreneurs devront être transmises à la Ville à la fin des travaux.

L'aide financière sera versée lorsque les documents suivants auront été reçus :

- tous les documents exigés par le programme, les factures détaillées des entrepreneurs ayant exécuté les travaux ainsi qu'un rapport d'un ingénieur attestant que les travaux ont été exécutés conformément au devis;
- le rapport de fin de travaux a été émis par un membre du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement;
- la recommandation de paiement signée par le représentant autorisé de la Ville.

La Ville pourra verser l'aide financière au propriétaire au moyen d'un chèque libellé à son nom et à celui d'une tierce partie si le propriétaire lui donne son accord par écrit.

Fonctionnaire municipal chargé de l'application du programme	
Nom (en lettres moulées)	Signature
Date	

ANNEXE « B » : RECOMMANDATION DE PAIEMENT



Ville de Mont-Saint-Hilaire

PROGRAMME D'AIDE AUX PROPRIÉTAIRES

Rapport d'avancement des travaux et recommandation de paiement

Adresse du bâtiment	
Numéro, rue, appartement	Code postal

Liste des exigences		
	Oui/Non	Date
Travaux achevés et conformes aux soumissions, plans et devis acceptés par la Ville Si non, information manquante :		
Documents reçus	Conforme (oui/non)	Date
Rapport d'un ingénieur attestant que les travaux ont été exécutés conformément au devis		
Rapport de l'inspection finale effectuée par un membre du SATE		
Factures justifiant les frais réclamés		
Preuve des revenus du ménage du (des) requérant(s)		

Commentaires
No de dossier :

Aide financière
Calcul de l'aide financière accordée selon les documents reçus au point 3 :
Aide financière prévue au certificat d'admissibilité : _____ \$
Aide financière révisée à la fin des travaux (maximum de 20 000\$) :
_____ x 0.50 x _____ =
Total des coûts admissibles % de modulation des revenus du ménage
Participation Ville _____ \$
Participation SHQ _____ \$

Fonctionnaire municipal chargé de l'application du programme	
Nom (en lettres moulées)	Signature
Date	