

Les portions de textes surlignées en gris le sont à des fins administratives seulement. Elles présentent généralement des renseignements à être confirmés.

Toute question relativement aux aspects juridiques de ce règlement doit être adressée au Service du greffe et du contentieux.



VILLE DE SAINT-LAZARE
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT NUMÉRO 1092 INSTAURANT LE PROGRAMME « RÉNOVATION QUÉBEC, VOLET MAISONS LÉZARDÉES / VILLE DE SAINT-LAZARE » (2020-2021)

- ATTENDU QUE la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, RLRQ c. S-8 permet à toute municipalité, sous certaines conditions, d'adopter un programme d'habitation au sens de cette loi;
- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec (SHQ) a instauré le programme Rénovation Québec, incluant un volet pour les maisons lézardées;
- ATTENDU QUE la Ville a été informée par la SHQ de la réservation d'un montant de 28 500 \$ pour l'année 2020-2021 dans le cadre du programme « Rénovation Québec »;
- ATTENDU QUE la SHQ participe au budget global du programme dans une proportion de 50 %;
- ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*, RLRQ c. C-19, lors de la séance du 11 août 2020 :
- [1.] un avis de motion de ce règlement a été donné par le maire, Robert Grimaudo;

[2.] le projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QUE la greffière a mentionné l'objet du règlement et sa portée au cours de la présente séance;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé :

D'adopter le règlement numéro 1092. Ce dernier statue et ordonne :

Table des matières

Article 1	Objet
Article 2	Définitions
Article 3	Territoire d'application du programme
Article 4	Personnes admissibles
Article 5	Bâtiments admissibles
Article 6	Travaux admissibles
Article 7	Coûts admissibles
Article 8	Sinistre
Article 9	Présentation d'une demande d'aide financière
Article 10	Documents exigés
Article 11	Frais d'administration d'une demande d'aide financière
Article 12	Traitement des demandes et critère de priorisation
Article 13	Certificat d'admissibilité
Article 14	Montant de l'aide financière
Article 15	Engagements du propriétaire bénéficiaire de l'aide financière
Article 16	Versement de l'aide financière
Article 17	Fin du programme

Article 1 **Objet**

Le présent règlement instaure un programme venant en aide aux propriétaires de bâtiments admissibles dont les fondations présentent des lézardes à la suite de leur affaissement.

Article 2 **Définitions**

Aux fins de l'interprétation du présent règlement, sauf si le contexte exige un sens différent ou si une définition est inscrite ci-dessous, toute expression et tout mot ont le sens attribué par le règlement de zonage :

- [1.] **Certificat d'admissibilité** : le formulaire utilisé par la Ville afin de confirmer l'autorisation de commencer les travaux et son engagement à verser une aide financière dans le cadre du programme;
- [2.] **Programme** : le programme établi par le présent règlement.

Article 3 **Territoire d'application du programme**

Le programme s'applique sur l'ensemble du territoire municipal.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, si le bâtiment visé par les travaux est situé dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain ou à l'érosion côtière, il peut être admissible si les travaux prévus ne sont pas assujettis aux dispositions réglementaires relatives à ces zones de contraintes 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 concernant les constructions, travaux et usages situés dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain ou à l'érosion côtière doivent être respectés.

Article 4 **Personnes admissibles**

Une personne est admissible au programme si elle répond à toutes les conditions suivantes :

- [1.] elle est une personne physique;
- [2.] à la date de la signature de la demande d'aide financière, elle est propriétaire d'un bâtiment admissible selon le programme;
- [3.] elle n'est pas visée par l'une des inadmissibilités prévues au deuxième alinéa du présent article.

N'est pas admissible au programme :

- [4.] toute personne qui ne répond pas aux conditions prévues au premier alinéa du présent article;

- [5.] toute personne propriétaire d'un immeuble sur le territoire de la Ville pour lequel les taxes municipales n'ont pas été acquittées dans les délais prévus à la réglementation;
- [6.] toute personne ayant reçu un constat d'infraction de la Ville en raison de travaux exécutés sans permis sur le bâtiment visé par la demande d'aide financière, et ce, contrairement à la réglementation municipale.

Article 5 **Bâtiments admissibles**

Un bâtiment est admissible au programme s'il répond à toutes les conditions suivantes :

- [1.] le bâtiment est un bâtiment principal;
- [2.] l'usage principal exercé dans le bâtiment est « habitation ». Si un autre usage est exercé dans le bâtiment, seule la portion « habitation » est admissible au programme. Tous les usages exercés doivent être conformes à la réglementation;
- [3.] le bâtiment est entièrement situé à l'intérieur du territoire municipal;
- [4.] la fondation du bâtiment présente des lézardes dont la cause est liée aux conditions du sol, naturel ou rapporté, qui entourent cette fondation.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, les bâtiments suivants ne sont pas admissibles au programme :

- [5.] tout bâtiment qui ne répond pas aux conditions prévues au premier alinéa du présent article;
- [6.] tout bâtiment dont les lézardes sont couvertes par un plan de garantie, notamment offert par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) ou par l'Association de la construction du Québec (ACQ);
- [7.] tout bâtiment situé dans une zone inondable de grand courant (0-20 ans), sauf si des travaux visant à protéger le bâtiment contre les conséquences d'une inondation ont été réalisés, ou si de tels travaux seront exécutés en même

temps que ceux autorisés par le programme. Les travaux ayant pour objet d'immuniser un bâtiment contre les risques d'inondation, ou contre d'autres risques, ne sont pas admissibles au programme;

- [8.] tout bâtiment appartenant au gouvernement du Québec, au gouvernement du Canada ou à l'un de leurs ministères ou organismes;
- [9.] tout bâtiment appartenant à une coopérative (coop) ou à un organisme à but non lucratif (OBNL) 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.

Article 6 **Travaux admissibles**

Des travaux sont admissibles au programme s'ils répondent à toutes les conditions suivantes :

- [1.] ils sont nécessaires pour remettre en état la fondation et corriger les autres éléments du bâtiment admissible (*ex. : murs extérieurs et intérieurs, planchers, fenêtres, etc.*) endommagés par le mouvement de la fondation. À cet égard, les causes de l'affaissement de la fondation doivent être liées à la condition du sol et non pas à un défaut ou à un vice de construction. La condition du sol, ayant provoqué l'affaissement de la fondation, et la nécessité d'installer au moins un pieux afin de stabiliser la fondation doivent être confirmées par un écrit produit par un ingénieur;
- [2.] ils sont exécutés par un entrepreneur possédant :
 - a) la licence valide et appropriée de la Régie du bâtiment du Québec. À cet égard, une licence de « constructeur-propriétaire » n'est pas considérée, aux fins du programme, comme détenant appropriée;
 - b) les numéros de remise des taxes applicables (TPS et TVQ);

- [3.] les matériaux utilisés aux fins des travaux doivent être fournis par un entrepreneur. Ils doivent être neufs et au moins de qualité standard;
- [4.] ils sont totalement exécutés après la délivrance du certificat d'admissibilité;
- [5.] leur coût totalise un montant minimum de 10 000 \$, taxes incluses, pour un bâtiment admissible. Ce coût doit avoir été confirmé à la suite de l'obtention d'au moins deux soumissions produites par des entrepreneurs.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, les travaux ci-dessous ne sont pas admissibles au programme :

- [6.] ils ne répondent pas aux conditions prévues au premier alinéa du présent article;
- [7.] ils font déjà l'objet d'une aide financière dans le cadre d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre du programme « AccèsLogis Québec »;
- [8.] ils visent à protéger ou à immuniser le bâtiment contre les risques ou les conséquences d'une inondation;
- [9.] ils ont pour objet la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager;
- [10.] ils ont pour objet la réparation ou le remplacement de la surface d'une aire de stationnement;
- [11.] ils visent à terminer un bâtiment en cours de construction;
- [12.] ils constituent des travaux d'entretien régulier;
- [13.] ils corrigent une malfaçon ou un vice de construction par une personne dont la responsabilité peut notamment être engagée en vertu du *Code civil du Québec*.

Article 7 **Coûts admissibles**

Les coûts admissibles aux fins du calcul de l'aide financière versée conformément au programme sont exclusivement les suivants :

- [1.] le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur selon le montant de la plus basse soumission;
- [2.] le coût du permis de construction pour l'exécution des travaux;
- [3.] les honoraires pour la préparation des plans et devis;
- [4.] les frais d'expertise liés à la réalisation des travaux admissibles;
- [5.] le montant payé par le propriétaire du bâtiment admissible comme TPS et TVQ, sauf si ce dernier a le droit de les réclamer en totalité ou en partie;
- [6.] les frais de relogement versés à un locataire du bâtiment admissible;
- [7.] les frais ajustés conformément au programme en cas de sinistre;
- [8.] la proportion du coût des travaux admissibles si l'usage exercé dans le bâtiment admissible n'est pas entièrement « habitation ». Cette proportion est établie selon la superficie de plancher uniquement réservée à l'usage « habitation ».

Article 8 **Sinistre**

Dans le cas d'un bâtiment ayant été l'objet d'un sinistre, avant ou pendant l'exécution des travaux admissibles, 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 Ville.

Article 9 **Présentation d'une demande d'aide financière**

Toute demande d'aide financière dans le cadre du programme doit être présentée avant le 15 mars 2021.

Aux fins du présent article, une demande est considérée présentée si elle est accompagnée de tous les documents exigés selon le programme.

Article 10 **Documents exigés**

Toute demande d'aide financière dans le cadre du programme doit être accompagnée de tous les documents suivants :

- [1.] la procuration signée par l'ensemble des propriétaires par laquelle ils désignent un représentant, si le bâtiment visé par la demande est la propriété de plus d'une personne physique;
- [2.] le rapport d'un membre du Service de l'urbanisme de la Ville confirmant la présence d'au moins une fissure sur la fondation du bâtiment visé par la demande d'aide financière;
- [3.] le rapport d'un ingénieur attestant que l'affaissement de la fondation résulte des conditions du sol et que l'installation d'au moins un pieu est nécessaire pour la stabiliser;
- [4.] s'il y a lieu, l'expertise technique requise par le programme en raison de la localisation du bâtiment visé par la demande d'aide financière dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain ou à l'érosion côtière;
- [5.] un devis détaillé des travaux à exécuter, accompagné d'au moins deux soumissions. Ces soumissions doivent être détaillées et renseigner notamment sur la nature, la quantité et le prix des travaux;
- [6.] une copie des licences délivrées par la Régie du bâtiment du Québec aux entrepreneurs ayant déposé les soumissions jointes à la demande d'aide financière;
- [7.] les numéros de TPS et de TVQ des entrepreneurs ayant déposé les soumissions jointes à la demande d'aide financière;

[8.] les factures détaillées des entrepreneurs ayant exécuté les travaux. Ces factures doivent être fournies avant le versement de l'aide financière;

[9.] tout autre document exigé par la Ville afin de confirmer le respect des conditions du programme, y compris tout formulaire de renseignements.

En tout temps, le Service de l'urbanisme peut surseoir à l'étude de toute demande d'aide financière jusqu'à ce que le demandeur ait fourni tout renseignement ou tout document jugé nécessaire.

Article 11 **Frais d'administration d'une demande d'aide financière**

Aucuns frais d'administration ne sont exigés aux fins du traitement d'une demande d'aide financière dans le cadre du programme.

Article 12 **Traitement des demandes et critère de priorisation**

Le Service de l'urbanisme traite les demandes au fur et à mesure de leur présentation conformément à l'article 9. Il déclare chacune des demandes « valide » ou « non valide ». Le seul critère de priorisation est donc celui du « premier arrivé, premier servi ».

Pour toute demande déclarée valide, et si le budget requis est disponible, le Service de l'urbanisme délivre un certificat d'admissibilité sous réserve des règles prévues à l'article 13.

[1.] Afin d'atteindre la limite budgétaire, le Service de l'urbanisme peut retenir une portion seulement du prix soumis des travaux.

Article 13 **Certificat d'admissibilité**

Si tous les critères d'admissibilité au programme sont respectés, le certificat d'admissibilité est délivré par le Service de l'urbanisme.

La délivrance du certificat d'admissibilité ne libère pas le bénéficiaire de l'aide financière d'obtenir tous autres permis requis conformément à la législation ou à la réglementation.

Article 14 **Montant de l'aide financière**

Une aide financière maximale de 66 2/3 % du coût des travaux admissibles est accordée à tout propriétaire bénéficiaire sous réserve d'un montant maximal de 20 000 \$. Le montant réel de l'aide financière est connue une fois les factures des entrepreneurs soumises.

Sous réserve du respect des engagements du propriétaire selon le programme, l'aide financière est accordée seulement si les travaux ont été terminés dans le délai de réalisation prévu au programme.

Article 15 **Engagements du propriétaire bénéficiaire de l'aide financière**

Le propriétaire bénéficiaire de toute aide financière conformément au programme s'engage à :

[1.] respecter toutes les conditions prévues au programme, notamment exécuter les travaux conformément aux plans et devis.

a) Malgré ce qui précède, des modifications peuvent être apportées aux plans et devis soumis au moment de la demande si ces dernières sont jugées nécessaires par un écrit d'un ingénieur. Toutefois, si une telle modification engendre une hausse du prix des travaux, cela n'entraîne aucune augmentation du montant de l'aide financière accordée.

[2.] terminer les travaux admissibles au plus tard douze (12) mois à la suite de la délivrance du certificat d'admissibilité.

Dans tous les cas, le bâtiment faisant l'objet d'une intervention dans le cadre du programme ne doit pas présenter, après les travaux, une menace pour la sécurité de ses occupants.

En cas de non-respect des engagements du propriétaire bénéficiaire, y compris dans les cas prévus à l'article « Versement de l'aide financière », le dossier est fermé et l'aide financière est refusée.

Article 16 Versement de l'aide financière

L'aide financière est versée au propriétaire à la fin des travaux admissibles si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- [1.] tous les travaux ont été achevés selon les plans et devis acceptés par la Ville, sous réserve des modifications ultérieures jugées nécessaires par un écrit d'un ingénieur, dans le délai fixé par le programme;
- [2.] tous les documents exigés selon le programme ont été fournis;
- [3.] l'inspection finale a été effectuée par un membre du Service de l'urbanisme de la Ville;
- [4.] le rapport de fin de travaux a été signé par un membre du Service de l'urbanisme de la Ville;
- [5.] la recommandation de paiement a été signée par le directeur du Service de l'urbanisme de la Ville.

Le montant final de l'aide financière est établi conformément au programme selon les factures des entrepreneurs soumises une fois les travaux achevés.

À tout moment, la Ville révoque une aide financière, s'il est porté à sa connaissance, et prouvé selon la prépondérance des probabilités, tout fait qui rend la demande d'aide financière inadmissible, c'est-à-dire non conforme au programme. Sont notamment visées, les situations suivantes :

- [6.] la demande contient des renseignements inexacts ou incomplets;
- [7.] la demande a été produite de manière irrégulière.

La Ville peut intenter tout recours judiciaire pour recouvrer une aide financière obtenue illégalement ou en obtenir le remboursement en cas de non-respect des engagements.

Article 17 **Fin du programme**

La Ville 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.

Robert Grimaudo,
Maire

Nathaly Rayneault, avocate, MPA - LLM, oma
Greffière et directrice
Service du greffe et du contentieux

Projet

Procédure suivie

- [1.] Transmission du projet de règlement aux élus, par courriel, le 7 août 2020
- [2.] Transmission du projet de règlement pour validation préliminaire à la Société d'habitation du Québec, par courriel, le 7 août 2020 et au Service de l'urbanisme
- [3.] Réception d'un avis favorable de la Société d'habitation du Québec le ..., par courriel
- [4.] Dépôt du projet de règlement et avis de motion donné le 11 août 2020 (avis numéro 08-267-20)
- [5.] Intégration du projet de règlement au site Internet de la Ville, le 12 août 2020 <http://www.ville.saint-lazare.qc.ca/projetsdereglements>
- [6.] Intégration du projet de règlement au site Internet de la Ville, le 4 septembre 2020 <http://www.ville.saint-lazare.qc.ca/seances>
- [7.] Adoption du règlement le 8 septembre 2020 (résolution numéro 09-XXX-20)
- [8.] Transmission du règlement adopté et de la résolution d'adoption à la Société d'habitation du Québec par l'adjointe à la greffière le 11 septembre 2020
- [9.] Approbation du règlement par la Société d'habitation du Québec, le ...;
- [10.] Publication du règlement le ... dans le journal « La Voix régionale de Soulanges »
- [11.] Intégration du règlement sur le site Internet et sur le réseau public de la ville le ...

Notre ☎ : 0230-210 (43 3785)

Z:\0200 - GC\0230 - LP_REG\0230-200 - REG\0230-210 STLZ\1000-1099\1092_Maisons lézardées 2020-2021 (43375)\2020-08-12_REG 1092_projet déposé et AM.docx