

PROGRAMME POUR LES RÉSIDENCES ENDOMMAGÉES PAR LA PYRRHOTITE

NORMES D'APPLICATION

OBJECTIFS

VOLET I :

AIDE FINANCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE TRAVAUX ET FRAIS AFFÉRENTS

Le Volet I du programme a pour objectif de soutenir financièrement les propriétaires de bâtiments résidentiels dont les fondations sont endommagées par la présence de pyrrhotite.

VOLET II

AIDE FINANCIÈRE POUR LA RÉALISATION DES RAPPORTS D'EXPERTISE

Le Volet II vise à soutenir financièrement les propriétaires de bâtiments résidentiels qui veulent faire effectuer les expertises nécessaires pour détecter la présence de la pyrrhotite dans les fondations et sa concentration, le cas échéant.

CHAPITRE I – VOLET I

SECTION 1

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le Volet I s'applique sur le territoire d'une municipalité où des mesures, à la satisfaction de la Société d'habitation du Québec, ont été mises en place pour éviter les risques associés à la présence de pyrrhotite dans les fondations de bâtiments résidentiels.

Il ne s'applique pas sur le territoire d'une réserve indienne.

SECTION 2

ADMISSIBILITÉ DES PERSONNES

2. Le Volet I est établi au bénéfice des propriétaires de la totalité ou d'une partie d'un bâtiment admissible au moment de la demande d'aide.

SECTION 3

ADMISSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

3. Est un bâtiment admissible le bâtiment résidentiel composé d'une ou de plusieurs unités, ou la partie résidentielle d'un autre type de bâtiment qui satisfait aux conditions suivantes :

1° l'unité résidentielle doit servir de résidence principale à au moins une personne;

2° le bâtiment doit avoir été endommagé;

3° les dommages doivent avoir été causés par la présence de pyrrhotite dans le béton;

4° des travaux sont nécessaires pour assurer l'intégrité des fondations du bâtiment.

4. Malgré l'article 3, ce volet ne s'applique pas à un bâtiment qui :

1° appartient à une municipalité, au gouvernement du Canada, au gouvernement du Québec ou à un organisme ou ministère relevant de l'un d'eux;

2° est un « établissement public », un « établissement privé conventionné » ou un « centre d'hébergement et de soins de longue durée privé » au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., c. S-4.2);

3° est un immeuble dont le déficit d'exploitation est assumé par la Société;

4° est situé dans une zone inondable de grands courants, sauf si celui-ci est déjà ou sera, simultanément à l'exécution des travaux, immunisé contre les inondations;

5° a déjà fait l'objet du présent volet du programme.

SECTION 4

ADMISSIBILITÉ DES TRAVAUX

5. Les travaux admissibles sont ceux visant à :

1° remplacer les fondations du bâtiment admissible, incluant les éléments donnant l'accès au bâtiment, s'ils sont intégrés aux fondations et, le cas échéant, les travaux visant à reconstruire le parement extérieur;

2° remettre en état les pièces situées au sous-sol.

6. Les travaux pouvant être financés, notamment, par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ou dans le cadre d'un programme ou régime d'assurance, du secteur public ou privé, ne sont pas admissibles.

Malgré ce qui précède, est admissible un bâtiment couvert par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mais dont le rapport d'expertise pour détecter la présence de la pyrrhotite s'est avéré incomplet.

7. Les travaux réalisés antérieurement à l'autorisation de la Société ne sont pas admissibles, sauf s'il s'agit de travaux de remise en état des pièces situées au sous-sol du bâtiment. Dans ces cas, les travaux doivent avoir été effectués sur un bâtiment admissible pour lequel des travaux couverts par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ont été exécutés entre le 1^{er} janvier 2010 et l'entrée en vigueur du présent programme.

8. Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur inscrit au registre des détenteurs de licence de la Régie du bâtiment du Québec et la Société pourra exiger que ces travaux fassent l'objet d'un plan de garantie offert par une association d'entrepreneurs. L'entrepreneur ne doit pas être inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics.

Toutefois, les travaux de remise en état du sous-sol peuvent être effectués par le propriétaire.

SECTION 5

IDENTIFICATION DES COÛTS RECONNUS

9. Les coûts admissibles comprennent le coût des travaux admissibles (matériaux, main-d'œuvre, frais d'administration et profits de l'entrepreneur) et, s'il y a lieu, le coût du permis de construction, les coûts associés à la production des pièces justificatives attestant, à la satisfaction de la Société, de la présence de pyrrhotite, les honoraires professionnels pour la réalisation de plans et, si exigé, la prime associée à la garantie des travaux de rénovation, ainsi que les taxes applicables.

10. Le coût reconnu des travaux admissibles aux fins du calcul de l'aide financière correspond au moindre des montants suivants :

1° la plus basse soumission obtenue par le propriétaire;

2° celui facturé par l'entrepreneur à la fin des travaux;

3° calculé à partir de la liste de prix maximums établie par la Société, le cas échéant.

La Société détermine le nombre de soumissions devant être obtenues.

Dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article 8, la Société peut rembourser le coût des matériaux et reconnaître un coût de main-d'œuvre de 14,25 \$ l'heure, et ce, selon des modalités déterminées par elle.

11. Dans le cas d'un bâtiment comprenant une partie non résidentielle, le total des coûts reconnus des travaux admissibles correspond à la proportion de la superficie totale de plancher du bâtiment occupée par la partie résidentielle.

SECTION 6

AIDE FINANCIÈRE

12. L'aide financière à verser est établie en appliquant un taux d'aide de 75 % au total des coûts admissibles reconnus.

Pour les bâtiments admissibles ne bénéficiant pas du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'aide financière maximale pouvant être versée est de 75 000 \$. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment multilogement (logement et condominium), un montant maximal de 25 000 \$ peut être accordé pour chacune des unités résidentielles additionnelles qui composent le bâtiment admissible.

Pour les bâtiments admissibles bénéficiant du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mais pour lesquels les travaux relatifs à la remise en état des pièces au sous-sol ne sont pas couverts par ce Plan, l'aide financière maximale pouvant être versée est de 15 000 \$.

13. La Société verse l'aide financière au propriétaire d'un bâtiment admissible à la fin des travaux et selon les modalités qu'elle établit.

14. L'octroi de l'aide financière dans le cadre de ce programme est conditionnel à ce que le bénéficiaire s'engage à rembourser à la Société, selon des modalités à déterminer par elle, l'aide financière accordée si les préjudices pour lesquels l'aide financière est octroyée font l'objet d'une indemnisation provenant d'une compagnie d'assurance ou de toute autre source, notamment à la suite de l'exercice de recours civils.

Malgré ce qui précède, le bénéficiaire n'a pas à rembourser ou à s'engager à rembourser à la Société l'aide financière accordée si les préjudices pour lesquels elle est octroyée font l'objet d'une indemnisation dans le cadre de procédures judiciaires intentées par des victimes de la pyrrhotite, communément appelés dossiers de la « deuxième vague ».

CHAPITRE II – VOLET II

SECTION 1

TERRITOIRE D'APPLICATION

14.1 Le Volet II s'applique sur l'ensemble du territoire du Québec, à l'exception des réserves indiennes.

SECTION 2

ADMISSIBILITÉ DES PERSONNES

14.2 Le programme est établi au bénéfice des propriétaires de la totalité ou d'une partie d'un bâtiment admissible au moment de la demande d'aide.

SECTION 3

ADMISSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

14.3 Est un bâtiment admissible le bâtiment résidentiel composé d'une ou de plusieurs unités devant servir de résidence principale à au moins une personne, ou la partie résidentielle d'un autre type de bâtiment, s'il n'a pas déjà fait l'objet d'une expertise de ses fondations dans le but de détecter la présence de pyrrhotite dans le béton, à l'exclusion des bâtiments spécifiés à l'article 4.

Malgré ce qui précède, est admissible un bâtiment couvert par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mais dont le rapport d'expertise pour détecter la présence de la pyrrhotite s'est avéré incomplet.

14.4 Pour les bâtiments admissibles se trouvant sur le territoire des régions administratives de la Mauricie et du Centre-du-Québec, la période de construction de ceux-ci doit se situer entre les années 1996 et 2008.

14.5 Pour les bâtiments admissibles ne se trouvant pas sur le territoire de l'une des régions administratives identifiées à l'article 14.4, les bâtiments seront admissibles seulement si des fissures, qui s'apparentent à la présence de la pyrrhotite, sont confirmées lors d'une inspection visuelle par un spécialiste.

SECTION 4

COÛTS ADMISSIBLES

14.6 Les coûts admissibles aux fins du calcul de l'aide financière sont ceux encourus pour la réalisation des rapports d'expertise nécessaires vérifiant la présence de pyrrhotite dans le béton des fondations ainsi que sa concentration.

SECTION 5

AIDE FINANCIÈRE

14.7 L'aide financière consiste en un montant équivalent à :

- 75% du coût de la production du premier rapport d'expertise, jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 1 200 \$;

ou

- 75% du coût de la production des deux rapports d'expertise, jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 2 400\$, si le premier conclut de la présence de pyrrhotite et que le second détermine sa concentration.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1

RENSEIGNEMENTS

15. Le demandeur doit remplir le formulaire prescrit par la Société et fournir tous les renseignements et pièces justificatives nécessaires au traitement de sa demande d'aide financière.

15.1 Dans le cadre du Volet II, le demandeur doit s'y être inscrit avant le 30 septembre 2021 et avoir transmis à la Société les résultats des rapports d'expertise avant le 1^{er} janvier 2023.

Malgré ce qui précède, le demandeur propriétaire d'un bâtiment couvert par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mais dont le rapport d'expertise pour détecter la présence de la pyrrhotite s'est avéré incomplet, doit s'y être inscrit au plus tard le 31 août 2023 et avoir transmis à la Société les résultats des rapports d'expertise au plus tard 6 mois après cette date.

16. La Société peut exiger du demandeur tout renseignement ou toute pièce justificative supplémentaire requis au soutien de la demande. Elle peut également surseoir à l'étude de la demande d'aide financière jusqu'à ce que le demandeur lui ait fourni ces renseignements ou pièces justificatives.

17. Lorsqu'une aide financière a été accordée dans le cadre du Volet I, la Société peut exiger du bénéficiaire tout renseignement ou toute pièce justificative afin de valider si les préjudices pour lesquels l'aide financière a été octroyée ont fait l'objet d'une indemnisation provenant d'une compagnie d'assurance ou de toute autre source, notamment à la suite de l'exercice de recours civils.

SECTION 2

ADMINISTRATION DU PROGRAMME

18. La Société peut confier, en tout ou en partie, par l'entremise d'une entente, la gestion d'un ou des volets du programme à un partenaire.

19. Les partenaires de la Société sont les municipalités ou, le cas échéant, toute personne autorisée par la Société à administrer un ou les volets du programme conformément à la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8).

20. La Société et le partenaire conviennent, dans une entente de gestion, des responsabilités et tâches respectives de chacun dans l'administration d'un ou des volets du programme et des dispositions spécifiques à l'égard notamment de la protection des renseignements personnels, la vérification et les communications. Cette entente peut prévoir, entre autres, que le versement de l'aide financière est effectué par le partenaire en lieu et place de la Société. La Société peut faire des avances de fonds au partenaire ou assumer des frais de financement sur les montants dus par elle.

21. La Société peut verser à un partenaire une contribution financière à la gestion d'un ou des volets du programme. Cette contribution est ajustée en fonction des coûts et des exigences d'administration du ou des volets concernés, jusqu'à un maximum de 15% des dépenses du ou des volets. Les modalités d'établissement et de versement de cette contribution sont précisées par la Société et intégrées à l'entente de gestion.

SECTION 3

DISPOSITIONS FINALES

22. Un propriétaire doit rembourser à la Société tout montant reçu lorsqu'il a fait une fausse déclaration ou n'a pas respecté les conditions de l'un ou l'autre des volets du programme.

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 Société d'une aide financière à laquelle le propriétaire n'avait pas droit.

22.1 Malgré toute disposition contraire prévue au présent programme, la Société peut verser une aide financière moindre à un demandeur qui a déjà reçu, au moment du dépôt de sa demande d'aide financière, une indemnisation dans le cadre la deuxième vague de procédures judiciaires intentées par des victimes de la pyrrhotite, et ce, afin que le cumul des sommes reçues par ce demandeur ne soit pas supérieur aux coûts totaux des travaux réalisés sur le bâtiment admissible. Un tel demandeur doit transmettre à la Société ou à son partenaire visé à l'article 18 tout document exigé par ces derniers, nécessaire à la détermination de l'aide financière à laquelle il a droit.

22.2 La Société peut également verser, malgré toute autre disposition contraire prévue au programme, une somme maximale de 11 000 000 \$ à un avocat qu'elle désigne, en fidéicommiss, afin de dédommager le propriétaire d'un bâtiment admissible au programme qui ne recevra pas une pleine indemnisation dans le cadre de la deuxième vague de procédures judiciaires intentées par des victimes de la pyrrhotite. Cette indemnisation ne pourra être supérieure aux coûts totaux des travaux réalisés sur ce bâtiment.

23. Le présent programme prend fin le 1^{er} septembre 2023, à l'exception de l'aide financière octroyée à un demandeur visé par le deuxième alinéa de l'article 15.1, qui peut être versée par la Société après cette date, au plus tard le 31 mars 2024. Toutefois, la Société ou le gouvernement peut mettre fin au programme en tout temps avant cette date.