

CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU RÈGLEMENT VS-R-2017-98 DE LA VILLE DE SAGUENAY AYANT POUR OBJET L'ADOPTION DU PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC-SAGUENAY

AVERTISSEMENT

Le présent document constitue une codification administrative du règlement VS-2017-98 adopté par le conseil municipal de la Ville de Saguenay.

Cette codification intègre les modifications apportées au règlement VS-R-2017-98.

Cette codification doit être considérée comme un document de travail facilitant la consultation du règlement VS-R-2017-98 en y intégrant les modifications qui lui ont été apportées.

S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du règlement VS-R-2017-98 ou de ses règlements modificateurs, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut.

Liste des règlements pris en considération aux fins de cette codification administrative :

Numéro du règlement	Adoption	Entrée en vigueur
VS-R-2017-98	7 août 2017	4 octobre 2017
VS-R-2018-19	5 février 2018	7 février 2018
VS-R-2018-129	1 ^{er} octobre 2018	17 octobre 2018
VS-R-2019-129	2 décembre 2019	6 décembre 2019
VS-R-2021-39	1 ^{er} mars 2021	6 mars 2021

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHICOUTIMI
VILLE DE SAGUENAY**

RÈGLEMENT NUMÉRO VS-R-2017-98 AYANT POUR OBJET L'ADOPTION DU PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC-SAGUENAY

Règlement numéro VS-R-2017-98 passé et adopté à la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saguenay tenue dans la salle de délibérations, le 7 août 2017.

PRÉAMBULE

ATTENDU que le gouvernement du Québec a mis en œuvre le Programme rénovation Québec et que la Ville de Saguenay est admissible;

ATTENDU que le conseil estime opportun d'adopter un programme ayant pour but d'inciter la revitalisation des secteurs en déclin des quartiers dans lesquels on retrouve une proportion importante de ménages à faible revenu;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a été autorisée, en vertu d'un décret du Gouvernement du Québec régissant le programme Rénovation Québec, à participer financièrement à un programme municipal de revitalisation des quartiers dont la vocation résidentielle est en déclin;

ATTENDU que le présent règlement a été présenté à la SHQ;

ATTENDU qu'un avis de présentation du présent règlement a été régulièrement donné, savoir à la séance ordinaire du 5 juin 2017;

À CES CAUSES, il est décrété ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.- Dispositions déclaratoires

1.1 But du programme et contexte

Le programme a pour but de stimuler la revitalisation des secteurs dont la vocation résidentielle est en déclin et dont le cadre bâti nécessite des interventions publiques pour en favoriser la mise en valeur. En outre, ce règlement énonce les règles, modalités d'application et critères et à identifier les secteurs qui en seront bénéficiaires, le tout dans le respect du programme-cadre énoncé par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

1.2 Orientation et objectifs

L'orientation privilégiée du Programme Rénovation Québec – Saguenay est la suivante :

- Prioriser la revitalisation des secteurs en déclin tout en favorisant une amélioration sensible des logements les plus dégradés dans les secteurs désignés.

Les objectifs du Programme poursuivis en regard des secteurs désignés en déclin sont les suivants :

a) **Effet de levier**

Faire en sorte que le programme Rénovation Québec-Saguenay joue le rôle d'un véritable effet de levier sur la rénovation des bâtiments et contribue à une revitalisation durable des secteurs en déclin.

b) **Optimisation**

Favoriser l'accroissement des investissements par le privé tout en maximisant l'utilisation des budgets d'engagement provenant du palier gouvernemental.

c) **Effet d'entraînement**

Susciter un effet d'entraînement au sein de l'unité de voisinage dans les secteurs visés et inciter des nouveaux ménages à s'y installer.

d) **Impact**

Créer un impact positif tangible dans le secteur.

e) **Amélioration sensible**

Générer une amélioration sensible des conditions d'habitation.

f) **Universalité**

Faciliter l'accès au programme, pour toutes les bourses (jeunes couples, famille à revenu moyen, retraités, etc.).

g) **Accessibilité**

Permettre des interventions dans une gamme élargie de travaux de rénovation, de légère à lourde, afin d'obtenir des effets sur son ensemble.

h) **Ciblé**

Préciser les cibles (bâtiments et travaux admissibles) afin de réduire le nombre des demandes non appropriées par rapport aux orientations et objectifs visés.

i) **Efficacité**

Faire en sorte que les règles d'application du programme, modes de fonctionnement et procédures, permettent une plus grande efficacité pour l'atteinte des objectifs.

Les objectifs du Programme poursuivis en ce qui concerne les logements en déclin qui sont localisés en dehors des secteurs désignés, sont les suivants :

- a) **Amélioration sensible**
Favoriser une amélioration sensible des conditions d'habitation partout sur le territoire de Saguenay pour les bâtiments montrant des problèmes majeurs.
- b) **Sélectif**
Agir spécifiquement sur les immeubles résidentiels en mauvais état en dehors des secteurs désignés ainsi que sur les immeubles d'hébergement privés non subventionnés s'adressant à des clientèles plus fragiles telles que les personnes âgées.
- c) **Impact sur le voisinage**
Générer un impact positif sur le voisinage en éliminant les effets négatifs d'une dépréciation sur les propriétés de l'environnement immédiat.
- d) **Sécurité et salubrité**
Fournir des opportunités pour agir sur la sécurité et la salubrité dans les logements partout sur le territoire.
- e) **Accessibilité**
Permettre l'accès au programme à des propriétaires qui autrement, ne bénéficieraient d'aucune aide à la rénovation résidentielle.

1.3 Champs d'application

Les présentes dispositions s'appliquent sur le territoire de la Ville de Saguenay, aux secteurs désignés admissibles, aux bâtiments et à certains terrains tels que décrits au chapitre 3 de ce règlement.

Les secteurs ainsi désignés rencontrent les critères suivants édictés par la Société d'habitation du Québec (SHQ) au sein du Programme-cadre Rénovation Québec :

- le total des logements dans les secteurs désignés regroupent moins de 50 % du stock total de logements pour l'ensemble de la Ville de Saguenay à savoir, les secteurs désignés regroupent 34 % du stock total des logements de Saguenay ;
- la proportion des logements nécessitant des réparations majeures dans chacun des secteurs est supérieure à la proportion pour l'ensemble de la Ville de Saguenay à savoir, plus de 6,4 % des logements nécessitent des réparations majeures dans chacun des secteurs désignés par rapport à 5,9% pour l'ensemble de la Ville.
- la proportion des logements construits avant 1986 pour chacun des secteurs est supérieure à la proportion pour l'ensemble de la Ville de Saguenay à savoir, plus de 84 % des bâtiments ont été construits en 1986 ou avant dans chacun des secteurs ;
- la proportion des ménages ayant un revenu de moins de 29 999 \$ pour chacun des secteurs est supérieure à la proportion pour l'ensemble de la Ville de Saguenay à savoir, plus de 32 % des ménages dans chacun des secteurs possèdent un revenu de moins de 29 999 \$. Le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux pour la Ville de Saguenay est fixé à 27 000 \$ par ménage.

1.4 Effet

Les subventions à accorder ne peuvent dépasser les montants maximums du fonds attribué pour chaque programmation.

1.5 Constitution du fonds

Le fonds est constitué à même un règlement d'emprunt de la Ville et le présent règlement ne peut avoir d'effet que dans la mesure où le fonds est constitué. En vertu du présent programme, les subventions sont accordées par la Ville et la SHQ, selon les modalités des

décrets et selon les ententes intervenues entre la Ville et la SHQ. La part de la subvention accordée par la SHQ est de 50 %. Les modalités du présent règlement prévoient la fin de l'admissibilité au programme et des engagements pris par la Ville.

1.6 **Validité**

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

VS-R-2017-98, a.1;

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 2.- **Dispositions interprétatives**

2.1 Interprétation des tableaux, graphiques et symboles

À moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est référé dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

2.2 Plans des secteurs désignés

Lorsque, pour fins d'application, le présent règlement réfère à des secteurs désignés, zones ou rues, il réfère aux plans des secteurs désignés du Programme Rénovation Québec – Saguenay apparaissant à l'annexe 1, lesquels font partie intégrante du présent règlement.

2.3 Terminologie

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

2.5.1. Application PAH

Application de transfert électronique de données, appelée Programme d'amélioration de l'habitat (PAH) ; il s'agit d'un outil informatique qui a été conçu par la SHQ et auquel le partenaire tel que la Ville de Saguenay a accès par Internet pour transmettre à la SHQ, à certaines étapes du cheminement d'un dossier, les données permettant de faire un suivi de l'administration des programmes et les transactions financières requises.

2.5.2. Bâtiment mixte (partiellement résidentiel)

Construction qui, au moment de la demande de subvention et dans le contexte des règlements d'urbanisme en vigueur et des limites actuelles du présent programme, comprend déjà plus d'un usage autorisé dont un usage résidentiel ou comprendra nécessairement, à la suite des transformations demandées par le requérant, plus d'un usage autorisé dont un usage résidentiel.

2.5.3. Bâtiment non résidentiel

Bâtiment principal utilisé à des fins autres que l'habitation.

2.5.4. **Bénéficiaire**

Un requérant qui soumet une demande et qui obtient une subvention pour la réalisation de divers travaux dans le cadre du présent programme.

2.5.5. **Certificat d'admissibilité**

Certificat attestant de l'admissibilité du projet au présent programme.

2.5.6. **Certificat de fin de travaux**

Document administratif officiel préparé par le fonctionnaire désigné et attestant de la réalisation complète ainsi que de la conformité des travaux en fonction des plans et devis qui avaient été déposés au début des travaux.

2.5.7. **Chef de division**

Désigne le Chef de division Permis, programmes et inspections du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Ville de Saguenay.

2.5.8. **Coordonnateur des travaux**

La personne qui est responsable de la gestion des travaux visés dans la demande de subvention.

2.5.9. **Défectuosité majeure**

On entend par défautuosité majeure, un problème qui touche une composante essentielle du bâtiment. La gravité du problème fait en sorte que cette composante ne peut plus remplir sa fonction initiale pour laquelle elle a été installée, ou ne peut la remplir que partiellement. Des travaux de rénovations sont nécessaires pour corriger le problème.

Sans être limitatifs, les composantes suivantes peuvent être visées dans le cas de défautuosités majeures :

- fondations, murs extérieurs, ouvertures (portes et fenêtres), toiture galeries, balcons, garde-corps, escaliers ou vérandas ;
- isolation, plancher et murs intérieurs ;
- système d'alimentation et de distribution en eau potable ;
- système d'évacuation des eaux usées ;
- salle de bain et cuisine ;
- système électrique ;
- système de plomberie.

2.5.10. **Éléments architecturaux ou ornementaux d'un bâtiment**

Tout élément ou composante d'un bâtiment qui contribue au style architectural d'origine du bâtiment tel que : corniche, lucarne, garde-corps, frise, poteaux, etc.

2.5.11. **Entrepreneur**

Un entrepreneur qui détient une licence d'entrepreneur approprié de la Régie du bâtiment du Québec en vigueur à la date de demande d'aide et tout au long de la réalisation des travaux et dont les numéros de TPS et TVQ sont valides au moment des travaux. Une personne détenant une licence de « constructeur-proprétaire » n'est pas considérée comme un entrepreneur détenant une licence appropriée de la Régie du Bâtiment.

2.5.12. **Entrepreneur général**

Une personne dont l'activité principale consiste à organiser, à coordonner, à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction et à faire ou à présenter des soumissions, personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction.

2.5.13. **Enveloppe du bâtiment**

L'enveloppe d'un bâtiment se définit par les composantes externes, éléments ou matériaux exposés aux intempéries et qui forment les limites de la superficie totale habitable du bâtiment en excluant ses dépendances telles que garage et remise. Ainsi, les murs extérieurs incluant une verrière, la toiture et les fondations peuvent être considérés comme constituant l'enveloppe d'un bâtiment.

2.5.14. **Façade d'un bâtiment résidentiel ou mixte**

Façade d'un bâtiment qui comporte au moins un usage résidentiel et donnant directement sur une rue.

2.5.15. **Fonctionnaire désigné**

Un inspecteur en bâtiment, désigné par le Chef de division ou le directeur du Service de l'aménagement du territoire affecté à l'analyse et au suivi des dossiers de demande de subvention auprès des requérants, mandataires et coordonnateurs de projets dans le cadre de l'application du présent règlement.

2.5.16. **Loyer de faveur**

Le loyer payé ou à être payé, par un parent ou un employé du propriétaire ou par l'un des membres de la corporation ou de la société propriétaire du bâtiment ou autre, qui est inférieur au loyer généralement reconnu pour un logement ou une chambre se trouvant dans une maison de chambres comparable située dans le même bâtiment ou dans le secteur environnant. Une personne détenant l'usufruit d'un logement ou d'une chambre se trouvant dans une maison de chambres est réputée payer un loyer de faveur.

2.5.17. **Permis**

Document administratif obligatoire qui autorise la construction ou la rénovation d'un bâtiment et son usage.

2.5.18. **Personne**

Le mot personne désigne une personne physique ou moral et comprend aussi les corps politiques et constitués en corporation, et s'étend aux héritiers et représentants légaux à moins que la loi ou les circonstances particulières ne s'y opposent.

2.5.19. **Preuve d'accréditation**

Copie de la licence appropriée de l'entrepreneur émise par la Régie du bâtiment du Québec.

2.5.20. **Programmation**

Période de référence pour laquelle des nouveaux budgets sont alloués par la

SHQ dans le cadre d'un renouvellement des engagements en regard de l'entente intervenue entre la Ville et la SHQ pour la continuité de l'application du Programme Rénovation Québec – Saguenay sur le territoire de Saguenay.

2.5.21. **Programme**

À moins d'indication contraire, désigne le présent Programme Rénovation Québec – Saguenay.

2.5.22. **Propriétaire**

Une personne physique ou morale qui possède un droit de propriété sur le bâtiment où les travaux doivent être exécutés en vertu du Programme.

2.5.23. **Requérant (mandataire)**

Désigne la personne qui effectue une demande de subvention dans le cadre du Programme Rénovation Québec – Saguenay.

2.5.24. **Réserve**

Constitue une réserve, toute condition émise par l'inspecteur en bâtiment qui n'est pas respectée par le propriétaire à l'issue d'une demande d'aide, de certificat ou de permis dans le cadre du Programme et qui devra être corrigée.

2.5.25. **Secteurs désignés**

Les secteurs identifiés aux fins du Programme comme secteurs désignés admissibles pour l'octroi d'une subvention.

2.5.26. **Soumission**

Estimation précise du coût des travaux, en fonction des plans et devis et comprenant les éléments suivants : coûts des matériaux, de la main-d'œuvre, des taxes et autres coûts s'il y a lieu tel que celui du plan d'accréditation relatif à la garantie des travaux par l'APCHQ et l'ACQ le tout, ventilée selon les modalités du programme.

2.5.27. **Travaux connexes**

Travaux rendus nécessaires en conséquence de la réalisation de travaux admissibles dans le cadre du Programme.

2.5.28. **Travaux de construction**

Travaux ayant pour but d'ériger, d'agrandir ou de reconstruire un bâtiment principal.

2.5.29. **Travaux de recyclage**

Travaux admissibles relativement à la transformation des locaux non résidentiels à des fins résidentielles.

VS-R-2017-98, a.2

ARTICLE 3.- Territoire d'application, volet du programme et personnes admissibles

3.1 Territoire d'application

3.1.1. Secteurs désignés

Selon les critères du programme-cadre de la SHQ, le programme municipal est mis en place pour répondre à des besoins particuliers dans les secteurs désignés suivants, lesquels sont délimités aux plans de l'annexe 1 et identifiés sous le nom de :

- Jonquière, centre-ville sud ;
- Jonquière, centre-ville Kénogami ;
- Jonquière, secteurs Arvida-Saint-Jean-Eudes ;
- Chicoutimi, centre-ville Nord ;
- Chicoutimi, centre-ville Sud ;
- Chicoutimi, centre-ville Sud-ouest ;
- Laterrière-village ;
- La Baie, secteur Bagotville;
- La Baie, secteur Port-Alfred ;
- La Baie, secteur Grande-Baie.

3.1.2. Territoire hors-secteurs

Des demandes pour des bâtiments résidentiels situés à l'extérieur des secteurs désignés peuvent être admissibles jusqu'à concurrence de 15 % du budget alloué par la SHQ pour ce programme lorsque les conditions d'admissibilité s'appliquant sont respectées.

3.2 Volet du programme et types d'interventions

Le volet et les types d'intervention visés par le programme sont les suivants :

3.2.1. Volet II – Les interventions sur l'habitation

Le programme concerne spécifiquement les interventions sur l'habitation et comprend les trois types d'intervention suivants :

- Volet II – 1 : La rénovation résidentielle ;
- Volet II – 2 : La construction résidentielle ;
- Volet II – 3 : Le recyclage.

3.3 Personnes admissibles

Le présent programme est établi au bénéfice de toute personnes physique ou morale qui, seule ou en copropriété, détient un droit de propriété sur la totalité ou une partie d'un bâtiment admissible à la date de la signature de la demande d'aide financière prévue par le programme et dont le projet est admissible.

3.4 Personnes non admissibles

Les personnes suivantes ne sont pas admissibles :

- a) Un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement

du Canada ou du gouvernement du Québec.

- b) Un organisme à but non lucratif ou une coopérative qui reçoit une aide financière continue pour défrayer le déficit d'exploitation du bâtiment dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Québec ou qui a conclu une entente ou un accord lui donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada.

VS-R-2017-98, a.3

CHAPITRE 4 BÂTIMENTS ADMISSIBLES

ARTICLE 4.- Bâtiments admissibles

4.1 Bâtiments admissibles en général et bâtiments non admissibles

4.1.1. Bâtiments admissibles en général

Pour être admissibles, tous les bâtiments doivent satisfaire les conditions suivantes :

- a) avoir été construit en 1970 ou avant ;
- b) le bâtiment est utilisé ou sera utilisé après les travaux, comme lieu de résidence principal par le propriétaire-occupant ou le locataire.

4.1.2. Ne sont pas admissibles

Les bâtiments suivants ne sont pas admissibles à une subvention visée par ce programme :

- a) une résidence de villégiature, résidence secondaire, chalet ;
- b) un bâtiment à caractère institutionnel, dont un presbytère, séminaire, noviciat, couvent, établissement de détention ou résidence étudiante ;
- c) un bâtiment à caractère exclusivement commercial ;
- d) un bâtiment ayant une vocation hôtelière et desservant ou destiné à desservir une clientèle de passage, notamment un hôtel, un motel, une maison de chambres pour touristes, une auberge, un gîte du passant ;
- e) un bâtiment appartenant au Gouvernement du Canada ou l'un de ses mandataires, ou au Gouvernement du Québec ou l'un de ses mandataires ;
- f) un bâtiment occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé par la Loi sur les Services de santé et les services sociaux (L.R.Q., chapitre S-4.2) ;
- g) un bâtiment appartenant à une Commission scolaire ;
- h) un bâtiment visé dans une procédure en cours remettant en cause le droit de propriété de ce bâtiment, par exemple, une saisie, une expropriation, etc. ;
- i) un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qui fait l'objet d'une aide financière continue en vertu d'un programme gouvernemental d'habitation sociale, sauf s'il s'agit du programme de supplément au loyer ;
- j) un bâtiment qui a fait l'objet d'une demande de subvention approuvée en vertu du présent règlement, mais annulée en raison du défaut du requérant de respecter l'une des conditions de l'octroi de la subvention, sauf si plus de 18 mois se sont écoulés depuis cette annulation ou s'il s'agit d'une demande faite par un nouveau propriétaire n'ayant aucun lien avec l'ancien;

- k) un bâtiment situé dans une zone inondable de grand courant (inondation de 20 ans), sauf si des travaux visant à le prémunir contre les risques d'inondation ont été effectués ou si de tels travaux sont exécutés simultanément aux travaux faisant l'objet de la demande de subvention.
- l) 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.

4.2 **Bâtiments admissibles dans les secteurs désignés**

Pour être admissibles, un bâtiment situé à l'intérieur des secteurs désignés doit satisfaire l'une ou l'autre des conditions spécifiques suivantes :

- a) le bâtiment possède un caractère résidentiel ou mixte (résidentiel et commercial) ;
- b) le bâtiment possède un caractère autre que résidentiel dans le seul cas où il fait l'objet d'un recyclage ;
- c) le bâtiment est une maison de chambres.

4.3 **Bâtiments admissibles en dehors des secteurs désignés**

Pour être admissibles, un bâtiment situé à l'extérieur des secteurs désignés doit satisfaire l'une ou l'autre des conditions spécifiques suivantes :

- a) le bâtiment possède un caractère strictement résidentiel ;
- b) le bâtiment est une maison de chambres comportant neuf unités ou moins.

VS-R-2017-98, a.4; VS-R-2019-129, a.1

CHAPITRE 5 TRAVAUX ADMISSIBLES ET TRAVAUX NON ADMISSIBLES

ARTICLE 5.- Travaux admissibles et travaux non admissibles

5.1 Travaux admissibles de rénovation résidentielle

Les travaux suivants sont admissibles :

- a) les travaux de rénovation d'un bâtiment résidentiel ou de la partie résidentielle d'un bâtiment mixte visant à corriger toute menace liée à la sécurité incendie ou à la sécurité des occupants comme conditions à l'octroi de la subvention tels que décrits au chapitre 6 du présent règlement;
- b) les travaux de rénovation d'un bâtiment résidentiel ou de la partie résidentielle d'un bâtiment mixte visant la correction d'une déféctuosité majeure telle que définie au chapitre 2 du présent règlement. La rénovation complète ou ponctuelle ou le remplacement partiel ou total de la composante visée (toiture, fenêtres, portes, revêtement extérieur, galeries, armoires, etc.) est admis;
- c) les travaux de mise aux normes en conformité avec la réglementation qui s'applique;
- d) les travaux connexes rendus nécessaires en raison de la réalisation de travaux admissibles dans le cadre de ce programme. À titre indicatif et sans être limitatif, on entend par travaux rendus nécessaires en conséquence de travaux admissibles, les travaux suivants :
 - le remplacement d'une section d'armoires en conséquence de l'installation

- d'une séparation coupe-feu ou d'un indice d'inflammabilité;
- le remplacement d'un escalier extérieur en conséquence de l'agrandissement ou la rénovation d'une galerie;
- la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager en conséquence à des travaux correctifs sur les fondations ou les installations du service d'aqueduc et d'égout ;
- e) dans le cas de rénovation complète des façades visibles de la rue, les travaux d'harmonisation une fois que l'ensemble des défauts majeurs et des menaces liées à la sécurité incendie et des occupants ont été corrigés deviennent admissibles. À titre d'exemple, le remplacement d'un garde-corps conforme et sécuritaire, mais qui ne s'harmonise pas au nouveau garde-corps installé à un niveau d'étage inférieur ;
- f) Les travaux de remise en état complète d'un bâtiment en vue de corriger toutes les menaces et les défauts majeurs et de se mettre aux normes en conformité avec la réglementation qui s'applique;
- g) une réfection de la façade, des ouvertures ou de la toiture d'un bâtiment résidentiel ou mixte pour le rendre conforme à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment;
- h) la mise en valeur des éléments architecturaux ou ornementaux d'un bâtiment résidentiel ou mixte ;
- i) Les travaux de restauration de l'enveloppe du bâtiment ou des éléments architecturaux et ornementaux, tels que la peinture des parements en bois véritable ou des métaux ouvrés.

5.2 Travaux admissibles de réaménagement et d'agrandissement pour l'ajout de logement

Les travaux admissibles sont les suivants :

- a) les travaux de rénovation, de réaménagement et de transformation visant l'ajout d'un ou plusieurs logements à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment existant ;
- b) les travaux d'agrandissement de l'enveloppe du bâtiment existant visant l'ajout d'un ou plusieurs logements pourvu qu'ils satisfassent les conditions suivantes :
 - la partie du bâtiment existant ne doit pas présenter de menace liée à la sécurité incendie ou à la sécurité des occupants ni de défaut majeur. Si tel était le cas, la demande doit viser en premier lieu la partie existante ou inclure la partie existante dans le projet afin de corriger toutes menaces et défauts majeurs.

5.3 Travaux admissibles de construction dans le cadre d'une démolition-reconstruction

Les travaux de démolition-reconstruction d'un bâtiment résidentiel ou mixte sont admissibles pourvu qu'ils satisfassent les conditions suivantes :

- la reconstruction peut s'effectuer en autant qu'elle ait déjà été l'assise d'une construction principale ;
- les travaux s'effectuent dans le cadre de la démolition d'un bâtiment résidentiel ou mixte pour reconstruire un bâtiment résidentiel ou mixte auquel cas, au moins 50 % de la superficie de plancher à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment mixte reconstruit doit être d'usage résidentiel ;
- l'expertise d'un architecte confirme dans un rapport tenant lieu de bilan de santé que le bâtiment est détérioré à 50 % ou plus de la valeur au rôle d'évaluation et que son coût de remplacement est inférieur au coût de réparation.

5.4 Travaux admissibles de recyclage de bâtiments non résidentiels en logements

Les travaux de réaménagement et de transformation nécessaires à l'aménagement d'un ou plusieurs logements neufs à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment existant.

5.5 Frais admissibles liés à l'expertise professionnelle

Les frais suivants sont admissibles :

- a) la préparation des plans et devis par un architecte ou un ingénieur si requis dans le cadre de travaux visés aux articles 5.1 à 5.4 du présent règlement ou de la Loi ;
- b) la préparation des rapports et avis d'expertise par des professionnels qualifiés si requis par l'inspecteur en bâtiments.

5.6 Travaux non admissibles

Les travaux suivants ne sont pas admissibles :

- a) la construction d'un bâtiment résidentiel neuf sur un terrain vacant ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment après un sinistre ;
- b) les travaux ayant le même but que ceux visés par le Programme d'adaptation de domicile de la SHQ (P.A.D.) ;
- c) les travaux visant à protéger un bâtiment contre les conséquences d'une inondation ou d'un glissement de terrain ;
- d) les travaux d'entretien régulier tels que la peinture des plafonds et des murs intérieurs, la peinture des escaliers, des galeries ou des gardes-corps, l'application de vernis ou de teinture et autres travaux similaires ;
- e) les travaux de modernisation tels que le changement des recouvrements de plancher (tapis, bois flottant) ou de murs (tapiserie), le remplacement d'équipements de salle de bains, d'armoires de cuisine et de comptoir à moins que de tels remplacements soient rendus nécessaires en conséquence de la réalisation d'autres travaux de rénovations admissibles dans le cadre de ce programme ;
- f) les travaux sur une dépendance extérieure au logement (remise, garage, hangar) sauf si ladite dépendance compense pour un manque flagrant d'espaces de rangement à l'intérieur du logement ;
- g) la réparation ou la construction d'une clôture ;
- h) la réparation ou le remplacement d'une piscine, d'une serre, d'une voie d'accès pour automobile, d'un stationnement, d'une allée piétonnière, d'un patio, d'une pergola et autres éléments de nature similaire ;
- i) la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager sauf si de tels travaux sont rendus nécessaires en conséquence de travaux de correction effectués à la fondation ou aux servitudes d'aqueduc et d'égouts dans le cadre de ce programme ;
- j) la réparation ou le remplacement d'un sauna, d'un bain tourbillon et autres équipements analogues ;
- k) la réparation ou le remplacement d'un chauffage d'appoint, d'une génératrice électrique, d'un système de climatisation, d'une thermopompe et autres équipements de même nature ;
- l) tous travaux visant la correction d'une malfaçon ou d'un vice de construction suite à des travaux exécutés par un entrepreneur ou une personne qualifiée qui détient la responsabilité en vertu du Code civil du Québec ;
- m) tous travaux exécutés avant l'autorisation de la Municipalité c'est-à-dire, avant l'émission du certificat d'admissibilité ;
- n) tous les travaux qui font l'objet d'une subvention dans le cadre d'un autre programme administré par la Ville de Saguenay ;
- o) les travaux visant à terminer un bâtiment en cours de construction.

CHAPITRE 6

CONDITIONS D'OCTROI DE LA SUBVENTION

ARTICLE 6.- Conditions d'octroi de la subvention

6.1 Arrérage de taxes

Le droit à une subvention est accordé au propriétaire du bâtiment qui fait l'objet de la demande, à la condition que le propriétaire soit libre de tout arrérage de taxes.

6.2 Intervalle entre les subventions

Un bâtiment qui a déjà bénéficié d'une subvention, dans le cadre du programme Rénovation Québec (PRQ) ou du programme de Revitalisation des vieux quartiers (PRVQ), peut bénéficier d'une seconde subvention. Toutefois, les conditions suivantes doivent être respectées :

- un intervalle de cinq ans ou plus doit être observé par rapport à la demande précédente. Toutefois, le cumul des subventions octroyées depuis la première subvention ne peut dépasser le maximum admissible, selon la situation qui s'applique telle que décrite au chapitre 7, et ce, à l'intérieur d'un intervalle de 20 ans;
- l'objet pour lequel s'effectue la demande ne peut viser les mêmes travaux sur la ou les même(s) composante(s) à l'intérieur d'un intervalle de 15 ans ou plus.

Le nombre d'années se calcule à partir de la date du paiement final de la subvention jusqu'à la date de l'inscription pour une nouvelle demande de subvention.

Toutefois, cet article ne s'applique pas s'il s'agit d'un second dossier ouvert dans la phase suivante dans le cas où le bâtiment n'a pas droit à la subvention maximale possible compte tenu de l'épuisement du fonds et des travaux à compléter lorsqu'il s'agit de défauts qui ne pouvaient pas être décelés lors de l'inspection initiale.

6.3 Coût minimum des travaux reconnus pour le calcul de la subvention

Le droit à la subvention prévue au présent règlement est conditionnel à ce que le coût des travaux reconnus admissibles totalise au minimum :

- a) 10 000 \$ par bâtiment résidentiel ou mixte ;
- b) 5 000 \$ par maison de chambres.

6.4 Menace liée à la sécurité incendie et à la sécurité des occupants

Dans tous les cas, après les travaux, un bâtiment ne doit présenter aucune défectuosité qui constitue une menace à la sécurité incendie ou à la sécurité des occupants ainsi que les défectuosités pouvant affecter la pérennité du bâtiment.

6.4.1. Conditions pour respecter la sécurité incendie

Les conditions minimales liées à la sécurité incendie sont les suivantes :

- a) les équipements incendie sont présents et fonctionnels et ce, conformément à ce qui est exigé par le Service de sécurité incendie de la Ville de Saguenay ;
- b) le système électrique ou l'une de ses composantes respecte les conditions minimales de sécurité selon un professionnel accrédité dans le domaine de l'électricité lorsqu'un tel avis est requis par l'inspecteur ;
- c) les appareils de chauffage, ses composantes ou son réseau tels que cheminée, poêle à bois, équipement de chauffage et composantes sont

sécuritaires selon l'expertise d'un professionnel qualifié dans le domaine lorsqu'un tel avis est requis par l'inspecteur ;

- d) les normes relatives aux moyens d'évacuation sont conformes aux normes applicables ;
- e) les critères suivants relativement à l'indice d'inflammabilité sont respectés :
 - l'indice d'inflammabilité des revêtements de finition intérieure des murs et plafonds situés dans les moyens d'évacuation et aux endroits où le code exige aujourd'hui des séparations coupe-feu doivent être conformes aux Code de construction du Québec en vigueur ;
 - tous les isolants doivent être recouverts d'un revêtement conforme au Code de construction du Québec en vigueur.

6.4.2. Conditions de menace à la sécurité des occupants

Les conditions suivantes constituent une menace à la sécurité des occupants :

- a) la structure ou des éléments structuraux du bâtiment représentent une menace selon l'expertise d'un architecte ou d'un professionnel accrédité en structure de bâtiment lorsqu'un tel avis est requis par l'inspecteur en bâtiment ;
- b) des émanations toxiques à l'intérieur du bâtiment menaçant la santé des occupants selon l'expertise d'un professionnel qualifié dans le domaine lorsqu'un tel avis est requis par l'inspecteur en bâtiment ;
- c) le système de chauffage intégré du bâtiment ne fonctionne plus ou est insuffisant pour maintenir une température d'au moins 20 degrés Celsius en tout temps selon l'expertise d'un professionnel qualifié dans le domaine lorsqu'un tel avis est requis par l'inspecteur en bâtiment ;
- d) les garde-corps requis en fonction des normes applicables sont inexistantes ou dans un état de détérioration tel qu'ils ne remplissent plus adéquatement leur fonction de protection contre les chutes des occupants et aux endroits où l'inspecteur en bâtiment le juge nécessaire.

6.5 Projet de remise en état complète du bâtiment résidentiel ou mixte

Lorsque le projet de rénovation vise des travaux de remise en état complète du bâtiment résidentiel ou mixte, les conditions pour avoir droit spécifiquement à la clause de bonification de la subvention (chapitre 7) sont les suivantes :

- a) toutes les conditions énumérées à l'article 6.4 du présent règlement sont respectées ;
- b) toutes les déficiences majeures sur le bâtiment sont corrigées ;
- c) la mise aux normes en vertu de la réglementation qui s'applique est effectuée.

6.6 Permis et certificats préalables

Les travaux ne peuvent débuter avant que tout certificat et permis aient été délivrés à cette fin et ce, conformément à la procédure prévue dans le présent règlement.

6.7 Mandataire désigné pour la supervision et l'exécution des travaux

Pour avoir droit à la subvention, les travaux doivent être :

- a) supervisés par un architecte lorsque les travaux requièrent sa participation en vertu de la Loi sur les architectes ;
- b) réalisés par un entrepreneur ou un entrepreneur général lorsque plus de deux corps de métier sont impliqués dans le projet.

6.8 Engagements et déboursés

En vertu du présent programme, les subventions sont accordées par la Ville. La Ville approuve les dossiers et les dépenses admissibles sans autorisation préalable de la SHQ. La Ville débourse aussi auprès des bénéficiaires l'aide financière.

Aucun engagement ou aide financière ne pourra être pris ou accordé après la date limite fixée par la SHQ ou à l'épuisement du fonds, la première des deux éventualités constituant la fin du programme.

6.9 Aide financière et contribution du propriétaire

Dans tous les cas, le propriétaire assume au moins 50% du coût des travaux et les frais admissibles.

6.10 Absence de fonds

Dans le cas où un projet n'obtient pas la subvention maximale possible compte tenu de l'épuisement du fonds de subventions dans le Programme, les travaux pourront être séparés en 2 phases de réalisation distinctes. Dans ce cas, un second dossier pourra être ouvert dans la phase suivante. Les travaux de cette deuxième phase ne pourront être réalisés avant l'émission du certificat d'aide officiel. Dans tous les cas, les travaux concernant des défauts qui constituent un danger réel ou menace évidente et qui pourraient, si elles n'étaient pas corrigées, mettre en péril la sécurité des occupants devront être réalisés dans la phase 1.

VS-R-2017-98, a.6; VS-R-2019-129, a.1

CHAPITRE 7 CALCUL DE LA SUBVENTION

ARTICLE 7.- Calcul de la subvention

7.1 Coûts des travaux reconnus et non reconnus pour le calcul de la subvention

7.1.1. Coûts de travaux reconnus dans le calcul de la subvention

Les coûts de travaux suivants sont reconnus pour le calcul de la subvention :

- a) le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur ;
- b) les honoraires pour la préparation des plans et devis par un architecte ;
- c) les frais d'expertise ou de préparation de rapport qui sont exigés par l'inspecteur dans le cadre de ce programme ;
- d) le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) ;
- e) lorsqu'un bâtiment comporte des parties communes (fondations, structure, parement extérieur, toiture), ayant à la fois un usage résidentiel et une fonction non résidentielle (bâtiment mixte), les coûts des travaux reconnus, multipliés par la proportion de la superficie de plancher occupée par l'usage résidentiel ;
- f) dans le cas de recyclage d'un bâtiment dont l'usage est non résidentiel en bâtiment mixte, les coûts des travaux reconnus, multipliés par la proportion de la superficie de plancher future qui sera occupée pour l'usage résidentiel ;

- g) le coût du permis de construction municipal et autres permis exigés en vertu des règlements d'urbanisme en vigueur pour l'exécution des travaux reconnus au projet par le Programme ;
- h) les frais de dossier et de gestion prévus à l'article 10.11 ;
- i) les frais de relocalisation versés à un locataire ;
- j) le coût d'adhésion à un plan de garantie.

7.1.2. Coûts de travaux non reconnus dans le calcul de la subvention

- a) la portion des coûts liée des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment ;
- b) les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble.

7.2 Volet II – 1 : La rénovation résidentielle ;

7.2.1. Travaux visant le bâtiment existant

Pour tous travaux qui concernent le bâtiment existant, la subvention octroyée est établie au taux de 50 % du coût total des travaux reconnus jusqu'à un montant maximum de subvention qui varie selon le nombre de logements tel qu'établi au tableau 1 ci-après.

**Tableau 1
Plafond des subventions pour des travaux visant le bâtiment existant**

Subvention accordée pour des travaux visant le bâtiment existant (articles 5.1 et 5.2.a)			
Taux de subvention	Nombre de logements	Plafond des coûts reconnus	Plafond de subvention accordée
50 % du coût total des travaux reconnus	1	50 000 \$	25 000 \$
	2	70 000 \$	35 000 \$
	3	80 000 \$	40 000 \$
	4	100 000 \$	50 000 \$
	5	120 000 \$	60 000 \$
	6	140 000 \$	70 000 \$
	7	160 000 \$	80 000 \$
	8	180 000 \$	90 000 \$
	9	200 000 \$	100 000 \$
	10 et plus	220 000 \$	110 000 \$

7.2.2 Clause de bonification sur le maximum de la subvention accordée

Une clause de bonification sur le maximum de la subvention accordée peut s'appliquer lorsque toutes les conditions suivantes sont rencontrées :

- a) le bâtiment est d'usage entièrement résidentiel ou il fait l'objet d'un recyclage ou d'une transformation pour un usage entièrement résidentiel;
- b) le projet de rénovation, de recyclage ou d'ajout de logements à l'intérieur de l'enveloppe existante du bâtiment vise une remise en état complète du bâtiment, au sens du présent règlement;
- c) le coût total des travaux reconnus visant la correction des menaces, des défauts majeurs, la mise aux normes applicables ainsi que des travaux rendus nécessaires en conséquence des travaux réalisés dans ce cadre (article 5.1) dépassent le plafond fixé des travaux reconnus subventionnés (tableau 1) ;
- d) le propriétaire assume toujours 50 % du coût total reconnu des travaux admissibles.

Calcul de la clause de bonification pouvant s'appliquer

Si toutes les conditions décrites ci-dessus sont rencontrées, la clause de

bonification sur le maximum de la subvention s'applique de la manière suivante :

- a) la subvention accordée est bonifiée de 25 % du coût total des travaux reconnus (article 5.1) qui excèdent le plafond des travaux reconnus subventionnés au tableau 1.

À titre d'exemple, si pour un bâtiment comportant un logement, le total des travaux reconnus totalise 60 000 \$ et qu'il s'agit bien de travaux visés aux articles 5.1 et 5.5, alors le propriétaire a droit à une subvention de 25 000 \$ + 2 500 \$ soit, 25 % de 10 000 \$ (différence entre 60 000 \$ et 50 000 \$);

- b) la clause de bonification s'applique jusqu'à un plafond des travaux reconnus subventionnés qui varie selon le nombre de logements tel qu'établi au tableau 2 suivant.

Tableau 2
Plafond du coût total des travaux reconnus subventionnés avec la clause de bonification pour des travaux visant le bâtiment existant

Plafond des travaux reconnus avec la clause de bonification pour des travaux spécifiques visant le bâtiment existant (article 5.1)				
Taux de subvention	Nombre de logements	Plafond des travaux reconnus subventionnés avec clause de bonification	Plafond du coût total des travaux reconnus excédentaires	Bonification à la subvention (25 % du coût excédentaire)
50 % du coût total des travaux reconnus + 25 % du coût total des travaux reconnus qui excèdent le plafond des travaux reconnus subventionnés au tableau 1	1	75 000 \$	25 000 \$	6 250 \$
	2	95 000 \$	25 000 \$	6 250 \$
	3	110 000 \$	30 000 \$	7 500 \$
	4	130 000 \$	30 000 \$	7 500 \$
	5	155 000 \$	35 000 \$	8 750 \$
	6	175 000 \$	35 000 \$	8 750 \$
	7	200 000 \$	40 000 \$	10 000 \$
	8	220 000 \$	40 000 \$	10 000 \$
	9	250 000 \$	50 000 \$	12 500 \$
	10 et plus	275 000 \$	55 000 \$	13 750 \$

7.3 Volet II – 2 : La construction résidentielle

7.3.1 Travaux d'agrandissement de l'enveloppe du bâtiment existant ou travaux de construction dans le cadre d'une démolition-reconstruction

Pour des travaux qui concernent un agrandissement de l'enveloppe du bâtiment existant visant l'ajout de logements ou pour des travaux de construction dans le cadre d'une démolition-reconstruction, la subvention octroyée est établie selon l'une ou l'autre des trois situations suivantes :

- a) Lorsque les coûts de travaux reconnus totalisent entre 20 000 \$ et 32 000 \$ inclusivement, la subvention accordée est de 8 000 \$;
- b) Lorsque les coûts de travaux reconnus totalisent plus de 32 000 \$ mais moins de 50 000 \$, la subvention accordée est égale à 25 % du coût total des travaux reconnus ;
- c) Lorsque les coûts de travaux reconnus totalisent 50 000 \$ ou plus, la

subvention octroyée est égale à 25 % du coût total des travaux reconnus jusqu'à un montant maximum de subvention qui varie selon le nombre de logements tel qu'établi au tableau 3 ci-après :

Tableau 3
Plafond des subventions pour des travaux visant un agrandissement de l'enveloppe du bâtiment existant ou une démolition-reconstruction et totalisant un coût de 50 000 \$ ou plus

Subvention accordée pour des travaux d'agrandissement de l'enveloppe existante du bâtiment (article 5.2.b) ou de démolition-reconstruction (article 5.3) et totalisant 50 000 \$ ou plus.			
Taux de subvention	Nombre de logements	Plafond des travaux reconnus subventionnés	Plafond de subvention accordée
25 % du coût total des travaux reconnus	1	50 000 \$	12 500 \$
	2	70 000 \$	17 500 \$
	3	80 000 \$	20 000 \$
	4	100 000 \$	25 000 \$
	5	120 000 \$	30 000 \$
	6	140 000 \$	35 000 \$
	7	160 000 \$	40 000 \$
	8	180 000 \$	45 000 \$
	9	200 000 \$	50 000 \$
	10 et plus	220 000 \$	55 000 \$

7.4 Volet II – 3 : Le recyclage

Pour tous travaux de réaménagement et de transformation nécessaires à l'aménagement d'un ou plusieurs logements neufs à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment existant, la subvention octroyée est établie au taux de 50 % du coût total des travaux reconnus jusqu'à un montant maximum de subvention qui varie selon le nombre de logements tel qu'établi au tableau 4 ci-après.

Tableau 4
Plafond des subventions pour des travaux de recyclage

Subvention accordée pour des travaux de recyclage (article 5.4)			
Taux de subvention	Nombre de logements	Plafond des coûts reconnus	Plafond de subvention accordée
50 % du coût total des travaux reconnus	1	50 000 \$	25 000 \$
	2	70 000 \$	35 000 \$
	3	80 000 \$	40 000 \$
	4	100 000 \$	50 000 \$
	5	120 000 \$	60 000 \$
	6	140 000 \$	70 000 \$
	7	160 000 \$	80 000 \$
	8	180 000 \$	90 000 \$
	9	200 000 \$	100 000 \$
	10 et plus	220 000 \$	110 000 \$

7.5 Particularités relatives au calcul de la subvention

7.5.1. Sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux

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

de la perte établi par la Municipalité.

7.5.2. **Maison de chambres**

Aux fins du calcul de la subvention, chaque tranche complète de 3 chambres comprises dans une maison de chambres est considérée comme un logement.

À titre d'exemple, pour une maison de chambres comprenant 4 chambres, la subvention applicable sera la même que pour un bâtiment d'un logement. Pour une maison de chambres comprenant 14 chambres, la subvention applicable sera la même que pour un bâtiment de 4 logements.

7.5.3. **Subvention accordée pour les frais d'expertise professionnelle**

Dans le cas des frais d'expertise professionnelle, la subvention additionnelle applicable est la suivante :

- a) pour les honoraires professionnels visés à l'article 7.1.1.b, la subvention est de 7,5 % du coût total des travaux admissibles jusqu'à un maximum de 2 000 \$ par logement.
- b) pour les frais d'expertise professionnelle visés à l'article 7.1.1.c, la subvention est de 100 % jusqu'à un maximum de 2 000 \$;

7.5.4. **Modification des travaux**

Un requérant peut, après avoir obtenu un certificat d'aide officiel, requérir ou procéder à une modification à la liste des travaux préalablement autorisés, à la condition que les modifications n'imposent pas une augmentation du montant de la subvention maximale autorisée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être décelés lors de l'inspection initiale. Le tout est conditionnel à la disponibilité des budgets. Advenant la non-disponibilité des budgets, les travaux à compléter pourront être reportés dans une phase ultérieure à la condition qu'il y ait ouverture d'un nouveau dossier pour ainsi, permettre de compléter en priorité, les travaux enregistrés dans un dossier de la phase précédente.

VS-R-2017-98, a.7; VS-R-2019-129, a.1

CHAPITRE 8 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

ARTICLE 8.- Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

8.1 L'inspecteur en bâtiment

L'application du présent programme est confiée à l'inspecteur en bâtiment aussi appelé, fonctionnaire désigné. En cas d'absence ou d'incapacité d'agir de celui-ci, le Chef de la division Permis, programmes et inspections du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme assure l'intérim à ces fins, il est investi de tous les pouvoirs se rattachant à la fonction.

8.2 Fonctions de l'inspecteur en bâtiment

Dans le cadre de ses fonctions, l'inspecteur en bâtiment :

- a) voit à ce que les dispositions du présent règlement soient respectées ;
- b) statue sur toute demande d'aide présentée en vertu de ce règlement ;
- c) effectue toutes les visites d'inspection inhérentes à l'application de la procédure dans

le cadre du Programme ;

- d) tient un registre à jour des inscriptions, demandes d'aide, dossiers engagés et terminés ;
- e) conserve une copie de toutes les demandes reçues, des permis et des certificats émis, des rapports d'inspection effectués ainsi que de tous les documents relatifs à chaque dossier pour l'application du règlement.

8.3 Fonctions de l'inspecteur relatives à l'émission des permis et certificats et au traitement des demandes

L'inspecteur reçoit toute demande d'aide, de permis ou certificat prévue à ce règlement. Après étude et lorsque les dispositions prescrites sont satisfaites, il émet le permis ou le certificat afférent ; dans le cas contraire, il rejette la demande ou émet des réserves.

Pour la démarche relative au traitement des demandes, l'inspecteur en bâtiment doit :

- a) remettre au requérant ou à son représentant la liste des informations et documents requis dans chaque cas ;
- b) s'assurer qu'il a en main tous les détails et renseignements nécessaires pour une complète compréhension de la demande ;
- c) délivrer au requérant le permis ou certificat demandé si la demande est conforme au règlement.

8.4 Visite d'inspection

L'inspecteur ou ses représentants autorisés peuvent visiter et examiner tout bâtiment ou emplacement dans les limites de la municipalité, pour y effectuer les inspections nécessaires à l'application du présent règlement.

Les propriétaires ou occupants ont l'obligation de recevoir les personnes susmentionnées, les laisser visiter et leur fournir les informations nécessaires à leur travail.

8.5 Demande visant un bâtiment nécessitant un traitement urgent

L'inspecteur peut décider de traiter une demande en priorité par rapport à d'autres demandes jugées moins urgentes, mais dont les inscriptions sont plus anciennes, lorsqu'il considère que le bâtiment visé par la demande peut :

- Mettre en danger des personnes;
- Mettre en péril la pérennité des activités du propriétaire

Toutefois, l'enclenchement du processus à partir de l'inscription de la demande tel que prévu au chapitre 9 ne peut se faire que lorsque toutes les conditions suivantes sont remplies :

- a) le chef de division est instruit de la démarche et en accord avec la décision de l'inspecteur;
- b) un rapport émanant d'un ingénieur ou d'un professionnel autorisé en vertu du Code des professions et de son ordre professionnel, confirme les faits suivants :
 - Pour les bâtiments pouvant mettre en danger des personnes;
 - le bâtiment est dans un état tel qu'il peut mettre en danger ses occupants;
 - il y a un caractère d'urgence exceptionnelle en ce sens que le danger peut se concrétiser en six mois ou moins dans une probabilité élevée;
 - le requérant est propriétaire-occupant depuis au moins dix-huit mois ou propriétaire-bailleur depuis au moins 36 mois.
 - Pour les bâtiments pouvant mettre en péril la pérennité des activités du

propriétaire;

- Le bâtiment, s'il n'est pas modifié, pourrait subir une dégradation irréversible, causant des dommages tels que, pourriture, mauvaise qualité de l'air, structure endommagée, etc.;
- Le bâtiment est vacant depuis plus de deux ans;
- Il y a un caractère d'urgence exceptionnelle en ce sens que la situation peut se concrétiser en six mois ou moins dans une probabilité élevée.

c) Une attestation de l'institution financière confirme que le propriétaire possède la capacité financière de réaliser le projet.

VS-R-2017-98, a.8; VS-R-2018-19, a.1; VS-R-2021-39, a.1;

CHAPITRE 9 PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE D'AIDE ET VERSEMENT DE LA SUBVENTION

ARTICLE 9.- Procédure relative à une demande d'aide et versement de la subvention

9.1 Procédure

Pour obtenir une subvention, un requérant doit suivre la procédure établie et s'assurer d'utiliser les formulaires fournis par la Ville et remettre tous les documents exigés par le présent règlement et/ou par le fonctionnaire désigné.

9.2 Inscription de la demande

9.2.1. Formulaire d'inscription

Le requérant doit signifier son intention de participer au programme en complétant le formulaire d'inscription prévu à cet effet.

9.2.2. Liste et ordre de priorité

Les inscriptions reçues pour chaque bâtiment, sont enregistrées et classées selon leur date de dépôt respectif sur l'une des deux listes uniques soit la liste «secteur désigné» ou la liste «hors-secteur» et ce pour l'ensemble du territoire de la Ville de Saguenay.

9.2.3. Reconduction de l'inscription et report du traitement de la demande

Une inscription peut être reconduite dans la programmation suivante au rang où elle était à la fin de la programmation précédente lorsqu'elle n'a pu être traitée en raison de la disponibilité des budgets pour la programmation en cours.

De plus, le traitement d'une demande ne peut être reporté qu'une seule fois. Celui-ci doit être signifié au fonctionnaire désigné avant les étapes de l'article 9.8.

9.2.4. Enregistrement aux systèmes

Dès la réception d'un formulaire d'inscription, l'inspecteur l'enregistre :

- a) à l'application PAH sur le site internet de la Société d'habitation du Québec ;
- b) au système interne de traitement des dossiers de la Ville de Saguenay.

9.3 Avis de participation

Un avis de participation est transmis par lettre enregistrée au requérant lorsque, selon l'ordre de priorité de la liste des inscriptions, le requérant fait partie des prochaines demandes à traiter dans la programmation en cours.

Dans un délai maximal de cinq jours ouvrables à compter de la confirmation de la réception de l'avis de participation, le propriétaire doit signifier au fonctionnaire désigné, son désir de poursuivre les démarches et de faire une demande d'aide dans le cadre du programme.

9.4 **Demande d'aide provisoire**

Le requérant doit effectuer une demande d'aide provisoire. Pour être complète, une telle demande doit satisfaire toutes les conditions suivantes :

- a) le formulaire de demande d'aide provisoire est dûment complété et signé;
- b) le formulaire de demande d'aide provisoire est accompagné des documents annexes suivants :
 - une copie du registre foncier attestant de la propriété du requérant;
 - les documents officiels pour lesquels la personne morale est constituée, le cas échéant, accompagnés d'une résolution dûment adoptée pour représenter la personne morale et l'autorisant à signer tout document requis pour les fins du programme;
 - une description détaillée du projet incluant le coût de location éventuel des nouveaux logements et la clientèle visée, le cas échéant, s'il y a ajout de logements dans le cadre du projet;
 - le budget prévu pour la réalisation des travaux.
- c) les frais d'ouverture du dossier sont acquittés en totalité.

9.5 **Réserve budgétaire**

Dans un délai de quatre semaines, advenant que la demande provisoire soit conforme au programme de subvention, le fonctionnaire désigné procède à une réserve budgétaire pour un montant basé sur le budget soumis par le requérant. Sur demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir tout renseignement supplémentaire permettant de vérifier le budget du projet soumis et le corriger s'il y a lieu.

Dans tous les cas, les maximums de subvention indiqués au chapitre 7 s'appliquent ici en y faisant les adaptations nécessaires.

La réserve budgétaire ne constitue aucunement un engagement de la Ville à payer ce montant en subvention au requérant. Cette réserve pourra s'ajuster à la réalité du projet selon le coût exact des travaux reconnus admissibles mais dans tous les cas, elle est établie en autant qu'il y ait des fonds disponibles dans le programme, cette disponibilité s'établissant à partir du fonds initial moins les subventions déjà versées, les certifications d'aide émises et les réserves budgétaires enregistrées.

9.6 **Inspection du bâtiment**

9.6.1. **Visite d'inspection**

Dans les 30 jours suivants, la demande d'aide provisoire, l'inspecteur en bâtiment effectue une première visite du bâtiment en vue de vérifier l'admissibilité de la demande.

9.6.2. **Rapport d'inspection**

Un rapport d'inspection est produit, lequel doit notamment comprendre minimalement les éléments suivants :

- toutes menaces liées à la sécurité incendie ;
- toutes menaces liées à la sécurité des occupants ;
- toutes déficiences majeures.

9.7 **Attestation préliminaire de conformité du projet**

Le fonctionnaire désigné vérifie si tous les documents exigés ont été fournis et si le projet est conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur :

- si le projet est conforme, le fonctionnaire désigné délivre une attestation préliminaire de conformité du projet ;
- Si le projet est non conforme, le fonctionnaire émet un avis écrit au requérant indiquant les motifs du refus ou s'il s'agit d'une acceptation conditionnelle, les conditions à rencontrer pour se conformer.

Le propriétaire dispose d'un délai de deux semaines suivant la réception d'un avis écrit de non-conformité pour signifier au fonctionnaire, son intention de se conformer.

9.8 **Dépôt des plans, devis et formulaire synthèse**

9.8.1. **Frais de gestion**

Le requérant doit s'acquitter des frais de 250,00 \$, représentant une partie des frais de gestion imputables aux tâches inhérentes à la poursuite de la procédure.

9.8.2. **Formulaire synthèse avec devis sommaire**

Dans les cas où le projet ne requiert pas la participation d'un architecte, le fonctionnaire désigné prépare un formulaire synthèse du projet accompagné d'un devis sommaire des travaux à effectuer. Le formulaire synthèse avec devis sommaire est remis au requérant pour l'appel de soumissions.

9.8.3. **Plans et devis d'un architecte**

Dans les cas où le projet requiert la participation d'un architecte, le requérant doit, dans un délai de six semaines suivant l'attestation de conformité du projet ou l'avis écrit de non-conformité, déposer des plans et devis au fonctionnaire désigné pour évaluation du projet.

Advenant que le requérant excède ce délai, la réserve budgétaire peut être annulée.

Analyse par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné vérifie si tous les documents exigés ont été fournis et si le projet est conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur :

- si le projet est conforme, le fonctionnaire désigné en avise le requérant ;
- si le projet est non conforme, le fonctionnaire émet un avis écrit au requérant indiquant les motifs du refus ou s'il s'agit d'une acceptation conditionnelle, les conditions à rencontrer pour se conformer.

Modification du projet

Advenant un refus du projet ou une acceptation conditionnelle, le requérant dispose de deux semaines pour déposer de nouveaux plans et documents complets.

9.9 Dépôt des soumissions

9.9.1. Délai

À compter de la transmission au requérant du formulaire synthèse avec devis sommaire ou des documents afférents préparés par l'architecte, le requérant dispose de quatre semaines pour déposer au fonctionnaire désigné l'ensemble des soumissions exigées.

Advenant que le requérant excède ce délai, la réserve budgétaire peut être annulée.

9.9.2. Caractère des soumissions

Le requérant doit transmettre au fonctionnaire désigné, au moins deux soumissions d'autant d'entrepreneurs accrédités relativement au projet. En outre, les soumissions doivent :

- a) être ventilées et présentées clairement sur les formulaires de la Ville ou ceux de l'architecte et suffisamment détaillées pour comprendre les estimés ;
- b) inclure les coûts de main-d'œuvre et les matériaux à être fournis par l'entrepreneur ainsi que les taxes applicables ;
- c) être accompagnées d'une attestation écrite par l'architecte au dossier (s'il y a lieu) que les estimés sont conformes aux plans et devis et au programme de subvention ;
- d) être accompagnées des preuves d'accréditation des entrepreneurs.

La confidentialité des soumissions doit être respectée par le fonctionnaire désigné et l'architecte jusqu'à ce que l'ensemble des soumissions aient été reconnues conformes.

9.9.3. Détails supplémentaires

Des détails supplémentaires peuvent être exigés sur la présentation des soumissions de manière à permettre d'évaluer adéquatement les travaux en termes d'exécution, de matériaux utilisés, de main-d'œuvre nécessaire et de taxes applicables.

9.9.4. Dépassement des coûts généralement reconnus

S'il s'avère que les soumissions déposées dépassent les coûts généralement reconnus en la matière, le fonctionnaire désigné peut réviser l'estimé des coûts de travaux à réaliser, et ce, lorsque les soumissions excèdent significativement le budget prévu par le requérant.

Les coûts admissibles pour les fins du calcul seront le moindre entre le coût des travaux fixé par le fonctionnaire désigné à partir de la liste de prix établie par la Ville et celui obtenu par la plus basse des deux soumissions auprès d'un entrepreneur accrédité.

9.9.5. Dépassement des budgets de 20 % ou plus

Dans le cas d'un dépassement des budgets de la plus basse soumission d'au moins 20 % du budget soumis par le requérant, celui-ci a droit à quatre semaines pour déposer de nouveaux plans et documents, s'il le désire. Dans tous les cas, le requérant n'est pas obligé de réaliser les travaux, il peut rejeter toutes les soumissions et retirer sa demande.

9.9.6. **Coordination de travaux par le requérant**

Advenant que le requérant agit à titre de coordonnateur des travaux, les entrepreneurs accrédités devront présenter des soumissions pour chaque item, selon les modalités prévues au présent règlement.

9.10 **Abrogé par le règlement VS-R-2019-129**

9.11 **Calcul de la subvention**

9.11.1. **Délai**

Dans un délai de deux semaines suivants la remise des soumissions, le fonctionnaire désigné établit le montant de la subvention et transmet le résultat de son calcul au requérant.

9.11.2. **Mode de calcul de la subvention**

La subvention est établie à partir du moindre entre la plus basse soumission conforme obtenue et le coût des travaux fixés par le fonctionnaire désigné à partir de la liste de prix établie par la Ville ou par l'architecte (s'il y a lieu).

La subvention dédiée aux frais professionnels est ajoutée à la subvention allouée pour les travaux admissibles.

9.12 **Demande d'aide officielle et demande de permis**

9.12.1. **Formulaire et demande de permis**

Après avoir été informé du montant de la subvention accordée, le requérant dispose d'un délai de deux semaines pour :

- a) signer le formulaire de demande d'aide officielle dûment complété par lui ;
- b) effectuer une demande de permis de construction et autres permis s'il y a lieu, en lien avec son projet.

9.12.2. **Documents annexes requis**

Dans le cas d'un projet concernant un bâtiment à logements multiples, le formulaire de demande d'aide officielle doit être accompagné des documents annexes suivants :

- a) tous dossiers (formulaires de subvention) relativement au bâtiment principal ou parties du bâtiment principal ayant, faisant ou devant faire l'objet de travaux quelconques dans le cadre d'un programme de subvention administré par la SHQ ;
- b) les ententes propriétaire-locataire conformément aux modalités du Programme.

9.12.3. **Abrogé par le règlement VS-R-2019-129**

9.13 **Demande d'achat**

La demande d'aide officielle est transférée au secrétariat pour la création d'une demande d'achat, laquelle doit être autorisée par la direction du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

9.14 **Certificat d'aide officiel**

Dans un délai de quatre semaines suivant la réception de la demande d'aide dûment complétée et conforme, le chef de division Permis, programmes et inspections ou son représentant procède à l'émission d'un certificat d'aide officiel au montant de la subvention prévue et le transmet au Service des finances.

9.15 **Début des travaux**

9.15.1. **Délai**

Les travaux doivent débuter dans les six mois suivant l'émission du certificat d'aide officiel.

9.15.2. **Conditions préalables au début des travaux**

Sauf une autorisation expresse émanant du Chef de division, afin d'être subventionnés, les travaux admissibles au Programme ne peuvent officiellement débuter qu'après avoir obtenu :

- a) tous les permis et certificats exigés par la Ville ;
- b) une confirmation écrite du fonctionnaire désigné, en l'occurrence la copie finalisée et dûment authentifiée du formulaire de demande d'aide officielle ;
- c) le certificat d'aide officiel constituant l'engagement formel de la Ville à verser la subvention selon les modalités du présent règlement.
- d) la reconnaissance de dette en faveur de la Ville sur les formulaires fournis par la Ville de Saguenay.

9.16 **Réalisation des travaux**

9.16.1. **Échéance de réalisation**

Dans tous les cas, les travaux admissibles acceptés doivent obligatoirement s'échelonner à l'intérieur des délais prescrits au règlement sur les Permis et certificats. Après l'expiration de l'une de ces dates, les projets ayant déjà fait l'objet d'une acceptation deviennent automatiquement caducs et le requérant, ainsi disqualifié, doit soumettre alors une nouvelle demande pour fins d'analyse et de recommandation.

Nonobstant ce qui précède, dans tous les cas, tous les travaux devront être réalisés et payés dans les délais impartis par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

9.17 **Certificat de fin des travaux**

La fin des travaux est officielle après l'émission du Certificat de fin de travaux par le fonctionnaire désigné.

9.17.1. **Travaux sans la participation d'un architecte au dossier**

Dans le cas où le projet n'a pas nécessité la participation d'un architecte au dossier, l'inspecteur en bâtiment effectue une visite d'inspection et émet une Attestation de fin de travaux signifiant la fin des travaux et leur conformité complète par rapport au devis sommaire et aux modalités du Programme.

9.17.2. **Travaux avec la participation d'un architecte au dossier**

Dans le cas où le projet a nécessité la participation d'un architecte au dossier, celui-ci doit transmettre au fonctionnaire désigné une Attestation de fin de travaux signifiant la fin des travaux et leur conformité complète par rapport aux plans et devis déposés et aux modalités du Programme.

L'inspecteur en bâtiment effectue par la suite une visite d'inspection afin de s'assurer de la réalisation du projet par rapport aux modalités du Programme.

9.17.3. **Certificat de fin de travaux**

Dans un délai de deux semaines suivant la réception de l'Attestation de conformité par l'architecte le cas échéant, le fonctionnaire désigné émet un Certificat de fin de travaux lorsque toutes les conditions du présent règlement sont respectées.

9.18 **Versement de la subvention au requérant**

9.18.1. **Factures**

Au plus tard trente jours après l'émission du Certificat de fin de travaux, le requérant doit fournir au fonctionnaire désigné la facturation de l'entrepreneur ayant exécuté les travaux ainsi que celle de l'architecte, s'il y a lieu. Chaque facture doit indiquer le total des taxes applicables accompagnées des numéros de T.P.S. et T.V.Q. de l'entrepreneur et de l'architecte, le cas échéant.

9.18.2. **Transmission au Service des finances**

Une copie du Certificat de fin de travaux est transmise au Service des finances dans les trente jours de la date d'émission du Certificat de fin de travaux. La subvention inscrite au formulaire est alors versée selon les modalités prévues au présent règlement. Un chèque conjoint peut être émis à l'ordre du propriétaire et de l'entrepreneur et un second chèque conjoint est émis à l'ordre du propriétaire et de l'architecte, s'il y a lieu, à moins d'un avis contraire d'un notaire ou de l'institution financière.

9.18.3. **Paiement partiel**

À la demande du requérant, la Ville peut effectuer un paiement partiel équivalent à 50 % de la subvention totale accordée si 80 % des travaux reconnus admissibles au projet ont été réalisés. Dans des circonstances exceptionnelles, il peut être accordé par le Chef de division ou son représentant, un deuxième paiement partiel pour permettre de pouvoir compléter les travaux.

9.19 **Contrôle rétrospectif**

9.19.1. **Attestation de propriété et entente propriétaire-locataire**

Douze mois après la délivrance du Certificat de fin de travaux, le requérant dispose de six mois pour compléter une Attestation de propriété et la retourner au fonctionnaire désigné. L'attestation doit :

- a) confirmer que le requérant est toujours le propriétaire du bâtiment pour lequel une subvention a été octroyée ;
- b) dans le cas où des ententes propriétaire-locataire ont été requises, être accompagnée des baux ou renouvellement de baux faisant état du coût et des modalités du loyer en vigueur douze mois après l'émission du Certificat de fin de travaux.

9.19.2 **Attestation d'usage**

Un an après l'émission du Certificat de fin de travaux, le requérant dispose de six mois pour compléter une Attestation d'usage et la retourner au fonctionnaire désigné. L'attestation doit confirmer l'usage du bâtiment ou de la partie du bâtiment pour lequel une subvention a été octroyée.

9.19.3 **Délai supplémentaire pour l'ensemble du projet**

Advenant que le requérant prévoit excéder les délais précités des articles ici haut, des délais supplémentaires cumulés d'au plus six (6) semaines peuvent être accordés lorsque le requérant fait face à des problèmes sérieux.

En cas de circonstances exceptionnelles, une demande écrite détaillant les raisons et le délai demandé par le propriétaire peut être accordé par le Chef de division Permis, programmes et inspections du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

VS-R-2017-98, a.9; VS-R-2018-129, a.1; VS-R-2019-129, a.1

CHAPITRE 10 OBLIGATIONS DU REQUÉRANT, CLAUSES DE PÉNALITÉS ET TARIFICATION

ARTICLE 10.- Obligations du requérant, clauses de pénalités et tarification

10.1 Préparation des plans et devis

À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir les plans, élévations, coupes, détails ou devis du projet. Les plans doivent être dessinés à une échelle exacte et reproduits par un procédé indélébile.

10.2 Entrepreneur général au dossier

L'entrepreneur général au dossier peut engager d'autres entrepreneurs en sous-traitance. Ces derniers doivent détenir les accréditations appropriées de la Régie du bâtiment du Québec.

S'il advient que des travaux sont réalisés par une personne autre qu'un entrepreneur accrédité, lesdits travaux deviennent inadmissibles à recevoir une subvention.

Les matériaux et la main-d'œuvre doivent être fournis par l'entrepreneur pour être admissibles à une subvention.

10.3 Coordination des travaux

Un requérant peut agir à titre de coordonnateur des travaux en autant que cela soit conforme aux exigences de la Régie du bâtiment et de la Société d'habitation du Québec. Dans ce cas, tous les frais inhérents à la gestion et à la coordination ne sont pas admissibles à la subvention.

Dans tous les cas, une personne détenant une licence de constructeur-propriétaire n'est pas un entrepreneur reconnu au sens du présent règlement.

10.4 Droit de visite et droit à l'information

En tout temps, il doit être permis au fonctionnaire désigné ou à l'inspecteur en bâtiment de visiter le bâtiment faisant l'objet de la demande de subvention. Les inspections effectuées ne font pas en sorte que la Ville de Saguenay reconnaît la qualité des travaux

exécutés ou le respect des modalités du règlement.

Le requérant doit aussi s'assurer que l'information demandée par le fonctionnaire désigné ou l'inspecteur leur soit transmise.

10.5 Fixation du coût des loyers pour des logements résidentiels neufs ajoutés

Dans le cas de travaux visant l'ajout de logements résidentiels locatifs neufs, la fixation du coût des loyers pour les logements neufs ainsi ajoutés est laissée à la discrétion du propriétaire de l'immeuble.

10.6 Contrôle des loyers

10.6.1. Engagement relatif au loyer

Les dispositions suivantes s'appliquent lorsque l'aide financière moyenne par logement est supérieure à 7 500 \$.

Pour tout logement locatif, la Municipalité exige que :

- 1) le propriétaire complète et remette au fonctionnaire désigné le formulaire « **Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire** ». Ledit formulaire est disponible à l'annexe 2 du présent règlement ;
- 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 de la Régie du logement 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 la Régie du logement. Le propriétaire doit utiliser le formulaire de calcul de la Régie du logement pour obtenir le montant de la hausse de loyer autorisée et en remettre une copie au fonctionnaire désigné;
- 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 baux, 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 la Régie du Logement.

La documentation pertinente se retrouve sur le site de la Régie du logement (<http://www.rdl.gouv.qc.ca>) :

- modèle d'avis aux locataires pour les travaux majeurs ;
- formulaire de calcul du loyer tenant compte des travaux majeurs ;
- modèle d'avis d'augmentation de loyer.

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.

10.6.2. Calcul du loyer

Le calcul du loyer suit les règles de la Régie du logement.

Seuls les travaux non subventionnés doivent être considérés dans le calcul du loyer.

10.6.3. Loyer de faveur ou logement vacant

Lorsque le montant du loyer est un « loyer de faveur » ou qu'un logement est vacant, le taux est calculé à partir d'un loyer généralement reconnu pour un logement ou une chambre d'une maison de chambres comparable (au niveau de la grandeur, de la localisation, de la qualité, etc.) dans le même bâtiment ou dans le secteur environnant.

10.6.4. **Évaluation par le fonctionnaire désigné**

À la lumière de chaque avis d'augmentation de loyer, le fonctionnaire désigné évaluera si l'augmentation décrite est acceptable, et ce, en vertu du bail en vigueur au moment de la demande et/ou à partir des autres documents exigés.

10.7 **Clauses relatives à la vente d'un immeuble**

10.7.1. **Propriétaire-occupant**

Un propriétaire-occupant bénéficiaire d'une subvention au présent Programme, ne peut procéder à la vente ou à l'aliénation de l'immeuble ayant fait l'objet de subvention, et ce, pour une période minimale de douze (12) mois à compter de la date d'émission du Certificat de fin de travaux.

Cependant en cas de saisie de bien ou de saisie hypothécaire, le requérant pourra se soustraire de l'obligation de ne pouvoir procéder à la vente ou à l'aliénation de l'immeuble dans les douze (12) mois de la date du Certificat de fin de travaux et des pénalités prévues au présent règlement.

La transmission entre époux ou 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-emprunteurs, ne seront pas considérés comme une aliénation. Il en sera de même pour toute servitude réelle qui pourrait être accordée par le débiteur.

10.7.2. **Propriétaire-bailleur**

Un propriétaire-bailleur peut procéder à la vente ou à l'aliénation d'un immeuble ayant fait l'objet d'une subvention. Dans le cas où cette vente ou aliénation est effectuée avant l'émission du chèque de subvention, ladite subvention pourra être versée au nouveau propriétaire en autant que ce dernier ait signé tous les documents officiels exigés en vertu du présent règlement. Dans tous les cas, les droits et obligations de l'ancien propriétaire échoient au nouveau propriétaire selon les modalités du présent règlement.

10.8 **Clause relative à un changement d'usage**

Le bénéficiaire d'une subvention au présent Programme, ne pourra changer l'usage résidentiel en non résidentiel d'une partie résidentielle du bâtiment ayant fait l'objet d'une subvention aux fins résidentielles et ce, pour une période minimale de trois ans.

10.9 **Clauses de pénalité totale**

10.9.1. **Conditions pour une pénalité totale**

Une clause de pénalité totale applicable au bénéficiaire du programme est prévue :

- dans le cas de fraude ou de non-respect intentionnel par ce dernier, des conditions et obligations qui lui incombent en vertu des dispositions prévues au programme ;
- s'il est porté à la connaissance de la municipalité, tout fait rendant la demande produite par le bénéficiaire fautive, inexacte ou incomplète.

10.9.2. **Pénalité applicable**

La pénalité applicable équivaut au remboursement du montant total ou à l'annulation de la subvention accordée par la Ville.

Un intérêt de 18 % l'an est applicable sur le montant à rembourser à partir de la date du constat de l'infraction.

À défaut par le bénéficiaire de rembourser les montants indiqués ci-haut, la Ville récupère les sommes concernées par tout recours civil approprié.

10.10 **Clauses de pénalité partielle**

10.10.1. **Non-respect des conditions du Programme**

En cas de défaut par le propriétaire de se conformer à l'une des conditions du Programme, il doit rembourser à la Ville la partie de l'aide financière, au prorata du nombre d'unités résidentielles du bâtiment touchées par le défaut et au prorata du nombre de mois non écoulés aux termes du paiement final de la subvention, et ce, à compter du défaut.

10.10.2. **Non-respect des loyers maximums autorisés**

Dans le cas de non-respect par le propriétaire des loyers maximums autorisés, les locataires pourront entreprendre les procédures prévues par la Régie du logement.

10.10.3. **Dans les cas de changement d'usage**

Une clause de pénalité partielle est prévue dans le cas où le bénéficiaire d'une subvention, procède à un changement de l'usage résidentiel d'un immeuble ou à la transformation d'un immeuble et/ou de la partie résidentielle de l'immeuble ayant fait l'objet d'une subvention aux fins résidentielles, durant la période de trois ans (36 mois) après la fin des travaux.

La pénalité applicable consiste, pour le propriétaire en faute, à remettre à la Ville une partie du montant de la subvention reçue. Le montant du remboursement est calculé au prorata du nombre de mois non écoulés aux termes du paiement final de la subvention, et ce, à compter du défaut.

Le taux annuel d'intérêt applicable sur le montant à rembourser, à compter de la date du constat de l'infraction, est de 18 % l'an.

À défaut par le bénéficiaire de rembourser le montant de la subvention, la Ville récupère les sommes concernées par tout recours civil approprié.

10.10.4. **Dans les cas de la vente d'immeuble**

Une clause de pénalité partielle est prévue dans le cas où le propriétaire-occupant procède à la vente de son immeuble, interdite selon les modalités du présent règlement.

La pénalité applicable consiste pour le propriétaire-occupant, à remettre à la Ville une partie du montant de la subvention reçue. Le montant du remboursement est calculé au prorata du nombre de mois non écoulés aux termes du paiement final de la subvention, et ce, à compter de la date de la vente.

Le taux annuel d'intérêt applicable sur le montant à rembourser, à compter de la date de la vente, est de 18 % l'an.

À défaut par le bénéficiaire de rembourser les montants indiqués ci-haut, la

Ville récupère les sommes concernées par tout recours civil approprié.

10.10.5. **Réalisation de travaux par une personne autre qu'un entrepreneur accrédité**

Une clause de pénalité partielle est prévue dans le cas où les travaux ou une partie des travaux sont réalisés par une personne autre qu'un entrepreneur détenant une licence appropriée.

La pénalité applicable consiste pour le propriétaire en faute, à remettre à la Ville la partie du montant de la subvention reçue pour les travaux exécutés par une personne autre qu'un entrepreneur accrédité.

Le taux annuel d'intérêt applicable sur le montant à rembourser, à compter de la date du constat de l'infraction, est de 18 % l'an.

À défaut par le bénéficiaire de rembourser les montants indiqués ci-haut, la Ville récupère les sommes concernées par tout recours civil approprié.

10.11 **Tarification**

La tarification ci-après établie, est imposée afin de compenser les frais et coûts inhérents pour le traitement et la gestion des dossiers :

- a) frais d'ouverture du dossier et traitement de la demande provisoire : 100 \$ versé lors de la demande d'aide provisoire ;
- b) frais de gestion du dossier : 5 % de la subvention totale octroyée au requérant :
 - un premier versement doit être effectué au moment du dépôt des plans, devis et formulaire synthèse (article 9.8);
 - la différence des frais de gestion à verser doit être effectuée par le propriétaire lors de la remise du chèque de subvention.

VS-R-2017-98, a.10

CHAPITRE 11 ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 11.- Dispositions transitoires et finales

11.1 Procédures, sanctions et recours

Les dispositions sur les procédures, sanctions et recours du règlement sur les Permis et certificats s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

11.2 Dispositions transitoires

Les inscriptions faites avant l'entrée en vigueur du présent programme conservent leur ordre de priorité de traitement au rang où elles étaient.

De plus, certaines de ces inscriptions conservent leur admissibilité au programme malgré

le non-respect des conditions suivantes :

- a) l'année de construction : une demande faite avant l'entrée en vigueur du règlement VS-R-2012-59 visant un bâtiment ou des logements construits après 1970 pourra être admissible tel que permis par le règlement VS-R-2011-37 ;
- b) les travaux de construction neuve pourront être admis seulement si de tels travaux ont été mentionnés lors de l'inscription auquel cas, la demande pourra alors être traitée comme s'il s'agissait de travaux admissibles de démolition-reconstruction.

11.3 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur après que les formalités prescrites auront été dûment remplies selon la Loi.

VS-R-2017-98, a.11; VS-R-2019-129, a.1

PASSÉ ET ADOPTÉ, tel que ci-dessus mentionné, en séance présidée par le maire.

ANNEXE 1

SECTEURS DÉSIGNÉS DU PROGRAMME RÉNOVATION
QUÉBEC-SAGUENAY
