

RÈGLEMENTS DE LA VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

PROJET

RÈGLEMENT NUMÉRO 1359

RÈGLEMENT SUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC DE LA VILLE DE MONT-SAINT- HILAIRE - PROGRAMMATION 2024-2025

CONSIDÉRANT QUE la Société d'habitation du Québec (SHQ) a instauré le programme Rénovation Québec, incluant un volet pour les interventions sur l'habitation et un volet sur les maisons lézardées;

CONSIDÉRANT QUE la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a accordé à la Ville de Mont-Saint-Hilaire un budget de 66 500 \$ pour les années 2024-2025 pour l'application de ce programme;

CONSIDÉRANT QUE la SHQ participe au budget global du présent programme dans une proportion de 50 %;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Mont-Saint-Hilaire a signé le 21 mai 2020, avant l'obtention de l'approbation de son programme par la Société d'habitation du Québec, une entente sur la gestion dudit programme qui s'est renouvelée automatiquement en date du 21 mai 2024, et ce, pour une période de douze (12) mois supplémentaires, et qui prévoit notamment que la Ville déboursa la totalité de l'aide financière accordée aux propriétaires et que la participation financière de la Société d'habitation du Québec à cette aide lui sera remboursée;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le;

CONSIDÉRANT l'adoption du projet de Règlement numéro 1359 lors de la séance ordinaire du conseil tenue le;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement numéro 1359 sur la mise en œuvre du programme Rénovation Québec de la Ville de Mont-Saint-Hilaire — Programmation 2024-2025 ».

1.1.2 Objet du règlement

Le présent règlement établit le programme Rénovation Québec sur le territoire de la Ville de Mont-Saint-Hilaire dans le cadre des volets suivants :

1. Le volet II-1 « La rénovation résidentielle » qui vise une partie du territoire de la ville de Mont-Saint-Hilaire identifiée à l'annexe A afin de prévoir des aides financières pour certains travaux de rénovation résidentielle;
2. Le volet VI « Les maisons lézardées » qui s'applique à l'ensemble du territoire de Mont-Saint-Hilaire, afin d'offrir des aides financières pour certains travaux visant à réparer des fondations qui sont lézardées en raison des conditions du sol naturel ou rapporté qui les entoure.

1.1.3 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.4 Documents annexés

Les documents suivants sont annexés au présent règlement pour en faire partie intégrante :

1. Le plan « Territoire d'application pour le programme Rénovation Québec (Volet II : Interventions sur l'habitation) de la Ville de Mont-Saint-Hilaire », à l'annexe A;
2. Les formulaires et certificats liés au fonctionnement du programme, à l'annexe B.

1.1.5 Adoption partie par partie

Le conseil municipal de la Ville de Mont-Saint-Hilaire déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Section 1.2 Dispositions administratives

1.2.1 Autorité compétente

Le directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement ainsi que les employés de cette direction constituent l'autorité compétente, et, à ce titre, sont responsables de l'administration et de l'application du présent règlement.

1.2.2 Pouvoirs de l'autorité compétente

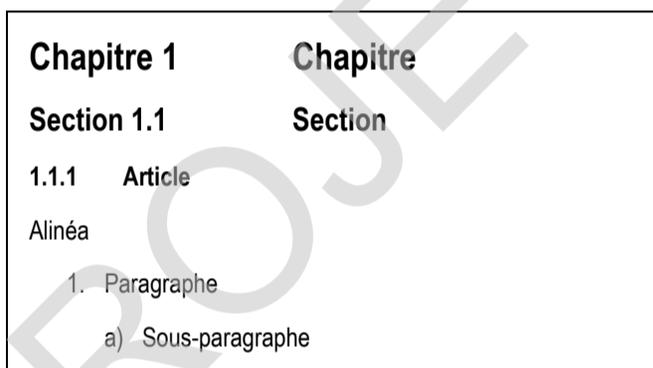
L'autorité compétente a les pouvoirs nécessaires à l'application des dispositions du présent règlement, notamment une personne représentant l'autorité compétente peut :

1. Traiter et analyser les demandes d'aide financière;
2. Visiter les immeubles visés par une demande;
3. Délivrer un certificat d'admissibilité sous réserve des dispositions applicables du présent règlement;
4. Délivrer un chèque sous réserve des dispositions applicables du présent règlement;
5. Exiger le remboursement d'une aide financière sous réserve des dispositions applicables du présent règlement.

Section 1.3 Dispositions interprétatives

1.3.1 Structure du règlement

Le présent règlement est organisé selon la structure suivante :



1.3.2 Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le règlement de zonage et le règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments en vigueur.

CHAPITRE 2 DISPOSTIONS GÉNÉRALES

Section 2.1 Admissibilité générale à l'aide financière

2.1.1 Conditions d'admissibilité générales

Afin d'être admissible au programme, une demande d'aide financière doit répondre aux conditions suivantes :

1. La demande est conforme à l'ensemble des critères d'admissibilité prévus au présent règlement;
2. Les travaux faisant l'objet de la demande n'ont pas débuté avant que la Ville ne délivre le certificat d'admissibilité;
3. Les travaux ne font pas l'objet d'une aide financière provenant de la Société d'habitation du Québec dans le cadre de l'un de ses autres programmes, à l'exception du programme d'AccèsLogis Québec;

4. Les travaux faisant l'objet de la demande seront exécutés par un entrepreneur :
 - a) qui est titulaire de la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec et des numéros de remise des taxes applicables (TPS et TVQ);
 - b) dont le nom n'apparaît pas au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA).

Pour les besoins du programme, une personne ayant une licence de « constructeur-propriétaire » n'est pas considérée comme un entrepreneur qui possède une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.

2.1.2 Personnes admissibles

Est admissible toute personne physique ou morale qui, seule ou en copropriété, détient un droit de propriété à l'égard de la totalité ou d'une partie d'un bâtiment admissible au programme à la date de la signature de la demande d'aide financière prévue par le programme.

Malgré l'alinéa précédent, ne sont pas admissibles :

1. Un ministère, un organisme ou une entreprise du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;
2. Un organisme à but non lucratif ou une coopérative qui bénéficie d'une aide continue pour défrayer un déficit d'exploitation dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Québec ou qui fait l'objet d'une entente ou d'un accord en vigueur donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada.

2.1.3 Travaux non admissibles

Nonobstant les dispositions précédentes, les travaux suivants ne sont pas admissibles :

1. les travaux qui ne sont pas spécifiquement identifiés au présent règlement, dans le volet II-1 ou le volet VI;
2. les travaux qui visent à protéger ou immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation;
3. les travaux qui concernent un bâtiment accessoire, notamment une remise, un abri d'auto ou un garage;
4. les travaux qui ont pour objet la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager;
5. les travaux qui ont pour objet la réparation ou le remplacement de la surface d'une aire de stationnement;
6. les travaux qui visent à terminer un bâtiment en cours de construction;
7. les travaux qui constituent des travaux d'entretien régulier;
8. les travaux qui visent à 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.

2.1.4 Contribution minimale

Nonobstant toute autre disposition du présent règlement, tout propriétaire doit assumer au moins 33,3 % du coût des travaux admissibles.

2.1.5 Coûts admissibles

Le coût des travaux reconnus pour le calcul de l'aide financière inclut :

1. le coût du permis de construction ou du certificat d'autorisation délivré par la Ville;
2. le coût de la main-d'œuvre et celui des matériaux fournis par l'entrepreneur basé sur le montant de la soumission dont le prix est le plus bas;
3. les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise ou d'honoraires professionnels liés à l'exécution des travaux ou pour assurer le respect des conditions du programme par le propriétaire (ex. rapport d'expert);
4. le coût d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme;
5. le montant payé par le propriétaire au titre de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ);
6. les frais de relogement versés à un locataire.

Lorsqu'un bâtiment comporte des parties communes (fondations, structure, parement extérieur, toiture) ayant à la fois une fonction résidentielle et une fonction non résidentielle, le coût admissible est obtenu en multipliant le coût total des travaux admissibles par la proportion de la superficie de plancher occupée par la fonction résidentielle.

Aucun coût engagé pour des travaux exécutés avant la délivrance du certificat d'admissibilité ne peut être considéré dans le calcul des coûts admissibles.

Les coûts d'expropriation ne sont pas admissibles. Il en est de même pour les coûts d'acquisition d'un immeuble, sauf s'ils sont liés à une intervention visant à favoriser l'accession à la propriété d'une résidence principale pour le propriétaire de cet immeuble.

Section 2.2 Dépôt d'une demande d'aide financière

2.2.1 Date limite pour le dépôt d'une demande

Pour être admissible, toute demande d'aide financière doit être déposée auprès de l'autorité compétente avant les dates suivantes

1. Avant le 16 décembre 2024 pour toute demande relevant du volet II-1 « Rénovation résidentielle » ;
2. Avant le 1^{er} février 2025 pour toute demande relevant du volet VI « Maisons lézardées ».

2.2.2 Contenu d'une demande

Toute demande d'aide financière doit être accompagnée de tous les documents suivants :

1. Une déclaration incluant :
 - a) Le nom et les coordonnées du ou des propriétaire(s);

- b) Le nom et les coordonnées du demandeur, s'il représente plusieurs propriétaires ou un syndicat de copropriétaires;
 - c) La description détaillée des travaux projetés, y compris ceux qui ne sont pas admissibles à l'aide financière du présent programme, mais qui sont nécessaires ou complémentaires à l'exécution des travaux admissibles à cette aide financière;
 - d) Un engagement à respecter toutes conditions du présent règlement;
 - e) Si le demandeur est un ménage privé, le revenu total du ménage tel qu'indiqué à la ligne 199 de la déclaration de revenus du Québec de l'année précédente;
2. Lorsque le demandeur n'est pas l'unique propriétaire, une procuration signée par l'ensemble des autres propriétaires ou, le cas échéant, la preuve qu'il est accrédité pour représenter le syndicat de copropriétaires;
 3. Lorsque le demandeur fait une demande pour une unité d'habitation faisant partie d'une copropriété, une approbation du syndicat de copropriétaires;
 4. Au moins deux soumissions, incluant :
 - a) Un devis détaillé des travaux à exécuter, incluant une ventilation des divers objets et des coûts associés à chaque objet;
 - b) Le nom, l'adresse, le numéro de licence RBQ et les numéros de TPS et de TVQ des entrepreneurs. La licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec doit être valide et autoriser la réalisation du type des travaux à exécuter;
 5. Tout autre document jugé pertinent par le demandeur pour appuyer sa demande.

2.2.3 Contenu supplémentaire pour une demande relevant du volet VI

En plus des documents prévus à l'article 2.2.2, toute demande d'aide financière relevant du volet VI doit être accompagnée de tous les documents suivants :

1. Le rapport d'un membre du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement confirmant la présence d'au moins une fissure sur les fondations du bâtiment visé par la demande d'aide financière;
2. Le rapport d'expertise d'un ingénieur dans lequel celui-ci atteste que l'affaissement de la fondation résulte des conditions du sol. Le rapport de l'ingénieur doit :
 - a) Indiquer le nombre de pieux nécessaires, leur dimension et leur localisation afin de corriger de façon définitive l'affaissement des fondations;
 - b) Préciser de façon générale la cause de l'affaissement;
 - c) Indiquer la méthode de stabilisation préconisée;
 - d) Donner une opinion sur les autres parties de la fondation jugées stables et pour lesquelles aucune intervention n'est prévue;
 - e) Identifier les autres travaux nécessaires pour corriger les autres parties du bâtiment endommagées par l'affaissement des fondations.

2.2.4 Examen préliminaire de la demande

Une demande est complète lorsqu'elle est accompagnée de tous les documents exigés au présent règlement. Dans le cas contraire, elle est retournée au demandeur.

2.2.5 Priorisation des demandes

Si le nombre de demandes dépasse l'offre du programme, la priorité est accordée aux ménages dont les revenus sont les plus faibles, jusqu'à épuisement de l'enveloppe disponible.

2.2.6 Caducité d'une demande

Une demande d'aide financière est annulée dans les cas suivants :

1. Les travaux ont débuté avant la délivrance du certificat d'admissibilité ou avant la délivrance de tout permis et certificat nécessaire à l'exécution des travaux;
2. Les travaux n'ont pas été effectués conformément au programme, aux règles de l'art ou à un règlement ou à une loi applicable;
3. Tous les documents requis pour le versement de l'aide financière n'ont pas été produits et remis à l'autorité conformément aux dispositions du présent règlement.

Section 2.3 Travaux et aide financière

2.3.1 Inspection initiale

L'autorité compétente se rend sur les lieux en compagnie du propriétaire ou de son représentant pour vérifier les travaux prévus au devis qui sont admissibles au programme. Il prend les photos pertinentes afin de documenter le dossier.

2.3.2 Certificat d'admissibilité

Si la demande est complète et admissible, et que le budget est disponible, l'autorité compétente délivre un certificat d'admissibilité qui inclut :

1. Les travaux admissibles à l'aide financière;
2. Le montant de l'aide financière calculée sur la base de la plus basse soumission conforme;
3. L'autorisation d'effectuer les travaux, à condition d'obtenir tout permis ou certificat exigé à la réglementation applicable.

La Ville peut annuler un certificat d'admissibilité si elle découvre que des informations fausses, inexactes ou incomplètes ont été données pour appuyer la demande d'aide financière.

2.3.3 Validité du certificat d'admissibilité

Les travaux doivent être exécutés au plus tard 12 mois après la délivrance du certificat d'admissibilité. Après ce délai, le dossier est fermé et le propriétaire perd le bénéfice de l'aide financière.

2.3.4 Révision de la subvention

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

1. La partie du montant destiné à tous travaux mentionnés au devis qui ne sont pas réalisés est soustraite du montant total;
2. Le montant est réduit de la différence entre le coût réel et le coût prévu lorsque les coûts réels sont inférieurs à ceux prévus au devis;
3. Lorsque les travaux sont requis à la suite d'un sinistre, le montant est réduit selon l'indemnité versée par un assureur à la suite de ce sinistre.

2.3.5 Transfert de l'aide financière

S'il y a changement de propriétaire au cours des travaux, la Ville peut transférer la demande d'aide financière au nouveau propriétaire à condition que ce dernier remplisse une nouvelle déclaration et s'engage à respecter les conditions du présent règlement.

2.3.6 Versement de l'aide financière

L'aide financière est versée aux conditions suivantes :

1. Le demandeur a avisé l'autorité compétente que les travaux sont terminés et a déposé les documents suivants :
 - a) Une copie de toutes les factures détaillées pour les travaux subventionnés, produites par l'entrepreneur licencié ayant exécuté les travaux;
 - b) Une preuve des paiements des factures;
2. Lorsqu'applicable, le propriétaire a déposé le formulaire « Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire », conformément aux dispositions de la section 2.3;
3. L'autorité compétente a constaté que la réalisation des travaux est conforme au devis et aux règles de l'art;
4. Le rapport terminal de fin de travaux, rédigé par l'autorité compétente, a été signé par le propriétaire et le, ou les, entrepreneur(s).

Lorsque l'ensemble de ces conditions sont remplies, la Ville procède à l'émission du chèque à l'ordre du propriétaire qui a déposé la demande d'aide financière.

2.3.7 Sécurité des occupants

Le bâtiment qui fait l'objet de travaux dans le cadre d'une aide financière ne doit pas présenter, après les travaux, une menace pour la sécurité des occupants.

2.3.8 Remboursement

Un propriétaire doit rembourser à la Ville tout montant d'aide financière reçu dans les cas suivants :

1. Il n'a pas respecté une des conditions liées au contrôle des loyers;
2. La vocation résidentielle du bâtiment est modifiée ou enlevée moins de 12 mois après l'émission du chèque d'aide financière;
3. Il s'avère que la demande ou le versement de l'aide financière a été fait sur la base d'informations fausses, inexactes ou incomplètes.

CHAPITRE 3 RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE (VOLET II-1)

Section 3.1 Description du volet II-1

3.1.1 Champ d'application du volet II-1

Le volet II « Interventions sur l'habitation » du programme Rénovation Québec vise, au présent règlement, les interventions relevant de la catégorie II-1 « La rénovation résidentielle ».

Le programme vise les bâtiments ou parties de bâtiment de type résidentiel situés à l'intérieur du territoire d'application délimité au plan de l'annexe A.

Ce territoire d'application correspond substantiellement au secteur du Vieux-Village et se distingue du reste du territoire de la Ville par les éléments suivants :

1. Le nombre important de logements dans des bâtiments anciens, dont la majorité ont été construits avant 1950;
2. La proportion plus élevée, comparativement au reste de la ville, de ménages avec des besoins impérieux en matière de logement et de ménages vivant dans des logements nécessitant des réparations majeures;
3. La valeur limitée des immeubles d'habitation par rapport aux valeurs observées à l'échelle de la ville;
4. La diversité typologique des bâtiments résidentiels.

3.1.2 Objectifs du volet II-1

Le volet II poursuit les objectifs suivants :

1. Appuyer la revitalisation résidentielle du territoire d'application;
2. Favoriser la pérennité du cadre bâti patrimonial du territoire d'application
3. Encourager le maintien de l'offre résidentielle diversifiée dans le territoire d'application.

3.1.3 Montant disponible pour le volet II-1

Pour la période 2024-2025, un montant de 66 500 \$ est disponible pour les demandes d'aide financière relevant du volet II.

Section 3.2 Admissibilité au volet pour les interventions sur l'habitation

3.2.1 Bâtiments admissibles au volet II-1

Pour que les travaux qui le visent soient admissibles au programme, un bâtiment ou une partie de bâtiment, doit respecter les conditions suivantes :

1. Être situé sur le territoire d'application du programme;
2. Être occupé par un usage principal du groupe « Habitation »;
3. Être libre de tout arrérage de taxes;
4. Être identifié à l'*Inventaire du patrimoine bâti de la MRC de La Vallée-du-Richelieu* ou au *Repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire*.

Nonobstant l'alinéa précédent, ne sont pas admissibles :

1. Tout bâtiment ou toute partie d'un bâtiment qui ne sert pas à la fonction résidentielle;
2. Tout bâtiment situé dans une zone de contrainte naturelle ou anthropique, sauf un bâtiment situé dans une marge de recul minimale de sécurité à proximité d'une emprise ferroviaire.

3.2.2 Travaux admissibles au volet II-1

Nonobstant les dispositions de la présente section, les travaux admissibles à l'aide financière sont les suivants :

1. Les travaux suivants visant une toiture :
 - a) Rénovation partielle ou complète d'une toiture afin de mettre fin à des infiltrations d'eau;
 - b) Rénovation partielle ou complète d'une toiture ayant atteint sa fin de vie utile;
 - c) Installation de solins ou rénovation de solins détériorés ou défectueux;
 - d) Intervention afin de régler une ventilation défailante de l'entretoit;
2. Les travaux suivants visant une enveloppe extérieure, excluant la fondation :
 - a) Rénovation partielle ou complète de l'enveloppe extérieure afin de mettre fin à des infiltrations d'eau;
 - b) Rénovation partielle ou complète de l'enveloppe extérieure ayant atteint sa fin de vie utile;
 - c) Rénovation partielle ou complète de l'enveloppe extérieure qui est détériorée ou endommagée de manière que sa dégradation est accélérée;
3. Les travaux suivants visant une fondation et/ou une structure :
 - a) Modification ou rénovation de la fondation, ou d'une partie de la fondation, si elle est affaiblie, détériorée ou endommagée de manière qu'elle ne supporte pas les charges auxquelles elle est soumise;
 - b) Installation d'un drain français ou remplacement d'un drain français endommagé;
 - c) Modification ou rénovation de la structure, ou d'une partie de la structure, si elle est affaiblie, détériorée ou endommagée de manière qu'elle ne supporte pas les charges auxquelles elle est soumise;
4. Les travaux suivants visant une ouverture :
 - a) Rénovation d'une ouverture délabrée, vétuste ou endommagée;
 - b) Rénovation d'une ouverture afin de la rendre conforme aux normes de construction, d'efficacité énergétique ou de sécurité en vigueur;

5. Les travaux suivants visant une saillie :
 - a) Installation de garde-corps manquants et rénovation partielle ou complète d'un garde-corps endommagé ou rendu instable, notamment par la rouille, la pourriture ou la vétusté;
 - b) Rénovation d'un élément en saillie délabré, vétuste ou endommagé;
 - c) Rénovation d'un élément en saillie afin de le rendre conforme aux normes de construction ou de sécurité en vigueur;
6. Les travaux suivants visant un système électrique, de plomberie, de chauffage ou de sécurité incendie :
 - a) Modification ou rénovation d'un système existant afin de le rendre conforme aux normes en vigueur;
 - b) Démolition ou retrait d'un système désuet, défectueux ou dangereux.

3.2.3 Calcul de l'aide financière

L'aide financière est calculée sur la base du revenu du ménage, jusqu'à concurrence de 20 000 \$, selon les proportions des coûts admissibles prévues au tableau suivant :

Revenu du ménage	Proportion des coûts admissibles
Revenu inférieur à 55 000 \$	60 %
Revenu entre 55 000 \$ et 79 999,99 \$	45 %
Revenu entre 80 000 \$ et 104 999,99 \$	30 %
Revenu entre 105 000 \$ et 139 999,99 \$	15 %
Revenu supérieur à 140 000 \$	0 %

3.2.4 Effet d'un sinistre

Dans le cas d'un bâtiment ayant subi un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, le coût de ces travaux doit être rajusté en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée à la suite de ce sinistre suivant le contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, selon le montant de la perte établi par la municipalité.

Section 3.3 Mécanisme de contrôle des loyers

3.3.1 Mise en place du mécanisme

Lorsque l'aide financière accordée à un propriétaire d'immeuble locatif dépasse 7 500 \$ en moyenne par logement, le mécanisme de contrôle des loyers prévus à la présente section s'applique.

Le contrôle des loyers s'applique également :

1. à un logement inoccupé;
2. au logement occupé par le propriétaire de l'immeuble ou par une personne qui y est apparentée.

Dans ces cas, le montant du loyer peut être 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.

3.3.2 Modalités du mécanisme

Lorsque l'aide financière accordée à un propriétaire d'immeuble locatif dépasse 7 500 \$ en moyenne par logement, les conditions suivantes doivent être respectées :

1. Avant la délivrance du certificat d'admissibilité prévu à la section 3.2 du présent règlement, le formulaire « Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire » doit être déposé par le propriétaire auprès de l'autorité compétente. Le propriétaire doit faire remplir et signer par chaque locataire concerné par les travaux ce formulaire, qu'il aura au préalable lui-même rempli et signé. Ce document confirme le montant du loyer actuel, avise le locataire que l'immeuble fait l'objet d'une demande d'aide financière pour des travaux de rénovation dans le cadre du programme Rénovation Québec et précise que l'augmentation de loyer sera calculée selon les dispositions prévues par le Tribunal administratif du logement (TAL), en fonction du coût des travaux excédant le montant de l'aide financière versée au propriétaire;
2. Le propriétaire doit utiliser l'outil de calcul pour la fixation du loyer produit par le TAL pour établir l'augmentation de loyer applicable. Seuls les travaux non subventionnés doivent être pris en compte dans ce calcul;
3. Le propriétaire s'engage pour une période de 12 mois suivant la fin des travaux :
 - a) À ne pas évincer un locataire pour prendre possession du logement ou de la chambre pour s'y loger ou y loger un parent;
 - b) À conserver le mode locatif pour tous les logements ou chambres;
 - c) À fournir une copie des baux ou des avis d'augmentation des loyers contresignés par les locataires des unités d'habitation afin de démontrer que la hausse des loyers respecte le taux de rendement déterminé par le TAL (avant et après l'avis d'augmentation considérant la valeur des travaux effectués).

À défaut de respecter ces exigences, le propriétaire devra rembourser la subvention selon les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 4 LES MAISONS LÉZARDÉES (VOLET VI)

Section 4.1 Description du volet VI

4.1.1 Champ d'application du volet VI

Le volet VI « Les maisons lézardées » du programme Rénovation Québec permet de venir en aide aux propriétaires de maisons, sur l'ensemble du territoire de la ville de Mont-Saint-Hilaire, dont les fondations présentent des lézardes à la suite de leur affaissement.

4.1.2 Objectif du volet VI

Le volet VI a pour objectif d'appuyer les propriétaires qui doivent exécuter des travaux importants afin de réparer une fondation endommagée en raison des conditions du sol.

4.1.3 Montant disponible pour le volet VI

Pour la période 2024-2025, un montant de 66 500 \$ est disponible pour les demandes d'aide financière relevant du volet VI.

Section 4.2 Admissibilité au volet pour les maisons lézardées

4.2.1 Bâtiments admissibles au volet VI

Pour que les travaux qui le visent soient admissibles au programme, un bâtiment, ou une partie de bâtiment, doit respecter les conditions suivantes :

1. Être occupé par un usage principal du groupe « Habitation »;
2. Être libre de tout arrérage de taxes;
3. Avoir des fondations présentant des lézardes dont la cause est liée aux conditions du sol naturel ou rapporté qui entoure les fondations.

Nonobstant l'alinéa précédent, ne sont pas admissibles :

1. Tout bâtiment ou toute partie d'un bâtiment qui ne sert pas à la fonction résidentielle;
2. Tout bâtiment dont les lézardes dans la fondation sont le résultat d'un défaut de construction;
3. Tout bâtiment situé dans une zone de contrainte naturelle ou anthropique, sauf un bâtiment situé dans une marge de recul minimale de sécurité à proximité d'une emprise ferroviaire.

4.2.2 Travaux admissibles au volet VI

Pour être admissibles à l'aide financière, les travaux admissibles doivent répondre aux conditions suivantes :

1. Les travaux sont nécessaires pour remettre en état les fondations et corriger les autres éléments du bâtiment endommagé par le mouvement des fondations (ex. murs extérieurs et intérieurs, planchers, fenêtres, etc.);
2. Les causes de l'affaissement de la fondation ne découlent pas d'un défaut ou d'un vice de construction, mais sont liées, comme le confirme un rapport signé par un ingénieur, à la condition du sol;
3. Il est nécessaire, conformément à un rapport signé par un ingénieur, d'installer au moins un pieu destiné à stabiliser les fondations du bâtiment;
4. Selon la soumission la plus basse, les coûts totaux des travaux sont d'au moins 7 900 \$, taxes incluses.

4.2.3 Calcul de l'aide financière

L'aide financière est calculée sur la base du revenu du ménage, jusqu'à concurrence de 23 200 \$, selon les proportions des travaux admissibles prévues au tableau suivant :

Revenu du ménage	Proportion des travaux admissibles
Revenu inférieur à 57 700 \$	50 %
Revenu entre 57 700 \$ et 86 799,99 \$	37,5 %
Revenu entre 86 800 \$ et 115 299,99 \$	25 %
Revenu entre 115 300 \$ et 144 199,99 \$	12,5 %
Revenu supérieur à 144 200 \$	0 %

4.2.4 Effet d'un sinistre

Dans le cas d'un bâtiment ayant subi un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, le coût de ces travaux doit être rajusté en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée à la suite de ce sinistre suivant le contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, selon le montant de la perte établi par la municipalité.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

Section 5.1 Entrée en vigueur et échéance du règlement

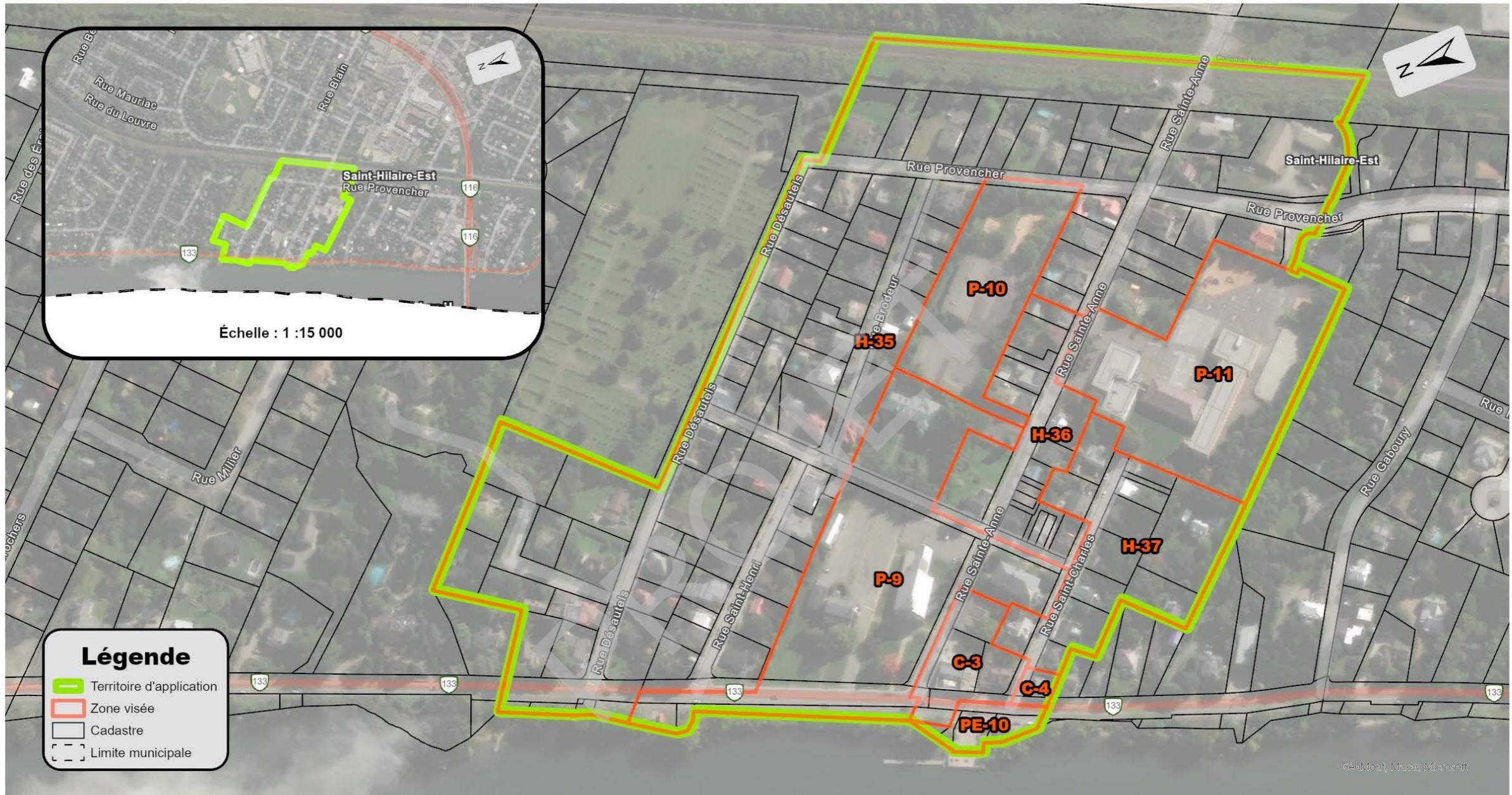
5.1.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU

MARC-ANDRÉ GUERTIN
MAIRE

MICHEL POIRIER,
GREFFIER ADJOINT



Légende

- Territoire d'application
- Zone visée
- Cadastre
- Limite municipale

100, rue du Centre-Civique
Mont-Saint-Hilaire (QC)
J3H 3M8

TÉL.: 450-467-2854
FAX.: 450-467-6460
www.villems.h.ca

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet : **Annexe A -**
Territoire d'application pour le programme Rénovation Québec
(Volet II : Interventions sur l'habitation) de la Ville de Mont-Saint-Hilaire

Service de l'aménagement
du territoire
et de l'environnement

Préparé par : G. Anlaya, Geo.
Approuvé par : Noé Bünzli,
Chargé de projet en urbanisme

Échelle : 1:2 250
Date : 12 juillet 2024

Croquis :

ANNEXE B-1 : CERTIFICAT D'ADMISSIBILITÉ

Pour l'obtention d'une aide financière de la part de la Ville de Mont-Saint-Hilaire et de la Société d'Habitation du Québec dans le cadre du programme Rénovation Québec



Ville de Mont-Saint-Hilaire

PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

Certificat d'admissibilité

Confirmation d'admissibilité	
À titre de responsable de l'administration du programme pour la Ville de Mont-Saint-Hilaire, je confirme l'admissibilité du propriétaire suivant :	

Nom du ou des propriétaires	
à une aide financière dans le cadre du programme d'aide financière visant l'unité résidentielle située au :	

N°	Rue
Conséquemment, ce propriétaire est admissible à une aide financière qui ne pourra excéder la somme de :	
_____	\$
Montant (en lettres moulées)	

S'il y a lieu, le propriétaire avisera la Ville de tout changement aux plans et devis, ceci pouvant entraîner une modification du montant de l'aide financière.

La Ville peut annuler son engagement à verser l'aide financière si les travaux n'ont pas été exécutés dans les 12 mois suivant la date inscrite sur le certificat d'admissibilité.

Dans le cas où les travaux autorisés ne seraient pas tous réalisés, le calcul de l'aide financière pourrait être révisé au prorata des travaux exécutés, sur présentation des factures.

Les factures des entrepreneurs devront être transmises à la Ville à la fin des travaux.

L'aide financière est versée aux conditions suivantes :

1. Le demandeur a avisé l'autorité compétente que les travaux sont terminés et a déposé les documents suivants :
 - Une copie de toutes les factures détaillées pour les travaux subventionnés, produites par l'entrepreneur licencié ayant exécuté les travaux;
 - Une preuve des paiements des factures;
2. Lorsqu'applicable, le propriétaire a déposé le formulaire « Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire », conformément aux dispositions de la section 2.3;
3. L'autorité compétente a constaté que la réalisation des travaux est conforme au devis et aux règles de l'art;
4. Le rapport terminal de fin de travaux, rédigé par l'autorité compétente, a été signé par le propriétaire et le, ou les, entrepreneur(s).

La Ville pourra verser l'aide financière au propriétaire au moyen d'un chèque libellé à son nom et à celui d'une tierce partie si le propriétaire lui donne son accord par écrit.

Fonctionnaire municipal chargé de l'application du programme	
Nom (en lettres moulées)	Signature
Date	

ANNEXE B-2 : RECOMMANDATION DE PAIEMENT



Ville de Mont-Saint-Hilaire

PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

Rapport d'avancement des travaux et recommandation de paiement

Adresse du bâtiment	
Numéro, rue, appartement	Code postal

Liste des exigences		
	Oui/Non	Date
Travaux achevés et conformes aux soumissions, plans et devis acceptés par la Ville Si non, information manquante :		
Documents reçus	Conforme (oui/non)	Date
Preuve des revenus du ménage du (des) requérant(s)		
Rapport de l'inspection finale effectuée par un membre du SATE		
Factures justifiant les frais réclamés		
Pour une aide relevant du Volet VI, rapport d'un ingénieur attestant que les travaux ont été exécutés conformément au devis		

Commentaires
No de dossier :

Aide financière	
Calcul de l'aide financière accordée :	
Aide financière prévue au certificat d'admissibilité :	_____ \$
Aide financière révisée à la fin des travaux (sans dépasser les maximums prévus au règlement) :	
_____ x _____ =	
Total des coûts admissibles	% de modulation des revenus du ménage
	Participation Ville _____ \$
	Participation SHQ _____ \$

Fonctionnaire municipal chargé de l'application du programme	
Nom (en lettres moulées)	Signature
Date	

**ANNEXE B-3 : CONFIRMATION DU LOYER AVANT TRAVAUX ET ENGAGEMENT
DU PROPRIÉTAIRE**

PROJET