



MUNICIPALITÉ DU CANTON DE STRATFORD

RÈGLEMENT NO 1207

RÈGLEMENT NO 1207 RÉGISSANT LE PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC

ATTENDU 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 secteur restreint de son territoire;

ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec a accordé à la Municipalité de Stratford un budget pour l'application d'un programme municipal de revitalisation sur son territoire;

ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec participe au budget global du présent programme dans une proportion de 50%;

ATTENDU QUE la municipalité a adopté le Règlement 1195 sur l'instauration du programme rénovation Québec le 19 juillet 2021 dans le cadre du programme susmentionné;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné à la séance ordinaire du 16 mai 2022;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. Richard Picard et résolu à l'unanimité que le règlement portant le no 1207 soit adopté, statué et décrété par ce qui suit :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre « Règlement no 1207 régissant le 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.;

« 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 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 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 du secteur jusqu'à concurrence de 15 % 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 1975.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 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 : Rénovation légère ou majeure d'un bâtiment résidentiel ou de la partie résidentielle d'un bâtiment mixte, Réfection de la façade, Réparation de défauts qui peuvent compromettre la sécurité des occupants, Mise en valeur des éléments architecturaux;

II-2 : La construction résidentielle : cette intervention porte sur la construction de bâtiments neufs ou la démolition-reconstruction dans un secteur résidentiel en déclin (par exemple, démolir une maison abandonnée pour en reconstruire une nouvelle et assurer la continuité de la trame urbaine).

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

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 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 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.

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 5 000 \$ par logement réalisé.

Ne sont pas admissibles :

La totalité ou la partie d'un bâtiment qui :

- ne sert pas à des unités résidentielles;
- a déjà reçu une aide financière dans le cadre du programme Rénovation Québec au cours des cinq (5) dernières années;
- 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 - CONDITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX

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, devant être valides au moment de la réalisation des travaux.

La personne qui détient une licence de « constructeur-proprétaire » 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.

ARTICLE 9 - TRAVAUX ADMISSIBLES

Les travaux admissibles sont les suivants :

- Les travaux de réfection d'une partie ou de l'ensemble des façades du bâtiment. La façade avant du bâtiment doit être obligatoirement incluse dans ces travaux;
 - Revêtement : Le revêtement sur l'ensemble du bâtiment et de la toiture
 - Ouvertures portes et fenêtres : Les ouvertures sur l'ensemble du bâtiment (portes et fenêtres)
 - Galerie, rampe : Toutes les galeries et les rampes en façade et latérales du bâtiment
 - Saillie, balustrade, volets et autres ornements sont admissibles sur l'ensemble du bâtiment
- Les travaux de réparation de défauts qui peuvent compromettre la sécurité des occupants. Par exemple, des problèmes liés à la moisissure, à un affaissement potentiel (mur, plancher, plafond, etc.), à l'absence ou au bris d'une rampe, présence d'amiante ou de radon, toute autre situation jugée dangereuse par l'inspecteur en bâtiment et environnement de la Municipalité;
- Les travaux de mise en valeur des aspects architecturaux d'une partie ou de l'ensemble des façades du bâtiment et des ouvertures (portes et fenêtres). Par exemple : préservation du patrimoine bâti, restauration du revêtement d'origine, remplacement de la galerie et de la balustrade, toiture en pente ancestrale. La façade avant du bâtiment doit être obligatoirement incluse dans ces travaux;

Dans les cas des volets II-2 construction et II-3 recyclage, les travaux sont admissibles à l'ensemble du bâtiment.

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.

Dans tous les cas, le bâtiment ne doit présenter, après l'intervention, aucune déféctuosité constituant une menace à la sécurité des occupants.

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 10 - 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 11 - 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;
- le coût du permis de construction municipal pour l'exécution des travaux;
- le montant des frais de l'Éco centre reliés au projet, sur présentation d'une facture;
- 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;
- les honoraires professionnels pour la préparation des croquis et dessins, ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus, sur présentation de factures et jusqu'à concurrence de 250 \$;
- le coût des travaux reconnus multipliés 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 liés à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment;
- les frais relatifs à une demande de dérogation mineure;
- les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble.

ARTICLE 12 - DÉTERMINATION DU COÛT DES TRAVAUX ADMISSIBLES

Le propriétaire doit obtenir un minimum de deux soumissions pour la réalisation des travaux admissibles. Le coût reconnu des travaux aux fins du calcul de l'aide financière sera déterminé selon le plus bas soumissionnaire conforme. Si nécessaire, la Municipalité se réserve le droit d'exiger une troisième soumission pour déterminer le coût des travaux admissibles.

Si le propriétaire n'est pas en mesure de fournir le minimum de soumissions exigées, la Municipalité se réserve le droit d'avoir recours aux services d'une firme d'estimateurs par appel d'offres public, à des fins de comparaison avec la soumission obtenue, pour déterminer le coût des travaux admissibles.

L'entrepreneur doit obligatoirement fournir les matériaux et la main-d'œuvre pour que le coût des travaux soit admissible à une aide financière.

Dans tous les cas, le coût des travaux reconnu au moment de la délivrance du certificat d'admissibilité sera comparé avec le montant de la facture remise à la fin des travaux. Si la facture est moins élevée, le montant de l'aide financière sera révisé en conséquence, s'il y a lieu.

DISPOSITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 13 - MONTANT MAXIMAL DE LA SUBVENTION

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

ARTICLE 14 - MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX

Le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins 2 000\$ par bâtiment.

ARTICLE 15 - 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 18, lorsque celui-ci est applicable.

ARTICLE 16 - VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

Le montant de l'aide financière doit faire l'objet d'une résolution du conseil municipal.

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 18);
- 7) il n'y a plus de déféctuosité constituant un risque pour la santé des occupants.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 17 - 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 18 - ENGAGEMENT RELATIF AU LOYER

Les dispositions suivantes sont applicables à tous les dossiers du volet II 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 remette 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;

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 19 - 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 20 - TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE

1. Le représentant de la municipalité obtient les informations sur le formulaire « Demande d'aide financière & annexe » que le demandeur complète, ainsi que les

documents nécessaires (preuves de revenus, preuve de propriété, procuration, etc.) pour compléter le dossier et attester le respect des normes.

2. Le représentant de la municipalité se rend sur les lieux en compagnie du propriétaire ou de son représentant pour déterminer les travaux admissibles au programme. Il prend des photos pertinentes de l'ensemble des défauts admissibles. Il rédige par la suite le formulaire « Devis détaillé », dans lequel il indique la nature de la déficience et décrit les travaux nécessaires pour la corriger. Cette description doit être assez claire pour permettre à un entrepreneur de bien comprendre les travaux à faire.

3. Le propriétaire se sert du devis détaillé pour demander une soumission à deux entrepreneurs qui possèdent une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.

Ils doivent donc être inscrits au registre des détenteurs de licence de la Régie du bâtiment du Québec au moment de la délivrance du certificat d'admissibilité.

4. Le représentant de la municipalité analyse les soumissions obtenues par le propriétaire. Ensuite, il confirme à celui-ci les travaux et les coûts reconnus dans le cadre du programme, et il détermine le montant de l'aide financière.

5. Le représentant de la municipalité complète le dossier et obtient les signatures requises, après s'être assuré que le propriétaire a pris connaissance des conditions et des exigences du programme.

6. Le représentant de la municipalité délivre le certificat d'admissibilité qui confirme le montant de l'aide financière accordée et qui autorise le propriétaire à commencer les travaux et lui remet une copie de tous les formulaires pertinents.

7. À la fin des travaux, le représentant de la municipalité se rend sur place afin de procéder à l'inspection et à la prise de photos visant à s'assurer de la qualité des travaux et de leur conformité au devis.

8. Si l'exécution des travaux est jugée satisfaisante (c'est-à-dire conforme au devis et aux règles de l'art), le représentant de la municipalité rédigera le formulaire « Rapport d'avancement des travaux et recommandation de paiement » sur lequel il obtiendra les signatures du propriétaire et des entrepreneurs.

9. Le partenaire procède à l'émission du chèque de l'aide financière et le transmet au propriétaire.

ARTICLE 21 - 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 soumission. 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 22 - 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 23 - 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 des Volets II-2 et II-3.

Un comité de sélection déterminé par résolution du conseil municipal priorisera 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 si du budget est disponible.

ARTICLE 24 - FRAIS DE GESTION

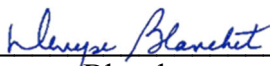
La Municipalité a établi des frais d'administration de 250 \$ payables par le propriétaire pour le traitement des demandes d'aide financière. Ces frais s'élèvent à 500 \$ lorsque le propriétaire n'est pas en mesure de fournir une deuxième soumission conforme et que la Municipalité doit avoir recours aux services d'une firme d'estimateurs par appel d'offres public afin de déterminer le coût des travaux admissibles, tel que prévu à l'article 12.

ARTICLE 25 ABROGATION

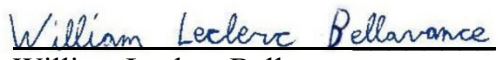
Le présent règlement abroge le Règlement 1195 sur l'instauration du programme rénovation Québec.

ARTICLE 26 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



Denyse Blanchet
Mairesse



William Leclerc Bellavance
Directeur général/
Greffier-trésorier

Avis de motion :
Adoption du règlement :
ENTRÉE EN VIGUEUR :

16 mai 2022
13 juin 2022
13 juillet 2022

Annexe A

Secteur urbain

