



RÈGLEMENT DÉCRÉTANT UN
PROGRAMME DE REVITALISATION
DES BÂTIMENTS RÉSIDEN-
TIELS SUR LA ROUTE 344 ET SUR UNE PARTIE DE
LA 25^E AVENUE : PROGRAMME
RÉNOVATION-QUÉBEC/VILLE DE
SAINT-EUSTACHE

Séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le **14 juillet 2008 à 19 h 30** à la Maison du citoyen, 184, rue Saint-Eustache. Sont présents les conseillers(ères): André Biard, Patrice Paquette, Daniel Goyer, Pierre Charron, Germain Lalonde, Pauline Harrison, Raymond Tessier, Nicole Carignan-Lefebvre et Sylvie Cloutier formant quorum sous la présidence du maire suppléant Sylvain Mallette.

CONSIDÉRANT QU'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville et de ses contribuables de décréter un programme de revitalisation des bâtiments résidentiels sur la Route 344 et sur une partie de la 25^e Avenue : programme Rénovation-Québec/Ville de Saint-Eustache ;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné le 9 juin 2008 ;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

1.- Dans le présent règlement, on entend par:

bâtiment: tout bâtiment résidentiel ou toute partie résidentielle d'un bâtiment à usage mixte, se trouvant à l'intérieur des périmètres décrits à l'article 2.

propriétaire: la, ou les personnes inscrite(s) au rôle d'évaluation de la Ville comme propriétaire(s) d'un bâtiment à la date de la demande de subvention.

entrepreneur: une personne détenant une licence valide et appropriée émise par la Régie du bâtiment du Québec excluant une personne détenant une licence de « constructeur-propriétaire ».

2.- Il est, par le présent règlement, décrété la mise sur pied d'un programme de subventions applicable aux travaux qui portent sur la revitalisation des bâtiments se trouvant à l'intérieur des périmètres lisérés par un trait gras aux plans portant le numéro FP-150, 1 de 4 à 4 de 4, lesquels sont joints au présent règlement comme Annexe 1.

3.- Dans le cadre de l'application du programme dont il est fait mention à l'article 2, la Ville et la Société d'habitation du Québec accordent, aux conditions ci-après mentionnées, une subvention dont le montant maximal est établi à 66 2/3% du coût de réalisation des travaux admissibles jusqu'à concurrence d'un montant de 20 000 \$ par immeuble.

4.- Les subventions seront versées jusqu'à concurrence du montant maximal de 200 000 \$.

5.- La Ville peut établir des critères de priorité pour la sélection des propriétaires qui veulent participer au programme. Les projets retenus sont ceux qui cadreront avec les objectifs et les critères de qualité établis pour la revitalisation des bâtiments se trouvant à l'intérieur des périmètres indiqués à l'article 2.

La Ville peut également établir des règles administratives qui précisent ou définissent les modalités et les conditions d'application des critères du présent programme.

6.- Les travaux admissibles, au sens du présent règlement, sont les travaux de remplacement, de restauration ou de réparation des composantes du bâtiment mentionnées ci-après:

- a) situés sur les murs avant ou latéraux;
 - i) le revêtement extérieur;
 - ii) les portes extérieures;
 - iii) les fenêtres;
 - iv) les balcons;
 - v) les perrons;
 - vi) les galeries;
- b) le toit;

Tous les matériaux doivent être fournis par l'entrepreneur.

Les travaux admissibles ne peuvent être entrepris préalablement à l'émission du permis.

7.- Le coût de réalisation des travaux admissibles, au sens du présent règlement, comprend:

- a) le coût de la main-d'œuvre et celui des matériaux fournis par l'entrepreneur;
- b) le coût du permis ou du certificat d'autorisation municipal;
- c) les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux admissibles;
- d) la TPS et la TVQ payées par le propriétaire;
- e) les frais exigés du propriétaire par la Ville pour le traitement de son dossier;
- f) les frais de relogement à un locataire.

Si le bâtiment est à usage mixte, une partie des coûts liés à des travaux visant les parties communes du bâtiment (fondation, structure, parement extérieur) ou visant des espaces servant à la fois à une unité résidentielle et à la fonction non résidentielle, n'est pas admissible. Cette partie des coûts non admissibles correspond à la proportion de la superficie de plancher occupée par la fonction non résidentielle.

8.- Est admissible à la subvention établie par le présent règlement le bâtiment qui satisfait aux conditions suivantes:

- a) il a fait l'objet d'un permis de construction émis entre le 12 août 2008 et le 31 décembre 2010;
- b) il a fait l'objet d'un certificat établissant le montant admissible établi en fonction du coût projeté de la réalisation des travaux;
- c) les travaux admissibles ont été exécutés par un entrepreneur;
- d) les travaux admissibles ont été entièrement complétés dans les douze (12) mois de l'émission du permis de construction et conformément au permis émis;
- e) il est occupé en tout temps conformément à la réglementation en vigueur;
- f) il ne comporte, après les travaux, aucune défectuosité présentant une menace à la sécurité de ses occupants.

Le montant de la subvention ne peut en aucun cas être supérieur au montant mentionné au certificat d'admissibilité émis aux termes du paragraphe b).

9.- A droit à la subvention décrétée par le présent règlement le propriétaire qui ne doit à la Ville aucune somme à titre de taxes impayées quelle qu'en soit la nature.

Le propriétaire doit rembourser à la Ville la totalité de la subvention reçue si celle-ci fut octroyée par suite d'une fausse déclaration ou d'informations incomplètes ou inexactes conduisant à lui verser des sommes auxquelles il n'a pas droit.

10.- Le Conseil est autorisé à dépenser une somme maximale de 200 000 \$ pour l'exécution du présent règlement, montant qui sera puisé à même le fonds général.

Le Conseil approuve, aux fins du présent règlement, la subvention applicable à être versée par la Société d'habitation du Québec dans le cadre du Programme de revitalisation.

11.- a) Un ministère ou un organisme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec ne peut bénéficier du programme établi par le présent règlement;

b) 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 Canada ou du gouvernement du Québec, une aide financière continue pour défrayer le déficit d'exploitation du bâtiment, ne peut bénéficier du programme établi par le présent règlement.

c) un bâtiment situé dans une zone inondable de grand courant n'est pas admissible sauf si des travaux visant à le prémunir contre les risques d'inondation ont été effectués ou s'ils sont exécutés simultanément aux travaux reconnus par le programme;

d) un propriétaire peut revendre sans pénalité un bâtiment ayant fait l'objet du programme établi en vertu du présent règlement, à la condition que l'acquéreur dudit bâtiment s'oblige dans l'acte d'acquisition, à respecter les dispositions des articles 14 à 17 du présent règlement;

e) dans le cas d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux admissibles, le coût de ces travaux doit être ajusté en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée en rapport avec ce sinistre en vertu du contrat d'assurance ou, en l'absence d'un contrat, du montant de la perte établie par la Ville.

12.- Le responsable du Service de l'urbanisme ou, son représentant, est chargé de l'application du présent règlement.

Il doit, avant d'autoriser le versement d'une subvention, exiger du propriétaire tout document établissant le paiement par ce dernier des travaux admissibles exécutés.

13.- Tout propriétaire désirant bénéficier de l'aide financière prévue au présent règlement doit compléter le formulaire de demande prévu à cet effet.

La Ville, avant de procéder au traitement de la demande d'aide financière, exige du propriétaire les documents jugés nécessaires pour vérifier le respect des dispositions du programme, dont notamment;

- a) une copie des licences délivrées par la Régie du bâtiment du Québec à l'entrepreneur chargé de l'exécution des travaux;
- b) au moins deux (2) soumissions présentées par des entrepreneurs détenant les licences appropriées délivrées par la Régie du bâtiment du Québec. Ces soumissions doivent identifier notamment la nature, les quantités et les prix des travaux à réaliser. La Ville se réserve le droit de faire vérifier tous les coûts indiqués aux soumissions lui paraissant inappropriées;
- c) les baux en vigueur pour les logements locatifs, si l'aide demandée comprend les frais de relogement versés à un locataire;
- d) la facture détaillée de l'entrepreneur ayant exécuté les travaux;
- e) tout autre document de nature à confirmer le respect des conditions du programme.

Dès la fin des travaux admissibles, le propriétaire avise le Service de l'urbanisme afin de permettre à l'inspecteur en bâtiments de constater sur place si les travaux sont conformes à la demande formulée.

Une demande d'aide financière est considérée nulle lors que le propriétaire omet ou refuse de produire les pièces justificatives dans les trois mois suivant leur demande par l'inspecteur en bâtiments.

Lorsque les travaux sont complétés, le propriétaire doit attester de leur conformité eu égard à la demande et de la véracité des renseignements et pièces justificatives produits.

Suite à la production des pièces requises, l'inspecteur en bâtiments formule une recommandation de paiement de l'aide financière établie aux termes du présent règlement.

L'aide financière est remise en un seul versement.

A droit à l'aide financière décrétée par le présent règlement, le propriétaire qui ne doit à la Ville aucune somme quel qu'en soit la cause.

La Ville peut révoquer à tout moment l'octroi de l'aide financière s'il est porté à sa connaissance, tout fait qui rend la demande du propriétaire non-conforme aux dispositions du programme, inexacte ou incomplète ou qui a pu en rendre la production irrégulière.

La Ville peut également révoquer à tout moment l'octroi de l'aide financière si le propriétaire a fait défaut de terminer les travaux dans les douze mois suivant la date de l'émission du permis de construction.

Le propriétaire doit rembourser à la Ville tout montant reçu lorsque l'aide financière a été révoquée.

14.- Le propriétaire bénéficiant d'une aide financière doit s'engager à informer son locataire que le logement qu'il habite n'est pas soustrait de l'application de la législation sur le logement locatif administré par la Régie du logement du Québec avant, durant et après la réalisation des travaux. Le propriétaire doit inscrire cette information sur l'entente à produire et décrite ci-après.

15.- Pour une période de douze (12) mois suivant la date de versement de la subvention, le propriétaire ne pourra augmenter le prix du loyer sur la partie des travaux correspondant à la subvention et à cette fin, le taux d'augmentation maximal du loyer net après rénovation devra être calculé selon la formule suivante :

$$TA = \frac{\text{Coût NS} \times 0.10}{LN}$$

TA : Taux d'augmentation maximal du loyer net

Coût NS : Coût des travaux non subventionnés correspondant à la partie louée du bâtiment et aux parties communes réparti également sur chacun des logements

LN : Loyer net annuel de l'ensemble des logements

Dans tous les cas, le requérant doit produire une entente propriétaire-locataire(s) signée par la majorité de ces derniers et portant sur la nature des travaux à exécuter et l'augmentation envisagée des loyers après travaux, cette entente devant démontrer que les sommes qui seront reçues en subvention seront déduites des coûts des travaux et des frais inhérents pris en compte dans la fixation du loyer après la fin des travaux conformément au paragraphe précédent. Lorsqu'un bâtiment est vacant, le même principe de calcul s'applique sur la base du loyer en vigueur pour un type d'habitation comparable.

Le fonctionnaire désigné évaluera cette augmentation à partir du bail en vigueur au moment de la demande et à partir des autres documents exigés aux termes du présent règlement.

Le propriétaire devra en outre, pour toute partie de bâtiment qui a fait l'objet d'une subvention en vertu du présent règlement, produire à la Ville une copie conforme du premier bail signé après travaux. Dans le cas où le coût du loyer net après rénovation n'est pas conforme aux exigences du présent règlement, le propriétaire devra remettre à la Ville la subvention reçue pour ce logement. Ce remboursement de la subvention est calculé en proportion du nombre de jours de la période de douze (12) mois non encore écoulée à l'époque du manquement à cette obligation. Le montant alors dû produira des intérêts à compter de la date du défaut au taux d'intérêt de 18 %.

16.- Le propriétaire de logement ayant fait l'objet d'une subvention dans le cadre du présent règlement, ne peut évincer le locataire, ni prendre possession du logement pour ses propres fins sauf pour le motif acceptable par la Régie du logement.

Par ailleurs, ce propriétaire doit déclarer à la Régie le montant des subventions reçues dans le cadre du présent règlement.

17.- Dans les cas où les travaux de rénovation sont majeurs et doivent entraîner le déplacement temporaire et le relogement des locataires, le propriétaire doit faire accepter un plan de déplacement-relogement par ces personnes et le soumettre avec sa demande d'aide, celui-ci indiquant notamment les époques prévues du déplacement, le nombre de personnes à déplacer, les modes et les lieux, les dates de relogement ainsi que les indemnités proposées. Le plan soumis devra être signé par toutes les personnes à être déplacées et soumis à la personne chargée de l'application du présent règlement.

18.- Sont exclus du présent programme les travaux ayant fait l'objet d'une aide financière provenant de la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre de l'un de ses autres programmes.

19.- Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.