VILLE DE BELOEIL

Conseil de la ville

RÈGLEMENT 1809-00-2024

RÈGLEMENT ÉTABLISSANT UN PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE POUR LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE DANS LE CADRE DU PROGRAMME *RÉNOVATION QUÉBEC*

Dépôt du projet : 23 septembre 2024

Avis de motion : 23 septembre 2024

Adoption : 28 octobre 2024

Entrée en vigueur : 30 octobre 2024

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement vise à stimuler la revitalisation dans certains secteurs du territoire de la Ville de Beloeil dont la vocation résidentielle est en déclin et dont le cadre bâti nécessite des interventions publiques pour en favoriser la mise en valeur.

À cette fin, il établit un programme d'aide financière destiné aux propriétaires d'un bâtiment résidentiel pour la réalisation de certains travaux.

RÈGLEMENT 1809-00-2024 ÉTABLISSANT UN PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE POUR LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE DANS LE CADRE DU PROGRAMME *RÉNOVATION QUÉBEC*

CONSIDÉRANT qu'une municipalité peut, en vertu de l'article 94.5 et dans l'application de tout programme visé aux articles 3 et 3.1.1 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (LRQ., chapitre S-8), accorder toute forme d'aide financière, et ce, malgré la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* (LRQ, chapitre I-15);

CONSIDÉRANT que la Société d'habitation du Québec a établi un programme qui a pour objet de favoriser la mise en place par la Ville de Beloeil de mesures pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin;

CONSIDÉRANT que la Ville de Beloeil reconnaît la nécessité d'intervenir dans la revitalisation de certains quartiers;

CONSIDÉRANT que le ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a octroyé à la Ville de Beloeil, pour l'année 2024-2025, un budget pour l'application de ce programme et que la Société d'habitation du Québec participe au budget du présent programme dans une proportion de 50 %;

CONSIDÉRANT qu'une entente concernant la gestion dudit programme est intervenue entre la Ville de Beloeil et la Société d'habitation du Québec;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de cette entente, la Ville de Beloeil doit respecter les modalités d'application au programme *Rénovation Québec* édictées par la Société d'habitation du Québec;

CONSIDÉRANT le *Règlement 1799-00-2023 établissant un programme d'aide financière pour la rénovation résidentielle dans le cadre du Programme Rénovation Québec* adopté le 11 décembre 2023;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de remplacer ce règlement pour la programmation 2024-2025 du programme *Rénovation Québec*;

CONSIDÉRANT qu'un projet du présent règlement a été déposé à la séance du conseil du 23 septembre 2024;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du conseil du 23 septembre 2024;

CONSIDÉRANT qu'une copie de ce règlement a été remise à chaque membre du conseil au plus tard soixante-douze (72) heures avant la présente séance;

CONSIDÉRANT que la présidente d'assemblée a mentionné l'objet du règlement, sa portée, son coût et le cas échéant son mode de financement et son mode de paiement et de remboursement;

LA VILLE DE BELOEIL, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I
DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

SECTION I
OBJET

1. Le présent règlement vise à stimuler la revitalisation dans certains secteurs du territoire de la Ville de Beloeil dont la vocation résidentielle est en déclin et dont le cadre bâti nécessite des interventions publiques pour en favoriser la mise en valeur.

À cette fin, il établit un programme d'aide financière destiné aux propriétaires d'un bâtiment résidentiel pour la réalisation de certains travaux.

SECTION II
DÉFINITIONS

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

« Défectuosité majeure » : Détérioration importante d'un élément essentiel d'un bâtiment, tels que la fondation, la charpente, les murs extérieurs, les planchers, les ouvertures, les saillies, la toiture, les murs intérieurs, l'électricité, la plomberie, le système de chauffage et isolation thermique, et dont la correction est nécessaire pour redonner au bâtiment son caractère fonctionnel.

« Maison lézardée » : Bâtiment comportant au moins une unité résidentielle construite sur un sol argileux dont la fondation s'est fissurée à la suite de son affaissement et qui nécessite des travaux importants visant à stabiliser la fondation.

« Partie commune » : Partie d'un bâtiment qui comporte plus d'un logement et qui sert à l'usage de l'ensemble des occupants des logements, telle notamment la toiture, les fondations, la charpente, l'escalier d'une entrée commune, le corridor menant aux logements et l'entrée électrique.

« Propriétaire » : 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 résidence unifamiliale, d'un immeuble multifamilial ou d'une maison de chambres.

CHAPITRE II
PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE

SECTION I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3. Ce programme a notamment pour objectif :

1° Revitaliser le centre-ville et les quartiers avoisinants;

2° Impliquer directement les propriétaires de bâtiments dans le processus de revitalisation du centre-ville et des quartiers avoisinants;

3° Améliorer l'état des logements et les qualités générales du cadre bâti;

4° Rendre les bâtiments conformes aux normes de construction;

5° Aider financièrement les propriétaires à mettre en valeur ou à réparer leur propriété.

4. Ce programme est constitué de deux volets du programme *Rénovation Québec*, soit :

1° Volet II – Rénovation résidentielle;

2° Volet VI – Maisons lézardées.

5. La répartition budgétaire entre les volets du programme est établie par la Ville et approuvée par la Société d'habitation du Québec.

Les sommes non utilisées sont transférables d'un volet à un autre au cours d'une même programmation. La révision de cette répartition budgétaire doit être approuvée par la Société d'habitation du Québec.

6. Ce programme prend effet à la date d'entrée en vigueur du présent règlement et se termine lorsque les fonds disponibles pour le programme sont épuisés ou à une date établie par la Société d'habitation du Québec.

La Ville se réserve le droit de prolonger ce programme ou d'y mettre fin en tout temps selon les fonds disponibles.

À compter du jour de la prise d'effet de la cessation, aucune aide financière ne peut être accordée.

7. Est admissible au présent programme, 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 dépôt d'une demande d'aide financière et dont les travaux sont admissibles.

Ne sont pas admissibles au présent programme, les personnes suivantes :

1° Un ministère, un organisme, une entreprise ou une société d'État relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;

2° Un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation 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;

3° Un propriétaire qui est en défaut de paiement de toute somme due à la Ville au titre des taxes foncières, des taxes de service, des droits de mutation immobilière ou de quelque nature que ce soit.

SECTION II
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU VOLET RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

8. Le présent volet du programme s'applique à la partie ou à la totalité de la superficie de plancher d'un bâtiment destiné aux unités résidentielles se situant à l'intérieur du secteur illustré sur le plan joint au présent règlement comme annexe 1.

9. Sont admissibles au présent volet du programme, tous bâtiments comprenant au moins un logement.

Ne sont pas admissibles au présent volet du programme, la partie ou la totalité d'un bâtiment qui, selon le cas :

1° Ne sert pas à des unités résidentielles;

2° Présente un arrérage de taxes, droits de mutation, factures ou réclamations diverses dues à la Ville;

3° Est érigé dans une zone inondable de grand courant (0-20 ans), sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux d'immunisation contre les risques d'une inondation ou d'un glissement de terrain ou fait l'objet de tels travaux simultanément à l'exécution de travaux admissibles au présent programme;

4° 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 doivent être respectés.

10. Pour être admissible au présent volet du programme, un bâtiment doit présenter au minimum une défectuosité majeure dans au moins une des catégories suivantes, ci-après dénommées « clés d'entrée », soit : murs extérieurs, ouvertures, saillies, toiture, structure, planchers, murs intérieurs, électricité, plomberie et chauffage, et dont la réparation ou la rénovation est nécessaire pour assurer la sécurité des lieux, des occupants et la salubrité du bâtiment.

S'il y a présence d'au moins une « clé d'entrée », les travaux de correction d'autres défectuosités dites « secondaires » de la même catégorie de travaux, telles que définies au tableau ci-après, sont également admissibles.

Les travaux admissibles à une aide financière sont uniquement ceux qui visent la partie résidentielle du bâtiment. Les travaux visant les parties communes d'un bâtiment comprenant d'autres usages doivent être répartis au prorata de la superficie de plancher occupée.

Catégorie 1 – Murs extérieurs		
Clés d'entrée	**Défectuosités secondaires**	**Travaux non admissibles**
▪ Les infiltrations d'eau ou la présence d'humidité rendant le bâtiment insalubre ou constituant les éléments pouvant causer des dommages au bâtiment; ▪ Un état de détérioration général qui nécessite son remplacement; ▪ Une cheminée requise du système de chauffage principal ou du système de chauffage d'appoint reconnu pouvant créer un incendie ou mettre en péril la sécurité des occupants;	▪ Les travaux visant le remplacement du ou des revêtements de la façade d'un bâtiment, lorsque ceux- ci ne sont pas les matériaux de parement d'origine ou ne cadrent pas avec ceux retrouvés en dominance sur la façade des bâtiments du milieu environnant ▪ La restauration ou le nettoyage d'un parement de brique ou de pierre ornant la façade d'un bâtiment;	▪ Les travaux d'entretien régulier, tels que : peinture, teinture, calfeutrage, etc.

▪ Les revêtements des murs extérieurs sont brisés, déformés, détériorés, etc., sur une surface étendue de la façade ou qui ne sont pas conformes au *Code de construction* en vigueur, soit par leur installation ou par leur degré de résistance au feu.	▪ L'ajout ou le remplacement d'éléments nouveaux d'ornementation architecturale sur la façade du bâtiment.	
Catégorie 2 – Ouvertures		
Clés d'entrée	**Défectuosités secondaires**	**Travaux non admissibles**
▪ Le bâtiment ne possède pas les issues ou ouvertures requises pour assurer la sécurité des occupants et respecter le *Code de construction* en vigueur; ▪ Les portes et fenêtres sont endommagées ou détériorées et nécessitent des travaux pour en assurer le bon fonctionnement, ou ils sont dans un état de détérioration pouvant causer des dommages aux composantes des murs parce que des cadres sont pourris ou encore, leur conception ou leur assemblage fait en sorte qu'elles sont totalement inefficaces, c'est-à-dire qu'elles laissent pénétrer l'eau à l'intérieur du mur ou laissent infiltrer l'air.	▪ La réparation ou le remplacement des éléments d'ornementation composant les ouvertures; ▪ Le remplacement d'ouvertures visant à retrouver la conception et leur matériau d'origine.	▪ L'agrandissement d'ouvertures, sauf si requis pour aménager une issue nécessaire à la sécurité des occupants ou dans le but de retrouver les proportions d'origine; ▪ Le remplacement d'ouvertures strictement à des fins écoénergétiques; ▪ Le remplacement systématique à des fins esthétiques.

Catégorie 3 – Saillies		
Clés d'entrée	**Défectuosités secondaires**	**Travaux non admissibles**
▪ Les balcons servant de refuge ou les escaliers extérieurs servant de moyens d'évacuation sont pourris ou détériorés au point de mettre en péril la sécurité des occupants; ▪ L'installation ou le remplacement d'éléments de sécurité, tels que les garde-corps et les mains courantes, afin de les rendre conformes au *Code de construction* en vigueur; ▪ L'installation ou le remplacement de balcons ou d'escaliers afin de les rendre conformes au *Code de construction* en vigueur.	▪ Les travaux visant la réfection des éléments ornementaux des saillies, tels que : colonnes, pilastres, aisseliers, barrotins, etc.	▪ Les travaux d'entretien régulier, tels que : décapage, peinture, teinture, etc.; ▪ L'ajout d'éléments nouveaux dans le seul but de moderniser.
Catégorie 4 – Toiture		
Clés d'entrée	**Défectuosités secondaires**	**Travaux non admissibles**
▪ Les infiltrations d'eau ou la présence d'humidité rendant le bâtiment insalubre; ▪ Un état de détérioration générale nécessitant son remplacement; ▪ Les solins sont détériorés, défectueux ou inexistants; ▪ La ventilation de l'entretoit est insuffisante et occasionne de la condensation.	▪ Les travaux de réfection ou de réparation du pontage afin d'offrir un support convenable pour les matériaux de couverture; ▪ Les travaux de réfection ou de réparation d'une corniche, d'un parapet ou d'un couronnement au sommet de la façade d'un bâtiment.	▪ Le remplacement systématique d'éléments constituants de la toiture lorsque la réparation est suffisante; ▪ Les travaux d'entretien régulier, tels que : peinture, teinture, calfeutrage, etc.

Catégorie 5 – Structure		
Clés d'entrée	**Défectuosités secondaires**	**Travaux non admissibles**
▪ Les éléments structuraux ne supportent pas, sans défaillance ou flexion excessive, les charges ou surcharges imposées à cause de leurs dimensions ou de leur détérioration; ▪ Les fondations ou le plancher laissent l'eau s'infiltrer, ou pourraient endommager les éléments structuraux ou interdire l'usage de sous-sol; ▪ Les éléments structuraux sont affaiblis, détériorés ou pourris; ▪ Les murs de fondation dont l'insuffisance d'isolation occasionne des pertes de chaleur importantes; ▪ La construction de fondations neuves lorsqu'il est impossible de réparer les fondations existantes selon le rapport d'un professionnel; ▪ L'installation ou le remplacement d'un drain français si celui-ci est endommagé ou inexistant.		▪ Le remplacement systématique des éléments structuraux lorsque des réparations sont suffisantes; ▪ La construction de fondations neuves lorsqu'il est possible de réparer les fondations existantes; ▪ Le remplacement d'un vide sanitaire par un sous-sol ayant une hauteur sous-plafond de 2 mètres ou plus; ▪ Les travaux d'isolation dans le seul but d'économie d'énergie.
Catégorie 6 – Planchers		
Clés d'entrée	**Défectuosités secondaires**	**Travaux non admissibles**
▪ Voir « clés d'entrée » de la Catégorie 5 – structure; ▪ Les planchers de bois sont inclinés ou affaissés et présentent un risque pour les occupants.	▪ Les planchers de bois n'offrent pas une surface convenable pour l'installation des revêtements de sol;	▪ La mise au niveau d'un plancher de bois légèrement incliné ou affaissé qui ne présente aucun risque pour les occupants;

	▪ Le remplacement d'un revêtement de plancher dans le cadre de travaux majeurs de rénovation requis à la structure du logement; ▪ Les planchers dont l'insuffisance d'isolation occasionne des pertes de chaleur ne pouvant être compensées par un chauffage normal, afin d'assurer une température de confort acceptable.	▪ Le remplacement ou la pose d'un revêtement de plancher qui n'est pas conséquent à des travaux majeurs de rénovation
Catégorie 7 – Murs intérieurs		
Clés d'entrée	**Défectuosités secondaires**	**Travaux non admissibles**
▪ Le bâtiment n'a pas les moyens d'évacuation, les séparations ou les dispositifs coupe-feu indispensables pour assurer un minimum de sécurité aux occupants selon le *Code de construction* en vigueur; ▪ Les matériaux de finition possédant un « indice de propagation de la flamme » trop élevé, tels que les finis de carton (« indice » supérieur à 150) et les matériaux ne possédant pas le degré de résistance au feu exigé pour séparer les logements contigus; ▪ Les murs et plafonds mitoyens présentant des problèmes aigus d'insonorisation; ▪ Les murs de sous-sol, les murs extérieurs, les plafonds, dont l'insuffisance d'isolation occasionne des pertes de chaleur importante;	▪ Le remplacement des matériaux de finition imposés à la suite de correction de défectuosités majeures reconnues (clés d'entrée).	▪ Le remplacement des matériaux de finition, à moins d'être imposés à la suite de correction de défectuosités majeures reconnues (clés d'entrée); ▪ Les travaux dont le seul but est de moderniser le logement; ▪ Les modifications d'armoires et comptoirs pour y intégrer des appareils électroménagers ou les moderniser; ▪ Les travaux d'isolation dans le seul but d'économie d'énergie

▪ Les armoires et comptoirs sérieusement détériorés ou n'offrant pas les surfaces minimales fonctionnelles.		
Catégorie 8 – Électricité		
Clés d'entrée	**Défectuosités secondaires**	**Travaux non admissibles**
▪ La puissance de l'entrée électrique est insuffisante pour répondre aux besoins des unités résidentielles du bâtiment; ▪ Le panneau de dérivation est surchargé et constitue un véritable risque d'incendie; ▪ Le filage est désuet et détérioré au point de constituer un risque évident pour la sécurité des occupants; ▪ L'absence ou la défectuosité d'un système de sécurité incendie lorsque celui-ci est exigé par l'autorité compétente; ▪ Le logement n'est pas raccordé à un réseau d'électricité existant à proximité; ▪ Les travaux nécessaires afin de rendre les installations électriques conformes aux normes de sécurité incendie; ▪ L'absence ou la défectuosité des sorties électriques essentielles.	▪ L'absence ou la défectuosité des sorties électriques essentielles.	▪ L'augmentation de la puissance de l'entrée électrique, à moins d'être exigée par l'autorité compétente ou bien nécessitée par l'installation de nouveaux systèmes ou équipements électriques requis pour corriger des défectuosités majeures (clés d'entrée); ▪ L'ajout d'intensité de courant électrique pour des équipements non essentiels.

Catégorie 9 – Plomberie et chauffage		
Clés d'entrée	**Défectuosités secondaires**	**Travaux non admissibles**
▪ Les éléments composants des systèmes d'alimentation en eau potable ou d'évacuation des eaux usées sont défectueux ou détériorés ou composés de matériaux non conformes; ▪ Le logement ne comporte ni bain ou douche ou cabinet d'aisances; ▪ L'appareil de chauffage principal (fournaise, etc.) l'ensemble de son réseau de distribution de chaleur ou l'ensemble de son système d'évacuation de gaz ou de la fumée est déficient, détérioré ou est incapable de maintenir une température de confort dans le logement; ▪ Les éléments composant les systèmes de chauffage ou de ventilation sont défectueux ou détériorés; ▪ Les appareils sanitaires sont défectueux ou détériorés au point de ne plus remplir leur rôle.		▪ L'ajout d'appareils sanitaires non essentiels; ▪ La réparation ou le remplacement d'un système de chauffage, d'une génératrice électrique, d'un système de climatisation, d'une thermopompe et/ou d'équipements du même genre; ▪ Les travaux d'entretien réguliers, tels que : ramonage de cheminée, nettoyage de système de chauffage, etc.

Ne sont également pas admissibles au présent volet du programme, les travaux suivants :

1° Les travaux exécutés avant la délivrance du certificat d'admissibilité;

2° Les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les risques d'une inondation ou d'un glissement de terrain;

3° Les travaux sur un bâtiment accessoire, tel notamment une remise ou un garage;

4° Les travaux de réparation ou de remplacement d'un aménagement paysager;

5° Les travaux visant à terminer un bâtiment en cours de construction;

6° Les travaux d'entretien régulier;

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*;

8° Les travaux qui font l'objet simultanément d'une aide financière provenant d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec, à moins d'une disposition contraire prévue à cet effet ou pour AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec.

11. Les travaux admissibles doivent être exécutés et les matériaux fournis par un entrepreneur titulaire de la licence appropriée de la *Régie du bâtiment du Québec* et des numéros de remise des taxes applicables (TPS et TVQ). La licence et les numéros de remise doivent être valides au moment de la réalisation des travaux.

La licence d'entrepreneur-propriétaire n'est pas reconnue dans le cadre du présent programme. L'entrepreneur ne doit également pas être inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA);

L'exécution des travaux doit être conforme aux règles de l'art et les matériaux doivent être neufs et de qualité standard par opposition à des matériaux de mauvaise qualité ou de luxe.

Les travaux doivent être réalisés après l'délivrance du certificat d'admissibilité et du permis ou certificat d'autorisation délivré par la Ville, si un tel permis ou certificat est requis en vertu de la réglementation en vigueur.

Les travaux doivent être exécutés dans le délai prévu au permis de construction ou au certificat d'autorisation délivré;

À la fin des travaux, le bâtiment faisant l'objet de l'une de ces interventions ne doit pas présenter une défectuosité majeure présentant une menace pour la sécurité des occupants.

12. Sont admissibles au présent volet du programme, les coûts suivants :

1° Le coût des travaux admissibles de la plus basse des soumissions obtenues et conformes aux exigences du présent règlement. La main-d'œuvre et les matériaux doivent être fournis par l'entrepreneur;

2° Le coût des travaux admissibles 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);

3° Le coût du permis de construction ou du certificat d'autorisation délivré préalablement à l'exécution des travaux;

4° Le coût des honoraires professionnels pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise ou d'honoraires liés à l'exécution des travaux admissibles ou pour assurer le respect des conditions du programme;

5° Le coût d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme;

6° Le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ);

7° Les frais de relogement versés à un locataire.

Ne sont pas admissibles au présent volet du programme, les coûts suivants :

1° Les coûts liés au dépôt d'une demande d'aide financière dans le cadre du présent programme;

2° Les coûts liés à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment;

3° Les coûts d'expropriation d'un immeuble;

4° Les coûts d'acquisition d'un immeuble;

5° Les coûts relatifs au déplacement horizontal d'un bâtiment;

6° Les coûts des honoraires professionnels d'un expert en sinistre liés à l'évaluation des dommages causés par un incendie;

7° Les coûts relatifs à une demande de modification aux règlements d'urbanisme ou de dérogation mineure;

8° Les coûts non énumérés à l'alinéa précédent du présent article.

13. Le coût minimal des travaux admissibles doit être d'au moins 5 000 $, par bâtiment admissible.

14. Une aide financière égale à 50 % des coûts admissibles jusqu'à concurrence de 15 000 $ par logement d'un bâtiment admissible peut être versée, sans toutefois excéder le montant de 50 000 $ par bâtiment.

15. Lorsque l'aide financière accordée est supérieure à 7 500 $ en moyenne par logement, le calcul de la fixation du loyer après les travaux doit être réalisé selon le taux de rendement proposé par le Tribunal administratif du logement en utilisant le formulaire prévu à cet effet et élaboré par ce dernier.

16. Lorsque l'aide financière accordée est supérieure à 7 500 $ en moyenne par logement, le propriétaire doit préalablement à la délivrance du certificat d'admissibilité informer par courrier recommandé chaque locataire que le bâtiment fait l'objet d'une aide financière dans le cadre du présent volet du programme et que la hausse du loyer après travaux, s'il y a lieu, est établie en fonction des dispositions prévues par le Tribunal administratif du logement.

Le propriétaire doit fournir à la Ville la confirmation du montant du loyer avant travaux pour chaque unité résidentielle admissible, par le biais du formulaire prévu à cet effet signé par le propriétaire et le locataire.

Ce contrôle des loyers s'applique également à une unité résidentielle inoccupée ou une unité résidentielle occupée par le propriétaire de l'immeuble ou par un parent du propriétaire. Dans un tel cas, le montant du loyer est établi à partir du loyer applicable à d'autres logements de même typologie dans l'immeuble, ou à partir de la valeur du loyer médian moyen (LMM) du marché pour un logement de même typologie dans le secteur.

Dans les 12 mois suivant la date de versement de l'aide financière, le propriétaire s'engage, pour les unités résidentielles du bâtiment admissible, à :

1° Ne pas évincer un locataire d'une unité résidentielle pour s'y loger ou pour y loger un parent;

2° Conserver le mode locatif de toutes les unités résidentielles admissibles;

3° Ne pas transformer le bâtiment, ni en changer, même en partie, la vocation résidentielle;

4° Respecter le taux de rendement fixé par le Tribunal administratif du logement afin d'établir le montant de la hausse du loyer en y excluant le montant de travaux admissibles à l'aide financière.

SECTION III
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU VOLET MAISONS LÉZARDÉES

17. Le présent volet du programme s'applique à la partie ou à la totalité de la superficie de plancher d'un bâtiment destiné aux unités résidentielles se situant à l'intérieur du territoire de la Ville de Beloeil.

18. Est admissible au présent volet du programme, un bâtiment qui présente les caractéristiques suivantes :

1° Les fondations présentent des lézardes dont la cause est liée aux conditions du sol naturel ou rapporté qui entoure les fondations;

2° Est une habitation comportant au moins un logement ou une habitation mixte;

3° Est occupé par un usage principal du groupe Habitation (H) autorisé par le règlement de zonage en vigueur;

Ne sont pas admissibles au présent volet du programme, la partie ou la totalité d'un bâtiment qui, selon le cas :

4° Ne sert pas à des unités résidentielles;

5° Présente un arrérage de taxes, droits de mutation, factures ou réclamations diverses dues à la Ville;

6° Est érigé dans une zone inondable de grand courant (0-20 ans), sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux d'immunisation contre les risques d'une inondation ou d'un glissement de terrain ou fait l'objet de tels travaux simultanément à l'exécution de travaux admissibles au présent programme;

7° 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 doivent être respectés.

19. Les travaux admissibles au présent volet du programme sont ceux qui sont nécessaires pour remettre en état les fondations et corriger les autres éléments du bâtiment, tels notamment les murs extérieurs et intérieurs, les planchers et les fenêtres, 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.

Sont notamment admissibles au présent volet de ce programme, les travaux suivants :

1° La réparation, la consolidation et l'imperméabilisation des fondations;

2° La réparation ou le remplacement des drains;

3° L'excavation et le remblayage sur le pourtour des fondations;

Les causes de l'affaissement ou de fissuration de la fondation doivent être liées à la condition du sol et non pas à un défaut ou à un vice de construction. La présence de pyrite n'est pas considérée comme une cause liée à la condition du sol.

La condition du sol qui a provoqué l'affaissement ou la fissuration de la fondation doit être démontrée et confirmée par un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Ne sont pas admissibles au présent volet du programme, les travaux suivants :

1° Les travaux exécutés avant la délivrance du certificat d'admissibilité;

2° Les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les risques d'une inondation ou d'un glissement de terrain;

3° Les travaux sur un bâtiment accessoire, tel notamment une remise ou un garage;

4° Les travaux d'entretien régulier;

5° Les travaux de réparation ou de remplacement d'un aménagement paysager;

6° Les travaux visant à terminer un bâtiment en cours de construction;

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*;

8° Les travaux qui font l'objet simultanément d'une aide financière provenant d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec, à moins d'une disposition contraire prévue à cet effet ou pour AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec.

20. Les travaux admissibles doivent être exécutés et les matériaux fournis par un entrepreneur titulaire de la licence appropriée de la *Régie du bâtiment du Québec* et des numéros de remise des taxes applicables (TPS et TVQ). La licence d'entrepreneur-propriétaire n'est pas reconnue dans le cadre du présent programme. L'entrepreneur ne doit également pas être inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA);

L'exécution des travaux doit être conforme aux règles de l'art et les matériaux doivent être neufs et de qualité standard par opposition à des matériaux de mauvaise qualité ou de luxe.

Les travaux doivent être réalisés après la délivrance du certificat d'admissibilité et du permis ou certificat d'autorisation délivré par la Ville, si un tel permis ou certificat est requis en vertu de la réglementation en vigueur.

Les travaux doivent être exécutés dans le délai prévu au permis de construction ou au certificat d'autorisation délivré;

À la fin des travaux, le bâtiment faisant l'objet de l'une de ces interventions ne doit pas présenter une défectuosité majeure présentant une menace pour la sécurité des occupants.

21. Sont admissibles au présent volet du programme, les coûts suivants :

1° Le coût des travaux admissibles de la plus basse des soumissions obtenues et conformes aux exigences du présent règlement. La main-d'œuvre et les matériaux doivent être fournis par l'entrepreneur;

2° Le coût des travaux admissibles 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).

3° Le coût du permis de construction ou du certificat d'autorisation délivré préalablement à l'exécution des travaux;

4° Le coût des honoraires professionnels pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise ou d'honoraires liés à l'exécution des travaux admissibles ou pour assurer le respect des conditions du programme;

5° Le coût d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme;

6° Le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ).

Ne sont pas admissibles au présent volet du programme, les coûts suivants :

1° Les coûts liés à la demande d'aide financière dans le cadre du présent programme;

2° Les coûts liés à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment;

3° Les coûts d'expropriation d'un immeuble;

4° Les coûts d'acquisition d'un immeuble;

5° Les coûts relatifs au déplacement horizontal d'un bâtiment;

6° Les coûts des honoraires professionnels d'un expert en sinistre liés à l'évaluation des dommages causés par un incendie;

7° Les coûts relatifs à une demande de modification aux règlements d'urbanisme ou de dérogation mineure;

8° Les coûts non énumérés à l'alinéa précédent du présent article.

22. Le coût minimal des travaux admissibles doit être d'au moins 10 000 $ par bâtiment admissible.

23. Une aide financière égale à 50 % des coûts admissibles jusqu'à concurrence de 30 000 $ par bâtiment admissible peut être versée.

SECTION IV
PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

24. Le directeur de l'urbanisme ou un représentant désigné par celui-ci est responsable de l'administration et de l'application du présent règlement. À ce titre, il peut :

1° Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment, pour s'assurer du respect des dispositions du présent règlement, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice des pouvoirs conférés par ce règlement;

2° Exiger des documents relatifs aux matières visées par le présent règlement ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'il juge nécessaire ou utile;

3° Accomplir tout autre acte nécessaire ou utile à l'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement;

4° Surseoir à l'étude d'une demande d'aide financière jusqu'à ce que le demandeur ait fourni tout renseignement ou document exigé et nécessaire à l'application du présent règlement;

5° Révoquer à tout moment l'octroi d'une aide financière si le propriétaire a fait défaut de terminer les travaux admissibles dans les délais prévus à l'article 32 du présent règlement ou s'il est porté à sa connaissance tout fait qui rend la demande d'aide financière non conforme aux dispositions du présent programme, inexacte ou incomplète, ou qui a pu en rendre la production irrégulière;

6° Révoquer toute aide financière si le propriétaire ou son représentant dûment autorisé fait défaut au présent règlement ou à tout autre règlement d'urbanisme.

25. Tout propriétaire désirant obtenir une aide financière pour la réalisation de travaux admissible au présent règlement doit déposer une demande à la Direction de l'urbanisme sur le formulaire prévu à cet effet.

Cette demande doit être accompagnée des renseignements et des documents suivants :

1° Une copie de tout titre établissant que le demandeur est propriétaire de l'immeuble visé ou un document établissant qu'il détient une option d'achat sur cet immeuble;

2° Une procuration signée par le propriétaire dans le cas où une demande est déposée par un mandataire. S'il y a plus d'un propriétaire, une procuration signée par l'ensemble des propriétaires et par laquelle ils désignent un représentant;

3° Si le propriétaire est une personne morale, une copie conforme de la résolution dûment adoptée autorisant une personne à représenter la personne morale pour les fins du programme et l'autorisant à signer tout document requis par la Ville;

4° 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 représentant;

5° Deux soumissions des travaux à réaliser obtenues auprès d'entrepreneurs différents ainsi que le formulaire prévu à cet effet. Ces soumissions doivent être ventilées et comprendre une description détaillée des travaux à exécuter, le nom et l'adresse de l'entrepreneur qui effectuera les travaux, son numéro de licence de la *Régie du bâtiment du Québec*, son numéro de TPS-TVQ et le montant prévu des travaux;

6° Une preuve que les entrepreneurs dont les soumissions sont considérées pour établir le coût des travaux admissibles détiennent les licences appropriées et valides délivrées par la *Régie du bâtiment du Québec*;

7° Une déclaration du propriétaire à l'effet qu'il n'a réclamé aucun montant à sa compagnie d'assurance pour les mêmes travaux et/ou que les assurances ont décliné couverture;

8° Dans le cadre du volet rénovation résidentielle :

- Le formulaire de confirmation du loyer avant travaux et d'engagement du propriétaire, s'il y a lieu;
- Une déclaration de loyer signée par le propriétaire et le locataire pour chacun des logements loués dans le bâtiment ou, le cas échéant, une déclaration voulant qu'un logement soit vacant, s'il y a lieu;
- Le formulaire de calcul du loyer du Tribunal administratif du logement tenant compte des travaux majeurs avec les pièces-preuves afférentes, s'il y a lieu;

- 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 date de paiement de l'aide financière.

9° Dans le cadre du volet maisons lézardées, un rapport signé et scellé par un ingénieur comprenant une description de tous les travaux nécessaires de stabilisation. Ce rapport doit notamment prévoir les éléments suivants :

- Le nombre de pieux requis, leur dimension et leur localisation afin de corriger de façon définitive l'affaissement des fondations;
- La cause de l'affaissement;
- La méthode de stabilisation préconisée;
- Une opinion sur les autres parties des fondations jugées stables et pour lesquelles aucune intervention n'est prévue;
- La liste de tous les travaux jugés nécessaires et suffisants pour stabiliser toutes les parties du bâtiment considérées comme instables;
- Les travaux requis pour corriger les parties du bâtiment situées au-dessus des fondations endommagées par l'affaissement des fondations et qui mettent en cause l'intégrité structurale du bâtiment.

10° Tout autre renseignement ou document jugé nécessaire à la bonne compréhension de la demande et à l'analyse de sa conformité aux conditions du présent règlement.

26. Le coût de la demande d'aide financière est établi en vertu du règlement concernant la tarification des services municipaux en vigueur.

Il est non remboursable.

Aucune aide financière ne peut être versée si ce coût n'est pas acquitté par le demandeur.

27. Le directeur de l'urbanisme ou son représentant désigné examine la demande d'aide financière et vérifie si tous les renseignements et documents exigés ont été fournis.

Une demande d'aide financière est examinée selon la date du dépôt de la demande complète.

Si elle est incomplète ou imprécise, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

28. La demande d'aide financière devient caduque si le demandeur n'a pas déposé tous les documents et renseignements requis à l'intérieur d'un délai de 90 jours à partir du dépôt de la demande.

Lorsqu'une demande d'aide financière est devenue caduque, le demandeur doit à nouveau payer le coût relatif à une demande. À défaut de le faire dans les 30 jours suivant l'expiration du délai, il est réputé s'être désisté de sa demande.

29. Avant la délivrance du certificat d'admissibilité, le directeur ou son représentant désigné procède à une inspection du bâtiment admissible et approuve la liste des travaux admissibles à exécuter.

30. Si la demande est complète et admissible au présent programme et le permis de construction ou le certificat d'autorisation a été délivré, le

directeur ou son représentant désigné délivre un certificat d'admissibilité confirmant son autorisation de débuter les travaux et son engagement à accorder une aide financière au demandeur dans le cadre du présent programme.

31. L'attribution de l'aide financière s'effectue selon l'ordre de la date de réception de la demande complète et conforme, et ce, jusqu'à épuisement des fonds.

Dans le cas où une demande d'aide financière admissible au présent règlement est supérieure au montant des fonds encore disponibles, le montant de l'aide accordée est alors le montant restant du fonds.

32. Les travaux doivent débuter au plus tard 6 mois après la délivrance du certificat d'admissibilité et être exécutés au plus tard 12 mois après la délivrance du permis de construction ou du certificat d'autorisation délivré par la Ville.

33. Le montant de l'aide financière indiqué au certificat d'admissibilité est ajusté dans les cas suivants :

1° Les travaux mentionnés au devis ayant servi à l'établissement de l'aide financière ont été réalisés en partie;

2° Si après l'exécution des travaux, les coûts sont moindres que ceux prévus à la soumission;

3° Si des travaux sont requis à la suite d'un sinistre, une indemnité est versée par un assureur à la suite de ce sinistre. À cet effet, le propriétaire doit fournir au directeur ou au représentant désigné toute information pertinente lui permettant de vérifier auprès de l'assureur les sommes versées ou à être versées.

34. À la fin des travaux, le propriétaire avise par écrit le directeur ou son représentant désigné que les travaux sont officiellement terminés et qu'il demande le versement de l'aide financière.

Cette demande doit être accompagnée des renseignements et des documents suivants :

1° Une copie de toutes les factures détaillées de l'entrepreneur concernant les travaux admissibles réalisés et terminés. Celles-ci doivent contenir le nom, l'adresse et le numéro de la licence de la *Régie du bâtiment du Québec* de l'entrepreneur, la description des travaux exécutés, les numéros de remise des taxes applicables (TPS et TVQ), le total des taxes applicables (TPS et TVQ) et le coût total des travaux;

2° Une preuve de paiement des travaux admissibles, telle une copie de tout chèque émis à l'entrepreneur et aux différents professionnels, estampillé de l'institution financière (copie recto/verso), un relevé de compte ou une confirmation écrite de l'institution financière confirmant le paiement;

3° Un rapport d'attestation de fin des travaux signé par l'entrepreneur à l'effet que les travaux ont été exécutés selon les plans et devis déposés et en conformité avec les lois et règlements en vigueur lors des travaux;

4° 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 date de versement de l'aide financière;

5° Une copie du formulaire de calcul du Tribunal administratif du logement démontrant que la hausse du loyer respecte le taux d'augmentation déterminé par ce tribunal, le cas échéant.

À la suite de la réception de tous les documents et renseignements requis en vertu du présent programme, le directeur ou son représentant désigné effectue une inspection finale des travaux afin d'assurer que les travaux ont été exécutés conformément au présent programme, à la soumission des travaux à réaliser, au permis de construction ou certificat d'autorisation délivré et aux règlements et aux lois applicables. Il signe ensuite un rapport de fin de travaux et une recommandation de versement.

Le versement de l'aide financière est fait par la Direction des finances de la Ville, au propriétaire identifié sur le formulaire de la demande, sous forme de chèque libellé à l'ordre de ce dernier, et devant être transmis à l'adresse indiquée sur ledit formulaire.

35. Lorsqu'il y a un changement de propriétaire en cours de travaux, le nouveau propriétaire doit contresigner tous les documents exigés en vertu du présent règlement et s'y conformer afin que l'aide financière lui soit directement versée.

CHAPITRE III
SANCTIONS

36. Une demande d'aide financière est annulée de plein droit si une des conditions suivantes est remplie :

1° Les travaux ont débuté avant la délivrance du certificat d'admissibilité;

2° Les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai prévu au permis de construction ou au certificat d'autorisation délivré par la Ville;

3° Les travaux n'ont pas été effectués en conformité ou ne sont pas conformes au programme, aux règles de l'art ou à un règlement ou à une loi applicable.

37. Dans le cas où les engagements relatifs au contrôle du loyer prévus à l'article 16 du présent règlement ne sont pas respectés, le propriétaire doit rembourser la totalité du montant de l'aide financière reçu dans un délai de 10 jours de la date de transmission d'une demande écrite à cet effet du directeur ou de son représentant.

38. Tout demandeur qui, selon le cas, fournit des renseignements faux, inexacts ou qu'il sait incomplets dans le but d'obtenir un avantage auquel il n'aurait pas autrement droit en vertu du présent programme ou ne respecte pas les conditions et obligations prévues dans le présent programme perd le bénéfice de l'aide financière. Un avis écrit à cet effet est alors transmis au demandeur par le directeur ou son représentant.

Dans le cas où l'aide financière a déjà été versée sur la base des renseignements faux, inexacts ou incomplets fournis par le demandeur alors que le versement n'aurait vraisemblablement pas eu lieu n'eut été de ces renseignements, le propriétaire doit rembourser la totalité du montant de l'aide financière ainsi reçu dans un délai de 10 jours de la date de transmission d'une demande écrite à cet effet du directeur ou de son représentant.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS FINALES

SECTION I
ABROGATION

39. Le *Règlement 1799-00-2023-00-2018 établissant un programme d'aide financière pour la rénovation résidentielle dans le cadre du programme Rénovation Québec* et ses modifications sont abrogés.

SECTION II
TRANSITION

40. Toute demande d'aide financière déposée conformément au règlement visé par l'article précédent, avant la date de l'avis de motion donné à l'égard du présent règlement, continue d'être régie par les dispositions de ce règlement, et ce, malgré l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION III
ENTRÉE EN VIGUEUR

41. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

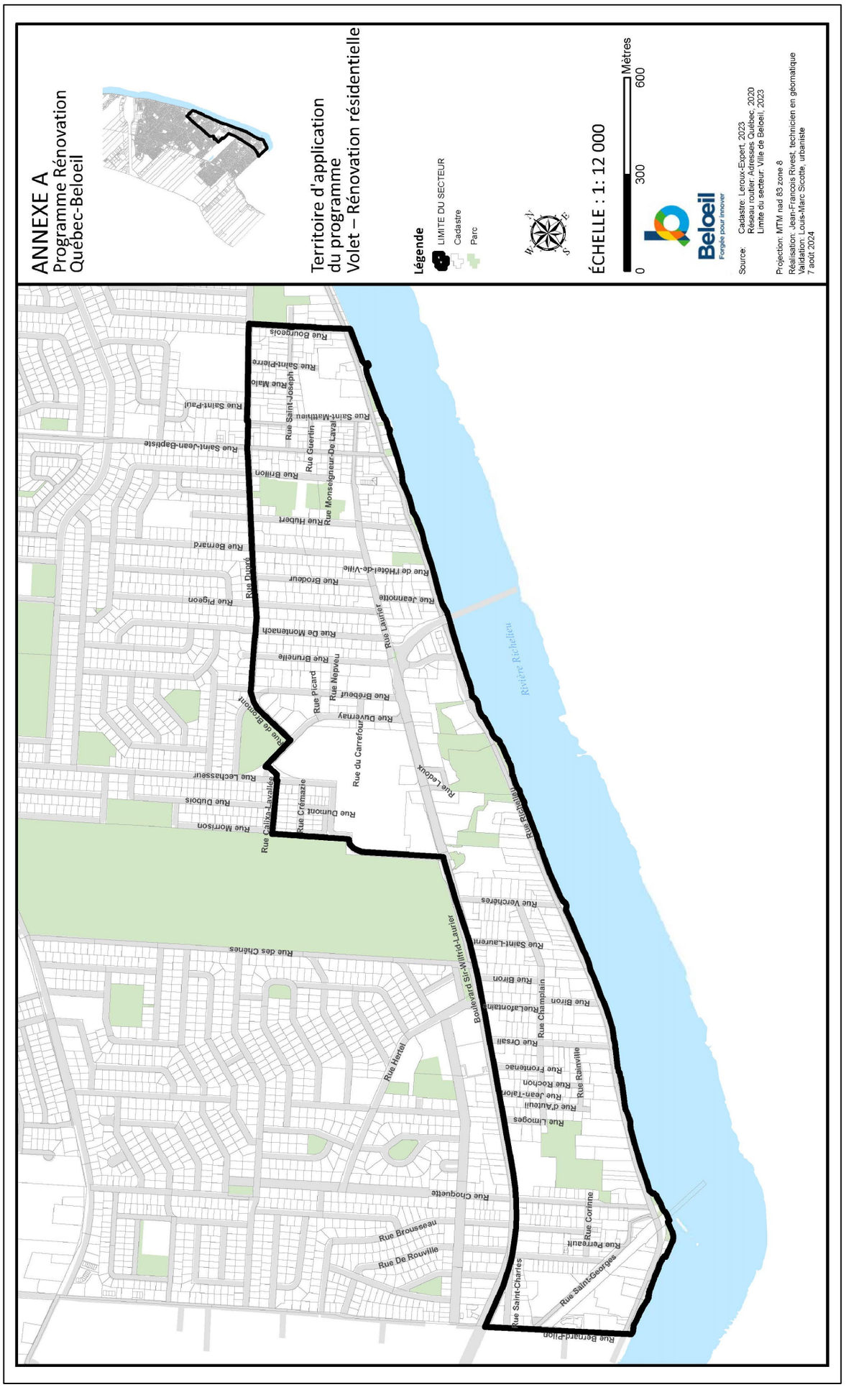
Adopté le 28 octobre 2024.

_____
NADINE VIAU, mairesse
Présidente de la séance

_____
MARILYNE TREMBLAY, avocate
Greffière

ANNEXE 1
(Article 8)

TERRITOIRE D'APPLICATION VISÉ PAR LE VOLET RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE



CERTIFICAT DES APPROBATIONS

Avis de motion :	23 septembre 2024
Dépôt du projet de règlement :	23 septembre 2024
Adoption du règlement :	28 octobre 2024
Publication :	30 octobre 2024
Entrée en vigueur :	30 octobre 2024

_____
NADINE VIAU
Mairesse

_____
MARILYNE TREMBLAY, avocate
Greffière