

RÈGLEMENT N° 2013-281

**RÈGLEMENT ÉTABLISSANT LA PHASE X DU PROGRAMME
RÉNOVATION QUÉBEC**

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec met à la disposition de la Ville de Sept-Îles une enveloppe budgétaire de 130 000 \$ dans le cadre de la Phase X du Programme Rénovation Québec;

ATTENDU QUE cet investissement du gouvernement du Québec implique une participation financière de la municipalité pour une somme de 130 000 \$ pour un budget total du programme de 260 000 \$;

ATTENDU QUE dans le cadre de ce programme réalisé en partenariat avec la Société d'habitation du Québec, la Ville de Sept-Îles juge opportun d'attribuer une enveloppe budgétaire de 240 000 \$ pour la rénovation résidentielle et une enveloppe de 20 000 \$ pour l'ajout de logement intergénérationnel;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné par le conseiller Gaby Gauthier à la séance ordinaire du conseil du 25 juin 2013;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SEPT-ÎLES DÉCRÈTE CE QUI
SUIT :**

CHAPITRE I
CHAMPS D'APPLICATION ET DÉFINITIONS

1. Le conseil décrète la création du Programme Rénovation Québec (Phase X) pour la Ville de Sept-Îles.
2. Le règlement instituant le Programme Rénovation Québec (Phase X) vise à favoriser, sur les territoires identifiés aux annexes I et II du règlement, la réalisation de travaux admissibles sur les bâtiments des secteurs visés, et ce par le versement de subventions suivant les critères du programme.
 - 2.1 Objectifs du programme :
 - revitaliser les divers secteurs centraux de Sept-Îles en intervenant sur le parc immobilier ayant des besoins majeurs en rénovation;
 - favoriser le maintien de la population résidente dans leur quartier dans de bonnes conditions d'habitabilité;
 - favoriser la rénovation des habitations des ménages propriétaires à faible revenu;
 - favoriser l'établissement de logement intergénérationnel.
3. Pour les fins du règlement, les territoires visés sont ceux apparaissant aux plans présentés aux annexes I et II du présent règlement.

4. Dans le règlement, on entend par les mots et expressions :
- a) Défectuosité qui constitue une menace à la sécurité des occupants
Intervention requise pour se conformer à la réglementation municipale ou une défectuosité importante touchant un élément sécuritaire du bâtiment (intégrité structurale de l'ossature, système électrique dangereux, système de chauffage dangereux, sécurité-incendie, cheminée défectueuse ou dangereuse, issue) dont la correction est nécessaire.
 - b) Logement intergénérationnel
Logement complémentaire au logement principal destiné à être occupé par des personnes d'une catégorie établie qui ont, ou ont eu un lien de parenté ou d'alliance compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait avec le propriétaire ou l'occupant du logement principal. Dans le cadre du présent programme, les personnes visées doivent avoir 55 ans et plus.
 - c) Responsable du programme
Inspecteur en bâtiment, urbaniste de la Ville et autre personnel du Service de l'urbanisme ou consultant.
 - d) Ville
Ville de Sept-Îles.
 - e) Défectuosité majeure
Élément de problématique importante du bâtiment constituant une clé d'entrée au programme.
5. Le Service de l'urbanisme de la Ville de Sept-Îles est chargé de l'application du règlement.
6. Dans le cadre de la mise en place du Programme Rénovation Québec, la Ville décrète la création des activités suivantes avec le budget total correspondant au montant de la Ville jumelé à celui de la Société d'habitation du Québec :
- a) Volet «Intervention sur l'habitation» 240 000 \$
(Rénovation résidentielle)
 - b) Volet «Intervention sur l'habitation» 20 000 \$
(Ajout de logement intergénérationnel)
7. Les catégories de travaux pour lesquelles la ville peut verser une aide financière dans le cadre du règlement sont celles décrites aux chapitres II et III.
8. La Ville verse, aux conditions prescrites par le règlement, une aide financière au propriétaire d'un bâtiment admissible situé dans les territoires identifiés aux annexes I et II et conforme, le cas échéant, aux prescriptions établies au règlement.
9. L'aide financière à l'égard d'un même bâtiment n'est accordée qu'une seule fois et est sujette aux prescriptions et modalités prévues au règlement. Dans le cadre

Règlement n°2013-281 (suite)

du présent programme, un propriétaire possédant plus d'un immeuble ne peut recevoir plus d'une subvention. De plus, tout propriétaire d'un immeuble admissible, s'il est propriétaire de multiples immeubles sur l'ensemble du territoire, doit être libre de tout arréage de taxes pour l'ensemble de ses immeubles et ne doit avoir aucun litige non réglé avec la Ville de Sept-Îles, pour l'ensemble de ses immeubles relativement à des avis d'infraction émis pour construction ou travaux sans permis. De plus, ce propriétaire ne peut inscrire qu'un seul bâtiment admissible.

10. Quelle que soit l'activité du programme, le bâtiment ne doit présenter, après l'intervention, aucune déféctuosité constituant une menace à la sécurité des occupants.
11. Les projets présentés doivent se conformer à la loi provinciale sur le Code des professions en ce qui concerne la réalisation du projet et les plans, par les professionnels de la construction concernés (architectes, ingénieurs, technologues).
12. Les projets doivent aussi respecter les réglementations municipales et provinciales applicables.
13. Le coût des travaux reconnus au programme pour chaque activité comprend les éléments suivants :
 - le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur;
 - le coût du permis municipal relatif à 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;
 - la T.P.S. et la T.V.Q. payées par le propriétaire;
 - les coûts d'expropriation ou d'acquisition d'un immeuble sont exclus des coûts reconnus.

Dans le cas d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, 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 d'un contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, du montant de la perte établie par la municipalité.

14. Cette exigence ne s'applique pas à un bâtiment qui a été transféré à un autre propriétaire après un incendie, mais à la condition que le nouveau propriétaire déclare par écrit à la municipalité qu'il n'a aucun lien de parenté ou d'affaires avec l'ancien propriétaire.
15. Les travaux reconnus ne peuvent être effectués sur un bâtiment situé dans une zone inondable de grand courant, sauf si des travaux visant à le prémunir contre les risques d'une inondation ont été effectués ou si de tels travaux sont exécutés simultanément aux travaux reconnus par le présent programme.

Les travaux ne peuvent être effectués sur un bâtiment appartenant au gouvernement du Québec, à celui du Canada ou à un de leurs ministères ou organismes. Les bâtiments suivants sont notamment considérés comme

appartenant à des organismes gouvernementaux; un centre d'accueil, un hôpital, une école ou un collège public, une habitation à loyer modique.

16. Liens avec d'autres programmes

Les travaux ne peuvent faire l'objet d'une aide additionnelle de la S.H.Q. sauf pour accès logis ou logement abordable Québec volet social et communautaire ou pour logement abordable Québec volet privé.

L'aide financière ne peut être accordée pour des travaux faisant aussi l'objet du Programme d'adaptation de domicile (PAD) administré par la Société d'habitation du Québec.

Les travaux visés par les interventions du Programme Rénovation Québec ne peuvent être effectués sur un bâtiment ou la partie du bâtiment :

- a) 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, ou détenant une entente ou un accord en vigueur donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada.

La municipalité peut demander au représentant de l'organisme, une copie de la convention de l'accord d'exploitation que l'organisme a signée avec la Société canadienne d'hypothèque et de logement ou avec la Société d'habitation du Québec pour connaître le programme dont bénéficie l'organisme.

- b) Pour lequel une subvention a déjà été versée dans le cadre du Programme Rénovation Québec (phase I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII et IX).
- 17.** Toute subvention accordée dans le cadre du présent règlement sera déboursée à la fin des travaux après la rédaction du certificat de fin de travaux rédigé par un employé du Service de l'urbanisme ou un consultant.
- 18.** La Ville exige du propriétaire, avant de verser l'aide financière, qu'il signe le formulaire «Reconnaissance de dettes» dans lequel sont identifiées les conditions à respecter pour ne pas avoir à rembourser la subvention.
- 19.** Tous les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur titulaire d'une licence appropriée délivrée par la Régie du bâtiment du Québec. La licence de l'entrepreneur devra être en vigueur à la date de l'émission du certificat d'aide. De plus, une copie de la licence de l'entrepreneur devra être jointe à la demande d'aide. La licence de contracteur propriétaire n'est pas reconnue dans le cadre du présent programme.
- 20.** Le requérant (propriétaire) doit soumettre avec sa demande, une soumission d'un entrepreneur pour les travaux à exécuter. La soumission devra être accompagnée d'un devis détaillé des travaux à exécuter et leurs coûts.
- 21.** Les travaux ne peuvent débuter avant l'émission du certificat d'aide par le fonctionnaire désigné et du permis de construction ou du certificat d'autorisation de la Ville.

Règlement n°2013-281 (suite)

Si les travaux n'ont pas débuté dans les six (6) mois ou ne sont pas terminés dans les douze (12) mois suivant l'émission du certificat d'aide, la Ville pourra annuler le certificat d'aide émis.

En cas de doute sur le coût des travaux soumis, le responsable peut requérir une autre soumission ou fixer un montant de soumission en se basant sur les prix courants du marché.

- 22.** Un requérant ne peut, après avoir fait une demande et lorsque le certificat d'aide est émis et/ou lorsque les travaux sont débutés, requérir une modification à la liste des travaux aux fins d'obtenir une subvention additionnelle. Il peut toutefois exécuter des travaux additionnels qui ne sont pas assujettis à une subvention.
- 23.** Toute intervention réalisée à l'extérieur d'un secteur désigné par la municipalité peut faire l'objet d'une subvention à la condition suivante :
 - a) Les interventions totales hors périmètre d'un volet ne dépassent pas 15 % du budget total pour ce volet.
- 24.** Le propriétaire ou requérant perd son droit aux bénéfices du Programme Rénovation Québec s'il fait une fausse déclaration. Constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou renseignement erroné ainsi que toute information incomplète ayant pour effet direct ou indirect d'accorder au propriétaire une subvention à laquelle il n'a pas droit.
- 25.** En cas de litige, la municipalité pourra prendre les recours judiciaires nécessaires pour toute fraude, défaut ou non-respect du présent règlement ou recouvrement de sommes illégalement obtenues ou à rembourser par tout requérant d'une subvention.

CHAPITRE II
DISPOSITIONS CONCERNANT LE VOLET II
« INTERVENTION SUR L'HABITATION »
(240 000 \$)

(Rénovation)
(Secteurs centraux)

- 26.** Le volet Intervention sur l'habitation vise principalement à permettre la rénovation des résidences unifamiliales, unifamiliales jumelées, unifamiliales en rangée et maisons mobiles ayant été construites avant 1981, afin de revitaliser les secteurs centraux de la ville.
- 27.** Le programme de rénovation résidentielle s'applique dans les zones désignées par la Ville à l'annexe I.
- 28.** Un propriétaire pouvant se prévaloir du volet « Intervention sur l'habitation, rénovation résidentielle » est :
- une personne physique qui est propriétaire et qui occupe une maison à titre de résidence principale.
- 29.** Tout propriétaire doit déposer une copie du compte de taxes de l'immeuble visé par la demande de subvention comme preuve qu'il est propriétaire du bâtiment, ou tout autre document légal valide, de même qu'une preuve de résidence.
- 30.** L'activité s'applique à toutes les résidences unifamiliales, unifamiliales jumelées, unifamiliales en rangée et maisons mobiles dont l'année de construction est de 1980 et moins (par exemple : 1980, 1979, 1978...).
- 31.** Pour être admissible à une subvention en vertu du présent volet, le bâtiment doit présenter au moins une défectuosité majeure, tel que défini à l'article 35 et avoir été corrigé à la fin de l'intervention.
- 32.** Une fois que la présence d'une défectuosité majeure est reconnue selon l'article 35, celle-ci constituant la clé d'entrée nécessaire pour un bâtiment pour être admissible au présent programme, le volet intervention sur l'habitation s'applique également :
- a) à tous travaux de rénovation extérieure comprenant notamment : portes, fenêtres, toiture, revêtement extérieur, galerie, cheminée, portique, escaliers, etc.;
 - b) aux travaux intérieurs tels que : plomberie, électricité, chauffage, échangeur d'air, escalier, revêtement de plancher, armoires et comptoirs, vanité, évier, toilette, bain, douche, divisions intérieures;
 - c) tous les travaux visant la sécurité des occupants.

- 33.** Cependant, les travaux suivants ne sont pas admissibles:
- a) les travaux visant les garages et les remises, sauf s'ils sont annexés ou intégrés à la résidence (ex : pour la toiture ou le revêtement extérieur, les portes et fenêtres);
 - b) les travaux d'aménagement paysager, sauf pour la remise en état du terrain lors de travaux autorisés;
 - c) les thermopompes, les piscines, les spas, les clôtures, les murets, les pergolas, les gazebos et tout autre équipement semblable;
 - d) les entrées de stationnement, sauf pour remise en état du terrain lors de travaux autorisés;
 - e) les systèmes d'alarme, la domotique, et autres équipements semblables;
 - f) les foyers (intérieurs et extérieurs), les antennes paraboliques ou non paraboliques, les équipements de jeux extérieurs, les conteneurs à vidanges, les conteneurs à compost ou autre type de conteneur et autres équipements semblables;
 - g) la décoration intérieure, la peinture, la tapisserie, les moulures, les draperies, les luminaires et autres travaux semblables.
- 34.** Aux fins d'application de l'article 32, les défauts suivantes sont considérées des défauts majeurs constituant des clés d'entrée donnant accès au programme :
- 1- Murs extérieurs
 - a) les infiltrations d'eau généralisées ou la présence d'humidité excessive rendant l'habitation insalubre;
 - b) un état de détérioration général qui nécessite son remplacement;
 - c) une cheminée requise pour le système de chauffage principal ou d'appoint reconnu pouvant créer un incendie ou mettre en péril la sécurité des occupants.
 - 2- Ouvertures
 - a) l'immeuble ne possède pas l'issue requise pour assurer la sécurité des occupants;
 - b) les fenêtres sont dans un état de détérioration qui cause des dommages aux composantes des murs;
 - c) la conception ou l'assemblage fait en sorte qu'elles sont inefficaces, c'est-à-dire qu'elles laissent pénétrer l'eau à l'intérieur du mur ou laisse infiltrer l'air de façon telle qu'il est difficile de maintenir une température de confort dans le logement.
 - 3- Saillies
 - a) les balcons ou les escaliers extérieurs servant de moyen d'évacuation sont pourris ou détériorés au point de mettre en péril la sécurité des occupants.
 - 4- Toiture
 - a) les infiltrations d'eau généralisées ou la présence d'humidité excessive rendent le logement insalubre;
 - b) un état de détérioration général qui nécessite son remplacement.

- 5- Structure et béton
- a) les éléments structuraux ne supportent pas sans défaillance ou flexion excessive, les charges ou surcharges imposées à cause de leur dimension ou détérioration;
 - b) les fondations ou le plancher laissent l'eau s'infiltrer au point d'endommager sérieusement les éléments structuraux ou rendre inutilisable une partie ou tout le sous-sol.
- 6- Électricité
- a) la puissance de l'entrée électrique est insuffisante;
 - b) le panneau de dérivation est surchargé et constitue un véritable risque d'incendie;
 - c) tout le filage est désuet et détérioré au point de constituer un risque pour la sécurité des occupants.
- 7- Plomberie-chauffage
- a) le système d'alimentation en eau potable du bâtiment est inadéquat ou détérioré;
 - b) le système d'évacuation des eaux usées du bâtiment est défectueux ou détérioré et provoque des conditions d'insalubrité pour les occupants;
 - c) le système de chauffage est incapable de maintenir une température de confort (environ 22 °C) dans le bâtiment;
 - d) l'appareil de chauffage principal (fournaise, chaudière), l'ensemble de son réseau de distribution de chaleur ou l'ensemble de son système d'évacuation de gaz ou de la fumée est déficient ou détérioré à un point tel qu'il présente un danger pour la sécurité des occupants.
- 8- Isolation
- a) les murs de fondation ou de sous-sol, les murs extérieurs, les planchers et les plafonds dont l'insuffisance d'isolation occasionne des pertes de chaleur ne pouvant être compensées par un chauffage normal afin d'assurer une température de confort acceptable.
- 35.** Ne sont pas admissibles à une subvention en vertu du volet Intervention sur l'habitation les bâtiments suivants :
- une maison de chambre de plus de deux chambres;
 - les gîtes touristiques;
 - les résidences ayant plus de 1 logement (par exemple : 2, 3, 4 ou 5 logements), seul le logement principal du propriétaire est admissible au programme;
 - les bâtiments ayant fait l'objet de toute procédure remettant en cause le droit de propriété de ce bâtiment.
- 36.** Le requérant d'une subvention doit soumettre avec sa demande d'aide une soumission faite par un entrepreneur pour les travaux à réaliser.
- 37.** Le montant minimum des travaux reconnus admissibles doit être de 5 000 \$ par bâtiment.

- 38.** Des frais d'ouverture de dossier de 25 \$ sont exigés lors de l'émission du certificat d'aide par l'inspecteur ou le responsable du programme.

Les frais d'ouverture de dossier sont non remboursables une fois le certificat d'aide émis.

- 39.** La subvention accordée est égale aux coûts admissibles multipliés par le taux d'aide (maximum 66 %) qui est en fonction du revenu et de la taille du ménage. Le taux d'aide applicable est celui apparaissant à la table d'aide pour propriétaire-occupant, jointe au règlement à l'annexe IV. La subvention ainsi calculée ne peut dépasser 10 000 \$ par bâtiment.

- 40.** Les ménages gagnant moins de 75 000 \$ selon le plus récent avis de cotisation émis par le gouvernement du Québec ou par le gouvernement du Canada peuvent être admissibles selon la table d'aide de l'annexe IV.

Le revenu considéré est celui qui est gagné au cours de l'année civile précédant l'année de la programmation budgétaire en cours. Il s'agit donc du revenu établi selon les avis de cotisation émis par le Gouvernement du Québec et du Canada pour 2012.

Le pourcentage de l'aide varie selon le revenu et la taille du ménage. Le revenu des ménages considéré est celui qui est obtenu par l'addition du revenu brut annuel du propriétaire, de celui de son conjoint et de 25 % de celui de toute personne âgée de 18 ans ou plus faisant partie du ménage si celle-ci ne fréquente pas à temps plein un établissement scolaire.

**CHAPITRE III
DISPOSITIONS CONCERNANT LE VOLET II
« INTERVENTION SUR L'HABITATION »
(20 000 \$)**

(Ajout de logement intergénérationnel)

- 41.** Le volet Intervention sur l'habitation vise principalement à permettre l'ajout de logement à des résidences unifamiliales afin d'y loger un ou des membres de la famille du ou des propriétaires et ayant un certain âge (55 ans et plus).
- 42.** Le programme de rénovation résidentielle s'applique dans les zones désignées par la Ville à l'annexe II.
- 43.** Un propriétaire pouvant se prévaloir du volet « Intervention sur l'habitation » ajout de logement intergénérationnel est :
- une personne physique qui est propriétaire et qui occupe une maison à titre de résidence principale.
- 44.** L'activité s'applique à toutes les résidences unifamiliales isolées.
- 45.** Le volet d'intervention sur l'habitation (Ajout de logement intergénérationnel) s'applique :

Règlement n°2013-281 (suite)

- a) à tous travaux de construction menant à l'ajout d'un logement conforme au Règlement de zonage de la Ville de Sept-Îles, soit à l'article concernant l'ajout de logement au rez-de-chaussée d'une superficie maximale de 65 mètres carrés;
 - b) à tous travaux de modification d'une résidence existante menant à l'ajout d'un logement conforme au Règlement de zonage de la Ville de Sept-Îles, soit à l'article concernant l'ajout de logement au rez-de-chaussée d'une superficie maximale de 65 mètres carrés.
- 46.** Cependant, les travaux suivants ne sont pas admissibles :
- a) les travaux visant les garages et les remises, sauf s'ils sont annexés ou intégrés à la résidence (ex : pour la toiture ou le revêtement extérieur, les portes et fenêtres);
 - b) les travaux d'aménagement paysager, sauf pour la remise en état du terrain lors de travaux autorisés;
 - c) les thermopompes, les piscines, les spas, les clôtures, les murets, les pergolas, les gazebos et tout autre équipement semblable;
 - d) les entrées de stationnement, sauf pour remise en état du terrain lors de travaux autorisés;
 - e) les systèmes d'alarme, la domotique, et autres équipements semblables;
 - f) les foyers (intérieurs et extérieurs), les antennes paraboliques ou non paraboliques, les équipements de jeux extérieurs, les conteneurs à vidanges, les conteneurs à compost ou autre type de conteneur et autres équipements semblables;
 - g) la décoration intérieure, la peinture, la tapisserie, les moulures, les draperies, les luminaires et autres travaux semblables;
 - h) la rénovation d'un logement déjà existant, lequel ne constitue pas un ajout de logement.
- 47.** Le requérant d'une subvention doit soumettre avec sa demande d'aide les documents suivants :
- a) une soumission faite par un entrepreneur pour les travaux à réaliser;
 - b) une preuve à l'effet que les personnes qui occuperont le logement seront des personnes apparentées (parents, grands-parents, oncle ou tante) de 55 ans et plus (pièce d'identité et date de naissance obligatoire);
 - c) un bail d'au moins 24 mois (débutant à la fin des travaux) signé entre le propriétaire de la résidence et les personnes apparentées destinées à occuper le logement (en cas de décès du ou des locataires, aucune pénalité ne sera appliquée aux fins de remboursement de la subvention).
- 48.** Le montant minimum des travaux reconnus admissibles doit être de 5 000 \$ par bâtiment.
- 49.** Des frais d'ouverture de dossier de 25 \$ sont exigés lors de l'émission du certificat d'aide par l'inspecteur ou le responsable du programme.

Les frais d'ouverture de dossier sont non remboursables une fois le certificat d'aide émis.

50. La subvention accordée est égale à 66 % des coûts admissibles pour l'ajout du logement intergénérationnel conforme aux règlements de la Ville et du présent programme. La subvention ainsi calculée ne peut dépasser 10 000 \$ par bâtiment.

CHAPITRE IV PROCÉDURE (ACHEMINEMENT DES DOSSIERS)

51. Demande d'aide

Toute personne admissible au présent programme désirant se prévaloir de la subvention pour effectuer des travaux sur un bâtiment admissible doit remplir le formulaire de demande d'aide fourni par la Ville et accompagné des documents requis et exigés. Toutes les informations requises sur ledit formulaire doivent être fournies.

52. Documents requis

Lors d'une demande d'aide, le requérant doit fournir les documents et renseignements suivants :

- Une preuve qu'il est le dernier propriétaire enregistré du bâtiment tel un acte d'achat, un compte de taxes, une copie du rôle d'évaluation ou toute autre preuve approuvée par le fonctionnaire désigné.
- La ou les soumissions d'un entrepreneur ainsi qu'une copie de sa licence et une copie du plan de garantie (si applicable), le tout inscrit sur le formulaire fourni par la Ville.
- Tout plan ou document que le fonctionnaire désigné estime nécessaire compte tenu de la nature des travaux.

53. Examen de la demande

Saisi de la demande, le fonctionnaire désigné pour l'administration du programme s'assure que les documents et les renseignements sont complets, sinon, voit à ce qu'ils soient complétés et examine le bien-fondé de la demande. Il vérifie si le bâtiment faisant l'objet de la demande a fait l'objet d'un permis de construction en bonne et due forme. Si la demande d'aide ne respecte pas l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, il en informe le requérant qui doit y apporter les modifications nécessaires.

Lorsque la demande est jugée complète, il la rejette ou l'approuve, en tout ou en partie, selon la conformité au présent règlement et avise par écrit le propriétaire de sa décision.

54. Inspection initiale

Lorsque la demande d'aide est approuvée, un inspecteur en construction ou le responsable du programme visite tous les logements ou bâtiment pour lesquels une demande de subvention est déposée. Il vérifie les travaux admissibles à exécuter et s'assure que le bâtiment ne présentera aucune défektivité constituant une menace à la sécurité des occupants.

55. Certificat d'aide et réserve de subvention

Lorsque le dossier est complet, le fonctionnaire désigné confirme au propriétaire par écrit le montant de la subvention qui lui est réservé et par le biais d'un certificat d'aide qui constitue l'engagement formel de la Ville, de la subvention à lui être versée. Le demandeur paie les frais de traitement du dossier à ce moment.

Suite à la réception de la décision du fonctionnaire désigné, le propriétaire qui désire toujours se prévaloir de la subvention qui lui a été réservée confirme son intention à la Ville.

56. Demande de permis ou de certificat

Le requérant doit demander et obtenir un permis de construction ou un certificat d'autorisation pour les travaux à exécuter.

57. Avis de fin de travaux

À la fin des travaux, le propriétaire avise par écrit le fonctionnaire désigné que ceux-ci sont complétés dans un délai de trente (30) jours de la fin de ceux-ci.

58. Inspection finale et certificat de fin de travaux

Sur réception de l'avis de fin de travaux du propriétaire, l'inspecteur ou le responsable procède à l'inspection finale des travaux qui doivent être complétés conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur.

Lorsque les travaux admissibles sont approuvés par l'inspecteur, celui-ci émet un certificat de fin de travaux décrivant les travaux exécutés et attestant que ceux-ci sont complétés conformément aux dispositions du présent règlement et des règlements d'urbanisme en vigueur.

59. Documents attestant de l'exécution des travaux

Au plus tard trente (30) jours après la date d'émission par la Ville du certificat attestant de l'exécution des travaux, le propriétaire doit fournir au fonctionnaire désigné toutes les factures de l'entrepreneur ayant exécuté les travaux, celles-ci doivent indiquer le total des taxes applicables ainsi que les numéros de TPS et TVQ de l'entrepreneur.

60. Caducité de la demande de subvention

Toute demande de subvention devient caduque dans les cas suivants :

- lorsque les travaux de construction ont débuté avant l'émission du certificat d'aide et du permis de construction;
- lorsque tous les documents requis pour le versement de la subvention n'ont pas été produits dans les soixante (60) jours de la fin des travaux de construction;
- lorsque le fonds de subvention autorisé par le présent règlement est épuisé.

61. Paiement

Une copie du certificat de fin de travaux est transmise au Service des finances dans les trente (30) jours de la date d'émission du certificat de fin de travaux. La subvention inscrite au certificat est versée dans les trente (30) jours suivant. Le chèque est émis à l'ordre du propriétaire du bâtiment rénové.

La Ville débourse et verse au requérant la part de subvention de la Société d'habitation du Québec qu'elle lui réclamera par la suite.

Les subventions sont réservées et versées par ordre de priorité des demandes reçues jusqu'à épuisement des fonds disponibles.

62. Confirmation de paiement

Dans les trente (30) jours du paiement de la subvention au requérant par la Ville, celui-ci doit présenter au fonctionnaire désigné une copie des chèques ou des reçus de l'entrepreneur pour le paiement des travaux exécutés. Le fonctionnaire désigné s'assure que les montants payés à l'entrepreneur correspondent avec exactitude aux factures déjà fournies par celui-ci pour l'obtention de la subvention.

Dans le cas de non-conformité entre les montants de ces documents, le requérant doit rembourser à la Ville un pourcentage de la différence, ce montant dû étant équivalent à la proportion de la subvention reçue.

Le délai de trente (30) jours prescrit au 1^{er} paragraphe est calculé à partir de la date d'émission du chèque émis par la Ville pour le versement de la subvention. À défaut de respecter ce délai pour produire les documents exigés, la Ville peut réclamer le remboursement total ou en partie de la subvention, tel que prévu au présent règlement.

63. Engagements et déboursés

La Ville approuve les dossiers et les dépenses admissibles sans autorisation préalable de la Société d'habitation du Québec. Elle débourse aussi auprès des bénéficiaires l'aide financière due par la Société d'habitation du Québec et soumet mensuellement un rapport des engagements réels pour chaque activité et une réclamation des déboursés en vertu du programme.

Pour le programme, aucun engagement ne pourra être pris après le 31 mars 2014 et les déboursés devront être effectués dans les 12 mois suivant la date de son approbation. Exceptionnellement, un délai additionnel acceptable pourrait être ajouté en accord avec la ville de Sept-Îles.

64. Encaissement

La Ville peut réclamer le remboursement total ou en partie de l'aide financière versée conjointement par elle et la Société d'habitation du Québec s'il est porté à sa connaissance tout fait rendant fausse, inexacte ou incomplète la demande d'aide financière produite par le propriétaire.

65. Contrôle

La Ville effectue un contrôle mensuel des ventes d'immeubles afin de vérifier le respect des conditions du programme.

CHAPITRE V

Font parties intégrantes du présent règlement, les annexes ci-après énumérées :

- I. Territoire touché par le programme rénovation, secteurs centraux : annexes cartographiques
- II. Territoire touché par le programme ajout de logement intergénérationnel : annexes cartographiques
- III. Formulaire du programme
- IV. Table d'aide pour propriétaire-occupant

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

AVIS DE MOTION DONNÉ le 25 juin 2013

DISPENSE DE LECTURE le 8 juillet 2013

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL le 22 juillet 2013

APPROBATION PAR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC le 7 août 2013

PUBLICATION D'UN AVIS D'ENTRÉE EN VIGUEUR le 14 août 2013

ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT le 14 août 2013

(signé) Serge Lévesque
Maire

(signé) Valérie Haince
Greffière

VRAIE COPIE CONFORME

Le

Greffière

Annexe I

**Territoire touché par le programme
rénovation, secteurs centraux**

Annexes cartographiques

Annexe II

**Territoire touché par le programme
ajout de logement intergénérationnel**

Annexes cartographiques

Annexe III

Formulaires du programme

Liste des formulaires du programme

Certificat d'aide	1
Demande d'aide	2
Demande de paiement conjoint.....	3
Demande de paiement final	4
Procuration	5
Reconnaissance de dette.....	6
Résolution	7
Certificat de fin des travaux.....	8
Avis de fin des travaux	9

Programme Rénovation Québec¹ (phase X)

CERTIFICAT D'AIDE

Numéro de dossier

Nom du propriétaire	
Adresse	
Municipalité	Code postal

Adresse du bâtiment rénové	
No, rue, app.	
Municipalité	Code postal

Dans le cadre du programme « **Rénovation Québec** », la Ville de Sept-Îles s'engage à verser la somme de :

_____ dollars (_____ \$)

lorsque les travaux qui ont été autorisés par la Ville pour l'immeuble situé à l'adresse du bâtiment rénové mentionné plus haut seront exécutés à sa satisfaction.

La Ville de Sept-Îles pourra annuler son engagement à verser l'aide financière indiquée ci-haut si les travaux ne sont pas terminés à sa satisfaction dans les douze (12) mois suivant la date d'émission du présent certificat.

Advenant que l'ensemble des travaux autorisés ne puissent être réalisés à la suite d'un cas de force majeure approuvé par la Ville, celle-ci pourra verser une partie du montant indiqué au présent certificat et ce au prorata des travaux exécutés.

Le propriétaire devra, à la fin des travaux, signer une reconnaissance de dette pour s'assurer qu'il respecte les conditions dudit programme pendant une période maximale d'un an ou deux ans selon le programme, le tout suivant la fin des travaux tel que confirmé au certificat de fin de travaux.

La Ville pourra verser l'aide accordée par le biais d'un chèque libellé au nom du propriétaire du bâtiment. Seule une institution financière ou l'entrepreneur des travaux pourra obtenir un paiement conjoint si le propriétaire y consent.

Nom du représentant de la Ville de Sept-Îles :

_____ En lettres moulées

Signature _____

Date _____

Montant à défrayer pour l'ouverture du dossier : _____

Reçu : _____

Date : _____

¹ Ce programme est financé conjointement par la Ville de Sept-Îles et par le gouvernement du Québec par le biais de la Société d'habitation du Québec.

CONDITIONS POUR LE PROPRIÉTAIRE

- 1) Fournir à la demande de la Ville de Sept-Îles, tout document ou information nécessaire afin de s'assurer que le propriétaire respecte les modalités d'occupation du logement intergénérationnel.
- 2) Ne pas transformer l'immeuble, ni changer en tout ou en partie sa vocation résidentielle.
- 3) Ne pas modifier le nombre ni la typologie des logements.

Le montant de la subvention et les conditions ci-dessus feront l'objet d'une reconnaissance de dettes de la part du propriétaire envers la Ville de Sept-Îles.

Conditions additionnelles

- 1) Tous les travaux exécutés avant l'approbation du dossier ne sont pas admissibles à la subvention.
- 2) Les travaux devront être exécutés par un entrepreneur général détenant une licence auprès de la Régie du Bâtiment du Québec dans l'une des catégories suivantes : 4041, 4042 ou 4043, ou par un entrepreneur spécialisé détenant une licence appropriée auprès du même organisme.
- 3) Le propriétaire devra terminer ses travaux au plus tard dans les douze (12) mois suivant la date de son approbation. Exceptionnellement, un délai additionnel acceptable pourrait être ajouté en accord avec la Ville de Sept-Îles.
- 4) Le propriétaire perd son droit aux bénéfices du programme « Rénovation Québec » s'il fait une fausse déclaration. Constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou renseignement erroné ainsi que toute information incomplète ayant pour effet direct ou indirect d'accorder au propriétaire une subvention auquel il n'a pas droit.
- 5) Ne pas vendre ou autrement aliéner l'immeuble en tout ou en partie (sauf consentir une servitude réelle) dans un délai de 12 mois suivant le versement de l'aide de la Ville au propriétaire.

En cas de défaut par le propriétaire de se conformer au paragraphe 5 mentionné ci-haut, il devra rembourser à la Ville une somme égale au montant de la subvention multipliée par le facteur de remboursement suivant :

Période totale (12 mois)	(moins) -	Nombre de mois complet écoulé depuis le début de la période		= Facteur de remboursement
Nombre de mois total de la période (12 mois)				

Dans le cas du programme Ajout de logement intergénérationnel, ne pas vendre dans les 24 mois suivant le versement de l'aide de la Ville au propriétaire.

Ne pas louer à une personne n'ayant aucun lien de parenté en conformité du présent règlement.

En cas de défaut, le propriétaire devra rembourser à la Ville une somme égale au montant de la subvention multipliée par le facteur de remboursement suivant :

Période totale (24 mois)	(moins) -	Nombre de mois complet écoulé depuis le début de la période		= Facteur de remboursement
Nombre de mois total de la période (24 mois)				

J'atteste avoir pris connaissance de toutes les conditions ci-haut énumérées et je m'engage à m'y conformer.

Signature

Date

Signature

Date

Programme Rénovation Québec¹ (phase X)

DEMANDE DE PAIEMENT CONJOINT

Numéro de dossier

Nom du propriétaire	
Adresse	
Municipalité	Code postal

Adresse du bâtiment rénové	
No, rue, app.	
Municipalité	Code postal

Par la présente, le soussigné demande que, pour le paiement des sommes qui lui sont ou seront dues par la Ville de Sept-Îles en vertu du programme « Rénovation Québec» et faisant l'objet de la présente demande, le chèque soit fait à son ordre et à l'ordre de :

Nom : _____

Adresse : _____

Le soussigné autorise également la Ville de Sept-Îles à communiquer sa décision à la personne ou à l'organisme ci-dessus identifié. Il reconnaît aussi que la Ville n'assume aucune responsabilité si, par erreur, le nom de cette personne ou de cet organisme était omis sur le chèque à être émis.

Signature

Date

Signature

Date

Témoïn

Date

¹ Ce programme est financé conjointement par la Ville de Sept-Îles et par le gouvernement du Québec par le biais de la Société d'habitation du Québec.

Programme Rénovation Québec¹ (phase X)

DEMANDE DE PAIEMENT FINAL

Numéro de dossier

PROPRIÉTAIRE		PAIEMENT CONJOINT	
Nom		Nom	
Adresse		Adresse	
Municipalité	Code postal	Municipalité	Code postal

Adresse du bâtiment rénové	
No, rue, app.	
Municipalité	Code postal

Document inclus :

- Rapport terminal
- Reconnaissance de dettes
- Photos avant, pendant et après les travaux
- Autre _____

DEMANDE DE PAIEMENT (fin des travaux)

Montant demandé et approuvé _____ \$

Signature de l'inspecteur ou du responsable

Date

¹ Ce programme est financé conjointement par la Ville de Sept-Îles et par le gouvernement du Québec par le biais de la Société d'habitation du Québec.

Programme Rénovation Québec¹ (phase X)

PROCURATION

Numéro de dossier

Nom du propriétaire	
Adresse	
Municipalité	Code postal

Adresse du bâtiment rénové	
No, rue, app.	
Municipalité	Code postal

Je (nous) _____

(propriétaire ou sociétaire)

(propriétaire ou sociétaire)

(propriétaire ou sociétaire)

autorise(ons) par la présente _____

(nom de la personne désignée)

domicilié(e) à _____

à agir pour et en mon (notre) nom et à signer tous les documents relatifs à l'aide consentie par la Ville de Sept-Îles dans le cadre du programme « Rénovation Québec » pour le bâtiment rénové mentionné plus haut.

Signature du propriétaire ou sociétaire

Date

Signature du propriétaire ou sociétaire

Date

Signature du propriétaire ou sociétaire

Date

Note : S'il s'agit d'une société, fournir une liste des sociétaires avec leur adresse complète.

¹ Ce programme est financé conjointement par la Ville de Sept-Îles et par le gouvernement du Québec par le biais de la Société d'habitation du Québec.

Programme Rénovation Québec¹ (phase X)

RECONNAISSANCE DE DETTES

Numéro de dossier

Identification du débiteur	
Adresse	
Municipalité	Code postal
Adresse du bâtiment rénové	
No, rue, app.	
Municipalité	Code postal
Termes et conditions du prêt	
<p>La Ville de Sept-Îles accorde au débiteur une aide financière sous forme de prêt au montant de _____ dollars (_____ \$) pour une durée de 12 mois à compter du premier jour du mois suivant la date d'émission du chèque constituant le déboursé du prêt consenti pour les travaux effectués sur l'immeuble mentionné plus haut.</p> <p>Le débiteur sera relevé de l'obligation de rembourser le prêt consenti ci-haut s'il respecte pendant la durée du prêt, chacune des conditions apparaissant au verso de la présente reconnaissance de dettes.</p> <p>En cas de défaut par le débiteur de se conformer à l'une ou plusieurs de ces conditions, il remboursera à la Ville, suivant les modalités fixées par celle-ci, le prêt consenti, au prorata du nombre de mois non-écoulés aux termes de son engagement à compter de la date de défaut. De plus, une pénalité représentant dix pour cent (10 %) du prêt consenti, sera imposée à titre de frais administratifs et ajoutée au montant remboursable plus intérêt, s'il y a lieu.</p> <p>Le montant alors dû à la Ville produira des intérêts à compter de la date de défaut au taux de _____ %. Ces intérêts seront calculés immédiatement à compter de la date du défaut. Le remboursement des sommes mentionnées se fera au lieu indiqué à l'avis que fera parvenir la Ville au débiteur. Le débiteur fait élection de domicile au bureau du protonotaire de la Cour Supérieure du district de Mingan pour les fins de la présente reconnaissance de dettes.</p>	
Signature	
<p>En foi de quoi, le débiteur confirme qu'il est le propriétaire de l'immeuble, qu'il a pris connaissance des conditions apparaissant au verso, et s'engage à respecter toutes les conditions apparaissant aux présentes. Le débiteur reconnaît également qu'il perd le droit aux bénéfices du programme « Rénovation Québec » et qu'il doit rembourser à la Ville tout montant reçu lorsqu'il fait une fausse déclaration tel que mentionné dans sa demande d'aide.</p>	
Débiteur	Témoin
Date	Date

¹ Ce programme est financé conjointement par la Ville de Sept-Îles et par le gouvernement du Québec par le biais de la Société d'habitation du Québec.

CONDITIONS QUE LE DÉBITEUR DOIT RESPECTER

Pendant la durée du prêt, le débiteur se conformera aux conditions suivantes :

1) Le propriétaire s'engage, pour une période de 12 mois suivant le versement de la subvention dans le cas du programme de rénovation et 24 mois pour le programme d'ajout d'un logement intergénérationnel à :

- ne pas transformer l'immeuble en tout ou en partie, ni sa vocation résidentielle;
- ne pas modifier le nombre, ni la typologie des logements;
- ne pas évincer un locataire pour reprendre possession d'un logement loué;
- conserver son droit de propriété sur l'immeuble et ne pas le convertir en condominium;
- ne pas vendre ou autrement aliéner l'immeuble dans l'année qui suit la fin des travaux tel que confirmé dans le certificat de fin de travaux. La transmission par décès, ainsi que le droit de propriété résultant d'un acte de partage ou d'une action en partage suivi d'une vente en justice, entre co-emprunteur, ne seront pas considérés comme une aliénation; il en sera de même pour toute servitude réelle qui pourrait être accordée par le débiteur;
- fournir à la Ville de Sept-Îles tout document ou information qu'elle jugera nécessaire afin de s'assurer que le débiteur respecte les conditions du programme; le débiteur sera en défaut si l'une ou l'autre des conditions n'est pas respectée. De plus, l'incapacité du propriétaire à fournir les documents exigés par la Ville entraînera un défaut.

2) Pour le volet secteur rénovation, ne pas vendre ou autrement aliéner l'immeuble en tout ou en partie (sauf pour consentir une servitude réelle) dans un délai de douze mois suivant le versement de l'aide de la Ville au propriétaire.

En cas de défaut par le propriétaire de se conformer à l'une ou l'autre des conditions mentionnées plus haut, il devra rembourser à la Ville une somme égale au montant de la subvention multipliée par le facteur de remboursement suivant :

Période totale (12 mois)	(moins) -	Nombre de mois complet écoulé depuis le début de la période
_____ = Facteur de remboursement		
Nombre de mois total de la période (12 mois)		

3) Pour le volet ajout de logement intergénérationnel, ne pas vendre ou autrement aliéner l'immeuble en tout ou en partie (sauf pour consentir une servitude réelle) dans un délai de vingt-quatre mois suivant le versement de l'aide de la Ville au propriétaire.

Ne pas louer à une personne n'ayant aucun lien de parenté en conformité du présent règlement.

En cas de défaut, le propriétaire devra rembourser à la Ville une somme égale au montant de la subvention multipliée par le facteur de remboursement suivant :

Période totale (24 mois)	(moins) -	Nombre de mois complet écoulé depuis le début de la période
_____ = Facteur de remboursement		
Nombre de mois total de la période (24 mois)		

Date _____

Initiales du débiteur _____

Programme Rénovation Québec¹ (phase X)

RÉSOLUTION

Numéro de dossier

Nom du propriétaire	
Adresse	
Municipalité	Code postal

Adresse du bâtiment rénové	
No, rue, app.	
Municipalité	Code postal

EXTRAIT du procès- verbal d'une assemblée du conseil d'administration de

_____ (Nom de la compagnie)

tenue à _____ le _____
(Nom de la municipalité) (Date)

IL EST RÉSOLU, SUR PROPOSITION DÛMENT APPUYÉE :

- d'obtenir une aide financière dans le cadre du programme « **Rénovation Québec** » de la Ville de Sept-Îles pour le bâtiment rénové situé à l'adresse mentionnée plus haut.
- d'autoriser _____ à signer avec la Ville de Sept-Îles tous les documents relatifs pouvant donner effet aux présentes dans le cadre dudit programme.

COPIE CONFORME d'un extrait du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'administration de

_____ (Nom de la compagnie)

tenue à _____ le _____
(Municipalité) (Date)

Signature du secrétaire

Date

¹ Ce programme est financé conjointement par la Ville de Sept-Îles et par le gouvernement du Québec par le biais de la Société d'habitation du Québec.

Programme Rénovation Québec¹ (phase X)

CERTIFICAT DE FIN DE TRAVAUX

Numéro de dossier

<u>Nom du propriétaire</u>	
Adresse	
Municipalité	Code postal

<u>Adresse du bâtiment rénové</u>	
No, rue, app.	
Municipalité	Code postal

La présente atteste que suite à l'inspection finale faite le _____, la Ville a constaté que les travaux approuvés dans le cadre du programme « Rénovation Québec », sont conformes au devis détaillé de l'inspecteur ou du responsable du programme, et terminés.

Nous délivrons donc ce certificat de fin de travaux et recommandons l'émission du montant de la subvention prévu au certificat d'aide soit _____ dollars (_____ \$).

Nom du représentant de la Ville de Sept-Îles :

_____ En lettres moulées

Signature _____

Date _____

¹ Ce programme est financé conjointement par la Ville de Sept-Îles et par le gouvernement du Québec par le biais de la Société d'habitation du Québec.

Programme Rénovation Québec¹ (phase X)

Avis de fin de travaux

Par la présente, je vous avise que les travaux effectués et situés au _____ en vertu du Programme Rénovation Québec sont terminés.

Signature : _____ Date : _____

¹ Ce programme est financé conjointement par la Ville de Sept-Îles et par le gouvernement du Québec par le biais de la Société d'habitation du Québec.

Annexe IV

TABLE D'AIDE POUR PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT

VOLET II

TABLE D'AIDE POUR PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT

CRITÈRES % D'AIDE

Revenu brut du ménage	1 personne	2-3 personnes	4-5 personnes	6 pers. et +
Moins de 46 000	66%	66%	66%	66%
46 001 à 47 000	65%	66%	66%	66%
47 001 à 48 000	64%	66%	66%	66%
48 001 à 49 000	63%	65%	66%	66%
49 001 à 50 000	62%	64%	66%	66%
50 001 à 51 000	61%	63%	65%	66%
51 001 à 52 000	60%	62%	64%	66%
52 001 à 53 000	59%	61%	63%	65%
53 001 à 54 000	58%	60%	62%	64%
54 001 à 55 000	57%	60%	61%	63%
55 001 à 56 000	56%	59%	60%	62%
56 001 à 57 000	55%	58%	59%	61%
57 001 à 58 000	54%	57%	58%	60%
58 001 à 59 000	53%	56%	57%	59%
59 001 à 60 000	52%	55%	56%	58%
60 001 à 61 000	51%	54%	55%	57%
61 001 à 62 000	50%	53%	54%	56%
62 001 à 63 000	40%	52%	53%	55%
63 001 à 64 000	35%	51%	52%	54%
64 001 à 65 000	30%	50%	51%	53%
65 001 à 66 000	25%	40%	50%	52%
66 001 à 67 000	20%	35%	40%	51%
67 001 à 68 000	15%	25%	35%	50%
68 001 à 69 000	10%	20%	30%	40%
69 001 à 70 000	5%	15%	25%	35%
70 001 à 71 000	0	10%	20%	30%
71 001 à 72 000	0	5%	15%	25%
72 001 à 73 000	0	0	10%	20%
73 001 à 74 000	0	0	5%	15%
74 001 à 75 000	0	0	0	10%
75 001 et +	0	0	0	0

- 1- Le revenu considéré est celui qui est gagné au cours de l'année civile précédant l'année de la programmation budgétaire en cours. Il s'agit donc du revenu établi selon les avis de cotisation émis par le Gouvernement du Québec et du Canada pour 2012.
- 2- Le pourcentage de l'aide varie selon le revenu et la taille du ménage. Le revenu des ménages considéré est celui qui est obtenu par l'addition du revenu brut annuel du propriétaire, de celui de son conjoint et de 25 % de celui de toute personne âgée de 18 ans ou plus faisant partie du ménage si celle-ci ne fréquente pas à temps plein un établissement scolaire.