

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES**

**RÈGLEMENT # 232 CONCERNANT L'INSTAURATION DU PROGRAMME
RÉNOVATION QUÉBEC DANS LA MUNICIPALITÉ DU CANTON
D'ARUNDEL**

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a instauré un programme-cadre qui a pour objet de favoriser la mise en place par la Municipalité de mesures pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin dans un ou des secteurs restreints de son territoire ;

ATTENDU que le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire a accordé à la Municipalité d'Arundel un budget pour l'application d'un programme municipal de revitalisation sur son territoire ;

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

ATTENDU que la Municipalité d'Arundel a signé, avant l'obtention de l'approbation de son programme par la Société d'habitation du Québec, une entente sur la gestion dudit programme qui prévoit notamment que la Municipalité déboursera 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 ;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du 18 septembre 2018 ;

POUR CES MOTIFS,

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA MUNICIPALITÉ DU CANTON D'ARUNDEL
DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre « Règlement # 232 concernant l'instauration du programme Rénovation Québec dans la municipalité du Canton d'Arundel ».

ARTICLE 2 DÉFINITIONS

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

- « **certificat d'admissibilité** » : le formulaire utilisé par la Municipalité pour confirmer qu'elle autorise le début des travaux et qu'elle s'engage à accorder une aide financière à un requérant dans le cadre du programme ;
- « **CCU** » : désigne le Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité d'Arundel ;
- « **Conseil** » : désigne le Conseil municipal de la municipalité d'Arundel ;
- « **défectuosité majeure** » : une défectuosité importante touchant un élément essentiel du bâtiment (fondation, murs extérieurs, toiture, système électrique, plomberie, système de chauffage, sécurité incendie, charpente, fenêtres) dont la correction est nécessaire pour lui redonner son caractère fonctionnel ;
- « **domicile** » Lieu où quelqu'un habite de façon habituelle ;
- « **inspecteur** » désigne l'inspecteur en bâtiment et environnement en poste à la municipalité d'Arundel
- « **propriétaire** » : personne(s) physique(s) ou morale qui possède un droit de propriété sur le bâtiment où doivent être exécutés les travaux ;
- « **Municipalité** » : désigne la Municipalité d'Arundel ;
- « **secteur désigné** » : la partie ciblée du territoire municipal qui fera l'objet du programme ;
- « **Société** » : Société d'habitation du Québec.

- « **unité résidentielle** » : un logement ou une chambre si cette dernière est louée ou offerte en location dans un bâtiment servant ou ayant servi de résidence principale à ses occupants. Une unité résidentielle peut être constituée ou faire partie d'une maison unifamiliale, d'un immeuble multifamilial, d'une maison de chambres, d'un immeuble à usage mixte, etc. ;

ARTICLE 3 BUT DU PROGRAMME

Le programme a pour but de stimuler la revitalisation du noyau villageois dont la vocation résidentielle est en déclin et dont le cadre bâti nécessite des interventions publiques pour en favoriser la mise en valeur. Le programme vise également à remettre à l'avant-scène l'architecture d'influence anglo-saxonne du village qui la distingue des municipalités voisines.

Cette distinction importante s'est effritée au courant des dernières décennies en raison de l'absence de travaux de maintien ou de rénovation sur la majorité de ses bâtiments ancestraux. Les investissements en rénovation et maintenance des habitations dans ce secteur sont très limités et le stock de logements est en constante dépréciation.

Les investissements récents du Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport et de la municipalité dans la réfection des installations sportives du Parc du Ruisseau Beaven, situé derrière l'hôtel de ville, ont permis de redorer l'image du secteur. La réfection des rues du noyau villageois est prévue à moyen terme par le Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports.

Tous ces efforts, jumelés au présent programme de rénovation résidentielle, permettront de rehausser l'attractivité résidentielle du secteur, et donner un élan de renouveau à l'ensemble de la communauté.

ARTICLE 4 TERRITOIRE D'APPLICATION

Selon les critères exigés par le programme-cadre de la Société, le programme municipal est mis en place pour répondre à des besoins particuliers dans une partie restreinte de son territoire.

Le programme s'applique à tout bâtiment résidentiel situé à l'intérieur du secteur désigné délimité à l'Annexe 1 du présent règlement. Ce secteur comprend une proportion élevée de logements en mauvais état ou vacants et peut être décrit comme suit :

« Le noyau villageois se situe principalement de part et d'autre de la rue du Village, de l'hôtel de ville jusqu'aux Serres Arundel ainsi que sur les 150 premiers mètres de la route du Doctor-Henry en direction de Huberdeau.

Cette intersection (rue du Village/route Doctor-Henry [327/364]) constitue le centre historique résidentiel, commercial et institutionnel de la municipalité depuis ses débuts en 1856. Bien que la concentration commerciale ait beaucoup diminué au cours des trois (3) dernières décennies et que la plupart des commerces se soient convertis en logements, le secteur n'a pas changé de vocation. Il subsiste encore quatre (4) commerces et quatre (4) institutions (les bureaux municipaux, incluant bibliothèque et résidences pour personnes âgées, une église, le bureau de poste et une école). »

Tous les propriétaires des logements admissibles seront avisés par courrier régulier des modalités du présent programme.

La Municipalité reconnaît admissible des demandes provenant de l'extérieur du secteur désigné jusqu'à concurrence de 15 % du budget.

ARTICLE 5 TRAITEMENT DES DEMANDES

Suite à la réception du formulaire de demande d'aide financière dans le cadre du programme Rénovation Québec de la municipalité d'Arundel, l'inspecteur devra :

1. S'assurer que le ou les propriétaires sont admissibles en regard des critères de l'article 7 ;
2. S'assurer que le bâtiment est admissible en regard des critères de l'article 8 ;
3. S'assurer que les travaux projetés sont admissibles en regard des critères de l'article 9 ;
4. Inspecter le bâtiment à la recherche d'éléments dangereux pour la sécurité des occupants et dresser la liste des travaux requis le cas échéant ;
5. Établir la liste préliminaire des travaux admissibles à l'aide du « Devis détaillé » présent à l'Annexe 5 ;
6. Présenter la demande au CCU pour recommandation et la transmettre au Conseil pour approbation ;
7. Remettre au propriétaire le « Devis détaillé » ainsi que la résolution du Conseil et lui demander de faire préparer au moins deux (2) soumissions par un entrepreneur qualifié, détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ainsi qu'un numéro de TVQ, tous deux devant être valides au moment de l'analyse des soumissions et lors la réalisation des travaux ;

8. Analyser les soumissions présentées, calculer les coûts admissibles et remettre le « Certificat d'admissibilité » au propriétaire, le cas échéant ;
9. Effectuer le suivi du chantier, si nécessaire et à la fin des travaux, faire une visite de fin de travaux et de compléter le Rapport d'avancement des travaux et recommandation de paiement ;
10. Émettre le chèque et le remettre au propriétaire

Les demandes seront analysées par le CCU et approuvées ou rejetées par le Conseil. Ils devront analyser chaque demande et évaluer leur admissibilité en fonction des travaux admissibles présentés à l'annexe 3.

Pour les travaux qui visent la rénovation des façades, les membres du CCU se référeront notamment aux fiches architecturales présentes à l'annexe 2 pour établir la valeur architecturale d'un bâtiment et, par le fait même, son admissibilité au programme. Le CCU et le Conseil peuvent également prendre en compte les valeurs historiques et patrimoniales intrinsèques d'un bâtiment, le fait que celui-ci fasse partie intégrante d'un secteur où l'on retrouve une concentration de bâtiments d'intérêt patrimonial, son état actuel, l'impact de sa rénovation/restauration ainsi que l'importance de sa rénovation/restauration sur le cadre bâti environnant pour l'ensemble de la collectivité locale, afin de prioriser une intervention sur ce dernier.

Lorsque toutes les sommes d'argent disponibles auront été allouées, les demandes seront placées sur une liste d'attente en prévision des années à venir, si le programme est renouvelé.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 6 VOLETS DU PROGRAMME

La Municipalité a choisi d'intervenir uniquement dans le : « *Volet II-1 : La rénovation résidentielle* ».

ARTICLE 7 PERSONNES ADMISSIBLES

Le présent programme est établi au bénéfice de toute personne physique ou morale qui, seule ou en copropriété, détient un droit de propriété sur la totalité ou une partie d'un

bâtiment admissible à la date de la signature de la demande d'aide financière prévue par le programme et dont le projet est admissible.

De plus, le propriétaire doit être libre de tous arrérages de taxes et ne doit avoir aucun litige en cours avec la municipalité pour des avis d'infraction reçus relativement à des travaux exécutés sans permis.

Dans le cas où il y a plus d'un propriétaire, une procuration signée par l'ensemble des propriétaires désignant un représentant doit être fournie à la municipalité lors du dépôt de la demande.

Ne sont pas admissibles :

- un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec ;
- un organisme à but non lucratif ou une coopérative qui reçoit, dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Québec, une aide financière continue pour payer le déficit d'exploitation du bâtiment, ou détenant une entente ou un accord en vigueur donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada.

ARTICLE 8 BÂTIMENTS ADMISSIBLES

Le programme s'applique à la partie ou à la totalité de la superficie de plancher du bâtiment qui sert à des unités résidentielles, qui constituent le domicile de l'occupant et qui se situe à l'intérieur du secteur désigné.

Le bâtiment pour lequel une subvention est demandée, dans le cadre du présent programme, ne doit pas avoir fait l'objet d'une subvention octroyée dans le cadre des programmes RénoRégion ou RénoVillage au courant des cinq (5) années précédant la date à laquelle la demande est déposée.

Un bâtiment résidentiel ne peut être inscrit plus d'une fois au programme Rénovation Québec de la Municipalité d'Arundel durant une période de cinq (5) ans.

De plus, le bâtiment doit être dans un état général qui permet sa rénovation à des coûts inférieurs à ceux de sa reconstruction complète. Un avis d'un évaluateur agréé peut être demandé par l'inspecteur s'il n'est pas en mesure d'en juger par lui-même.

Pour les demandes provenant d'un propriétaire-occupant, le bâtiment doit conserver son usage résidentiel et constituer le domicile et la résidence principale de l'occupant pour un

minimum de deux (2) années, suivant la date du versement de l'aide financière. Autrement, le propriétaire devra rembourser la subvention.

Pour les demandes effectuées pour un ou des logements locatifs, le bâtiment doit conserver ses unités locatives résidentielles pour un minimum de deux (2) années, suivant la date du versement de l'aide financière et le propriétaire devra remettre la copie du bail annuel à la municipalité pour les deux (2) années, suivant l'octroi de la subvention, en plus de celui de l'année en cours. Autrement, le propriétaire devra rembourser la subvention au prorata pour les unités ayant subi un changement de vocation durant cette période.

Ne sont pas admissibles :

La totalité ou la partie d'un bâtiment qui :

- ne sert pas à des unités résidentielles ;
- est un bâtiment à utilisation saisonnière ou une résidence secondaire ;
- est érigé dans une zone inondable de grand courant (0-20 ans), sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux pour l'immuniser contre les conséquences d'une inondation ou fait l'objet de tels travaux simultanément à l'exécution de travaux admissibles au présent programme ;
- est situé dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain, sauf si les travaux prévus ne sont pas assujettis aux dispositions réglementaires relatives à ces zones ou si une expertise technique est réalisée, aux frais du propriétaire, pour lever l'interdiction prévue aux dispositions réglementaires. Dans tous les cas, les lois et règlements en vigueur encadrant les constructions, les travaux, les usages situés dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain doivent être respectés ;
- Le bâtiment ne fait pas l'objet d'un avis d'expropriation ou d'une réserve au sens de la Loi sur l'expropriation ;
- Le bâtiment ne fait pas l'objet d'une procédure remettant en cause le droit de propriété qui y est rattaché (ex. ; succession non réglée, maison en vente, etc,...)

ARTICLE 9 TRAVAUX ADMISSIBLES

Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ainsi qu'un numéro de TPS et de TVQ, tous deux devant être valides au moment de la réalisation des travaux.

La personne qui détient une licence de « constructeur-propriétaire » n'est pas considérée, aux fins du programme, comme détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.

Les travaux ne peuvent faire l'objet d'une aide financière provenant d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre d'AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec.

Le propriétaire doit obtenir au moins deux (2) soumissions détaillées d'entrepreneurs distincts pour la réalisation des travaux admissibles. Pour établir le coût admissible à l'aide financière, la Municipalité se base sur le montant de la plus basse soumission.

Lorsque le propriétaire est un entrepreneur et qu'il désire faire les travaux, en plus de produire sa soumission détaillée (incluant la main-d'œuvre, la soumission pour les matériaux ainsi que et les soumissions des entrepreneurs spécialisés sur les travaux qu'il donnera à contrat), il doit obtenir une soumission détaillée d'un entrepreneur indépendant pour la réalisation des travaux admissibles. Pour établir le coût admissible à l'aide financière, la Municipalité se base sur les montants des plus basses soumissions.

Volet II-1 : La rénovation résidentielle

Les travaux admissibles sont ceux reconnus par la Municipalité pour corriger les défauts majeurs. Par ailleurs, le bâtiment ne doit présenter, après l'intervention, aucune déficience constituant une menace à la sécurité des occupants.

Sont également admissibles, les travaux qui visent la rénovation des façades afin de préserver, intégrer, rehausser ou retrouver les caractéristiques du style architecturaux d'originaux.

Le comité consultatif d'urbanisme prend en compte les critères identifiés à l'annexe 2 et l'annexe 3 dans l'appréciation de toute demande de subvention pour des travaux.

Ne sont pas admissibles:

- les travaux exécutés avant que la Municipalité en ait donné l'autorisation (c'est-à-dire avant la délivrance du certificat d'admissibilité) ;

- les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation ;
- les travaux sur un bâtiment accessoire, notamment une remise, un abri d'auto ou un garage ;
- la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager ;
- les travaux visant à terminer un bâtiment en cours de construction ;
- les travaux d'entretien régulier ;
- les travaux pour corriger une malfaçon ou un vice de construction à la suite de travaux exécutés par un entrepreneur ou par une personne qualifiée qui en a la responsabilité en vertu du *Code civil du Québec* ;

ARTICLE 10 SINISTRES

Dans le cas d'un bâtiment ayant été l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, le coût de ces travaux est ajusté en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée à la suite de ce sinistre en vertu d'un contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, du montant de la perte établi par la Municipalité.

ARTICLE 11 COÛTS ADMISSIBLES

Les coûts admissibles aux fins du calcul de l'aide financière sont :

- le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur.
- le coût du permis de construction municipal pour l'exécution des travaux ;
- les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus ;
- le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) ;
- le coût des travaux reconnus, 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).

Ne sont pas admissibles :

- la portion des coûts liée à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment ;
- les coûts d'expropriation ;
- les coûts d'acquisition d'un immeuble ;
- les frais reliés à une demande de dérogations mineures.

DISPOSITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 12 MONTANT MAXIMAL DE LA SUBVENTION

Dans le cadre du Volet II-1 : La rénovation résidentielle, l'aide financière accordée correspond à 66,6 % des coûts admissibles, sans toutefois excéder 5 000 \$ par bâtiment.

ARTICLE 13 MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX

Dans le cadre du Volet II-1, le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins 5 000 \$ par bâtiment.

ARTICLE 14 VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière, dans le cadre du Volet II-1 : La rénovation résidentielle, est versée au propriétaire à la fin des travaux lorsque :

- 1) l'ensemble des travaux a été achevé selon les soumissions, plans et devis ;
- 2) le propriétaire a produit toutes les factures et autres pièces justificatives permettant d'établir le coût réel des travaux ;
- 3) l'inspecteur en bâtiment et environnement a procédé à une inspection finale ;
- 4) le rapport d'avancement des travaux (Annexe 7) a été signé par l'inspecteur de la Municipalité, le propriétaire, l'entrepreneur, et les travaux ont été complétés conformément aux devis ;

- 5) la recommandation de paiement a été signée par l'inspecteur en bâtiment et environnement ;

- 6) Il n'y a plus de déféctuosité constituant un risque pour la sécurité des occupants.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 15 ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

Un propriétaire qui désire bénéficier de l'aide financière prévue au présent programme doit faire une demande d'aide financière datée et signée à cet effet en utilisant le formulaire présent à l'Annexe 4.

Le propriétaire doit rembourser à la Municipalité tout montant reçu s'il est porté à la connaissance de celle-ci qu'il a fait une fausse déclaration ou lorsque l'octroi de l'aide financière est révoqué.

Au sens du présent article, constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou tout renseignement erroné ainsi que toute omission ou information incomplète ayant eu pour effet direct ou indirect le versement par la Municipalité d'une aide financière à laquelle le propriétaire n'avait pas droit.

ARTICLE 16 DOCUMENTS REQUIS

Avant d'accorder ou de verser l'aide financière, la Municipalité exige que le propriétaire fournisse les documents jugés nécessaires pour vérifier le respect des dispositions du présent programme, notamment :

1. une preuve que les entrepreneurs dont les soumissions sont considérées pour établir le coût des travaux reconnus détiennent les licences appropriées et valides délivrées par la Régie du bâtiment du Québec, ainsi que les numéros de TPS et TVQ ;

2. une liste détaillée des travaux à exécuter et au moins deux (2) soumissions. Les soumissions doivent être détaillées et ventilées et doivent notamment indiquer la nature, les quantités et les prix des travaux à réaliser ;

3. les baux en vigueur pour les logements locatifs conformément à l'article 8 ;

4. la facture de l'entrepreneur ayant exécuté les travaux
5. la copie de l'acte de vente, s'il y a lieu ;
6. une preuve de résidence (permis de conduire) ou tout autre document prouvant la résidence
7. tous documents jugés nécessaires pour la bonne compréhension du projet.

En tout temps, la Municipalité peut exiger tout document de nature à confirmer le respect des conditions du programme.

ARTICLE 17 DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Les travaux doivent être terminés au plus tard douze (12) mois après la délivrance du « Certificat d'admissibilité » (Annexe 6). Après ce délai, à moins d'une autorisation préalable de l'inspecteur, le dossier sera fermé et le propriétaire perdra le bénéfice de la subvention.

Une demande de prolongation de plus de trois (3) mois pourra être étudiée par le CCU et le Conseil sur présentation d'une justification écrite du propriétaire.

ARTICLE 18 POUVOIRS DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité peut, d'office et à tout moment, surseoir à l'étude d'une demande d'aide financière jusqu'à ce que le propriétaire ait fourni tout renseignement ou document qu'elle estime nécessaire à l'application du présent programme.

L'inspecteur en bâtiment et environnement est chargé de l'application du présent règlement. Il peut à tout moment visiter le chantier afin de vérifier la conformité des travaux en cours.

La Municipalité peut révoquer à tout moment l'octroi d'une aide financière si le propriétaire a fait défaut de terminer les travaux reconnus dans les délais prévus au présent règlement.

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

En cas de litige, la Municipalité pourra intenter des recours judiciaires pour recouvrer une subvention obtenue illégalement ou en obtenir le remboursement pour non-respect des engagements.

La Municipalité peut mettre fin au présent programme en tout temps. À compter du jour de la prise d'effet de la cessation, aucune aide financière ne peut être accordée.

ARTICLE 19 FRAIS DE GESTION

La Municipalité n'a établi aucun frais d'administration payable par le propriétaire pour le traitement d'une demande d'aide financière.

ARTICLE 20 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Pascale Blais, LL.B., B.A.
Mairesse

France Bellefleur, CPA, CA
Directrice générale

Avis de motion : 18 septembre 2018

Adoption et dépôt du projet de règlement : 18 septembre 2018

Adoption du règlement : 26 septembre 2018

Entrée en vigueur (affichage) : 26 septembre 2018

