

**RÈGLEMENT 2024 – 1113 CONCERNANT
LE PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC,
PROGRAMMATION 2024-2025**

CONSIDÉRANT QUE la Société d'habitation du Québec (SHQ) a instauré un programme-cadre « Rénovation Québec » pour appuyer les municipalités qui veulent se doter de programmes visant l'amélioration des logements et du milieu bâti dans les secteurs résidentiels dégradés ;

CONSIDÉRANT QUE le gouvernement du Québec met à la disposition de la Ville de Baie-Comeau une enveloppe budgétaire de 158 000 \$ dans le cadre de la programmation 2024-2025 du programme Rénovation Québec ;

CONSIDÉRANT QUE cet investissement du gouvernement du Québec implique une participation financière de la Ville de Baie-Comeau d'une somme 158 000 \$ pour un budget total du programme de 316 000 \$;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné lors d'une séance publique du conseil municipal tenue le 26 août 2024 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance.

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**CHAPITRE I
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES
ET PÉNALES**

SECTION 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC

La Ville de Baie-Comeau décrète l'établissement d'un programme Rénovation Québec (2024-2025).

ARTICLE 3 OBJECTIF DU PROGRAMME

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

Il se veut un effort de densification et d'ajouts de logements, en complément à l'amélioration de la qualité des logements sur notre territoire.

Le programme se veut donc un incitatif aux propriétaires à investir dans leurs bâtiments situés dans des secteurs moins intéressants, mais qui regagneraient de leur attrait résidentiel de par leur localisation. (Mixité des usages, services de proximité, qualité des espaces publics dans le voisinage)

Les interventions choisies s'appliquent uniquement à la partie résidentielle d'un bâtiment ou à la partie d'un bâtiment destinée à la création de logements.

Après l'intervention, le bâtiment ne doit présenter aucune défectuosité constituant une menace à la sécurité des occupants.

ARTICLE 4 SECTEURS VISÉS

Le présent règlement s'applique aux secteurs démontrés par un polygone bleu aux plans joints au présent règlement comme Annexes de A1 à C1, pour en faire partie intégrante :

- Quatre secteurs dans le secteur ouest ;
- Deux secteurs dans le secteur est ;
- Un secteur dans le quartier St-Georges.

SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 5 DÉFINITIONS

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

Bâtiment résidentiel

Construction ayant un toit, appuyée sur des murs ou des colonnes, destinée à un emploi par une personne ou plus vivant comme un ménage simple et disposant des facilités pour préparer les repas, manger, vivre, dormir et comprenant au moins une salle de bain.

Bâtiment non résidentiel

Construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes, destinée pour un usage commercial ou institutionnel.

Bénéficiaire

Un propriétaire-occupant qui obtient une subvention pour la réalisation de divers travaux dans le cadre de ce programme.

Certificat d'aide financière

Document par lequel la Ville de Baie-Comeau s'engage à octroyer une aide financière à un requérant, lorsque toutes les étapes d'approbation de la demande d'aide financière ont été franchies et que tous les documents ont été remplis et fournis.

Certificat de fin des travaux

Document par lequel la Ville de Baie-Comeau confirme au requérant que les travaux sont exécutés selon les exigences du programme et que la subvention est octroyée.

Constructeur-propriétaire

La personne qui est propriétaire, entrepreneur ou non, d'un bâtiment et qui veut y réaliser pour son propre compte les travaux.

Entrepreneur

Personne qui, pour autrui, exécute ou fait exécuter des travaux de construction. Pour exercer ses fonctions, elle doit détenir une licence appropriée, délivrée par la Régie du bâtiment du Québec, en vigueur à la date de la demande d'aide financière et tout au long de la réalisation des travaux. Elle doit également détenir es numéros de taxes applicables (TPS et TVQ) valides. Les constructeurs-propriétaires et les entrepreneurs inscrits au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ne sont pas considérés comme entrepreneurs au sens du présent règlement.

Fonctionnaire désigné

Inspecteur en bâtiment du Service de l'urbanisme de la Ville de Baie-Comeau ou une autre personne désignée par une résolution du conseil municipal de la Ville de Baie-Comeau, qui est affectée à l'analyse et au suivi des dossiers de demande de subvention auprès des différents intervenants impliqués.

Honoraires professionnels

L'addition des frais demandés par un architecte, un ingénieur ou un technologue reconnu par un ordre professionnel, à l'égard des plans, devis ou travaux intellectuels requis pour la préparation et la réalisation des travaux visés par le présent règlement (avant l'imposition des taxes fédérales et provinciales).

Intervention

Une mesure contenue dans le programme-cadre pour accorder une aide financière favorisant la réalisation de travaux admissibles. Ce terme sert particulièrement à définir les travaux admissibles dans le cadre du volet et à regrouper pour fins de statistiques les activités réalisées.

Plan de garantie

Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs mis sur pied par le gouvernement du Québec et géré par des administrateurs reconnus par la Régie du bâtiment du Québec, tels que l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) et l'Association de la construction du Québec (ACQ), obligatoire pour toutes les constructions neuves concernées. Grâce à ce plan, l'acheteur d'une maison neuve dispose d'une garantie obligatoire qui lui assure un produit de qualité et la tranquillité d'esprit face à son investissement. Ce plan offre à l'acheteur une garantie de base, lui assure que la construction répond à des normes de qualité et prévoit un mécanisme de traitement des réclamations et de règlement des litiges (médiation, arbitrage).

Un Plan de garantie pour travaux de rénovation sur des bâtiments résidentiels qui ne sont pas neufs, tel que la Garantie rénovation de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) par exemple. Ce dernier est facultatif.

Propriétaire

Personne qui est propriétaire d'un bâtiment, au sens de l'article 1 de *la Loi sur la fiscalité municipale* (Lois refondues du Québec, chapitre F-2.1).

Requérant

La personne, propriétaire d'un bâtiment admissible, qui présente une demande d'aide financière en vertu du présent programme.

Sécurité des résidents

Défectuosité majeure et évidente mettant en cause la sécurité des occupants d'un logement ou d'un bâtiment, par sa structure, sa salubrité ou sa sécurité contre les incendies, qui requiert une inspection préalable ou la confirmation d'un professionnel du bâtiment.

SECTION 3 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 6 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'autorité compétente est responsable de l'application du présent règlement.

ARTICLE 7 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente peut :

- a) Visiter et examiner, à toute heure raisonnable toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment ou édifice quelconque pour constater si le présent règlement y est exécuté, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice des pouvoirs conférés par ce règlement;
- b) Refuser une demande d'aide financière non admissible.

SECTION 4 – DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 8 RÉVOCATION

La Ville peut révoquer à tout moment l'octroi d'une aide financière dans les cas suivants :

- a) Les travaux reconnus ne sont pas exécutés dans les délais prévus au présent règlement;
- b) Tous les travaux pouvant affecter la sécurité des résidents n'ont pas été exécutés conformément à la réglementation municipale;
- c) Tous les travaux requis pour assurer la mise aux normes du bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme n'ont pas été exécutés;
- d) Si les travaux ou une partie des travaux sont réalisés par une personne autre que l'entrepreneur choisi en vertu de l'article 27 ;
- e) S'il est porté à la connaissance de la Ville tout fait qui rend la demande d'aide financière non conforme aux dispositions du programme, inexacte ou incomplète, ou qui a pu en rendre la production irrégulière.

En cas de litige, la Ville pourra tenter des recours judiciaires pour recouvrer une aide financière obtenue illégalement ou en obtenir le remboursement pour le non-respect des engagements.

ARTICLE 9 REMBOURSEMENT

Le propriétaire doit rembourser à la Ville tout montant reçu s'il est porté à la connaissance de celle-ci qu'il a fait une fausse déclaration, est en défaut 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.

Constitue également un défaut le non-respect des conditions du permis de construction ou le fait de modifier, même en partie, les travaux ayant reçu l'approbation de la Ville par l'émission d'un permis de construction, d'un certificat d'autorisation ou d'une déclaration de travaux, le cas échéant.

CHAPITRE II PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE

SECTION 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU PROGRAMME

ARTICLE 10 TYPES D'INTERVENTION SUR L'HABITAT

VOLET II

II-1 « La rénovation résidentielle »

Ce volet vise l'octroi d'une aide financière à toute personne qui est propriétaire d'un bâtiment résidentiel ou mixte situé à l'intérieur du secteur défini à l'article 4 et ayant 25 ans et plus d'âge (excepté pour la partie ajout de logement) réalise ou fait réaliser des travaux suivants :

- Réaménagement ou ajout de logements
- Réparation de défauts qui peuvent compromettre la sécurité des occupants

II-2 « La construction résidentielle »

Cette intervention porte sur la construction de bâtiments neufs ou la démolition-reconstruction dans un secteur résidentiel en déclin. Elle pourrait par exemple viser à assurer la continuité de la trame urbaine en démolissant un bâtiment commercial vacant pour en reconstruire des logements.

II-3 « Recyclage »

Transformation d'une partie d'un bâtiment non résidentiel situé à l'intérieur du secteur défini à l'article 4, réalise ou fait réaliser des travaux visant à transformer une partie ou la totalité du bâtiment en immeuble à logements.

ARTICLE 11 FIN DU PROGRAMME

Le programme se termine lorsque le budget prévu par la Ville à cet effet est épuisé ou à une date établie par la Société d'habitation du Québec.

Aucune demande d'inscription à une aide financière ou la délivrance d'un certificat d'admissibilité ne peut être effectuée à l'épuisement des budgets disponibles.

ARTICLE 12 ÉPUISEMENT DU FONDS

Dans le cas où une demande d'aide financière fait en sorte qu'il y aurait épuisement du budget affecté au présent programme, le montant maximum de ladite aide est alors le montant résiduel dudit budget.

ARTICLE 13 CESSATION DU PROGRAMME

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

SECTION 2 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ADMISSIBILITÉ

ARTICLE 14 PERSONNES ADMISSIBLES

Le présent programme est établi au bénéfice de toute personne 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.

Ne sont pas admissibles au présent programme, les ministères, les organismes, les entreprises relevant du gouvernement du Québec ou du gouvernement du Canada de même que les organismes à but non lucratif ou les coopératives qui reçoivent, dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Québec, une aide financière continue pour payer le déficit d'exploitation du bâtiment, ou détenant une entente ou un accord en vigueur donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada.

ARTICLE 15 BÂTIMENTS NON ADMISSIBLES

Ne sont pas admissibles à une aide financière les bâtiments suivants :

- a) La partie ou la totalité de la superficie de plancher d'un bâtiment qui ne sert pas à des unités résidentielles;
- b) Un bâtiment dont la construction initiale date de moins de 25 ans;
- c) Un bâtiment utilisé comme hébergement touristique;
- d) Un bâtiment utilisé comme résidence de villégiature, résidence secondaire ou un chalet;



- e) Un bâtiment dont l'usage habitation est dérogoire aux règlements d'urbanisme, et ce, même si ce dernier est protégé par droits acquis. Toutefois, si après la réalisation des travaux, l'usage est rendu conforme, l'immeuble sera considéré comme admissible;
- f) Un bâtiment érigé, en totalité ou en partie, dans une zone inondable de grand courant (0-20 ans). Toutefois, si le bâtiment a fait l'objet de travaux pour l'immuniser contre les conséquences d'une inondation ou fait l'objet de tels travaux simultanément à l'exécution des travaux admissibles au présent programme, l'immeuble sera considéré comme admissible;
- g) Un bâtiment qui est 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, le bâtiment sera considéré comme admissible. 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 terrains ou à l'érosion côtière doivent être respectés;
- h) Un bâtiment dont une créance de plus de 12 mois apparaît aux livres de la Ville pour les immeubles appartenant au propriétaire, qu'ils soient visés ou non, en totalité ou en partie, par la demande;
- i) Un bâtiment visé par une procédure judiciaire, ce qui comprend les avis d'infraction du Service de l'urbanisme et du développement durable;
- j) Un bâtiment qui a bénéficié d'une aide financière provenant d'un programme de la Société d'habitation du Québec dans les dix dernières années;
- k) Un bâtiment qui bénéficie déjà de toute autre aide financière offerte par la Ville de Baie-Comeau ou provenant de tout programme de la Société d'habitation du Québec;
- l) Un bâtiment comportant des risques pour la sécurité des résidents, à moins que la demande d'aide financière ne vise la rénovation ou le recyclage du bâtiment selon les dispositions du présent règlement et qui permettra, de ce fait, d'enrayer le problème de sécurité des résidents.
- m) Un bâtiment classé bien culturel en vertu de la *Loi sur les biens culturels*.

ARTICLE 16 TRAVAUX NON ADMISSIBLES

Ne sont pas admissibles à une aide financière, les travaux suivants :

- a) Les travaux et la main-d'œuvre qui ne sont pas exécutés et fournis par un entrepreneur Aux fins du programme, un constructeur-propriétaire n'est pas considéré comme un entrepreneur ;
- b) Les travaux réalisés avant la délivrance d'un certificat d'admissibilité par le fonctionnaire désigné ;



- c) Les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation ou les risques relatifs aux glissements de terrain ;
- d) Les travaux visant une partie non résidentielle dans un bâtiment partiellement résidentiel sauf si ceux-ci sont des travaux connexes reconnus ou des travaux effectués à l'enveloppe extérieure du bâtiment;
- e) Les travaux d'entretien régulier tels que la peinture, la teinture, le ponçage, etc.;
- f) Les travaux sur un bâtiment accessoire, notamment une remise, un abri d'auto ou un garage ;
- g) Les travaux visant la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager, dont les murs de soutènement et les travaux de drainage, dont les drains agricoles, sauf si les travaux sont rendus nécessaires à la suite de corrections des fondations ou des entrées de service (aqueduc, égout) ;
- h) Les travaux visant à terminer un bâtiment en cours de construction ;
- i) Les travaux visant à 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* ;
- j) Les travaux visant la réparation ou le remplacement d'éléments pour des raisons esthétiques ou cosmétiques, sauf si ceux-ci sont rendus nécessaires à la suite d'une résolution applicable en vertu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) ;
- k) Les travaux de rénovation présentés dans le cadre de ce programme alors que des défauts majeurs subsistent ;
- l) Les travaux ayant fait l'objet d'une aide financière provenant d'un autre programme de la SHQ, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre d'Accès Logis Québec ou de Logement abordable Québec ;

ARTICLE 17 COÛTS NON ADMISSIBLES

Ne sont pas admissibles à une aide financière, les coûts suivants :

- a) Les coûts reliés à l'expropriation d'un immeuble ;
- b) Les coûts reliés à l'acquisition d'un immeuble ;
- c) Les coûts des travaux réalisés préalablement à la délivrance d'un certificat d'admissibilité délivré par le fonctionnaire désigné ;
- d) Le coût du permis de construction ou certificat d'autorisation requis pour l'exécution des travaux;
- e) La portion des coûts liée à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment. Toutefois, les coûts liés à des travaux exécutés sur les éléments communs (revêtements extérieurs, toitures, escaliers, etc.) d'un bâtiment partiellement résidentiel seront admissibles seulement au prorata de la superficie totale de plancher du bâtiment utilisé uniquement à des fins d'unités résidentielles ;



- f) Les frais de relogement versés à un locataire, s'il y a lieu ;
- g) Le coût des travaux d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus et qui fera l'objet d'une indemnité en rapport avec ce sinistre en vertu d'un contrat d'assurance.

SECTION 3 – TRAITEMENT DES DEMANDES

ARTICLE 18 DEMANDE D'INSCRIPTION À L'AIDE FINANCIÈRE

Tout projet admissible à une aide financière doit faire l'objet d'une demande d'inscription et être présenté à l'autorité compétente à l'aide du « Formulaire d'inscription » dûment complété.

Seul le propriétaire ou son représentant dûment autorisé (requérant) sont autorisés à effectuer une demande d'inscription à une aide financière.

ARTICLE 19 DOCUMENTS DEVANT ACCOMPAGNER UNE DEMANDE D'INSCRIPTION

Toute inscription est réputée complète lorsque le « Formulaire d'inscription » est dûment rempli et accompagnée des documents suivants :

- a) L'adresse du bâtiment ou le numéro de lot de l'immeuble faisant l'objet de la demande ;
- b) Les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire et du requérant ;
- c) Une description sommaire des travaux souhaités à être effectués sur l'immeuble faisant l'objet de la demande ;
- d) Deux soumissions conformes aux dispositions de l'article 27 auprès d'entrepreneurs sur lesquelles on retrouve les mêmes items, incluant obligatoirement celle de l'entrepreneur qui doit exécuter les travaux.
- e) Le nombre d'unités résidentielles existantes et projetées sur l'immeuble faisant l'objet de la demande ;
- f) La superficie de plancher de chaque unité résidentielle faisant l'objet de la demande ;
- f) Une copie la plus récente de tout titre établissant que le propriétaire détient un droit de propriété sur la totalité ou une partie de l'immeuble admissible en date de la demande d'inscription;
- g) Une procuration, établissant le mandat que le requérant est autorisé à agir au nom du propriétaire, si applicable;
- h) Une photographie du bâtiment.

ARTICLE 20 DÉLAI POUR LE DÉPÔT

Les demandes d'inscription doivent être reçues au bureau du fonctionnaire désigné à compter du 23 septembre 2024 à 8 h 30 jusqu'au 30 octobre 2024 à 16 h 30 inclusivement, à défaut de quoi elles seront jugées non admissibles.

ARTICLE 21 CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'INSCRIPTION

Lorsqu'une demande d'inscription est conforme aux dispositions du présent règlement :

- a) Un numéro d'inscription est octroyé par l'autorité compétente ;
- b) La demande est inscrite sur la liste d'inscription prévue à cet effet. Il appartient au requérant de s'assurer de la mise à jour des informations transmises lors de la demande d'inscription.

Lorsqu'une demande d'inscription est non conforme aux dispositions du présent règlement, elle est refusée par l'autorité compétente et retournée au requérant.

ARTICLE 22 LISTE D'INSCRIPTION ET PRIORISATION DES INSCRIPTIONS

- 1) Sont inscrites sur la liste d'inscription A :

Les demandes d'inscription visant les immeubles localisés à l'intérieur des secteurs présentés aux annexes A1, à C1 et des bâtiments situés à l'extérieur des secteurs désignés et visant les interventions suivantes :

- a) Volet II-1 : « La rénovation résidentielle ».

- 2) Sont inscrites sur la liste d'inscription B :

Les demandes d'inscription visant les immeubles localisés à l'intérieur des secteurs présentés aux annexes A1 à C1 et visant les interventions suivantes :

- b) Volet II-2 : « La construction résidentielle ».

- 3) Sont inscrites sur la liste d'inscription C :

Les demandes d'inscription visant les immeubles localisés à l'intérieur des secteurs présentés aux annexes A1 à C1 et visant les interventions suivantes :

- c) Volet II-3 : « Le recyclage ».

Considérant la forte demande d'aide financière pouvant excéder le budget disponible, la Ville opte pour le tirage au sort pour déterminer les demandes qui bénéficieront de l'aide financière pour chacune des listes d'inscription (A, B, C). Les demandes admissibles sont présélectionnées et classées selon sa liste d'inscription. Ces demandes obtiennent un numéro d'inscription, puis un ordinateur tiré au sort les numéros pour chacune des listes d'inscription (A, B, C) jusqu'à ce que les sommes aient été allouées complètement.

Si les demandes d'une des listes d'inscription ne combrent pas le montant dédié aux différents volets d'intervention, (réaménagement ou ajout de logement (196 000 \$), construction unifamiliale (40 000 \$), recyclage (80 000 \$)), la Ville répartira le montant résiduel à une autre liste d'inscription de son choix. De plus, advenant l'épuisement du budget affecté au programme, la Ville se réserve le pouvoir discrétionnaire de choisir entre deux (2) demandes, celle qui répond le mieux à l'objectif du programme, en appréciant notamment les critères suivants :

- Le projet comprend un souci d'intégration au niveau de l'architecture par rapport à son milieu ;
- La qualité des unités de logement qui compose le projet est remarquable ;
- Le projet comprend d'autres investissements au niveau de l'enveloppe du bâtiment et au niveau de l'apparence ;
- Le projet minimise l'imperméabilisation de surface végétale pour des fins de stationnement ;
- La grandeur du logement proposé correspond au besoin prioritaire de la municipalité, soit trois pièces et demi (3½) ;
- Présence d'aire commune extérieure.

ARTICLE 23 DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE

Lorsque le montant d'aide financière résiduel dans l'ordre de la demande pigée est suffisant, la procédure de traitement d'une demande d'inscription à l'aide financière est transformée en demande d'aide financière et comprend les étapes suivantes :

- a) Ouverture du dossier par l'autorité compétente et vérification de l'admissibilité de la demande et de sa conformité à la réglementation en vigueur ;
- b) Transmission du formulaire de « Demande d'aide financière » ;

Dans les 10 jours ouvrables suivant la réception de la lettre, le requérant doit informer le fonctionnaire désigné de son intérêt à poursuivre les démarches pour la réalisation de son projet. Il doit transmettre à l'autorité compétente le formulaire « Demande d'aide financière » dûment signé et acquitter les frais d'administration non remboursables prévus au présent règlement. Si le requérant n'est pas prêt à réaliser ses travaux, son inscription peut être reportée à la fin de la liste d'attente. Une inscription ne peut être reportée qu'une seule fois.

Après le délai de 10 jours ouvrables, si le requérant n'a pas transmis son formulaire, la demande d'aide financière est considérée comme étant refusée par le requérant. La demande d'aide financière peut être annulée par l'autorité compétente, sans avis ni délai, à moins qu'il puisse être démontré que le requérant était dans l'impossibilité de répondre pour des raisons de force majeure (séparation, divorce, hospitalisation ou décès, etc.).

ARTICLE 24 FRAIS D'ADMINISTRATION

Des frais d'administration de 200 \$ sont imposés au requérant à l'ouverture du dossier et ne sont pas remboursables, sauf si la demande est acceptée.

ARTICLE 25 INSPECTION PRÉLIMINAIRE ET AUTORISATION FINANCIÈRE

Lorsque les frais d'administration sont acquittés par le requérant :

- a) L'autorité compétente prend rendez-vous avec le requérant afin d'effectuer l'inspection préliminaire des lieux et déterminer l'admissibilité de la demande d'aide financière;
- b) L'autorité compétente transmet ensuite au requérant le formulaire « Certificat d'autorisation financière », confirmant l'admissibilité provisoire de la demande d'aide financière ainsi que le montant minimal et maximal admissible à l'aide financière.

ARTICLE 26 ATTESTATION DE FINANCEMENT

Le requérant doit transmettre à l'autorité compétente une « Attestation de financement » afin de confirmer sa capacité financière pour une somme au moins égale au montant minimal de l'aide financière admissible, ainsi que le montant maximal admissible.

Le fonctionnaire désigné peut refuser des soumissions qui apparaissent anormalement trop basses ou trop élevées.

Si après un délai de 45 jour ouvrable de la transmission par l'autorité compétente, du formulaire « Certificat d'autorisation financière », le requérant n'a pas retourné à l'autorité compétente l'Attestation de financement, la demande d'aide financière est considérée comme étant refusée par le requérant. La demande d'aide financière peut être annulée par l'autorité compétente, sans avis ni délai. Un délai supplémentaire peut être octroyé au requérant si celui-ci en effectue une demande par écrit auprès du fonctionnaire désigné et que cette demande est faite pour des raisons valables.

ARTICLE 27 DÉPÔT DE SOUMISSIONS

Les soumissions déposées à l'inscription doivent être signée par l'entrepreneur et accompagnée des documents pertinents suivants :

- a) Une copie de la licence appropriée d'entrepreneur et valide délivrée par la Régie du bâtiment du Québec;
- b) Une copie de la validation du numéro d'inscription au fichier de la TPS et de la TVQ délivrée par Revenu Québec.
- c) Plan de garantie, s'il y a lieu

Les soumissions doivent être présentées clairement et suffisamment détaillées (ventilation des montants) pour décrire les travaux, les matériaux et les montants estimés. Elle doit également indiquer le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur qui soumissionne, ainsi que ses numéros d'enregistrement aux fins de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ). 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.

La confidentialité des soumissions doit être respectée par le requérant, l'entrepreneur et le fonctionnaire désigné, et ce, jusqu'à ce que toutes les soumissions aient été reconnues conformes.

Le requérant doit confirmer au fonctionnaire désigné le choix de son entrepreneur.

Le propriétaire d'un bâtiment ne peut déposer une soumission d'une entreprise dont il est actionnaire, en partie ou totalité, selon le registre des entreprises du Québec.

ARTICLE 28 CALCUL DE L'AIDE FINANCIÈRE

Suite à la réception des documents identifiant l'ensemble des coûts admissibles, le fonctionnaire désigné doit remplir le formulaire « Calcul de l'aide financière et engagement du propriétaire » et déterminer le montant maximal reconnu à l'aide financière.

ARTICLE 29 MONTANT DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière sera calculée proportionnellement à la superficie de plancher dédié au résidentiel.

Le montant de l'aide financière accordée pour la réalisation des travaux reconnus est calculé en multipliant le coût total admissible par le taux de 50 %.

La participation financière minimale du requérant ne doit jamais être inférieure à la moitié du coût total admissible.

ARTICLE 30 MAXIMUM PAR BÂTIMENT

Le propriétaire ne peut obtenir qu'une seule aide financière pour ce programme.

Nonobstant ce qui est prévu à l'article précédent, le montant de l'aide financière accordée ne peut dépasser :

- 20 000 \$ pour une résidence unifamiliale ;
- 20 000 \$ par logement locatif, pour une résidence multifamiliale de quatre logements et moins ;
- 20 000 \$ par logement locatif pour la transformation d'une partie d'un bâtiment non résidentiel en logement.

ARTICLE 31 MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX

Pour avoir droit à une aide financière, le montant total des travaux admissibles (incluant les taxes) doit être égal ou supérieur à :

- 10 000 \$ pour le réaménagement, l'ajout de logements et la réparation de défauts qui peuvent compromettre la sécurité des occupants ;
- 100 000 \$ pour une nouvelle résidence unifamiliale ;

- 10 000 \$ pour le recyclage.

ARTICLE 32 ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

Suite à la signature du formulaire « Calcul de l'aide financière et engagements du propriétaire » par le fonctionnaire désigné, le requérant doit compléter et transmettre à l'autorité compétente les documents pertinents suivants :

- a) Une copie du formulaire « Demande de paiement conjoint » dûment complété;
- b) Une copie du permis de construction, du certificat d'autorisation ou de la déclaration de travaux délivrée par l'autorité compétente pour la réalisation des travaux en vertu du *Règlement 2015-880 sur les permis et certificats*;
- c) Pour les unités résidentielles locatives :
 - Une copie du formulaire « Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire » dûment complété ;
 - Toute autre information requise dans le cadre de l'application du présent règlement.

ARTICLE 33 CERTIFICAT D'ADMISSIBILITÉ

Suite à la réception des documents dûment remplis, la demande d'aide financière est transformée en certificat d'admissibilité. Le fonctionnaire désigné délivre le formulaire « Certificat d'admissibilité » confirmant au requérant le montant maximal reconnu à l'aide financière pour la réalisation des travaux admissibles. Pour avoir droit à une aide financière, le formulaire « Certificat d'admissibilité » doit être délivré par le fonctionnaire désigné, et ce, préalablement à la réalisation des travaux admissibles. Tous travaux admissibles réalisés préalablement à la délivrance du formulaire « Certificat d'admissibilité » par le fonctionnaire désigné ne sont pas éligibles à l'aide financière prévue au présent règlement.

ARTICLE 34 EXÉCUTION DES TRAVAUX ADMISSIBLES

Dans tous les cas, les travaux admissibles doivent être réalisés par un entrepreneur, en conformité avec le permis, le certificat d'autorisation ou la déclaration de travaux délivrés par la Ville de Baie-Comeau.

De plus, les travaux admissibles doivent être réalisés en conformité aux soumissions ainsi qu'aux plans et devis soumis.

Toutefois, les travaux admissibles devront être exécutés dans un délai de 12 mois suivant la date de délivrance du formulaire « Certificat d'admissibilité ». À la demande écrite du requérant, l'autorité compétente peut accorder une prolongation de ce délai. Le fonctionnaire désigné doit confirmer, par écrit, la période de prolongation qu'il autorise et indiquer la date à laquelle les travaux devront être exécutés.

Si, après l'expiration des délais, les travaux admissibles ne sont pas exécutés, le certificat d'admissibilité est considéré comme étant annulé par le requérant. Le formulaire « Certificat d'admissibilité » peut être annulé par l'autorité compétente sans avis ni délai.

SECTION 4 – VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

ARTICLE 35 DEMANDE DE PAIEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

À la fin des travaux, le requérant a 30 jours pour déposer à l'autorité compétente les documents suivants :

- a) Les factures originales détaillées relatives aux dépenses encourues par le propriétaire;
- b) Une copie des sections du formulaire « Certificat de fin de travaux » signé et daté par le propriétaire et l'entrepreneur attestant l'acceptation et l'exécution des travaux réalisés et terminés;
- c) Les engagements relatifs au loyer, s'il y a lieu.

Suite à la réception des documents requis pour la demande de paiement de l'aide financière, le fonctionnaire désigné effectue une inspection des travaux et doit remplir un rapport d'inspection. Si toutes les conditions du présent règlement sont respectées, une demande de paiement final est transmise à l'autorité compétente pour le versement de l'aide financière.

Le propriétaire ne respectant pas ce délai pourra se voir retirer le montant d'aide qui lui avait été accordé.

ARTICLE 36 VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

La Ville procédera au versement de l'aide financière au moyen d'un paiement conjoint prévu par chèque (entrepreneur, propriétaire), dans les 45 jours qui suivent les actions suivantes :

- a) Le fonctionnaire désigné a procédé à une inspection finale pour constater que :
 - les travaux visés par la demande d'aide financière ont été exécutés conformément au devis détaillé, à la soumission et aux codes et règlements en vigueur et ont été exécutés selon les règles de l'art;
 - le bâtiment ne présente pas de défauts majeurs constituant une menace pour la sécurité des occupants.
- b) Le formulaire « Certificat de fin des travaux » a été signé par le fonctionnaire désigné, le propriétaire, l'entrepreneur et les travaux ont été exécutés conformément aux permis ;
- c) Le formulaire « Demande de paiement final » a été signé par le fonctionnaire désigné.

ARTICLE 37 ENGAGEMENTS ET DÉBOURSÉS

En vertu du présent programme, les aides financières sont accordées par la Ville de Baie-Comeau, conformément à l'entente intervenue entre elle et la Société d'habitation du Québec. La Ville de Baie-Comeau approuve les dossiers et les dépenses admissibles sans autorisation préalable de la Société d'habitation du Québec.

**CHAPITRE III
ENGAGEMENTS RELATIFS AUX LOYERS**

SECTION 1 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 38 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent chapitre s'applique aux immeubles comprenant des unités résidentielles locatives admissibles à une aide financière en vertu du présent règlement.

ARTICLE 39 CALCUL POUR LA HAUSSE DU COÛT DU LOYER

Le calcul de la hausse du coût du loyer doit être réalisé conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer en utilisant l'outil de calcul du Tribunal administratif du logement.

Seuls les travaux qui n'ont pas fait l'objet d'une aide financière sont considérés dans le calcul.

ARTICLE 40 CONTRÔLE DU LOYER

Dans le cas de la rénovation d'unités résidentielles locatives, l'aide financière ne peut être versée que si le propriétaire a signifié son avis aux locataires pour les travaux majeurs, a déposé le formulaire de calcul du loyer tenant compte des travaux majeurs ainsi que l'avis d'augmentation de loyer, si celui-ci est applicable.

Pour tout logement locatif, la Ville exige que :

- 1) Le propriétaire ait signifié son avis aux locataires pour les travaux majeurs, déposé le formulaire de calcul du loyer en tenant compte des travaux majeurs ainsi que l'avis d'augmentation de loyer lorsque ceux-ci sont applicables ;
- 2) Les locataires aient été 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 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 conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer du Tribunal administratif du logement. Le propriétaire doit utiliser l'outil de calcul du Tribunal administratif 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 12 mois suivant la date de versement de l'aide financière. À cet effet, le propriétaire s'engage à :
 - a) Ne pas évincer un locataire pour prendre possession d'une habitation pour s'y loger ou pour y loger un parent ;
 - b) Conserver le mode locatif (plus de 31 jours) pour toutes les unités d'habitation ;



- c) 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 à l'alinéa 3 du présent article, afin de démontrer que la hausse des loyers correspond aux taux d'augmentation déterminés par le Tribunal administratif du logement.

Le propriétaire et le locataire doivent également, 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 l'aide financière selon les dispositions du présent règlement.

Le contrôle des loyers s'applique également à une unité résidentielle inoccupée, à une unité résidentielle occupée par le propriétaire de l'immeuble ou par un parent du propriétaire et à une unité résidentielle créée. Dans un tel cas, le montant du loyer est établi selon la moyenne du marché pour une unité résidentielle de même typologie.

ARTICLE 41 ENTRÉE EN VIGUEUR

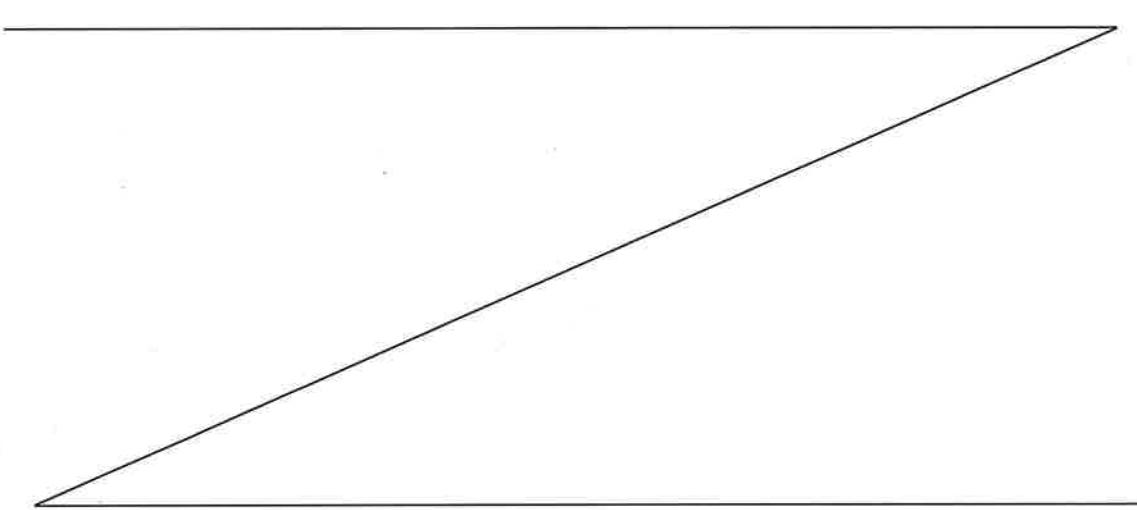
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

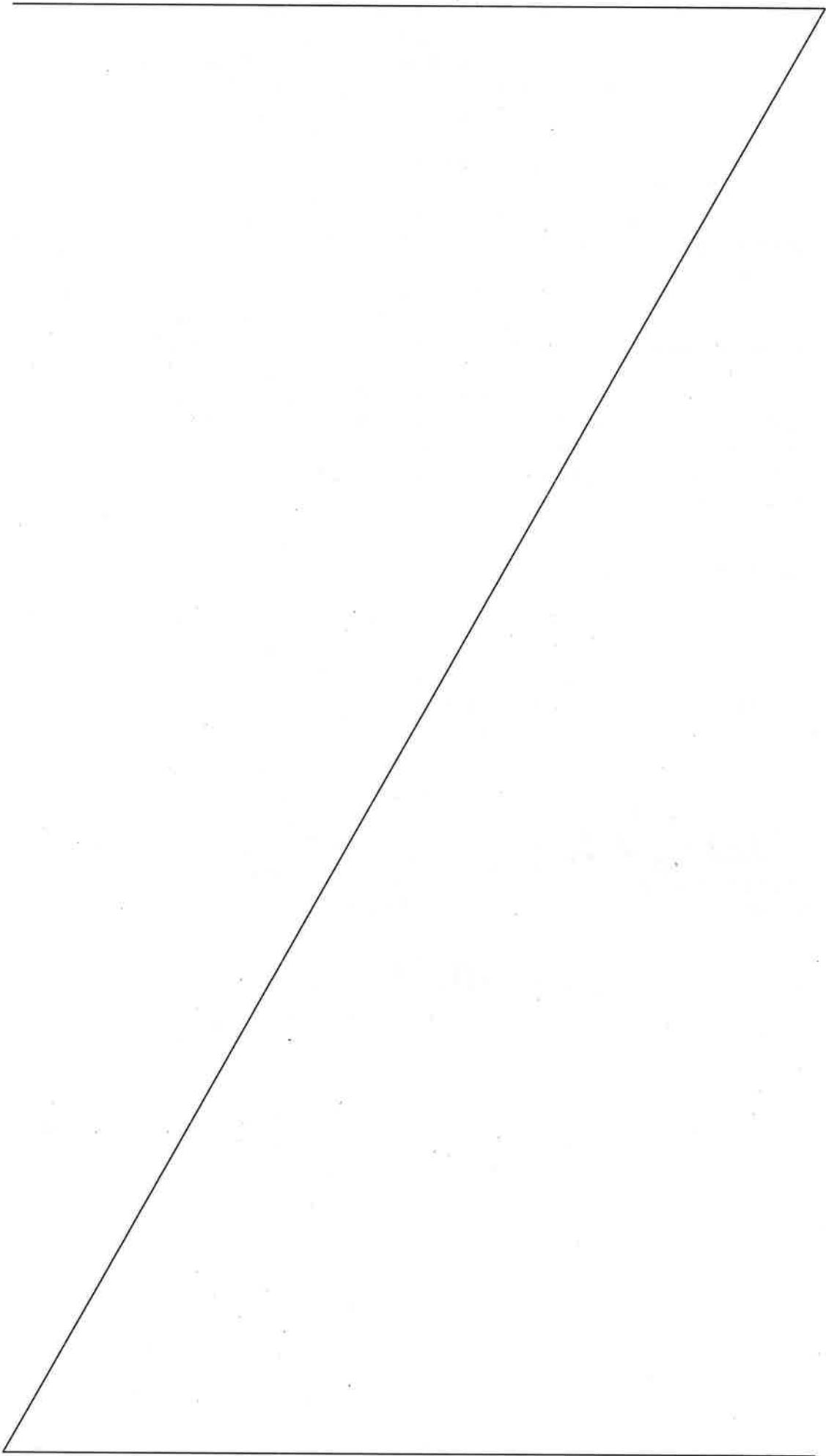
Adopté par la résolution 2024-335 lors d'une séance publique du conseil municipal tenue le 16 septembre 2024.

MICHEL DESBIENS
MAIRE

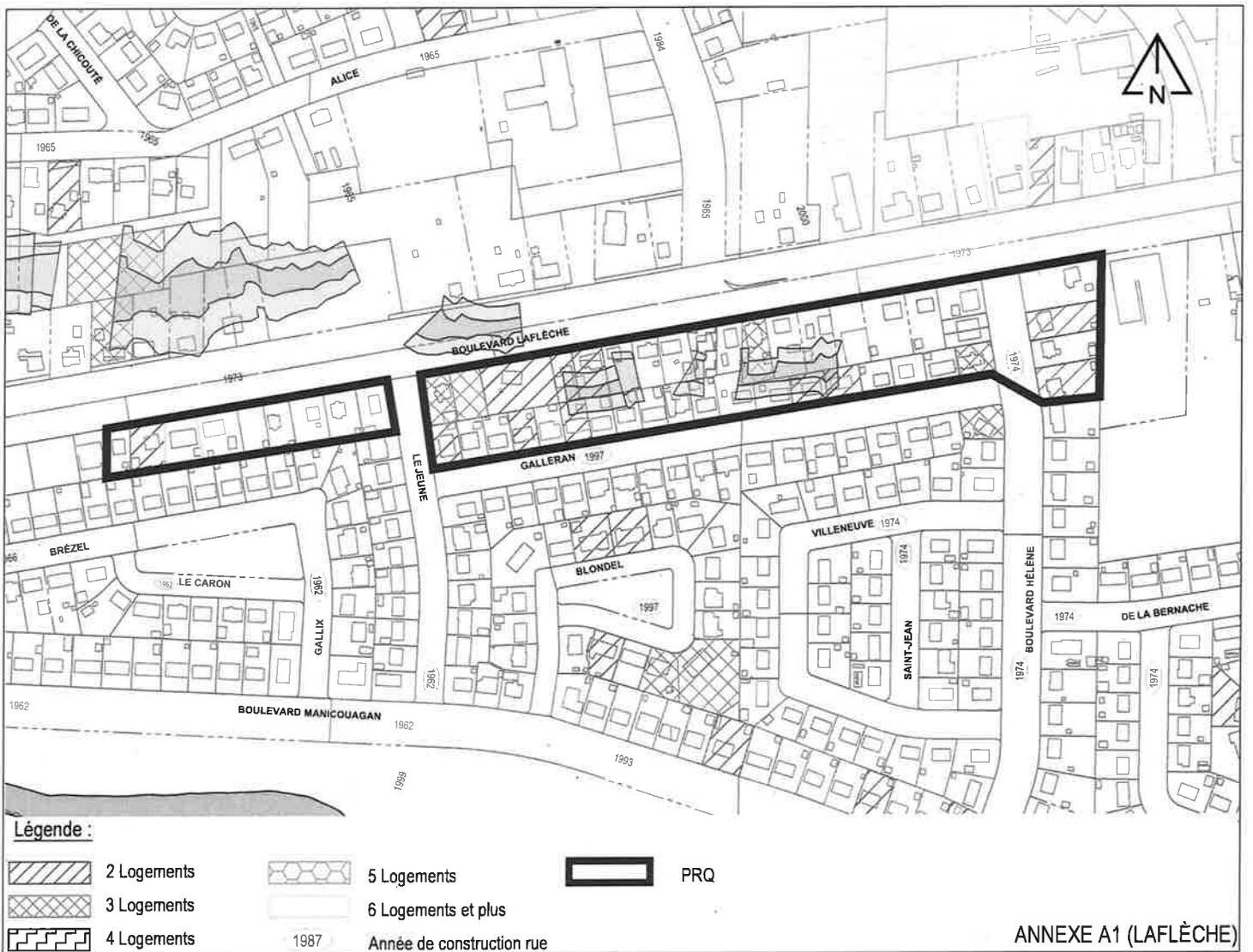
CLÉMENCE RICHARD
GREFFIÈRE ADJOINTE

Entrée en vigueur le 25 Septembre 2024

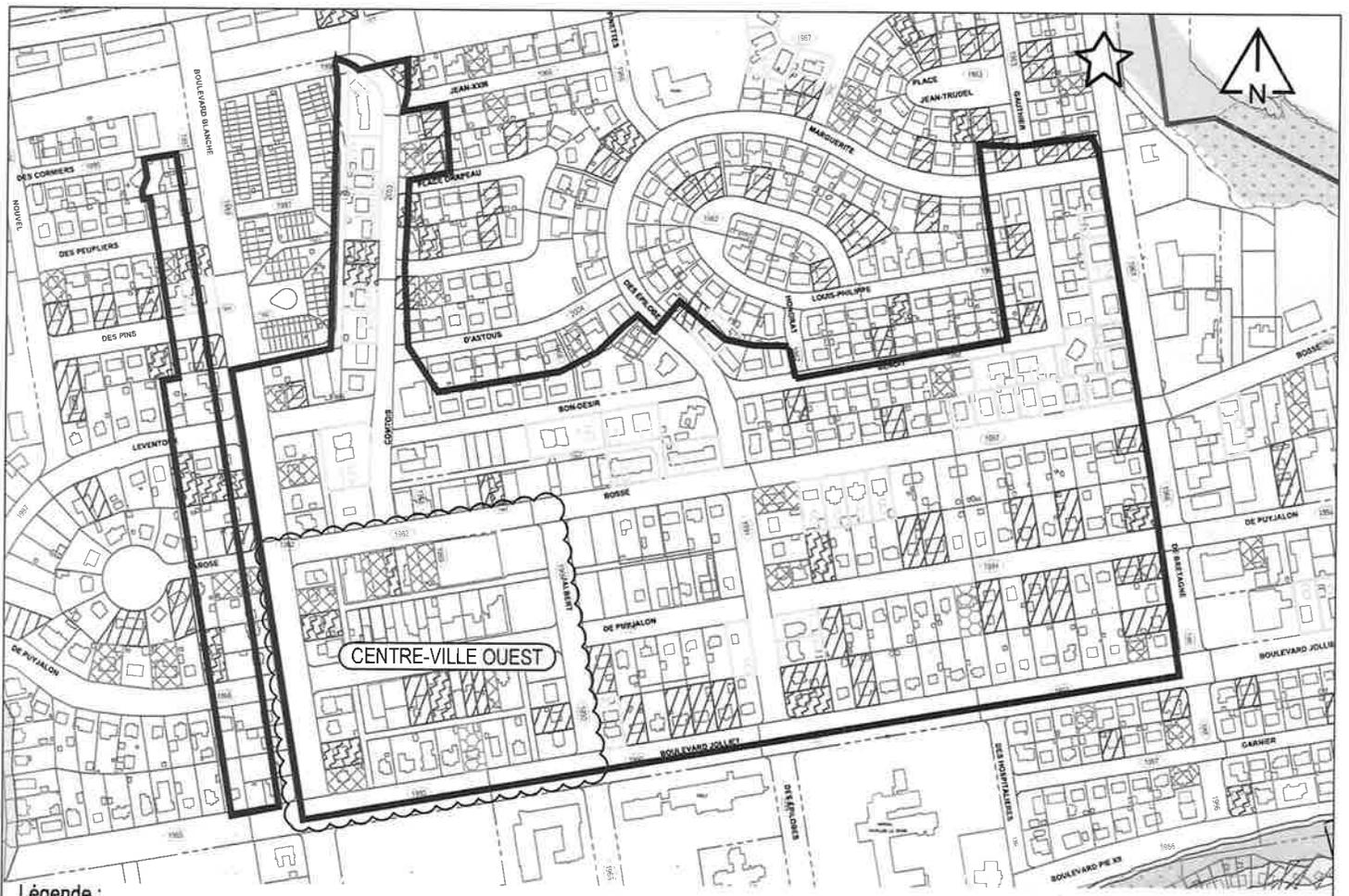




OR
MD



CR
MD

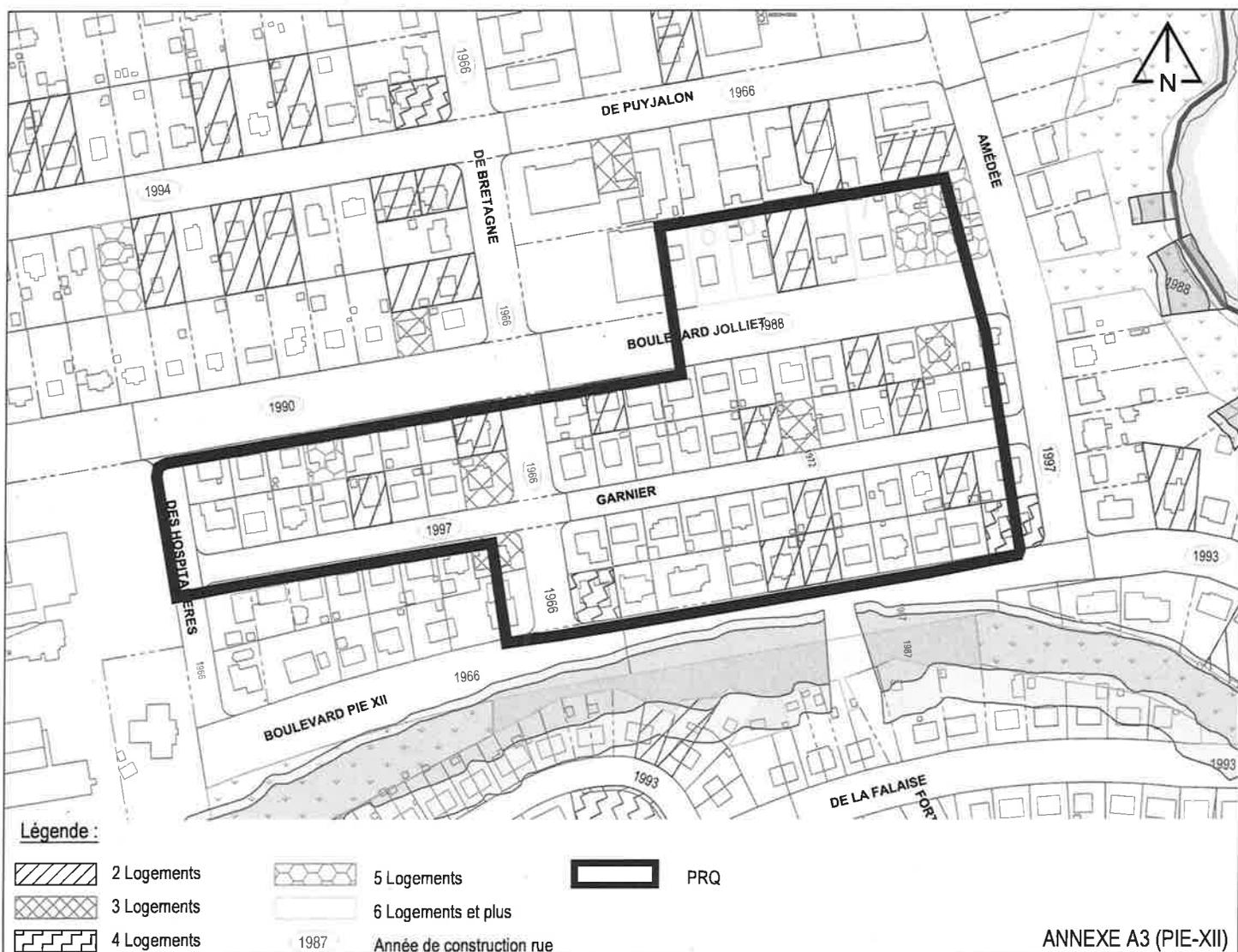


Légende :

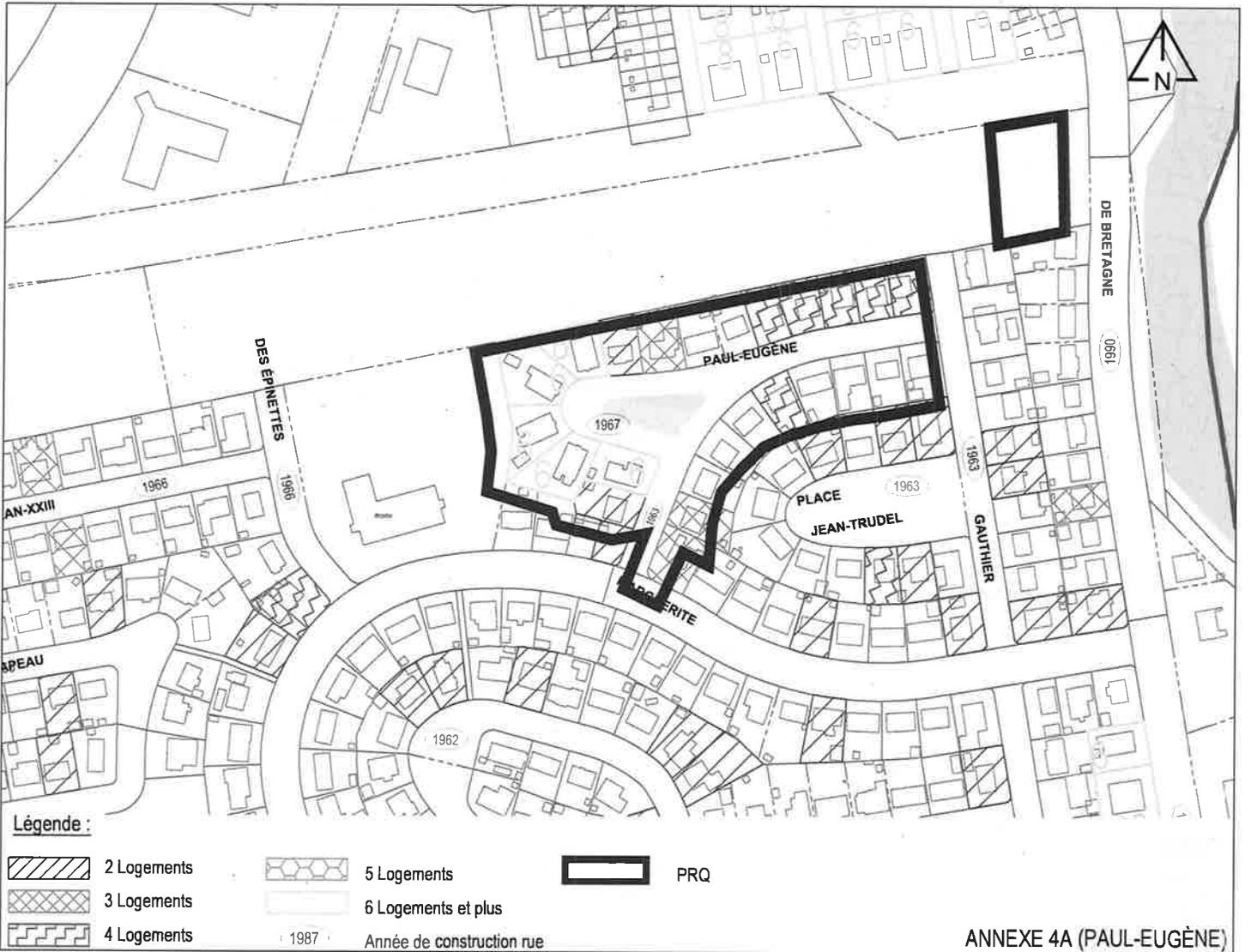
- | | | | | | |
|---|-------------|---|---------------------------|---|-----|
|  | 2 Logements |  | 5 Logements |  | PRQ |
|  | 3 Logements |  | 6 Logements et plus | | |
|  | 4 Logements | 1987 | Année de construction rue | | |

ANNEXE A2 (CENTRE-VILLE)

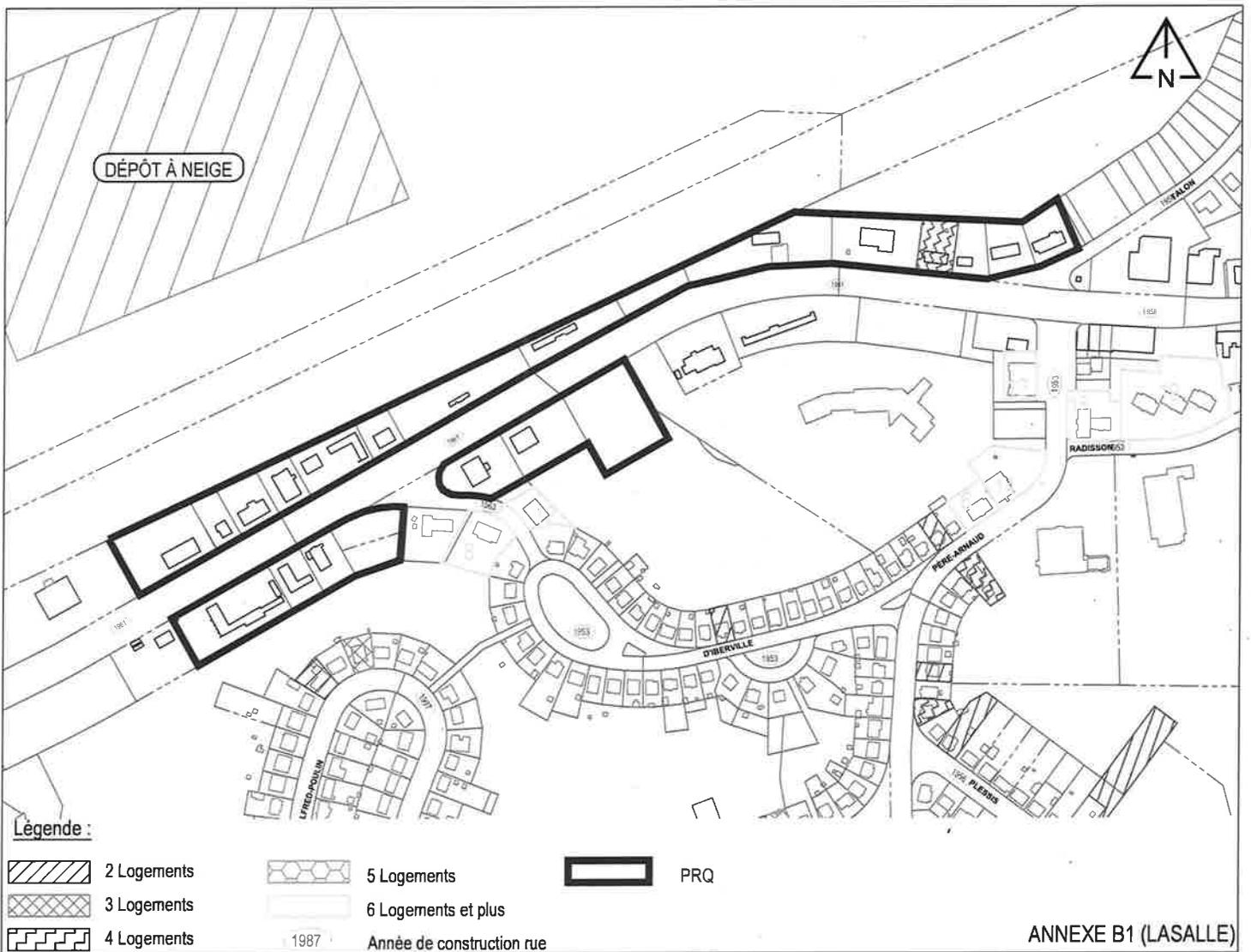
CR
MD



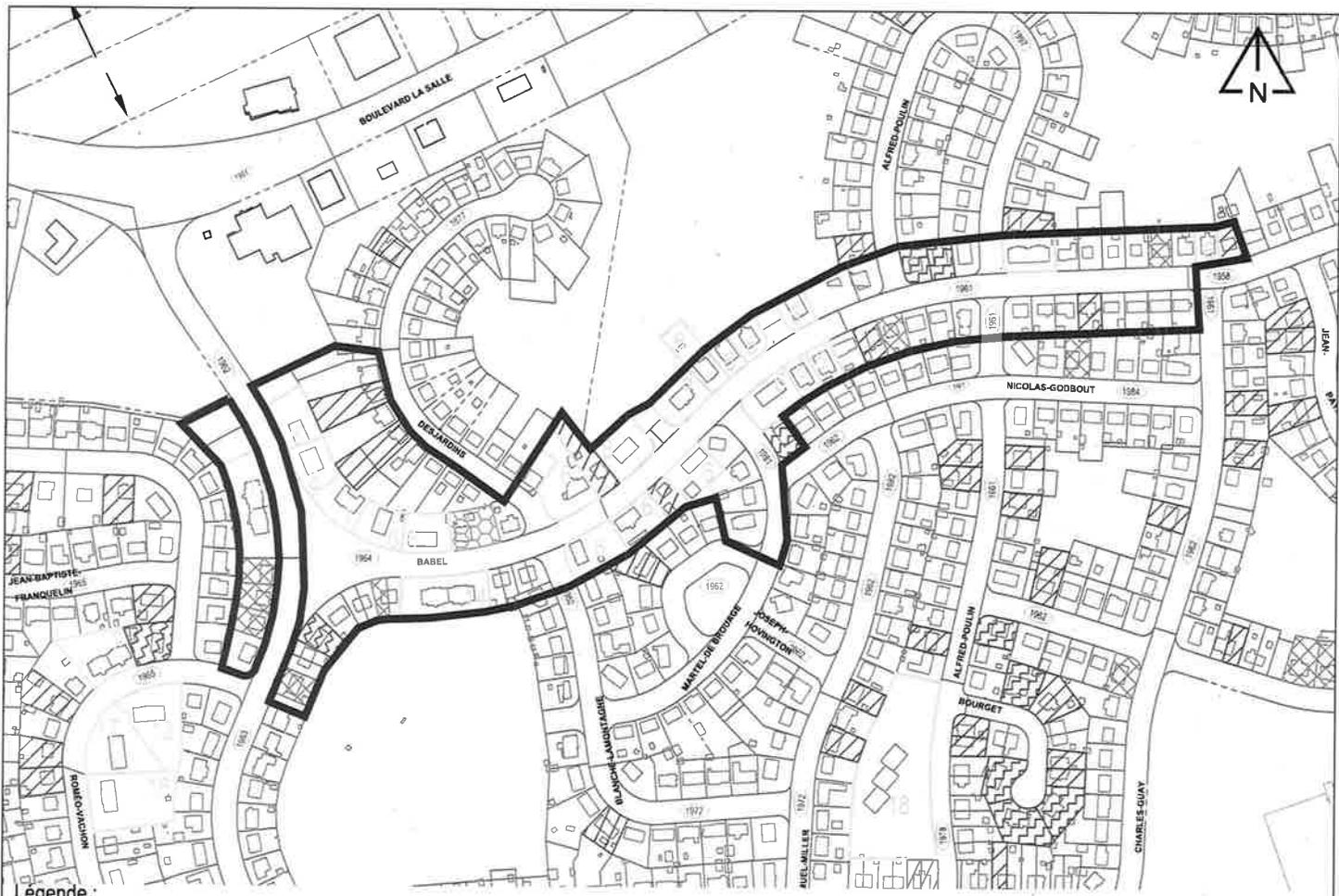
CR
MD



CR
MD



CR
MD



Legende :

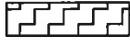
- | | | | | | |
|--|-------------|---|---------------------------|---|-----|
|  | 2 Logements |  | 5 Logements |  | PRQ |
|  | 3 Logements |  | 6 Logements et plus | | |
|  | 4 Logements | 1987 | Année de construction rue | | |

ANNEXE B2 (BABEL)

CR
MD



Légende :

-  2 Logements
-  3 Logements
-  4 Logements

-  5 Logements
-  6 Logements et plus
-  Année de construction rue

 PRQ

ANNEXE C1 (ST-GEORGES)