DRUMMONDville
Capitale du développement

URBANISME

RÈGLEMENT NO RV23-5571

RÈGLEMENT ÉTABLISSANT UN PROGRAMME DE SUBVENTION POUR LA RÉNOVATION DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS DANS DES SECTEURS RÉPONDANT À DES CRITÈRES SPÉCIFIQUES, NOTAMMENT LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS ET LE BESOIN DE RÉNOVATION MAJEURE DE CEUX-CI.

IL EST **PROPOSÉ** PAR LE CONSEILLER MARIO SÉVIGNY
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER SARAH SAINT-CYR LANOIE,

ET RÉSOLU QUE **LE RÈGLEMENT NO RV23-5571** EST ET SOIT ADOPTÉ ET QUE LE CONSEIL STATUE ET DÉCRÈTE PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT CE QUI SUIT :

RÈGLEMENT ÉTABLISSANT UN PROGRAMME MUNICIPAL DE RENOVATION

ATTENDU QUE le ministre des Affaires municipales et de l'Organisation du territoire a procédé à l'annonce d'une nouvelle enveloppe budgétaire dans le cadre de la programmation 2023-2024 du programme Rénovation Québec en vue de sa mise en œuvre sur le territoire de Drummondville;

ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec a été mandatée pour assurer le suivi avec les municipalités pour l'établissement de ce programme d'aide à la rénovation ainsi que sa gestion;

ATTENDU QUE l'objectif du programme de subvention consiste à encourager la rénovation résidentielle, et ce, en incitant les propriétaires à effectuer des travaux visant à améliorer la qualité des logements, à bonifier l'apparence extérieure des bâtiments ainsi qu'à mettre en valeur l'intérêt d'ensemble qui se dégage d'un secteur;

ATTENDU QUE le programme élaboré respecte les termes et conditions établis entre les parties.

LA VILLE DÉCRÈTE ce qui suit :

CHAPITRE 1.0 – TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le présent article. Si un mot ou expression n'est pas spécifiquement noté à cet article, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou expression.

⇨ Aire de stationnement :

Espace réservé et aménagé pour le stationnement hors rue de six (6) véhicules ou plus.

⇨ Défectuosité liée à la sécurité incendie :

Toute caractéristique d'un bâtiment qui peut constituer une source d'incendie potentielle, ou encore, constituer une contrainte à l'évacuation du bâtiment lors d'un incendie. De manière non limitative, ces défectuosités sont :

- désuétude ou surcharge de l'entrée électrique;
- désuétude ou mauvais fonctionnement du système de chauffage;
- aménagement d'issues inadéquat (nombre, largeur, solidité et facilité d'utilisation des escaliers, portes d'accès, etc.).

⇨ Façade principale :

Mur extérieur d'un bâtiment faisant face à une voie de circulation, comportant généralement l'entrée principale de l'immeuble et répondant aux normes d'aménagement de façade applicables.

⇨ Façade secondaire :

Toute façade d'un bâtiment donnant sur :

- une voie de circulation;
- un parc;
- un espace vert;
- une place publique;
- une aire de stationnement publique ou privée longeant une voie de circulation;
- un terrain vacant;
- une cour latérale telle que définie au règlement de zonage lorsque le dégagement entre le mur visé du bâtiment et le bâtiment situé sur le terrain voisin est d'au moins trois mètres (3 m);
- une cour arrière telle que définie au règlement de zonage pour un terrain d'angle, d'angle/transversal lorsque le dégagement entre le mur visé du bâtiment et le bâtiment situé sur le terrain voisin est d'au moins trois mètres (3 m);

et qui ne constitue pas la façade principale dudit bâtiment.

⇨ Façade arrière :

Toute façade d'un bâtiment donnant sur :

-une cour arrière pour un terrain intérieur;

et qui ne constitue pas la façade principale dudit bâtiment.

Dans le cas de façades secondaires donnant sur une cour latérale ou arrière, celles-ci peuvent exceptionnellement être considérées comme admissibles au présent programme même si la distance est inférieure à trois mètres (3 m), à la condition que ladite façade soit acceptée par le comité de rénovation, et ce, considérant notamment sa visibilité à partir des voies de circulation, son état actuel et le type d'intervention projeté.

⇨ P.I.I.A. :
Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

⇨ Propriétaire :
Toute personne physique ou morale à qui appartient l'immeuble visé ou son mandataire.

CHAPITRE 2.0 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 OBJECTIF DU PROGRAMME

Le programme a pour but de stimuler la revitalisation de certains secteurs du territoire municipal dont la vocation résidentielle est en déclin et dont le cadre bâti nécessite des interventions, ainsi qu'à favoriser la mise en valeur de ces secteurs.

2.2 GESTION DU PROGRAMME

Le Service de l'urbanisme est responsable de l'application du présent règlement.

2.3 COMPOSITION DU PROGRAMME

Le présent programme comprend un (1) seul volet d'intervention, soit « *Intervention sur l'habitation* » correspondant au volet II du programme Rénovation Québec.

2.3.1 RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

Ce type d'intervention comprend, de manière non limitative, des travaux de nature suivante :

- rénovation partielle ou complète du bâtiment impliquant des modifications extérieures;

- réfection d'une (1) ou plusieurs façades d'un bâtiment;
- réaménagement ou ajout de logement nécessitant des modifications extérieures du bâtiment;
- mise en valeur, restauration et conservation des caractéristiques architecturales d'un bâtiment;
- rénovation extérieure d'un bâtiment accessoire attenant à un bâtiment résidentiel (garage attenant ou intégré, abri d'auto, accès au sous-sol, remise ou espace de rangement attenant au bâtiment principal ou intégré au bloc galerie, etc.) **ou** démolition dudit bâtiment accessoire et rénovation de la partie du bâtiment principal concernée dans le cadre de travaux effectués au bâtiment principal.

2.3.2 SÉCURITÉ INCENDIE

Lorsqu'un bâtiment comporte des défectuosités liées à la sécurité incendie des occupants, celles-ci doivent être corrigées par des corrections apportées au bâtiment.

Ce type d'intervention comprend, de manière non limitative, des travaux de nature suivante :

- les travaux portant sur les issues intérieures (porte, corridors, paliers, escaliers d'issue, etc.) ;
- l'installation de composantes d'un système d'alarme, les frais de raccordement initial à une centrale, etc. ;
- l'installation d'un panneau d'alarme-incendie.

2.4 CATÉGORIES DE SUBVENTION

Le présent programme permet deux (2) niveaux d'aide financière, soit :

A) catégorie RÉNOVATION

B) catégorie RESTAURATION

auxquels s'appliquent des modalités de gestion et de subvention particulières telles que précisées au présent règlement.

2.5 LISTE D'ATTENTE ET TRAITEMENT DES DEMANDES

Liste d'attente

À compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, les demandes de subvention seront considérées selon une liste établie par tirage au sort, et ce, en fonction des secteurs de subvention disponibles. Aux fins de l'établissement de la liste, seules les demandes complétées avant la date finale de la période d'inscription, sur le formulaire prévu à cette fin, seront considérées.

Dans l'éventualité où il n'y a pas suffisamment de dossiers admissibles dans l'un ou l'autre des secteurs, la Ville se réserve le droit de répartir en tout temps une partie ou la totalité du montant retenu pour un secteur, à un (1) ou plusieurs autres secteurs de subvention.

Volet RESTAURATION

Pour la catégorie RESTAURATION telle qu'identifiée à l'article 2.4, les demandes qui seront évaluées aux fins de priorisation et d'attribution de subvention devront avoir été déposées à(aux) date(s) fixée(s) par le comité de rénovation, accompagnées de tous les documents et/ou plans, esquisses et élévations requis pour la bonne compréhension de la demande.

Priorisation particulière des demandes

Dans l'exercice de priorisation des dossiers, et ce, indépendamment des dossiers inscrits sur la liste d'attente, le comité de rénovation peut, notamment, 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.

Traitement des demandes pour des bâtiments de structure jumelée ou contiguë

Lorsqu'un (1) des propriétaires des bâtiments de structure jumelée ou contiguë est inscrit au présent programme, cette inscription rend admissible chacun des bâtiments jumelés ou contigus. Lorsque plus d'un (1) propriétaire est inscrit au programme, l'ordre de traitement des demandes correspond au rang du premier propriétaire qui devient admissible selon l'ordre de traitement des demandes tel qu'établi selon les modalités prévues au premier alinéa du présent article.

2.6 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le programme s'applique dans les secteurs ou une partie des secteurs suivants, soit :

- centre-ville;
- St-Joseph;
- St-Pierre;
- St-Simon;
- Ste-Thérèse;
- St-Jean-Baptiste;
- Drummondville-Ouest;
- Drummondville-Sud;
- boulevard St-Charles et secteur adjacent (secteur Saint-Charles-de-Drummond);
- rue Principale et secteur adjacent (secteur Saint-Joachim-de-Courval);

le tout tel qu'identifié aux plans ci-joints à l'annexe A faisant partie intégrante du présent règlement.

Nonobstant les dispositions prévues au premier (1er) alinéa, la Ville peut accepter un projet pour un bâtiment situé à l'extérieur des secteurs ci-haut identifiés à la condition qu'il concerne :

- un bâtiment faisant l'objet d'une reconnaissance particulière par le ministère de la Culture et des Communications et/ou par la Ville via la Loi sur le patrimoine culturel; OU
- un bâtiment érigé avant le 1er janvier 1980, situé à l'intérieur du territoire du secteur secondaire identifié à l'annexe A.

Toutefois, un maximum de quinze pour cent (15 %) du budget total pourra être alloué à des interventions pour des bâtiments tels qu'identifiés ci-dessus.

2.7 PARTICIPATION FINANCIÈRE

2.7.1 Montant total

L'aide financière totale accordée par la Ville et la Société d'habitation du Québec dans le cadre du présent programme est établie comme suit :

	Programmation 2023-2024
Montant accordé par la Société d'habitation du Québec	581 500 $
Montant accordé par la Ville	581 500 $
Montant total	**1 163 000 $**

La participation financière de la Ville est conditionnelle à la participation financière de la Société d'habitation du Québec. À défaut, la Ville pourra mettre fin au présent programme.

Dans le cas où la Société d'habitation du Québec propose à la Ville de Drummondville une augmentation de l'enveloppe budgétaire identifiée ci-dessus, la Ville de Drummondville **pourra** augmenter du même montant ou du montant qu'elle établira, sa contribution au présent programme, auquel cas l'augmentation proposée par la Société d'habitation du Québec sera ajustée en conséquence.

2.7.2 Participation financière de la Société

Le pourcentage de la participation financière de la Société d'habitation du Québec en regard de l'aide financière versée est établi à cinquante pour cent (50 %) du montant total de la subvention.

En aucun cas, le montant total de subvention versé aux demandeurs ne doit excéder soixante-six pour cent (66 %) du coût total des travaux admissibles.

2.7.3 Répartition de l'enveloppe budgétaire par catégorie de subvention

La Ville établit à vingt pour cent (20 %) de l'enveloppe budgétaire totale le montant qui sera consacré à la catégorie de subvention de type RESTAURATION. Toutefois, le comité de rénovation se réserve le droit de modifier cette répartition entre les deux (2) catégories de subvention à tout moment, en fonction du nombre et/ou de la nature des projets qui seront présentés dans le cadre de l'un ou l'autre desdits volets.

2.8 MODALITÉS DE SUBVENTION

Le montant total de subvention accordé, comprenant la participation de la Ville **et** de la Société d'habitation du Québec, est établi de la façon suivante, soit :

A) Catégorie RÉNOVATION

- un maximum de cinquante pour cent (50 %) du coût réel des travaux admissibles, suivant les modalités établies aux annexes B et C faisant partie intégrante du présent règlement, pour une aide financière maximale de:
  - trente-cinq mille dollars (35 000 $) pour les bâtiments ayant une partie résidentielle sur un (1) étage;
  - cinquante-quatre mille dollars (54 000 $) pour les bâtiments ayant une partie résidentielle sur deux (2) étages;
  - soixante et six mille dollars (66 000 $) pour les bâtiments ayant une partie résidentielle sur trois étages ou plus.

B) Catégorie RESTAURATION

- soixante-six pour cent (66 %) du coût réel des travaux admissibles, pour une aide financière maximale de soixante-et-onze mille dollars (71 000$) pour l'ensemble des façades du bâtiment, suivant les modalités établies aux annexes B et C faisant partie intégrante du présent règlement.

C) Pour les bâtiments constituant des monuments historiques ou faisant partie intégrante d'un site du patrimoine,

- soixante-six pour cent (66 %) du coût réel des travaux admissibles, pour une aide financière maximale de soixante-seize mille dollars (76 000 $) pour l'ensemble des façades du bâtiment, suivant les modalités établies aux annexes B et C faisant partie intégrante du présent règlement.

Le montant total d'aide financière doit toutefois être réparti en fonction des éléments faisant l'objet d'une intervention, et ce, suivant la répartition et les montants maximums établis au tableau ci-joint à l'annexe B faisant partie intégrante du présent règlement.

De plus, les frais établis à l'article 3.5 du présent règlement sont compris dans les montants maximaux de subvention identifiés ci-haut.

2.8.1 Calcul de participation financière pour bâtiments mixtes

Pour l'établissement du montant de subvention dans le cadre d'un bâtiment mixte, le calcul de la participation financière est établi en proportion de la superficie de plancher du bâtiment qui est occupé ou par une (1) ou des unités résidentielles, ou qui sert et est complémentaire à celle(s)-ci.

2.9 ENGAGEMENTS FINANCIERS

Date d'engagement

Pour l'application du présent règlement, la date limite pour la signature de l'engagement financier entre la Ville et le propriétaire est fixée au **22 mars 2024** pour la présente programmation ou toute autre date établie par la Société d'habitation du Québec pour celle-ci.

Certificat d'aide

L'émission du certificat d'aide constitue l'engagement financier par la Ville auprès de la Société d'habitation du Québec pour un demandeur, conformément aux dispositions du présent règlement.

Le montant d'aide financière accordé au demandeur et indiqué au certificat d'aide correspond au montant total du soumissionnaire le plus bas au moment de la réception des soumissions, sans égard à la fluctuation ou aux modifications de la nature ou des coûts des travaux qui seront à exécuter, ou au choix de l'entrepreneur par le propriétaire.

Une fois le certificat d'aide émis, celui-ci pourra être modifié pour y intégrer des travaux autres qu'initialement prévus ou accessoires ou complémentaires à ceux initialement prévus sans toutefois excéder les montants maximums prévus au présent règlement.

Dans le cas où des travaux prévus initialement sont soustraits du devis, le montant de subvention sera ajusté en conséquence.

2.10 DEMANDE DE SUBVENTION

Pour être éligible au présent programme, tout propriétaire doit présenter une demande de subvention et celle-ci doit être accompagnée de tous les documents à fournir et exigibles en vertu du présent règlement.

À compter de la remise du document de soumission par la Ville au demandeur, ce dernier dispose d'un délai maximal de vingt-et-un **(21) jours francs** pour retourner à la Ville les documents de soumission dûment complétés par au moins deux entrepreneurs et pour fournir tous les autres documents nécessaires au traitement de sa demande. **À défaut, le montant de subvention applicable au projet pourra être accordé à un autre propriétaire qui aura complété le processus et se sera ainsi rendu admissible.**

De plus, à compter de la date d'acceptation de sa demande suite au dépôt de tous les documents nécessaires, le demandeur dispose d'un délai maximal de quinze **(15) jours francs** afin de confirmer son intention à la Ville à l'effet de participer au programme de subvention. **À défaut de signifier officiellement son engagement, la demande sera annulée.**

2.11 ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE

2.11.1 Engagements généraux

Le propriétaire du bâtiment faisant l'objet d'une aide financière versée en vertu du présent règlement doit demeurer propriétaire dudit bâtiment pour une période minimale de douze
(12) mois à compter de la date du versement de l'aide financière.

La transmission par décès ainsi que le droit de propriété résultant d'un acte de partage ou d'une action en partage suivie d'une vente en justice entre co-emprunteurs ne sont pas considérés comme un changement de propriétaire.

Le propriétaire doit rembourser à la Ville tout montant reçu s'il est porté à la connaissance de celui-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 Ville d'une aide financière à laquelle le propriétaire n'avait pas droit.

2.11.2 Engagement relatif à la sécurité

Par la signature du formulaire relatif à l'obtention de la subvention dans le cadre de l'application du présent programme, le propriétaire s'engage à ce que le bâtiment fasse l'objet des interventions et/ou aménagements nécessaires relativement à des défectuosités présentant une menace à la sécurité incendie pour les occupants afin de corriger celles-ci.

À cet effet, tout propriétaire devra s'engager à réaliser les correctifs qui seront exigés par la Ville de Drummondville et identifiés sur le formulaire prévu à cette fin. Ceux-ci seront établis par un officier municipal suite à une inspection préalable du bâtiment et ne sont pas considérés comme travaux admissibles, sauf s'ils font partie intégrante de la liste des travaux admissibles tels que spécifiés au présent règlement.

2.11.3 Engagement relatif au(x) loyer(s)

Le propriétaire doit, pour une période de douze (12) mois suivant la date de versement de l'aide financière :

- conserver le mode locatif pour tous les logements ou les chambres;
- ne pas convertir le bâtiment en condominium en tout ou en partie;
- ne pas transformer l'immeuble, ni changer en tout ou en partie sa vocation;
- ne pas modifier ni le nombre ni la typologie des logements;
- ne pas évincer un locataire pour reprendre possession d'un logement loué ou d'une chambre louée ou pour y loger un parent ou s'y loger;
- respecter l'augmentation maximale de loyer tel que spécifié au présent règlement;
- fournir, à la demande de la Ville, tout document ou information qu'elle jugera nécessaire afin de s'assurer que le propriétaire a respecté ses engagements.

Les dispositions suivantes sont applicables lorsque l'aide financière moyenne par logement est supérieure à 7 500$.

Pour tout logement locatif, la Ville exige que :

1) le propriétaire complète et remet au fonctionnaire désigné le formulaire « Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire »;

2) les locataires soient informés par écrit que le bâtiment faisant l'objet d'une aide financière versée en vertu du présent règlement n'est soustrait d'aucune façon à la juridiction du Tribunal administratif du logement (TAL) pour la fixation des loyers maximaux;

3) la hausse de loyer prévue pour le renouvellement de bail considérant la valeur des travaux exécutés soit établie selon le taux de rendement de le Tribunal administratif du logement (TAL). Le propriétaire doit utiliser le formulaire de calcul du Tribunal administratif du logement (TAL) pour obtenir le montant de la hausse de loyer autorisée et en remettre une copie au fonctionnaire désigné. Les travaux subventionnés ne peuvent être considérés dans le calcul du loyer;

4) le contrôle du loyer s'applique pour une période de douze (12) mois suivant la date de versement de l'aide financière. À cet effet, le propriétaire s'engage à :

- ne pas évincer un locataire pour prendre possession d'une habitation pour s'y loger ou pour y loger un parent;
- conserver le mode locatif pour toutes les unités d'habitation;
- remettre au fonctionnaire désigné une copie des avis d'augmentation de loyer ou, le cas échéant, des nouveaux beaux, lors de la période de renouvellement de bail suivant la fin des travaux, de même que les formulaires prévus en 3) afin de démontrer que la hausse des loyers correspond aux taux d'augmentation déterminés par le Tribunal administratif du logement (TAL).

Le propriétaire et le locataire doivent également, et ce, sans limiter la généralité de ce qui précède, respecter les délais pour les différents avis prévus par la loi.

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

2.11.4 Engagement relatif à l'exécution des travaux

Le propriétaire doit faire exécuter les travaux par un entrepreneur dûment qualifié et détenant 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.

De plus, afin de pouvoir bénéficier du programme de subvention, le demandeur ainsi que l'entrepreneur retenu doivent préciser et officialiser par leur signature respective la date prévue pour le début des travaux. À défaut de respecter celle-ci, la Ville se réserve le droit de retirer l'aide financière établie et attribuée en vertu du présent règlement.

2.11.5 Engagements relatifs aux bâtiments de structure jumelée ou contiguë

Afin de pouvoir profiter de la subvention établie par le présent programme dans le cadre de bâtiments de structure jumelée ou contiguë, chaque propriétaire doit s'engager sous forme de lettre signée par chacun des propriétaires concernés à respecter les conditions suivantes, à savoir :

- s'engager mutuellement à participer au programme d'aide financière;
- mandater le même entrepreneur en vue de la réalisation des travaux pour l'ensemble des bâtiments de structure jumelée ou contiguë;
- signer conjointement l'engagement relatif à l'exécution des travaux tel que prévu à l'article 2.11.4 du présent règlement.

Si l'un ou l'autre des propriétaires concernés fait défaut de respecter l'une ou plusieurs des conditions prévues au présent article de même qu'une ou plusieurs dispositions du présent programme, le bâtiment incluant l'ensemble des unités le composant, sera considéré comme non admissible au présent règlement.

2.12 VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

La Ville s'engage à débourser l'aide financière au propriétaire lorsque l'ensemble des conditions suivantes aura été respecté et que les documents pertinents auront été fournis :

A) l'ensemble des travaux identifiés aux plans et devis est complété avant l'échéance du permis ou certificat, sans excéder le **26 juin 2026** pour la présente programmation;

B) la confirmation écrite de l'officier municipal à l'effet que tous les travaux prévus, incluant ceux ne faisant pas l'objet d'une aide financière, mais faisant partie intégrante de la demande de permis, ont été complétés;

C) la production de toutes les factures détaillées émises et de toutes autres pièces justificatives, sur demande, permettant d'établir le coût réel des travaux;

D) il n'y a plus de défectuosité constituant une menace pour la sécurité des occupants;

E) les engagements relatifs au loyer ont été déposés (voir l'article 2.11.3).

Un versement partiel de la subvention peut être accordé si au moins cinquante pour cent (50 %) de la valeur totale des travaux admissibles ont été réalisés, et ce, en tenant compte des montants attribués pour chacun des éléments identifiés à la liste des travaux admissibles et de leur degré d'avancement.

Le montant du versement partiel sera fixé par la Ville en fonction de la nature des travaux qui restent à compléter.

CHAPITRE 3.0 – CONDITIONS GÉNÉRALES D'ADMISSIBILITÉ

3.1 BÂTIMENT ADMISSIBLE

Un bâtiment ne pourra bénéficier simultanément de plus d'une source de subvention pour les mêmes travaux, et ce, tel que confirmé par la signature du formulaire de demande de subvention.

3.1.1 Conditions générales d'admissibilité

Le type de bâtiments admissibles est tel que précisé ci-dessous, à savoir :
- tout bâtiment résidentiel;
- tout bâtiment d'utilisation mixte, mais ce, uniquement pour la partie du bâtiment qui est occupée ou destinée à être occupée par des unités résidentielles; répondant aux conditions particulières d'admissibilité prévues au présent règlement.

3.1.2 Conditions particulières d'admissibilité

A) Date de construction et critères

Afin d'être admissible au présent programme, le bâtiment doit répondre aux conditions particulières d'admissibilité suivantes, soit :

- érigé avant le 1er janvier 1980;

- situé en totalité à l'intérieur du territoire d'application identifié à l'article 2.6 ou répondre aux autres conditions particulières applicables;
- répondre aux critères d'admissibilité du présent règlement.

B) Montant minimum de travaux pour être admis au programme : Catégorie RÉNOVATION

- Des travaux admissibles d'une valeur d'au moins:
  - douze mille dollars (12 000 $) pour les bâtiments d'un (1) étage;
  - quinze mille dollars (15 000 $) pour les bâtiments de deux (2) étages;
  - dix-huit mille dollars (18 000 $) pour les bâtiments de trois (3) étages et plus;

- Le montant minimal de travaux admissibles identifié au paragraphe ci-dessus doit concerner au moins deux (2) des objets identifiés à l'annexe « B » du présent règlement. Les montants relatifs :
  - à la toiture;
  - à la conception de plans;
  - à la rénovation ou la démolition des annexes;

  ne peuvent être considérés pour l'application du présent paragraphe.

- Dans le cas de bâtiments de structure jumelée ou contiguë, les montants minimums de travaux spécifiés aux paragraphes précédents sont calculés en tenant compte de l'ensemble des façades principales des bâtiments concernés ou des façades donnant sur une voie de circulation.

Catégorie RESTAURATION

- Pour la catégorie de subvention RESTAURATION, aucun montant minimum de travaux ni aucun nombre d'objets ne doivent être respectés. Toutefois, le bâtiment doit avoir été sélectionné par le comité de rénovation et avoir respecté les dates et exigences particulières fixées par ce dernier.

C) Admissibilité d'un bâtiment au même programme :

Un bâtiment peut profiter une (1) seule fois du présent programme de subvention pour toute la durée de sa validité, et ce, sans égard au volet d'un programme antérieur (Intervention sur l'habitation ou Mise en valeur du secteur) dont il a déjà profité.

3.2 BÂTIMENT NON ADMISSIBLE

Sans restreindre la portée de l'article 3.1, ne sont pas admissibles au présent programme les bâtiments suivants :

- ⇨ un bâtiment qui ne sert pas à des unités résidentielles;
- ⇨ tout nouveau bâtiment de même que tout bâtiment dont la construction n'est pas entièrement terminée;
- ⇨ un bâtiment ayant perdu plus de la moitié de sa valeur suite à un incendie ou par quelque autre cause;
- ⇨ un bâtiment qui fait l'objet de toute procédure remettant en cause le droit de propriété de ce bâtiment, par exemple une saisie, une expropriation, etc.;
- ⇨ un 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;
- ⇨ un bâtiment appartenant à un « établissement public » ou à un « établissement privé conventionné » au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux;
- ⇨ un bâtiment appartenant à un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;
- ⇨ une résidence pour étudiants financée en tout ou en partie par le réseau de l'éducation (ministère, université, collège, etc.);
- ⇨ un bâtiment situé dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain ou à l'érosion côtière, 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 ou à l'érosion côtière doivent être respectés.

- ⇨ maison mobile ou tout autre type d'habitation sans fondations fixes;

- ⇨ un 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 que de tels travaux seront exécutés en même temps que ceux qui sont autorisés par la Ville;

- ⇨ un bâtiment dont les taxes municipales ne sont pas à jour.

3.3 TRAVAUX ADMISSIBLES

Les travaux, pour être admissibles, doivent répondre aux conditions suivantes :

- ⇨ les travaux de rénovation de bâtiments faisant l'objet du présent règlement doivent viser un ou plusieurs des éléments identifiés par le présent programme. Les interventions effectuées pour chacun de ces éléments doivent également répondre aux conditions particulières identifiées pour chacun desdits éléments, le tout tel qu'identifié à l'annexe C faisant partie intégrante du présent règlement;

- ⇨ les façades visées par le présent programme sont :

A) Catégorie RÉNOVATION

- la façade principale (donnant obligatoirement sur une voie de circulation publique) et pour laquelle l'aide financière maximale est établie suivant le tableau joint à l'annexe B;

- la(les) façade(s) secondaire(s) (tel(les) que définie(s) au présent règlement) pour laquelle (lesquelles) l'aide financière maximale est établie suivant le tableau joint à l'annexe B; ladite annexe faisant partie intégrante du présent règlement;

- la façade arrière (tel que définie au présent règlement) pour laquelle l'aide financière maximale est établie suivant le tableau joint à l'annexe B; ladite annexe faisant partie intégrante du présent règlement;

  Si le montant d'aide financière maximal prévu pour la façade principale n'est pas atteint, la portion d'aide financière non utilisée ne peut être transférée pour une ou des façade(s) secondaire(s) ou arrière admissible(s).

B) Catégorie RESTAURATION

- toutes les façades du bâtiment;

⇨ il ne peut y avoir qu'une seule façade principale par bâtiment;

⇨ pour qu'une façade secondaire soit admissible au présent programme, le point 3.1.2 doit être respecté.

Dans le cas où une façade secondaire est utilisée pour l'admissibilité des différentes façades du bâtiment au programme, le calcul de l'aide financière pour tout le bâtiment est effectué en considérant ladite façade secondaire comme étant la façade principale du bâtiment.

3.4 TRAVAUX NON ADMISSIBLES

Sans restreindre la portée de l'article 3.3, ne sont pas admissibles au présent programme les travaux suivants :

⇨ la transformation ou l'agrandissement d'une remise, d'un garage ou de toute autre construction non attenante au bâtiment principal;

⇨ les travaux visant à finaliser un bâtiment en cours de construction;

⇨ les travaux déjà exécutés et visant la rénovation, la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment existant qui sont réalisés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement et qui pourraient être admissibles au présent programme;

⇨ les travaux de réparation des fondations ainsi que tout travaux relatifs à la structure du bâtiment qui constituent une menace à la qualité et la durabilité des travaux subventionnés dans le cadre du présent programme et qui doivent alors être exécutés aux frais du propriétaire avant le début de la réalisation des travaux faisant l'objet d'une subvention;

- ⇨ les travaux visant la correction des défectuosités liées à la sécurité incendie du bâtiment qui doivent être exécutés aux frais du propriétaire avant ou pendant la réalisation des travaux admissibles en vertu du présent programme, sauf ceux qui sont admissibles selon les dispositions prévues à l'annexe B;

- ⇨ les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation;

- ⇨ les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une aide financière additionnelle provenant de la Société dans le cadre de l'application de ses autres programmes, à moins d'une disposition contraire prévue à cet effet par le programme concerné ou qu'il s'agisse du programme AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec;

- ⇨ 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;

- ⇨ la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager;

3.5 COÛTS DE TRAVAUX ADMISSIBLES

Aux fins du calcul des coûts de travaux admissibles, seuls les coûts suivants sont reconnus:

1. Le coût de la main-d'œuvre et celui des matériaux fournis par l'entrepreneur;

2. Le coût du permis de construction ou du certificat d'autorisation municipal relatif à l'exécution des travaux;

3. Les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus;

4. 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);

5. Les frais de relogement versés à un locataire;

6. Le coût d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme.

3.6 AUTRES COÛTS NON ADMISSIBLES

Sont non admissibles les coûts suivants:

- ⇨ les coûts d'expropriation;
- ⇨ les coûts d'acquisition d'un immeuble.

3.7 RÉGLEMENTATION

A) Le bâtiment ou la construction visée par la demande de subvention doit être conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur. S'il ou elle comporte une ou plusieurs non-conformités, celle(s)-ci doit(vent) être protégée(s) par droits acquis.

Dans le cas où la ou les non-conformité(s) sera(ont) corrigée(s) par les travaux visés par la demande de subvention, le bâtiment ou la construction sera alors reconnu comme étant admissible au présent programme.

B) Les travaux projetés doivent être conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur.

3.8 PERMIS DE CONSTRUCTION OU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Les travaux admissibles au présent programme doivent avoir fait l'objet de l'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation après l'acceptation par la Ville de la demande de subvention et ne pas avoir débuté avant l'obtention dudit permis ou certificat.

3.9 DOCUMENTS À FOURNIR

Pour l'obtention de la subvention, le requérant doit remplir le formulaire prévu à cette fin, accompagné des documents suivants :

a) plans et devis détaillés des travaux approuvés par le comité de rénovation;

b) approbation par la Ville du plan d'implantation et d'intégration architecturale concernant les travaux de rénovation ou d'agrandissement, si applicable;

c) copie d'au moins deux (2) soumissions déposées par :
   - des entrepreneurs détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec (ainsi que les numéros de TPS et TVQ). La licence de constructeur-propriétaire n'est pas acceptée dans le cadre du présent programme. Les soumissions doivent être détaillées et ventilées et doivent notamment indiquer la nature, les quantités et les prix des travaux à réaliser;

d) copie du titre de propriété du requérant;

e) expertise des fondations et de la structure, s'il y a lieu;

f) engagement du requérant à demeurer propriétaire du bâtiment pour une période minimale de douze (12) mois après le versement de la subvention;

g) preuve du paiement de toutes les taxes et de toutes les sommes dues à la Ville;

h) baux en vigueur pour les logements locatifs, s'il y a lieu.

3.10 APPROBATION DE LA DEMANDE

A) Catégorie RÉNOVATION

Toute demande de subvention doit, préalablement à son approbation par le fonctionnaire municipal désigné, avoir été soumise au « comité de rénovation » et avoir reçu l'autorisation de ce comité.

Pour la catégorie de subvention RÉNOVATION, ledit comité est composé d'au moins les personnes suivantes œuvrant au sein du Service de l'urbanisme:

- un membre de la division "Direction" ou un représentant désigné par celui-ci;
- un membre de la division "Permis/Inspections/Programmes" impliqué dans l'application du programme;
- un membre de la division "Urbanisme" responsable de l'application du règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.);
- un membre de la division "Permis/Inspections/Programmes" impliqué dans l'application des règlements municipaux.

Un membre peut cumuler plus d'une des fonctions identifiées ci-dessus si celles-ci font partie intégrante de ses attributions au sein de l'organisation municipale.

Le comité évalue la demande en fonction des dispositions du présent programme, et plus particulièrement des dispositions édictées à l'annexe C.

De plus, tous les documents exigés en vertu de l'article 3.9 ainsi que tout autre document nécessaire à l'analyse de la demande devront également avoir été fournis.

B) Catégorie RESTAURATION

Toute demande de subvention doit préalablement avoir son approbation par le fonctionnaire municipal désigné, avoir été sélectionnée par le comité de rénovation tel que constitué conformément au paragraphe A) du présent article et avoir reçu l'autorisation de ce comité.

C) Priorisation des demandes

Aux fins de la priorisation des demandes en vertu de l'article 2.5 du présent règlement, le comité pourra prendre en considération les éléments suivants :

- la date de construction du bâtiment;
- son état de préservation;
- sa valeur historique et/ou patrimoniale;
- son besoin d'intervention afin de maintenir ses caractéristiques architecturales intrinsèques;
- la nature des interventions proposées;
- le caractère complet des interventions afin de maintenir ou réintégrer les éléments et caractéristiques architecturaux propres au bâtiment visé;
- l'incidence globale de l'intervention pour le bâtiment et dans l'environnement construit;
- la classification du bâtiment si celui-ci a fait l'objet d'une évaluation dans le cadre d'un inventaire architectural.

De plus, tous les documents exigés en vertu de l'article 3.8 ainsi que tout autre document nécessaire à l'analyse de la demande devront avoir été fournis.

3.11 SINISTRE

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 Ville.

CHAPITRE 4.0 – DISPOSITIONS FINALES

4.1 POUVOIRS DE LA MUNICIPALITÉ

Sans restreindre la portée de tous les pouvoirs et recours possibles pour la Ville de Drummondville, celle-ci 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;

- révoquer à tout moment l'octroi d'une aide financière à un propriétaire si celui-ci a fait défaut de terminer les travaux reconnus dans le délai prescrit qui suit l'octroi de cette aide;

- 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 du propriétaire non conforme aux dispositions du programme, inexacte ou incomplète, ou qui a pu en rendre la production irrégulière;

- exiger d'un propriétaire le remboursement de tout montant versé suite à une fausse déclaration ou lorsque l'aide financière a été révoquée;

- 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.

Au sens du présent article, constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou 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.

Me Mélanie Ouellet

GREFFIÈRE

Stéphanie Lacoste

MAIRESSE