

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SENNETERRE

**RÈGLEMENT N° 2023-730**

ÉTABLISSANT LE PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC –  
VILLE DE SENNETERRE

ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec (SHQ) a instauré un programme-cadre qui a pour objet de favoriser la mise en place par la Ville de Senneterre de mesures pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin dans un ou des secteurs restreints de son territoire;

ATTENDU QUE la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a accordé à la Ville de Senneterre un budget pour l'application d'un programme municipal de revitalisation sur son territoire;

ATTENDU QUE la SHQ participe au budget global du présent programme dans une proportion de 50 %;

ATTENDU QUE la Ville de Senneterre a signé, avant l'obtention de l'approbation de son programme par la SHQ, une entente sur la gestion dudit programme qui prévoit notamment que la Ville déboursera la totalité de l'aide financière accordée aux propriétaires et que la participation financière de la SHQ à cette aide lui sera remboursée;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 6 septembre 2023 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

À CES CAUSES, il a été ordonné et statué par le conseil de la Ville de Senneterre, et ledit conseil ordonne et statue par le présent règlement ainsi qu'il suit, à savoir :

---

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 – DÉFINITIONS

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

- Certificat d'admissibilité : le formulaire utilisé par la Ville pour confirmer qu'elle autorise le début des travaux et qu'elle s'engage à accorder une aide financière à un requérant dans le cadre du programme;
- Défectuosité majeure : une défectuosité importante touchant un élément essentiel du bâtiment (fondation, murs extérieurs, toiture, système électrique, plomberie, système de chauffage, sécurité incendie, charpente et fenêtres) dont la correction est nécessaire pour lui redonner son caractère fonctionnel;
- Propriétaire : la personne physique ou morale qui possède un droit de propriété sur le bâtiment où doivent être exécutés les travaux;
- Unité résidentielle : un logement ou une chambre si cette dernière est louée ou offerte en location dans un bâtiment servant ou ayant servi de résidence principale à ses occupants. Une unité résidentielle peut être constituée ou faire partie d'une maison unifamiliale, d'un immeuble multifamilial, d'une maison de chambres, etc.;
- Ville : Ville de Senneterre;
- Secteur : la partie ciblée du territoire municipal qui fera l'objet du programme;
- Société ou SHQ : Société d'habitation du Québec;
- Représentant de la Ville : la personne nommée au poste de responsable de l'urbanisme ou toute autre personne nommée par résolution du conseil municipal pour appliquer le présent règlement;
- Immeuble locatif : tout immeuble qui contient au moins une (1) unité résidentielle en location.

### ARTICLE 2 – BUT 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 publiques pour en favoriser la mise en valeur.

### ARTICLE 3 – TERRITOIRE D'APPLICATION

Selon les critères exigés par le programme-cadre de la SHQ, le programme municipal est mis en place pour répondre à des besoins particuliers dans une partie restreinte de son territoire.

Le programme s'applique à tout bâtiment résidentiel situé à l'intérieur des zones d'habitation, dans les secteurs de la Ville qui présentent une proportion élevée de logements en mauvais état ou vacants, lesquels sont illustrés sur le plan joint au présent règlement comme Annexe I.

La Ville reconnaît admissible des demandes provenant de l'extérieur de ces secteurs jusqu'à concurrence de 15 % du budget qui lui est alloué par la SHQ pour l'application du programme, mais uniquement pour l'application du volet II-3 : Le recyclage.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

### ARTICLE 4 – VOLETS DU PROGRAMME

La Ville choisit d'intervenir dans les volets suivants :

- Volet II : Les interventions sur l'habitation :
  - II-1 : La rénovation résidentielle.
  - II-3 : Le recyclage.

### ARTICLE 5 – PERSONNES ADMISSIBLES

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

Toutefois, si la personne physique ou morale possède plus d'un immeuble dans l'un ou l'autre des secteurs visés, elle ne peut faire qu'une seule demande d'aide financière par phase de programmation et ne peut faire qu'une seule demande aux 10 ans.

Ne sont pas admissibles :

- Un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;
- 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 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.
- Un propriétaire inscrit au RENA (registre des entreprises non admissibles aux contrats publics).

---

ARTICLE 6 – BÂTIMENTS ADMISSIBLES

## A) Volet II-1 : La rénovation résidentielle

Le programme s'applique à la partie ou à la totalité de la superficie de plancher du bâtiment qui sert à des unités résidentielles qui se situent à l'intérieur des secteurs désignés, et dont le bâtiment respecte les conditions suivantes :

- Avoir au moins trente ans d'âge;
- Être un immeuble locatif;
- Selon le rôle d'évaluation en vigueur lors du dépôt de la demande d'aide financière, le bâtiment doit avoir une évaluation municipale non uniformisée maximale :
  - De 85 000 \$ pour une résidence unifamiliale;
  - De 140 000 \$ pour un immeuble de 2 à 3 unités résidentielles;
  - De 160 000 \$ pour un immeuble de 4 à 5 unités résidentielles;
  - Et de 299 000 \$ pour un immeuble de 6 unités résidentielles et plus;

## B) Volet II-3 : Le recyclage

Le programme s'applique à la partie ou à la totalité de la superficie de plancher commercial d'un bâtiment qui sera convertie en une ou des unités résidentielles.

## C) Conditions supplémentaires applicables aux volets II-1 et II-3

- Avoir un usage conforme au règlement de zonage en vigueur au moment du dépôt de la demande d'aide financière ou être protégé par droits acquis;
- Ne faire l'objet d'aucun avis ou constat d'infraction à la réglementation municipale au moment du dépôt de la demande d'aide financière;
- Être libre de tous arrérages de taxes foncières, tarifications, redevances, droits de mutation, factures ou réclamations diverses dues à la Ville;
- Ne pas avoir fait l'objet d'une aide financière dans le cadre d'une phase antérieure du programme Rénovation Québec au cours des dix (10) années précédant le dépôt d'une demande d'aide financière.
- Ne pas avoir fait l'objet d'une aide financière dans le cadre du programme Rénovillage ou Rénorégion au cours des dix (10) années précédant le dépôt 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;
  - Est érigé dans une zone inondable de grand courant (0-20 ans), sauf 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 de travaux admissibles au présent programme;
  - 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, pour lever l'interdiction prévue aux dispositions réglementaires. 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 terrain ou à l'érosion côtière doivent être respectés.

#### ARTICLE 7 – TRAVAUX ADMISSIBLES

Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ainsi qu'un numéro de TPS et de TVQ, tous deux devant être valides au moment de la réalisation des travaux.

L'entrepreneur ne doit pas être inscrit au RENA (registre des entreprises non admissibles aux contrats publics).

La personne qui détient une licence de « constructeur-propriétaire » n'est pas considérée, aux fins du programme, comme détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.

Les travaux ne peuvent faire l'objet d'une aide financière provenant d'un autre programme de la SHQ, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre d'AccèsLogis Québec.

Le propriétaire doit obtenir au moins deux soumissions pour la réalisation des travaux admissibles. Pour établir le coût admissible à l'aide financière, la Ville se base sur le montant de la plus basse soumission. Lorsque le propriétaire est un entrepreneur, la Ville pourra se baser sur une soumission demandée à un entrepreneur de son choix pour l'assurer du juste prix.

Volet II-1 : La rénovation résidentielle

Les travaux admissibles sont ceux reconnus pour corriger les défauts majeurs.

---

Ces travaux visent les éléments suivants :

- Parement extérieur (incluant isolation);
- Ouvertures (portes et fenêtres) et ouvrages connexes;
- Travaux structurants (fondation, structure du bâtiment, toiture, système électrique, plomberie, isolation et protection incendie).

Par ailleurs, le bâtiment ne doit présenter, après l'intervention, aucune défektivité constituant une menace à la sécurité des occupants.

Volet II-3 : Le recyclage

Les travaux admissibles sont ceux nécessaires pour réaliser un logement conforme au *Code de Construction du Québec*.

Pour ces deux volets, ne sont pas admissibles :

- Les travaux exécutés avant que la Ville en ait donné l'autorisation (c'est-à-dire avant la délivrance du certificat d'admissibilité et du permis requis en vertu des règlements d'urbanisme);
- Les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation;
- Les travaux sur un bâtiment accessoire, notamment une remise, un abri d'auto ou un garage;
- Les travaux relatifs à un aménagement paysager;
- Les travaux visant à terminer un bâtiment en cours de rénovation ou de construction;
- Les travaux d'entretien régulier, tels que peinture, teinture, remplacement ou pose d'un revêtement de plancher qui n'est pas conséquent à des travaux majeurs de rénovation, pose de papier peint, éléments de décoration, chauffe-eau, gouttières, remplacement de système de chauffage, etc.
- 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*.

#### ARTICLE 8 – SINISTRES

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

---

## ARTICLE 9 – COÛTS ADMISSIBLES

Les coûts admissibles aux fins du calcul de l'aide financière sont :

- Le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur. La Ville se base sur le montant de la soumission dont le prix est le plus bas;
- Les honoraires de professionnels (architectes, ingénieur ou autres) pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus;
- Le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ);
- Les frais de relogement versés à un locataire;
- Le coût des travaux reconnus multiplié par la proportion de la superficie de plancher réservée à la fonction résidentielle, lorsqu'un bâtiment ayant à la fois une fonction résidentielle et une fonction non résidentielle possède des parties communes (fondations, structure, parement extérieur et toiture).

Ne sont pas admissibles :

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

## ARTICLE 10 – PROCÉDURES DE DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE

Toute personne désirant se prévaloir d'une aide financière dans le cadre du présent règlement doit remettre au représentant de la Ville les documents et renseignements suivants :

- Le formulaire intitulé « Demande d'aide financière », disponible auprès de la Ville, dûment complété par le propriétaire;
- Les plans et/ou devis détaillés décrivant la nature des travaux à être effectués dans le cadre du présent règlement;
- Un minimum de deux soumissions détaillées et ventilées d'entrepreneurs différents indiquant la nature, les quantités et les prix des travaux à réaliser, ainsi que le numéro de licence de la Régie du bâtiment du Québec, et les numéros de TPS et TVQ;
- Si applicable, la confirmation du montant de loyer avant travaux, par le biais du formulaire « Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire », disponible auprès de la Ville, dûment complété par le propriétaire;
- Les baux en vigueur pour les logements locatifs, s'il y a lieu.

En tout temps, le représentant de la Ville peut exiger tout document de nature à confirmer le respect des conditions du programme.

---

ARTICLE 11 – EXAMEN DE LA DEMANDE

Le représentant de la Ville examine la demande d'aide financière et vérifie si tous les renseignements et documents exigés ont été fournis.

Une demande d'aide financière est analysée selon la date du dépôt de la demande complète. Si elle est incomplète ou imprécise, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

ARTICLE 12 – INSPECTION INITIALE

Avant que la demande d'aide soit approuvée, le représentant de la Ville doit visiter le bâtiment et il doit approuver la liste des travaux admissibles à exécuter.

ARTICLE 13 – RÉSERVE DE L'AIDE FINANCIÈRE

Si la demande est complète et admissible au programme, le représentant de la Ville émet le permis de rénovation ainsi que le certificat d'admissibilité indiquant le montant d'aide financière maximal qui sera réservé pour la réalisation des travaux.

ARTICLE 14 – MODIFICATION DES TRAVAUX

Aucune modification ne pourra être faite au certificat d'admissibilité après son émission.

ARTICLE 15 – DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Les travaux doivent être terminés au plus tard 12 mois après la délivrance du certificat d'admissibilité. Après ce délai, à moins d'une autorisation préalable du représentant de la Ville, le dossier sera fermé et le propriétaire perdra le bénéfice de la subvention.

Une demande de prolongation de ce délai pourra être étudiée par la Ville sur présentation d'une justification écrite du propriétaire.

---

ARTICLE 16 – AVIS DE FIN DES TRAVAUX

Dès que les travaux sont complétés, le propriétaire en informe le représentant de la Ville. Le propriétaire doit fournir au représentant de la Ville les documents suivants dans un délai de trois mois suivant la fin des travaux, à défaut de quoi la demande d'aide financière est annulée :

- Les factures détaillées et autres pièces justificatives permettant d'établir le coût réel des travaux;
- Une quittance partielle écrite et signée par l'entrepreneur et le professionnel (le cas échéant), impliqués dans ces travaux. Cette quittance partielle doit correspondre à la participation financière qui est assumée par le propriétaire, laquelle est établie par le programme de la SHQ soit 33 % du coût reconnu des travaux.

ARTICLE 17 – INSPECTION FINALE ET RECOMMANDATION DE PAIEMENT

Le représentant de la Ville procède à l'inspection finale des travaux. Il émet un certificat de fin des travaux et la recommandation de paiement à la condition qu'il n'existe pas de déféctuosité constituant un risque pour la santé des occupants et à la condition que les travaux aient été exécutés et complétés conformément :

- Au Programme;
- À la soumission des travaux à réaliser;
- Au permis et au devis détaillé initial;
- Aux règlements et lois applicables et aux règles de l'art.

---

### CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES

#### ARTICLE 18 – MONTANT MAXIMAL DE LA SUBVENTION

Pour le volet II-1 : La rénovation résidentielle, l'aide financière accordée équivaut aux montants indiqués ci-dessous à la condition que les fonds soient disponibles :

- Pour une maison unifamiliale, un maximum de 10 000 \$ sans toutefois dépasser 66,6 % du coût total des travaux admissibles;
- Pour un immeuble comportant deux à trois unités résidentielles, un maximum de 10 000 \$ en moyenne par unité résidentielle, jusqu'à concurrence de 25 000 \$, sans toutefois dépasser 66,6 % du coût total des travaux admissibles;
- Pour un immeuble comportant quatre à cinq unités résidentielles, un maximum de 12 000 \$ en moyenne par unité résidentielle, jusqu'à concurrence de 50 000 \$, sans toutefois dépasser 66,6 % du coût total des travaux admissibles;
- Pour un immeuble comportant six unités résidentielles et plus, un maximum de 15 000 \$ en moyenne par unité résidentielle, jusqu'à concurrence de 90 000 \$, sans toutefois dépasser 66,6 % du coût total des travaux admissibles.

Pour le volet II-3 : Le recyclage, l'aide financière accordée équivaut à un montant fixe de 15 000 \$ par unité de logement créé, à la condition que les fonds soient disponibles.

#### ARTICLE 19 – MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX

Le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins 2 500 \$ en moyenne par unité résidentielle.

#### ARTICLE 20 – RÉNOVATION D'UNITÉS RÉSIDENIELLES LOCATIVES

Dans le cas de la rénovation d'unités résidentielles locatives, l'aide financière ne peut être versée que si le propriétaire a signé l'engagement décrit à l'article 23, lorsque celui-ci est applicable.

---

#### ARTICLE 21 – VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière est versée au propriétaire, en un seul versement, dans les jours suivant la signature du certificat de fin des travaux et la recommandation de paiement par le représentant de la Ville, à la condition :

- Que le bâtiment visé soit libre de tous arrérages de taxes foncières, tarifications, redevances, droits de mutation, factures ou réclamations diverses dues à la Ville.

Si de tels arrérages existent, la Ville peut récupérer à même l'aide financière le paiement de ces arrérages ou différer le versement de l'aide jusqu'à leurs paiements.

La Ville se réserve cependant le droit de verser l'aide financière de façon conjointe au propriétaire et à l'entrepreneur qui a réalisé les travaux.

#### CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

##### ARTICLE 22 – ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

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 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.

##### ARTICLE 23 – ENGAGEMENT RELATIF AU LOYER ET CALCUL DU LOYER

Pour tout logement locatif, lorsque l'aide financière moyenne par logement est supérieure à 7 500 \$, la Ville exige que :

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 fera l'objet d'une aide financière en vertu du présent règlement et qu'il n'est soustrait d'aucune façon à la juridiction du Tribunal administratif du logement pour la fixation des loyers maximaux;
3. Seuls les travaux non subventionnés soient considérés dans le calcul de l'augmentation du loyer;

4. La hausse de loyer prévue pour le renouvellement de bail considère seulement la valeur des travaux excédant le montant de l'aide financière et soit établie selon le taux de rendement recommandé par le Tribunal administratif du logement. Le propriétaire doit utiliser le formulaire de calcul du Tribunal administratif du logement pour obtenir le montant de la hausse de loyer autorisée et en remettre une copie au représentant de la Ville;
5. 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 :
  - 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 représentant de la Ville 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 au point « 4 » 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, 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.

#### ARTICLE 24 – POUVOIRS DE LA VILLE

La Ville peut révoquer à tout moment l'octroi d'une aide financière si le propriétaire a fait défaut de terminer les travaux reconnus dans les délais prévus au présent règlement.

La Ville 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 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 subvention obtenue illégalement ou en obtenir le remboursement pour non-respect des engagements.

En cas de faillite du propriétaire, l'aide financière qui ne lui aura pas encore été versée à la date de la faillite deviendra non exigible et non payable et restera la propriété de la Ville.

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.

---

Les montants d'aide financière sont réservés et versés selon le critère de « premier arrivé, premier servi », c'est-à-dire en fonction de la date de signature du certificat d'admissibilité par le représentant de la Ville, et ce, jusqu'à épuisement des fonds disponibles.

ARTICLE 25 – ABROGATION


Le présent règlement abroge le règlement n° 2022-712. Cette abrogation ne doit pas être interprétée comme affectant aucune matière ou chose faite ou autre décision prise en vertu de ce règlement ainsi abrogé.

ARTICLE 26 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SENNETERRE à la séance tenue le 18 septembre 2023.

  
\_\_\_\_\_  
Louise Allaire  
Mairesse suppléante

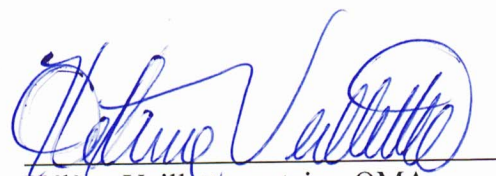
  
\_\_\_\_\_  
Hélène Veillette, notaire, OMA  
Greffière

\*\*\*\*\*

**CERTIFICAT DU MAIRE ET DU GREFFIER**  
(Loi sur les cités et villes, art. 357, al. 3)

<b>Avis de motion :</b>	6 septembre 2023
<b>Dépôt du projet :</b>	6 septembre 2023
<b>Adoption :</b>	18 septembre 2023
<b>Approbation par la Société d'habitation du Québec :</b>	22 septembre 2023
<b>Publication :</b>	25 septembre 2023
<b>Entrée en vigueur :</b>	25 septembre 2023

  
Nathalie-Ann Pelchat  
Mairesse

  
Hélène Veillette, notaire, OMA  
Greffière

Annexe I  
Plan du territoire d'application  
Règlement n° 2023-730 établissant le Programme Rénovation Québec

