



MUNICIPALITÉ DE STRATFORD

Avis public

Une assemblée publique de consultation aura lieu le 19 juillet 2021, à 18 h 30, au 165, avenue Centrale Nord, Stratford. L'objet de l'assemblée est de présenter les projets de règlement numéro 1195.

Une consultation écrite aura lieu à partir du 2 juillet, et ce jusqu'à la fin de l'assemblée. Vous pouvez envoyer vos questions et commentaires à l'adresse dg@stratford.quebec.

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1195 SUR L'INSTAURATION DU PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC

Le projet de règlement vise à :

- Mettre en place le programme Rénovation Québec dans la municipalité;
- Encadrer les modalités d'attribution des fonds;
- Définir les critères d'admissibilités au programme.

AU cours de cette assemblée publique, le maire (ou un autre membre du conseil désigné par le maire) expliquera les projets de règlement ainsi que les conséquences de leurs adoptions et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet ;

QUE ce projet de règlement est disponible pour consultation au bureau municipal, aux heures ordinaires de bureau.

QUE ce projet de règlement est disponible pour consultation sur le site internet de la municipalité (<https://stratford.quebec/avis-publics/>)

Donné ce 2 juillet 2021, à Stratford

William Leclerc Bellavance

William Leclerc Bellavance
Directeur général et secrétaire-trésorier

Projet de règlement municipal

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 le ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a accordé à la Municipalité du Canton de Stratford 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 du Canton de Stratford 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 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 motion du présent règlement a été donné par André Therrien à la séance extraordinaire du conseil municipal tenue le 21 juin 2021;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par _____,
et résolu,

QUE le règlement numéro 1195 soit adopté et que le Conseil ordonne et statue par ce règlement ce qui suit :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre « Règlement numéro 1195 sur l'instauration du programme Rénovation Québec ».

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.;

« 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;

« Municipalité » : désigne la Municipalité du Canton de Stratford;

« 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.

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 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 urbain.

Le plan indiquant le secteur visé est joint au présent règlement comme annexe A.

La Municipalité reconnaît admissible des demandes provenant de l'extérieur de ce secteur jusqu'à concurrence de 15 % du budget qui lui est alloué par la Société d'habitation du Québec pour l'application du programme.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 5 VOLETS DU PROGRAMME

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

- Volet I : La rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu
- Volet II : Les interventions sur l'habitation

II-1 : La rénovation résidentielle : rénovation légère ou majeure d'un bâtiment résidentiel ou de la partie résidentielle d'un bâtiment à double vocation, réfection de la façade, réparation de défauts qui peuvent compromettre la sécurité des occupants, réaménagement ou ajout de logements, mise en valeur des éléments architecturaux.

II-3 : Le recyclage : transformation d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment non résidentiel en logements.

II-4 : L'adaptation de domicile : réaménagement d'un bâtiment résidentiel ou d'un logement en fonction des besoins d'une personne handicapée ou en perte d'autonomie.

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.

De plus, 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.

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.

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 ou des secteurs désignés.

N'est pas admissible, 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 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 du volet I, les travaux admissibles se limitent aux travaux reconnus par la Municipalité pour corriger les déficiences majeures telles qu'elles sont définies à l'article 2. Advenant que l'aide financière disponible ne permette pas de corriger toutes les déficiences majeures, les travaux sur la sécurité doivent être prioritaires.

Dans le cas des travaux du volet II-1, soit la rénovation d'unités résidentielles, les travaux admissibles sont ceux reconnus pour corriger les déficiences majeures ou tout autre travail reconnu admissible par la Municipalité. Par ailleurs, le bâtiment ne doit présenter, après l'intervention, aucune déficence constituant une menace à la sécurité des occupants.

Dans le cas du « recyclage en unités résidentielles d'espaces non résidentiels », les travaux admissibles sont ceux qui permettent de réaliser un logement conforme aux plans et devis de l'architecte.

Les travaux doivent avoir fait l'objet d'une recommandation du comité du programme Rénovation Québec du conseil municipal.

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, 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;

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'oeuvre 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. Si nécessaire, la Municipalité se réserve le droit d'utiliser la Liste de prix de la SHQ pour établir le coût des travaux admissibles;
- 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.

DISPOSITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 11 MONTANT MAXIMAL DE LA SUBVENTION

Pour le volet I, « Rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu », l'aide financière accordée équivaut à un maximum de 15 000 \$, sans toutefois dépasser 75 % du coût total des travaux admissibles.

Pour le volet II, la subvention accordée équivaut à un maximum de 15 000 \$, sans toutefois dépasser 50 % du coût total des travaux admissibles.

ARTICLE 12 MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX

Le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins 2 000 \$ 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 défectuosité constituant un risque pour la santé des occupants.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

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 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 I alors que pour le volet II, elles s'appliquent 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 »;
- 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 :
 - 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;

La documentation pertinente se retrouve sur le site de la Régie du logement (<http://www.rdl.gouv.qc.ca>) : modèle d'avis aux locataires pour les travaux majeurs; formulaire de calcul du loyer tenant compte des travaux majeurs; modèle d'avis d'augmentation de loyer.

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 une soumission¹. 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. la facture de l'entrepreneur ayant exécuté les travaux;
5. 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 (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.

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.

¹ Si la Municipalité ne dispose pas d'une liste de prix, elle doit exiger du propriétaire qu'il présente au moins deux soumissions pour s'assurer que les coûts de travaux acceptés correspondent à ceux du marché. Certaines autres dispositions peuvent être prises pour éviter le conflit d'intérêts lorsqu'un propriétaire est un entrepreneur qui veut exécuter ses propres travaux.

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 composition du comité du programme Rénovation Québec du conseil municipal est déterminé par résolution du conseil municipal.

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, s'il y a lieu. Cette somme est de 25 \$.

ARTICLE 22 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Annexe A

Secteur urbain

