



RÈGLEMENT N° 687-2017

**Décrétant le Programme Rénovation
Québec visant la revitalisation résidentielle
du centre-ville de Saint-Georges**

Dernière mise à jour : 4 avril 2018

RÈGLEMENT NUMÉRO 687-2017

**DÉCRÉTANT LE PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC VISANT LA
REVITALISATION RÉSIDENNELLE DU CENTRE-VILLE DE SAINT-
GEORGES**

ATTENDU : le Règlement numéro 531-2014 décrétant le programme Rénovation Québec visant la revitalisation résidentielle du centre-ville de Saint-Georges;

ATTENDU : que la relance du Programme Rénovation Québec permet à la Société d'habitation du Québec de contribuer financièrement aux subventions visant la partie résidentielle des bâtiments;

ATTENDU : qu'il est nécessaire d'adopter un nouveau règlement tenant compte des exigences et contributions de la Société d'Habitation du Québec;

ATTENDU : qu'un projet de règlement et un avis de motion ont été déposés à la séance du 25 septembre 2017;

IL EST PROPOSÉ par madame la conseillère Manon Bougie
APPUYÉ par madame la conseillère Esther Fortin
ET RÉSOLU unanimement

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

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

- « Bâtiment d'intérêt patrimonial » : Un bâtiment désigné comme tel dans les Règlements n^{os} 479-2001 et 483-2012. Désigne aussi le 12455, 2^e Avenue, le 155, 123^e Rue, le 165, 123^e Rue ainsi que le 180, 123^e Rue;
- « Bâtiment mixte » : Bâtiment dans lequel s'exerce plus d'un usage;
- « Certificat d'aide financière » : Formulaire délivré par la Ville pour confirmer qu'elle s'engage à accorder une aide financière à un requérant dans le cadre du programme;
- « Défectuosité majeure » : Détérioration importante d'un élément essentiel d'un bâtiment (murs extérieurs, toiture, fenêtres, fondation, système électrique, plomberie, système de chauffage, système de sécurité incendie, charpente) dont la correction est nécessaire pour lui redonner son caractère fonctionnel;
- « Entrepreneur accrédité » : Personne physique ou morale détenant une licence valide d'entrepreneur en construction émise par la Régie du bâtiment du Québec et un numéro de TPS et de TVQ. Une personne ayant une licence de « constructeur-proprétaire » n'est pas considérée comme un entrepreneur qui possède une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec;
- « Éléments architecturaux » : Perron, galerie, escalier, balcon, patio, volet, corniche, porte, linteaux, pilastres, entablement et tout autre élément de construction similaire;
- « Officier responsable » : La personne désignée par la Ville pour assurer la gestion du programme;
- « SHQ » : Société d'habitation du Québec;
- « Ville » : Ville de Saint-Georges.

2. OBJECTIFS DU PROGRAMME

Le programme a pour but d'améliorer la qualité du cadre bâti et de revitaliser la fonction résidentielle au centre-ville.

3. TERRITOIRE VISÉ

Le secteur admissible au programme Rénovation Québec visant la revitalisation résidentielle du centre-ville de Saint-Georges est identifié à l'annexe 1, laquelle fait partie intégrante du présent règlement.

4. LES TYPES D'INTERVENTION VISÉS

1° La rénovation résidentielle

Cette intervention peut porter sur la rénovation extérieure et la mise en valeur des aspects architecturaux d'un bâtiment résidentiel ou de la partie résidentielle d'un bâtiment mixte.

2° La construction résidentielle

Cette intervention comprend la construction d'un nouveau bâtiment ou la reconstruction pour combler un espace vacant ou refaire la trame urbaine.

3° Le recyclage

Cette intervention consiste à transformer en logement une partie ou la totalité d'un bâtiment non résidentiel.

5. 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.

6. CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

- 1° Le bâtiment doit être situé en totalité à l'intérieur du territoire d'application identifié à l'annexe 1;
- 2° Le bâtiment doit faire l'objet d'au moins 7 500 \$ de travaux admissibles à effectuer, et ce, tel qu'indiqué sur la soumission retenue ou suite à l'analyse des travaux demandés dans le cadre du présent programme et, le cas échéant, de tout autre programme;
- 3° Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur accrédité (tel que défini à l'article 1). Les travaux ne peuvent être exécutés par un constructeur propriétaire;
- 4° Les travaux admissibles au présent programme doivent être conformes à la réglementation municipale;
- 5° Le bâtiment ne doit pas présenter de défectuosité majeure. Le cas échéant, le propriétaire doit s'engager à corriger cette défectuosité à ses frais en même temps que les travaux admissibles;
- <<
- 6° L'immeuble visé ainsi que tous les autres immeubles du propriétaire ne doivent présenter aucune forme d'arrérages de taxes municipales ou de droit de mutation, d'une créance municipale ou d'une réclamation de la Ville.

7. LES FAÇADES ET TOITURES ADMISSIBLES

- 1° Toutes les façades et les toitures apparentes des bâtiments admissibles ayant front sur une voie publique ou un espace public et dont la visibilité est significative à des fins de revitalisation;
- 2° Toutes les façades et toitures latérales apparentes des bâtiments admissibles situées sur un coin de rue, ayant front sur une voie publique ou sur un espace public et dont la visibilité est significative à des fins de revitalisation.

8. COÛTS ET TRAVAUX ADMISSIBLES

- 1° Le coût de la main-d'œuvre et des matériaux touchant les façades et toitures apparentes telles :
 - a) Les portes et les contre-portes;
 - b) Les fenêtres et les contre-fenêtres;
 - c) Les encadrements, les boiseries et les moulurations;
 - d) Les volets extérieurs, les contrevents et les persiennes;
 - e) Les galeries, les tambours et les annexes;
 - f) Les corniches, les frises, les larmiers, les escaliers, les marquises et avant-toit;
 - g) Le nettoyage ou la mise en état d'un revêtement extérieur par une technique appropriée (lavage, brossage, etc.), sauf s'il s'agit d'un entretien régulier;
 - h) La réfection des joints de maçonnerie;
 - i) Les travaux reliés directement au revêtement extérieur des murs (incluant la réfection des enduits et la peinture);
 - j) La pose d'un revêtement extérieur;
 - k) La pose d'un crépi sur les ouvrages de maçonnerie (murs, cheminée, fondation);
 - l) La pose d'un revêtement traditionnel sur les toitures apparentes de la rue (ex. tôle à baguette, tôle pincée ou tôle à la canadienne).
- 2° Le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ) à la condition que celui-ci ne soit pas inscrit au fichier du ministère du Revenu aux fins de la récupération de ces taxes.
- 3° Les honoraires pour la préparation de l'esquisse ou les plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus, sauf ceux reliés à l'attestation d'absence de défectuosité majeure.
- 4° La Ville peut dans certains cas plus complexes faire effectuer des esquisses à ses frais jusqu'à concurrence de 2 000 \$. Cependant ce montant sera déduit de l'aide financière maximale accordée. Advenant le cas où le propriétaire n'exécute pas les travaux, celui-ci doit rembourser 50% des frais encourus par la Ville.

9. TRAVAUX NON ADMISSIBLES

Sans restreindre la portée de l'article 6, ne sont pas admissibles au présent programme les travaux suivants :

- 1° Les travaux extérieurs effectués sur une façade non visible ou peu visible;
- 2° La rénovation, la transformation ou l'agrandissement d'une remise, d'un garage ou de toute autre construction secondaire non attenante au bâtiment principal;
- 3° Les travaux exécutés avant l'émission du certificat d'aide financière (travaux déjà réalisés);
- 4° Les travaux visant à prémunir un bâtiment contre les risques d'inondation;
- 5° Les travaux ayant fait l'objet d'une aide additionnelle de la SHQ sauf pour Accès logis ou Logement abordable Québec – volet social et communautaire ou pour logement abordable Québec – volet privé;
- 6° Les travaux dont les coûts sont défrayés par une assurance, dans le cas d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un sinistre;
- 7° Les travaux correspondants ou relatifs à la partie non résidentielle;
- 8° La réfection d'une toiture plate;
- 9° Le coût de la main-d'œuvre et des matériaux pour la pose d'un revêtement non traditionnel sur une toiture (ex. bardeau d'asphalte);
- 10° Les travaux et matériaux nécessaires à la correction des déficiences majeures.

10. BÂTIMENTS NON ADMISSIBLES

Sans restreindre la portée de l'article 15.A, ne sont pas admissibles aux présents programmes les bâtiments suivants :

- 1° Un bâtiment appartenant à un « établissement public » ou à un « établissement privé conventionné » au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux;
- 2° Une résidence pour étudiants financée en tout ou en partie par le réseau de l'éducation (ministère, université, collège, etc.);
- 3° Un bâtiment qui fait l'objet de toute procédure remettant en cause le droit de propriété de ce bâtiment, par exemple une saisie, une expropriation, etc.;
- 4° Un bâtiment appartenant à une coopérative d'habitation ou à un organisme à but non lucratif qui reçoit, dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, une aide continue pour défrayer le déficit d'exploitation;
- 5° Un bâtiment qui a fait l'objet d'une aide allouée en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation dans le cadre des coopératives d'habitation;
- 6° Un bâtiment appartenant à un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;
- 7° Un bâtiment situé dans une zone inondable de grand courant et non immunisé, sauf si des travaux visant à la prémunir contre les risques d'inondation ont été effectués ou si de tels travaux sont exécutés simultanément aux travaux reconnus par la municipalité;
- 8° Un bâtiment ayant déjà fait l'objet de l'aide financière en vertu du présent règlement.

11. TRAVAUX OBLIGATOIRES À L'ATTRIBUTION D'UNE AIDE FINANCIÈRE

Afin de protéger et de mettre en valeur le cachet particulier du cœur de Saint-Georges et de tirer avantage des atouts physiques potentiels des bâtiments, les rénovations doivent avoir un impact significatif sur la revitalisation du centre-ville.

Toute demande d'aide d'amélioration de façades inclut obligatoirement des travaux d'amélioration du revêtement extérieur sur tous les murs adjacents à une voie publique, à moins que le revêtement soit jugé en bon état et que son changement serait non significatif selon la Ville.

Toute demande d'aide d'amélioration de façade inclut obligatoirement des travaux qui visent à remettre en état tous les étages de la façade, à moins que certains étages soient jugés en bon état par la Ville et qu'ils s'intègrent architecturalement aux rénovations proposées.

12. AIDE FINANCIÈRE

Le montant total de subvention accordé comprenant la participation de la Ville et de la Société d'habitation du Québec (SHQ) est établi de la façon suivante soit : 50 % du coût total reconnu des travaux admissibles. L'aide financière maximale est indiquée dans les tableaux suivants :

Aide financière maximale par façade de 15 mètres de largeur ou moins

Type de travaux	Aide financière maximale
Rénovation extérieure de façade(s) de 15 mètres de largeur <i>ou moins</i>	15 000 \$
Pose ou réfection d'un revêtement traditionnel sur les toitures apparentes des bâtiments	15 000 \$
Plus d'une intervention	30 000 \$

Aide financière maximale par façade de plus de 15 mètres de largeur

Type de travaux	Aide financière maximale
Rénovation extérieure de façade(s) de <i>plus</i> de 15 mètres de largeur	15 000 \$ + 1 000 \$/mètre linéaire excédant 15 mètres (maximum 30 000\$)
Pose ou réfection d'un revêtement traditionnel sur les toitures apparentes des bâtiments	30 000 \$
Plus d'une intervention	30 000 \$

Aide financière pour un bâtiment mixte

Advenant qu'un autre programme s'ajoute, le bâtiment pourra bénéficier d'une aide financière maximale de 30 000 \$. Les coûts liés à une partie commune du bâtiment (ex. revêtement extérieur, ouvertures) sont établis en rapport avec les différentes fonctions du bâtiment. Les

coûts reliés à la toiture sont établis en proportion de la superficie de plancher occupée par les différentes fonctions du bâtiment.

13. BÂTIMENT DISTINCT

La Ville se réserve le droit de refuser de considérer qu'il y a plus d'un bâtiment admissible au programme lorsque le bâtiment « distinct » résulte d'une subdivision cadastrale effectuée après le 12 août 2013 et que cette subdivision semble avoir été faite dans le but d'augmenter le montant maximum de la subvention à être versée.

14. PARTICIPATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

La Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Ville de Saint-Georges se partagent le montant total de la subvention à raison de 50% chacune.

La participation financière de la Ville est conditionnelle à une participation financière équivalente de la Société d'habitation du Québec. À défaut, la Ville pourra mettre fin au présent programme.

Dans l'éventualité où la somme prévue pour l'année en cours n'est pas totalement engagée, et si le programme est reconduit par la Ville et la SHQ, seul le solde de la Ville peut être reconduit.

15. VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

La Ville s'engage à déboursier l'aide financière au propriétaire lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- 1° 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 Ville sur présentation d'une justification écrite du propriétaire;
- 2° La confirmation écrite de l'officier responsable à l'effet que tous les travaux prévus au certificat d'aide financière ont été complétés;
- 3° La production de toutes les factures et de toutes autres pièces justificatives sur demande, permettant d'établir le coût réel des travaux;
- 4° Une preuve écrite du propriétaire à l'effet que l'entrepreneur a été payé. Une copie recto verso des chèques ayant servi à payer l'entrepreneur est recevable;
- 5° La confirmation écrite du Service des finances que l'immeuble visé ainsi que tous les autres immeubles du propriétaire ne présentent aucune forme d'arrérages de taxes municipales ou de droit de mutation, d'une créance municipale ou d'une réclamation de la Ville.

Lorsque toutes ces conditions sont respectées, un premier versement de 50% de l'aide prévue sera versé lorsque la majorité (environ 75%) des travaux sera complétée et ce, sur réception des factures ou preuves de paiement. Un dernier versement de 50% de l'aide prévue sera versé lorsque l'ensemble des conditions aura été respecté et que les documents pertinents auront été fournis.

16. ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

- 1° Fournir une attestation d'une autorité compétente (architecte, inspecteur privé en bâtiment, technicien en génie civil, etc.) à l'effet que l'immeuble ne présente pas de défectuosité majeure pouvant affecter le projet présenté. Les honoraires seront aux frais du propriétaire.
- 2° Le cas échéant, le propriétaire doit s'engager à corriger cette défectuosité à ses frais en même temps que les travaux admissibles.
- 3° Faire exécuter les travaux par un entrepreneur accrédité (tel que défini à l'article 1). Les travaux ne peuvent être exécutés par un constructeur propriétaire.
- 4° Avoir complété les travaux à l'intérieur du délai de 1 an.
- 5° S'engager à fournir les preuves de paiement à l'intérieur d'un délai de six (6) mois, et ce, à compter de la date de fin des travaux.
- 6° Dans le cas de rénovation d'un bâtiment locatif, les dispositions suivantes s'appliquent lorsque l'aide financière moyenne par logement est supérieure à 7 500 \$.

Pour tout logement locatif, la Ville exige que :

- a) le propriétaire complète et remette au fonctionnaire désigné le formulaire « Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire »;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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 c) 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.

Seuls les travaux non subventionnés doivent être considérés dans le calcul du 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.

17. PROCÉDURE DE DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE ET D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

Étape 1 : Lettre d'intention

Tout propriétaire désireux de faire une demande de subvention doit d'abord signaler son intérêt à souscrire au programme en complétant un formulaire "lettre d'intention" au comité «Rénovation Québec» accompagnée d'une liste détaillée des travaux, d'une estimation des coûts de réalisation, d'une photo actuelle et d'une photo ancienne (si possible) témoignant de l'état original du bâtiment.

Toute demande d'aide d'amélioration de façades doit faire l'objet d'une esquisse de couleur, croquis, plan suffisamment détaillé permettant de visualiser et comprendre les rénovations proposées.

Étape 2 : Accusé de réception

L'officier responsable fait parvenir une lettre au demandeur confirmant la réception de la lettre d'intention.

Étape 3 : Rapports d'inspection

À cette étape de la demande, tous les travaux doivent faire l'objet d'une inspection par le service de l'urbanisme et d'une recommandation du CCU en vertu des règlements relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale applicables (PIIA) ou en vertu des normes pour les zones patrimoniales du règlement de zonage. De plus, le service des incendies doit faire une inspection et émettre des recommandations.

Étape 4 : Demande d'aide et rencontre avec le propriétaire

Une fois l'approbation du CCU et des inspecteurs en bâtiment concernant la liste des travaux, les propriétaires qui désirent bénéficier de l'aide financière complète une demande d'aide financière datée et signée à cet effet. En même temps, ils doivent fournir les documents suivants :

- Dans tous les cas, une attestation d'absence de défectuosité majeure;
- Deux (2) soumissions préparées par des entrepreneurs accrédités, incluant une preuve que les entrepreneurs détiennent les licences appropriées et valides délivrées par la Régie du bâtiment du Québec, ainsi que les numéros de TPS et TVQ valides;

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 accrédité, la Municipalité pourra se baser sur une liste de prix pour s'assurer du juste prix;

- Une preuve de propriété si requise;
- Les baux en vigueur pour les logements locatifs, s'il y a lieu.

Étape 5 : Réception et vérification

Le service de l'urbanisme reçoit et vérifie les soumissions et les documents exigés.

Étape 6 : Recommandation

L'officier responsable formule ses recommandations au Conseil municipal sur le montant d'aide financière à octroyer.

Étape 7 : Résolution du conseil municipal

Le conseil municipal adopte les projets par résolution.

Étape 8 : Certificat d'aide financière

L'officier responsable émet le certificat d'aide financière avec le montant de la subvention qui a été approuvée par le conseil et le comité Rénovation Québec. À cette étape, le propriétaire peut entreprendre les travaux. Ceux-ci devront être réalisés dans les douze (12) mois suivant l'émission du certificat d'aide financière.

Étape 9 : Suivi des travaux

L'entrepreneur et le propriétaire sont tenus d'aviser l'officier responsable de toutes modifications touchant les travaux admissibles à la subvention. À défaut de quoi, l'octroi de la subvention concernant ces travaux pourrait être retiré. Il devra également l'aviser de toute déficience ou de tout problème apparaissant en cours de chantier et pouvant modifier le projet original.

Étape 10 : Fin des travaux

Le propriétaire avise l'officier responsable à la fin des travaux. L'officier responsable procède à l'inspection finale.

Étape 11 : Recommandation de paiement

Après avoir constaté que les travaux visés par la demande d'aide ont été exécutés et après avoir reçu copie des pièces justificatives relatives aux dépenses encourues (copies des factures originales et preuve de paiement), l'officier responsable émet la recommandation de paiement.

Dans le cas où un propriétaire bénéficie d'une aide financière pour plus d'un programme, il doit remettre une facture séparée pour chaque programme.

Sans restreindre la portée de tous les pouvoirs et recours possibles pour la Ville, celle-ci peut :

- 1° 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;
- 2° Révoquer à tout moment l'octroi d'une aide financière à un propriétaire si celui-ci a fait défaut de terminer les travaux reconnus dans le délai prescrit qui suit l'octroi de cette aide;
- 3° 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 du propriétaire non conforme aux dispositions du programme, inexacte ou incomplète;
- 4° Exiger d'un propriétaire le remboursement de tout montant versé suite à une fausse déclaration ou lorsque l'aide financière a été révoquée;
- 5° Exiger d'un propriétaire le remboursement de tout montant versé s'il n'a pas respecté ses engagements (hausses maximales de loyers dans le cas du logement locatif).

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.

19. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ

CLAUDE MORIN
Maire

JEAN M^cCOLLOUGH
Greffier

Annexe 1 – Territoire
Règlement 687-2017



ADOPTÉ LE 13 NOVEMBRE 2017
MODIFIÉ LE 26 MARS 2018 PAR LE RÈGLEMENT 703-2018