



## MUNICIPALITÉ DE Saint-Raphaël

### PROVINCE DE QUÉBEC M.R.C. DE BELLECHASSE

**SÉANCE ORDINAIRE** du Conseil de la Municipalité de Saint-Raphaël, le **13 août 2018**, à 19h30, au Centre communautaire, à laquelle séance sont présents le maire Monsieur Gilles Breton et les conseillers suivants:

Siège #1 - Guylaine Larochelle  
Siège #2 - Jérôme Carrier  
Siège #3 - Mélanie Asselin  
Siège #4 - Tonia Despont

Est/sont absents à cette séance :

Siège #5 - Louise Aubé  
Siège #6 - Marie-Josée Roy

Formant quorum sous la présidence de Monsieur Gilles Breton, maire.  
Est aussi présente Madame Julie Roy, directrice générale et secrétaire-trésorière.

Il a été adopté ou décidé ce qui suit : **RÉSOLUTION: 2018-08-153**

#### **Adoption / Règlement numéro 2018-191 sur le Programme Rénovation Québec/Municipalité de Saint-Raphaël - Édition 2018-2019**

#### **RÈGLEMENT NUMÉRO 2018-191 SUR LE PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC/MUNICIPALITÉ DE SAINT-RAPHAËL – ÉDITION 2018-2019**

Considérant que la Société d'habitation du Québec a instauré un programme-cadre qui a pour objet de favoriser la mise en place par la Municipalité de mesures pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin dans le secteur assujéti au PIIA;

Considérant que le Ministre des affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire a accordé à la Municipalité de Saint-Raphaël un budget pour l'application d'un programme municipal de revitalisation sur son territoire;

Considérant que la SHQ participe au budget global du présent programme soit 60 000\$ dans une proportion de 50%, l'autre 50% étant assumé par la Municipalité;



## MUNICIPALITÉ DE Saint-Raphaël

Considérant que la Municipalité de Saint-Raphaël a signé, avant l'obtention de l'approbation de son programme par la Société d'habitation du Québec, une entente sur la gestion dudit programme qui prévoit notamment que la Municipalité déboursera la totalité de l'aide financière accordée aux propriétaires et que la participation financière de la Société d'habitation du Québec à cette aide lui sera remboursée;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en place des mesures afin d'appuyer les initiatives de revitalisation du secteur assujetti au PIIA;

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir des modalités à l'égard de la gestion du programme;

Considérant qu'un avis de motion du présent règlement a été donné par M. Jérôme Carrier à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 9 juillet 2018;

### **EN CONSÉQUENCE,**

**IL EST PROPOSÉ PAR Mme Tonia Despont  
APPUYÉ PAR M. Jérôme Carrier**

### **ET RÉSOLU UNANIMEMENT**

QUE le règlement numéro 2018-191 sur le programme rénovation Québec/Municipalité de Saint-Raphaël-édition 2018-2019 soit adopté et que le Conseil ordonne et statue par ce règlement ce qui suit :

#### **Article 1      TITRE**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement numéro 2018-191 sur le programme rénovation Québec/Municipalité de Saint-Raphaël-édition 2018-2019.

#### **Article 2      LES DÉFINITIONS**

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

« **Demande d'aide financière** » : formulaire utilisé par une personne pour demander une



## MUNICIPALITÉ DE Saint-Raphaël

aide financière conformément aux modalités du Programme Rénovation Québec / Municipalité de Saint-Raphaël;

« **Certificat d'aide financière** » : formulaire utilisé par la Municipalité pour confirmer qu'elle s'engage à accorder une aide financière à un requérant dans le cadre du programme;

« **Défectuosité majeure** » : Détérioration importante d'un élément essentiel d'un bâtiment, tels les murs extérieurs, la toiture, les fenêtres, la fondation, le système électrique, la plomberie, le système de chauffage, la charpente et dont la correction est requise pour redonner au bâtiment son caractère fonctionnel ou pour rendre son occupation sécuritaire;

« **Logement** » : Groupe de pièces complémentaires servant ou destinées à servir de domicile à un ménage, qui comprend obligatoirement un salon ou une aire de séjour, une salle à manger ou coin repas, une cuisine ou coin cuisine, une chambre ou coin repos et qui est équipé d'une installation sanitaire ainsi que d'appareils et installations pour préparer et consommer des repas;

« **Chambre en location** » : Pièce servant ou destinée à servir de résidence à au plus deux personnes lorsque la chambre en location est située dans une maison de chambres et au plus à une personne lorsque la chambre en location est située dans un logement. À l'intérieur de la chambre en location, il ne doit pas y avoir d'équipements de cuisine;

« **Entrepreneur accrédité** » : Personne physique ou morale détenant une licence valide d'entrepreneur en construction émise par la Régie du bâtiment du Québec et les numéros de remise de taxes applicables (TPS, TVQ). Une personne détenant une licence de « constructeur-propriétaire » n'est pas considérée comme un entrepreneur détenant une licence appropriée, aux fins du programme;

« **Officier responsable** » : La personne désignée par la Municipalité pour assurer la gestion du programme;

« **Propriétaire** » : La personne physique ou morale qui possède un droit de propriété sur le bâtiment où doivent être exécutés les travaux;

« **Société** » : Société d'habitation du Québec;

« **Municipalité** » : La municipalité de Saint-Raphaël.



## MUNICIPALITÉ DE Saint-Raphaël

### **Article 3**      **LE BUT DU PROGRAMME**

Le programme a pour objet d'améliorer la qualité du cadre bâti et de stimuler la revitalisation du secteur assujéti au PIIA dont la vocation résidentielle est en déclin.

### **Article 4**      **LE TERRITOIRE D'APPLICATION**

**Le plan de l'annexe 1** illustre de façon précise le territoire d'application du programme. Il correspond au secteur assujéti au PIIA au règlement 2017-185 et ses amendements.

Toutefois, la Municipalité pourra reconnaître admissibles des demandes provenant de l'extérieur de ces secteurs jusqu'à concurrence de 15% du budget qui lui est alloué par la Société pour l'application du programme.

### **Article 5**      **LE VOLET ET LE TYPE D'INTERVENTION**

Dans le cadre du volet II – Les interventions sur l'habitation, le programme prévoit un type d'intervention : II-1 La rénovation résidentielle pour propriétaire-occupants et la rénovation d'unités résidentielles locatives.

La rénovation résidentielle peut comprendre toute intervention touchant la réfection des façades d'un bâtiment résidentiel, les corrections des défauts majeurs d'un bâtiment résidentiel, le réaménagement de logement, la mise en valeur d'aspects architecturaux d'un bâtiment résidentiel.

Dans le cas de la réfection des façades, les travaux autorisés concernent :

- a. Les portes et les contre-portes;
- b. Les fenêtres et les contre-fenêtres;
- c. Les encadrements, les boiseries et les moulurations;
- d. Les volets extérieurs, les contrevents et les persiennes;
- e. Les galeries, les tambours ou annexes;



## MUNICIPALITÉ DE Saint-Raphaël

- f. Les corniches, les frises, les larmiers, les escaliers, etc.;
- g. Le nettoyage ou la mise en état d'une surface par une technique appropriée (lavage, brossage, etc.);
- h. La réfection des joints de maçonnerie;
- i. Les travaux reliés directement au revêtement extérieur des murs (incluant les enduits et la peinture) en privilégiant un matériel de l'époque de la maison en excluant le bardeau d'asphalte;
- j. La pose d'un crépi sur les ouvrages de maçonnerie (cheminée, fondations);
- k. La pose d'un revêtement traditionnel sur les toitures (les bardeaux de cèdres, la tôle à baguette, la tôle à la canadienne ou la tôle à joint pincée);
- l. La mise aux normes des issues.

### **Article 6 LES CRITÈRES ET LES RÈGLES**

La Municipalité peut établir des critères de priorité pour la sélection des propriétaires qui veulent participer au programme. Les projets retenus sont ceux qui cadreront avec les objectifs et les critères de qualité établis dans le PIIA.

La Municipalité peut également établir des règles administratives qui précisent ou définissent les modalités et les conditions d'application des critères du présent programme.

### **Article 7 LE FINANCEMENT DU PROGRAMME**

L'enveloppe budgétaire du programme est établie à une somme maximale de 60 000\$ et est partagée à parts égales, par la Société et par la Municipalité.

### **Article 8 L'ADMISSIBILITÉ DES PERSONNES**

Le présent programme est établi pour le bénéfice de toute personne physique ou morale qui, seule ou en copropriété divise ou indivise, détient un droit de propriété à l'égard de la totalité ou d'une partie d'un bâtiment admissible à la date de la signature de la demande d'aide



## MUNICIPALITÉ DE Saint-Raphaël

financière prévue par le présent règlement programme et dont le projet est admissible en vertu du présent programme.

Les propriétaires suivants ne sont pas admissibles :

1. Un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;
2. Un organisme à but non lucratif ou une coopérative qui reçoit 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 financière continue pour défrayer 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 9** L'ADMISSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

Le programme s'applique à la partie ou à la totalité de la superficie de plancher du bâtiment qui sert à des unités résidentielles.

Aucun arrérage de taxe ne doit affecter l'immeuble faisant l'objet d'une demande d'aide financière.

Ne sont pas admissibles la totalité ou la partie d'un bâtiment qui ne sert pas à des unités résidentielles ou qui est érigé dans une zone inondable de grand courant, sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux visant à le prémunir contre les conséquences d'une inondation ou fait l'objet de tels travaux simultanément à l'exécution de travaux admissibles au présent programme.

### **Article 10** L'ADMISSIBILITÉ DES TRAVAUX

Pour être admissibles, les travaux doivent respecter les conditions suivantes :

1. Avoir fait l'objet d'au moins deux soumissions par des entrepreneurs accrédités, incluant les matériaux et la main d'œuvre;



## MUNICIPALITÉ DE Saint-Raphaël

2. Être d'un coût égal ou supérieur à 2 000\$ taxes non incluses;
3. Être exécutés par un entrepreneur accrédité qui a aussi fourni les matériaux;
4. Si le bâtiment comporte une défectuosité majeure ou une défectuosité qui représente une menace à la sécurité des occupants, celle-ci doit obligatoirement être corrigée. Dans un tel cas, pour être reconnus admissibles, les travaux doivent inclure ceux requis pour corriger cette défectuosité car le bâtiment ne doit pas présenter, après l'intervention, aucune défectuosité représentant une menace pour la sécurité des occupants;
5. Avoir fait l'objet d'une recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

### **Article 11 LES TRAVAUX NON ADMISSIBLES**

Les travaux suivants ne sont pas admissibles :

1. Les travaux débutés avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
2. Les travaux effectués avant l'autorisation de l'officier responsable de la Municipalité;
3. Les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation;
4. Les travaux sur un bâtiment accessoire, notamment une remise, un abri d'auto ou un garage;
5. La réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager;
6. Les travaux visant à terminer un bâtiment en cours de construction;
7. Les travaux pour corriger une malfaçon ou un vice de construction à la suite de travaux exécutés par un entrepreneur ou par une personne qualifiée qui en a la responsabilité en vertu du Code civil du Québec;



## MUNICIPALITÉ DE Saint-Raphaël

8. Les travaux faisant l'objet d'une aide financière provenant d'un autre programme de la Société, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre d'AccèsLogis Québec.

### **Article 12 L'OCCURRENCE D'UN SINISTRE**

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 est 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 établi par la Municipalité.

### **Article 13 L'AIDE FINANCIÈRE POUR LA RÉNOVATION**

Le montant de l'aide financière pour la rénovation est calculé en multipliant les coûts reconnus des travaux admissibles par le taux de 50%. Toutefois, le montant maximum de l'aide financière est de 10 000\$ par bâtiment.

Les coûts admissibles, pour les fins du calcul de l'aide financière, sont :

1. Le coût de la main d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur accrédité;
2. Le coût du permis de rénovation relatif à l'exécution des travaux;
3. Le coût des honoraires pour la réalisation des esquisses, des plans et des devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux admissibles;
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).

Ne sont pas admissibles





## MUNICIPALITÉ DE Saint-Raphaël

- Les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble;
- La portion des coûts liés à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment :

Si le bâtiment comprend ou comprendra une fonction non résidentielle, une partie des coûts non liés à des travaux visant les parties communes du bâtiment (fondation, structure, parement extérieur) ou visant des espaces servant à la fois à une unité résidentielle et à la fonction non résidentielle, n'est pas admissible. Cette partie des coûts non admissibles correspond à la proportion de la superficie de plancher occupée par la fonction non résidentielle.

### **Article 14 LE VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE**

L'aide financière est déboursée au propriétaire à la fin des travaux sur la base d'un rapport de fin de travaux signé par l'officier responsable, de facture(s) de l'entrepreneur ayant exécuté les travaux et de la preuve de paiement à l'entrepreneur. Les factures doivent détailler la nature des travaux et indiquer clairement le numéro de licence RBQ ainsi que les numéros de TVQ et de TPS.

La Municipalité peut verser une partie de l'aide financière avant la fin des travaux si ceux-ci sont interrompus pour une période indéterminée et pour des raisons incontrôlables par le propriétaire ou s'ils doivent être exécutés sur plusieurs semaines compte tenu de la nature des travaux. Le montant versé ne peut alors dépasser le coût admissible des travaux exécutés et acceptés par la Municipalité.

### **Article 15 L'ADMINISTRATION DU PROGRAMME**

Un propriétaire qui désire bénéficier de l'aide financière prévue au présent programme doit remplir et signer une demande d'aide financière sur le formulaire prescrit par la Municipalité. Le formulaire intitulé « Formulaire de demande d'aide financière » apparaît à **l'annexe 2** du présent règlement. Au formulaire, doivent être joints les documents suivants :

1. Le titre de propriété et/ou le document de confirmation de taxes foncières de l'immeuble visé par la demande d'aide financière;



## MUNICIPALITÉ DE Saint-Raphaël

2. Les plans et/ou les devis des travaux projetés requis à une bonne compréhension du projet;
3. Au moins deux soumissions faites par des entrepreneurs accrédités et une copie conforme de la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec de chaque entrepreneur soumissionnaire, incluant les numéros de TVQ et TPS doivent être indiqués;
4. Le permis de rénovation dûment signé par l'inspecteur municipal et la résolution de la Municipalité acceptant lesdits travaux si ceux-ci sont assujettis au PIIA;
5. L'annexe 4 « Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire » complété s'il y a lieu.

### **Article 16 LES RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES**

L'officier responsable peut, d'office et à tout moment, surseoir à l'étude d'une demande d'aide financière jusqu'à ce que le propriétaire ait fourni tout renseignement ou document qu'il estime nécessaire à l'application du présent programme et pour établir la conformité de l'aide financière.

### **Article 17 LE TRAITEMENT DES DEMANDES**

Une demande d'aide financière ne peut être reçue et traitée par l'officier responsable que si elle est complète conformément aux dispositions du présent règlement.

### **Article 18 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 :



## MUNICIPALITÉ DE Saint-Raphaël

1. Le propriétaire complète et remet au fonctionnaire désigné le formulaire « Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire » ;
2. Les locataires soient informés par écrit que le bâtiment faisant l'objet d'une aide financière versée en vertu du présent règlement n'est soustrait d'aucune façon à la juridiction 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 du 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 déterminée par la Régie du Logement;

Le propriétaire ou 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.

### **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.



## MUNICIPALITÉ DE Saint-Raphaël

### **Article 19**    **L'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AIDE**

Après avoir examiné la demande d'aide financière et, au besoin, après avoir inspecté le bâtiment visé par cette demande, l'officier responsable complète, signe et transmet au propriétaire du bâtiment le formulaire apparaissant à **l'annexe 3** intitulé « Certificat d'aide financière » à la condition que cette demande soit conforme au programme. Le certificat d'aide financière est émis après la réception de la demande complète d'aide financière. Si le certificat d'aide financière ne peut être émis, l'officier responsable en fait connaître, par écrit, les motifs au propriétaire.

L'entrepreneur accrédité et le propriétaire sont tenus d'aviser l'officier municipal de toutes modifications touchant les travaux admissibles à défaut de quoi l'octroi de l'aide financière concernant ces travaux pourrait être retiré. L'officier municipal devra également être informé de toute déficience ou tout problème apparaissant en cours de chantier et pouvant modifier le projet original.

### **Article 20**    **LA FIN DES TRAVAUX**

Lorsque les travaux visés par la demande d'aide financière sont complétés, le propriétaire doit en aviser l'officier responsable. Celui-ci procède alors à une inspection des travaux. L'officier responsable peut exiger que des correctifs soient apportés aux travaux exécutés si ceux-ci ne sont pas conformes aux plans et devis approuvés par la Municipalité ou aux exigences du programme.

### **Article 21**    **LA DATE LIMITE DE FIN DES TRAVAUX**

Dans le cadre de l'édition 2018-2019, ne sont pas admissibles, des travaux exécutés après le 15 décembre 2019 même s'ils ont préalablement fait l'objet d'une demande d'aide financière et d'un certificat d'aide financière.

### **Article 22**    **L'ÉMISSION DE LA DEMANDE DE PAIEMENT**

Après avoir constaté que les travaux visés par la demande d'aide financière ont été exécutés à la satisfaction de la Municipalité et après avoir reçu copie des pièces justificatives relatives aux dépenses encourues par le propriétaire ainsi que la preuve de paiement à l'entrepreneur,



## MUNICIPALITÉ DE Saint-Raphaël

l'officier responsable émet la demande de paiement de l'aide financière prévue au programme. Il en avise par écrit le propriétaire.

### **Article 23 PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR**

Lorsque cela s'applique, la Municipalité exige du propriétaire, avant de lui verser l'aide financière, qu'il signe le formulaire « Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire » dans lequel sont précisées les conditions à respecter pour avoir droit à l'aide financière.

### **Article 24 LA RÉVOCATION DE L'AIDE FINANCIÈRE**

La Municipalité peut révoquer à tout moment l'octroi d'une aide financière à un propriétaire si celui-ci a fait défaut de terminer les travaux reconnus selon le délai prévu par le présent règlement.

La Municipalité peut également révoquer à tout moment l'octroi d'une aide financière s'il est porté à sa connaissance tout fait qui rend la demande d'aide financière du propriétaire non conforme aux dispositions du présent programme, inexacte ou incomplète, ou qui a pu en rendre la production irrégulière.

### **Article 25 LE REMBOURSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE**

Un propriétaire doit rembourser à la Municipalité tout montant reçu lorsqu'il a fait une fausse déclaration ou lorsque l'octroi de l'aide financière a été révoqué.

Au sens du présent article, constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou renseignement erroné ainsi que toute omission ou information incomplète ayant eu pour effet le versement par la Municipalité d'une aide financière à laquelle le propriétaire n'avait pas droit.

En outre, le propriétaire doit rembourser l'aide financière qui lui a été payée s'il est porté à la connaissance de la Municipalité qu'il a fait une fausse déclaration, qu'il a fourni des renseignements incomplets ou inexacts ou qu'il n'a pas respecté les dispositions du présent règlement.

### **Article 26 L'ARRÊT DU PROGRAMME**



## MUNICIPALITÉ DE Saint-Raphaël

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

### **Article 27 L'ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi et après approbation par la SHQ.

(Annexe en fichier joint)

Copie certifiée conforme au livre des procès-verbaux de la municipalité de Saint-Raphaël, ce **14 août 2018**.

---

Julie Roy, directrice générale et secrétaire-trésorière