

PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC

SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le programme a pour objet de stimuler la revitalisation de secteurs de territoires municipaux dont la vocation résidentielle est en déclin.

Le programme établit les critères que doit respecter une municipalité dans l'élaboration d'un programme municipal complémentaire au présent programme.

La Société d'habitation du Québec participe financièrement à l'application du programme municipal selon les règles établies et dans les proportions prévues par le présent programme.

2. Une municipalité peut préparer un programme municipal de revitalisation sur son territoire et l'adopter par règlement.

Le programme municipal et toute modification à celui-ci doivent être approuvés par la Société.

3. Un programme municipal peut inclure une seule ou plusieurs des interventions admissibles prévues à la section II et s'applique dans un ou plusieurs secteurs de son territoire. La désignation d'un secteur n'est pas requise si la municipalité participe uniquement au volet conservation du patrimoine bâti ou au volet maisons lézardées.

4. La municipalité doit démontrer, à la satisfaction de la Société, que le secteur sélectionné rencontre les critères suivants :

1° il est situé sur une partie restreinte de son territoire;

2° il comporte une proportion importante de logements qui nécessitent des travaux de rénovation;

3° son état actuel et l'évolution de sa vocation résidentielle requièrent une intervention publique.

5. La municipalité et la Société, lorsqu'un programme municipal a reçu l'approbation de cette dernière, doivent conclure une entente portant sur la gestion de ce programme.

Cette entente établit les responsabilités respectives des parties, notamment en ce qui a trait aux opérations financières et comptables découlant de l'application du programme municipal et du partage financier en résultant. Elle peut prévoir également toute disposition jugée pertinente par la Société pour la gestion du programme dont le

contenu des dossiers constitués par la municipalité et se rapportant aux projets ou aux bâtiments faisant l'objet du programme, les délais d'exécution des travaux et les conditions de vente des immeubles ayant fait l'objet du programme.

Les règles visant la visibilité de l'application du présent programme auprès de la clientèle desservie par la municipalité sont inscrites à cette entente.

6. La Société peut établir des critères de priorité pour la sélection des municipalités participant au programme. Elle peut également établir des règles administratives qui précisent ou définissent les modalités et conditions d'application des critères du présent programme et qui devront être respectées par les municipalités participant au programme. Ces règles administratives peuvent concerner notamment les interventions admissibles, l'application de ratios pour la répartition du budget entre les interventions prévues au programme municipal, des mesures assurant la protection des locataires contre les évictions systématiques et les hausses de loyer injustifiées.

SECTION II

INTERVENTIONS ADMISSIBLES

7. Les interventions admissibles au programme sont regroupées en six volets :

- 1° la rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu;
- 2° les interventions sur l'habitation;
- 3° la mise en valeur du secteur;
- 4° les interventions sur des biens municipaux;
- 5° la conservation du patrimoine bâti;
- 6° les maisons lézardées.

À moins d'une disposition contraire convenue entre la Société et la municipalité, au moins 80 % du budget alloué à cette dernière doit viser des bâtiments résidentiels.

Les interventions admissibles peuvent être réalisées soit par le biais d'une aide financière versée par la municipalité aux propriétaires des bâtiments touchés ou aux bénéficiaires visés par le programme municipal, ou soit par une action directe de la municipalité par laquelle elle réalise elle-même des interventions prévues au programme municipal.

8. Le volet « rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu » correspond à une intervention qui vise à corriger l'ensemble des défauts majeurs d'un logement et dont la structure d'aide permet d'accorder une aide financière en fonction

de la capacité de payer du ménage pouvant l'occuper. Dans le cas des logements locatifs, cette mesure doit prévoir un mode de fixation du loyer après rénovation qui permet de faire bénéficier le locataire de l'aide financière versée. La Société peut définir la notion de ménage à faible revenu en tenant compte notamment des différentes politiques gouvernementales à cet égard.

9. Le volet « interventions sur l'habitation » correspond à toutes interventions qui visent directement le logement et qui ne sont pas incluses dans le volet « rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu » ou dans le volet « maisons lézardées ». Il englobe également les interventions qui visent à répondre à des problématiques particulières d'un quartier ou à appuyer l'ensemble des opérations mises en place par la municipalité pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle d'un quartier. Ces interventions sont les suivantes :

1° la rénovation résidentielle;

2° la construction résidentielle;

3° la transformation en logement d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment non résidentiel;

4° l'ajout d'un logement à un bâtiment résidentiel ou le réaménagement des logements d'un bâtiment;

5° l'adaptation d'un bâtiment ou d'un logement aux besoins d'une personne handicapée;

6° l'accession à la propriété d'une résidence principale;

7° l'encouragement à la réalisation d'unités résidentielles dans le cadre du Programme AccèsLogis Québec, approuvé par le décret numéro 1335-97 du 15 octobre 1997, ou du Programme Logement abordable Québec, approuvé par le décret numéro 148-2002 du 20 février 2002. Les projets faisant l'objet d'une telle intervention sont considérés conformes à l'ensemble des critères du présent programme s'ils respectent les règles concernant les zones territoriales d'application du programme et s'ils sont réalisés dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec;

8° l'achat-rénovation résidentielle ou l'achat-transformation en logement réalisé par un organisme à but non lucratif ou par une société paramunicipale en habitation;

9° l'appui aux initiatives municipales. Sont incluses dans cette intervention des activités complémentaires aux autres interventions prévues au programme municipal qui viennent en assurer la réalisation ou qui répondent à des situations particulières, ce qui inclut notamment : le support auprès des propriétaires ou

des résidants (excluant les frais de préparation, d'application et de promotion du programme municipal), des projets de démonstration, des projets spéciaux liés à la nature ou à la problématique spécifique d'un quartier.

Pour les interventions visant un bâtiment, ce dernier ne doit pas présenter après les travaux une défektivité qui constitue une menace à la sécurité des occupants.

10. Le volet « mise en valeur du secteur » correspond à l'une des interventions suivantes :

1° la démolition d'un bâtiment accessoire ou vétuste et l'aménagement de l'espace ainsi dégagé;

2° la rénovation d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment ne comportant pas d'unités résidentielles;

3° la protection ou la mise en valeur d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles présentant des aspects architecturaux ou patrimoniaux particuliers.

11. Le volet « interventions sur des biens municipaux » correspond à :

1° l'aménagement d'un parc ou d'un stationnement municipal;

2° l'installation de mobilier urbain permanent;

3° l'installation d'équipements de loisirs.

12. Le volet « conservation du patrimoine bâti » correspond à une intervention qui vise à mettre en valeur un immeuble ou un ensemble d'immeubles présentant un caractère patrimonial important dans la municipalité. Ce volet est appliqué par la Société en collaboration avec le ministère de la Culture et des Communications.

12.1 Le volet « maisons lézardées » correspond à une intervention sur un bâtiment comprenant une vocation résidentielle et dont les fondations présentent des lézardes dont la cause est liée aux conditions du sol naturel ou rapporté qui entoure les fondations. Les travaux admissibles sont ceux visant à remettre en état les fondations et à corriger les autres éléments du bâtiment qui ont été endommagés par le mouvement des fondations; ces travaux doivent comprendre l'installation d'au moins un pieu pour stabiliser les fondations du bâtiment admissible. Les travaux reconnus pour fins de l'établissement de l'aide financière sont ceux se rapportant à la partie résidentielle du bâtiment.

13. Les travaux reconnus dans le cadre de l'ensemble de ces volets doivent respecter les conditions suivantes :

1° les travaux reconnus doivent être exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée délivrée par la Régie du bâtiment du Québec sauf si ces travaux sont réalisés sous l'autorité de la municipalité par son personnel régulier, ou si ces travaux sont exécutés dans le cadre du volet « conservation du patrimoine bâti » par des personnes répondant aux exigences du ministère de la Culture et des Communications. La Société peut exiger que les travaux effectués dans le cadre du programme fassent l'objet d'un plan de garantie reconnu par elle;

2° les travaux reconnus ne peuvent être effectués sur un bâtiment situé dans une zone inondable de grand courant, sauf si des travaux visant à le prémunir contre les risques d'inondation ont été effectués ou si de tels travaux sont exécutés simultanément aux travaux reconnus par le présent programme;

3° les travaux reconnus ne peuvent faire l'objet d'une aide financière cumulée à celle accordée par la Société dans le cadre de ses autres programmes à moins d'une disposition contraire prévue à cet effet par le programme concerné ou s'il s'agit du Programme AccèsLogis Québec ou du Programme Logement abordable Québec. Dans le cas de ces deux derniers programmes, le montant de l'aide additionnelle accordée par la municipalité ne doit pas dépasser, sauf pour les dossiers approuvés par le Conseil du trésor, les montants suivants :

a) s'il s'agit du Programme AccèsLogis Québec ou du volet « social et communautaire » du Programme Logement abordable Québec, 15 % du montant de l'aide financière totale (incluant la contribution de base du milieu mais non la contribution additionnelle) accordée en vertu de l'un de ces programmes;

b) s'il s'agit du volet « privé » du Programme Logement abordable Québec, 40 % du montant de l'aide financière totale (incluant la participation obligatoire de la municipalité) accordée en vertu de ce programme;

4° les travaux reconnus, s'ils visent la rénovation résidentielle, ne peuvent être effectués sur un bâtiment appartenant à une coopérative d'habitation ou à un organisme à but non lucratif qui reçoivent, dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, une aide continue pour défrayer le déficit d'exploitation. La Société peut également exclure du programme d'autres bâtiments qui ne peuvent faire l'objet d'une participation financière du gouvernement du Canada au programme;

5° les travaux reconnus ne peuvent être effectués sur un bâtiment appartenant au gouvernement du Québec, à celui du Canada ou à l'un de leurs ministères ou organismes.

SECTION III

DISPOSITIONS FINANCIÈRES

14. Pour les fins du calcul du coût des travaux reconnus, sont considérés :

- 1° le coût de la main-d'œuvre et celui des matériaux fournis par l'entrepreneur;
- 2° le coût du permis de construction municipal relatif à l'exécution des travaux;
- 3° les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus;
- 4° le montant payé par le propriétaire au titre de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ);
- 5° les frais de relogement versés à un locataire;
- 6° les frais exigés du propriétaire par la municipalité pour l'administration du programme;
- 7° la prime payée par le propriétaire pour bénéficier d'un plan de garantie visant les travaux reconnus.

15. Les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble ne sont pas reconnus sauf, pour ces derniers, dans le cadre des interventions du volet « interventions sur l'habitation » prévoyant spécifiquement l'acquisition d'un bâtiment résidentiel.

Dans le cas d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, le coût de ces travaux doit être ajusté en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée en rapport avec ce sinistre en vertu d'un contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, du montant de la perte établie par la municipalité.

Dans le cas d'une intervention relevant du paragraphe 9° de l'article 9, les coûts reconnus sont ceux acceptés par la Société lors de son approbation de l'intervention mise en place par la municipalité.

16. Dans le cas des interventions consistant en une aide financière accordée à un propriétaire pour l'exécution de travaux ou pour l'acquisition d'un immeuble, la participation financière de ce dernier doit être fixée au moins au tiers du coût total des travaux reconnus. Si le propriétaire est une coopérative d'habitation ou un organisme à but non lucratif oeuvrant principalement dans le domaine de l'habitation, la participation minimale doit être fixée au moins à 25 % du coût total des travaux reconnus. La Société peut accepter une participation plus basse du propriétaire lorsqu'il s'agit d'une

intervention relevant du volet « rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu ».

Dans le cas des autres types d'intervention, aucune participation minimale n'est exigée du bénéficiaire. La participation financière de la municipalité et celle de la Société à l'aide versée ou aux coûts encourus, sont celles établies à l'article 17.

17. La participation financière de la Société à l'aide financière versée par la municipalité ou aux coûts assumés par elle, varie selon le volet concerné :

1° elle est de 66,6 % pour le volet « rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu »;

2° elle est de 50 % pour le volet « interventions sur l'habitation »;

3° elle est de 33,3 % pour le volet « mise en valeur du secteur »;

4° elle est de 25 % pour le volet « interventions sur des biens municipaux »;

5° elle est de 50 % pour le volet « conservation du patrimoine bâti ». De façon exceptionnelle, lorsque le projet le justifie, la Société peut, avec l'autorisation du ministre, porter sa participation financière à 66,6 %. La participation de la municipalité peut être assumée, en tout ou en partie, par un autre organisme ou personne;

6° elle est de 50 % pour le volet « maisons lézardées » mais peut être portée jusqu'à 66,6 % advenant une participation financière du gouvernement du Canada à ce volet.

SECTION IV

DISPOSITIONS DIVERSES

18. L'aide financière totale accordée au propriétaire et toute dépense engagée par la municipalité sont déboursées par la municipalité. La Société, par le biais d'une entente avec la municipalité, précise, pour la partie de l'aide financière assumée par la Société, la portion qui sera remboursée par cette dernière lors de la réalisation du projet et la portion qui fera l'objet d'un prêt contracté par la municipalité pour une durée pouvant atteindre 15 ans. La Société peut reconnaître des frais d'intérêts sur le financement temporaire portant sur les montants dus par elle. La Société rembourse à la municipalité le capital et les intérêts de ce prêt selon les modalités et le taux convenus entre les parties. La Société peut également convenir de rembourser en tout ou en partie, avant le terme fixé, le solde du prêt.

19. Une municipalité peut imposer des frais d'administration au propriétaire pour le traitement de toute demande d'aide financière.

20. Toute intervention réalisée à l'extérieur des limites du secteur désigné par la municipalité doit être préalablement autorisée par la Société.

21. Aucune dépense encourue avant l'entrée en vigueur de l'entente intervenue entre la Société et la municipalité n'est admissible au présent programme à moins qu'elle n'ait été préalablement autorisée par la Société.

Dans le cas du volet « maisons lézardées », la Société peut prendre entente avec la municipalité pour reconnaître des travaux admissibles exécutés avant l'entrée en vigueur du programme municipal ou avant sa reconnaissance par la Société dans le cadre de ce volet. Ces travaux ne doivent pas avoir été exécutés plus d'un an avant l'entrée en vigueur du programme municipal ou, si le programme municipal est mis en œuvre ou reconnu par la Société au cours de l'année 2003, ils doivent avoir été exécutés après le 1^{er} janvier 2001 afin de couvrir notamment les conséquences découlant des sécheresses survenues en 2001 et 2002.

22. La municipalité doit prévoir des mécanismes pour assurer le remboursement de tout ou partie de l'aide financière versée conjointement par elle et la Société s'il est porté à sa connaissance tout fait rendant fausse, inexacte ou incomplète la demande d'aide financière produite par le propriétaire ou le bénéficiaire.

De tels mécanismes doivent également être prévus dans les cas de non-respect des obligations imposées au propriétaire ou au bénéficiaire aux termes du programme municipal.

23. Le gouvernement peut, en tout temps, mettre fin au présent programme et la Société ne peut, à compter du jour de la prise d'effet de sa cessation, verser une aide financière en application du présent programme à l'égard de toute demande d'aide financière approuvée par la municipalité ou de toute dépense engagée par la municipalité après cette date.