PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

RÈGLEMENT 482

Règlement établissant le Programme municipal de soutien à la rénovation de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield

---

ATTENDU QUE la Ville juge opportun d'établir un programme municipal afin de favoriser la rénovation résidentielle et la revitalisation de certains secteurs de son territoire;

ATTENDU QUE ce programme contribue à la revitalisation des secteurs anciens et des premiers quartiers de la Ville;

ATTENDU QU' en vertu de l'article 87 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Municipalité peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation à l'égard de tout ou partie de son territoire pour lequel le plan d'urbanisme contient un tel objectif;

VU l'objectif 6.4 du plan d'urbanisme 450 lequel prévoit la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti des quartiers centraux;

ATTENDU QUE ce programme vise à poursuivre le programme Rénovation Québec (PRQ) suspendu depuis 2 ans;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 9 juin 2026 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

Aux fins du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots et expressions qui suivent signifient :

Certificat d'admissibilité : document délivré par la Ville confirmant l'admissibilité d'une demande d'aide financière et autorisant, sous réserve de l'obtention de tout permis ou certificat requis, le début des travaux reconnus.

Défectuosité majeure : défectuosité affectant un élément essentiel d'un bâtiment, notamment la fondation, les murs extérieurs, la toiture, le système électrique lorsqu'il compromet la sécurité incendie, la plomberie en fonte ou en plomb, la charpente, l'isolation, les fenêtres ou une cave en terre battue, dont la correction est nécessaire afin d'assurer la sécurité, l'étanchéité, la salubrité ou le caractère fonctionnel du bâtiment, notamment lorsque l'infiltration mesurée de radon excède 200 Bq/m3.

Demande d'aide financière : demande présentée par un propriétaire au moyen du formulaire prescrit par la Ville afin d'obtenir une aide financière en vertu du présent règlement.

Entrepreneur accrédité : personne physique ou morale détenant, au moment de l'exécution des travaux, une licence appropriée délivrée par la Régie du bâtiment du Québec ainsi que des numéros de TPS et de TVQ valides.

Habitation unifamiliale : bâtiment principal à usage exclusivement résidentiel comprenant un seul logement destiné à l'occupation par un seul ménage et ne comportant aucun logement additionnel.

Logement : unité d'habitation comportant les installations nécessaires à l'hygiène, à la préparation des repas et au repos, destinée à servir de résidence à une ou plusieurs personnes.

Ménage : ensemble des personnes qui occupent de façon permanente l'habitation unifamiliale visée par la demande d'aide financière au moment de sa présentation.

Officier responsable : le directeur du Service de l'urbanisme et des permis ainsi que toute autre personne désignée par la Ville pour l'application du présent règlement, y compris une agence de livraison mandatée à cette fin.

Propriétaire : personne physique propriétaire d'une habitation unifamiliale qu'elle occupe à titre de résidence principale, sauf disposition contraire du présent règlement.

Revenu du ménage : revenu total déclaré au provincial par l'ensemble des personnes composant le ménage, à l'exclusion des revenus gagnés par une personne âgée de moins de 18 ans ou ayant le statut d'étudiant à temps complet.

Ville : Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

2. ZONES SÉLECTIONNÉES

Le présent règlement établit le Programme municipal de soutien à la rénovation de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, ci-après désigné le « programme ». Le programme comprend notamment le volet I, intitulé « Rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu », ainsi que le volet II, intitulé « Interventions sur l'habitation – Rénovation résidentielle ». Ces volets ont pour objet de favoriser la revitalisation de zones sélectionnées du territoire municipal dont la vocation résidentielle est en déclin et dont le cadre bâti nécessite une intervention publique.

Le programme s'applique principalement dans les zones prioritaires d'intervention identifiées à l'annexe « A » du présent règlement. Toutefois, la Ville peut autoriser des interventions à l'extérieur de ces zones, pourvu qu'au plus 15 % du budget alloué au programme y soit affecté.

Par le volet VI, intitulé « Maisons lézardées », le programme vise également à venir en aide aux propriétaires d'habitations unifamiliales dont les fondations présentent des lézardes à la suite de leur affaissement. Ce volet s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

3. DESCRIPTION DU VOLET I – RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE POUR LES MÉNAGES À FAIBLE REVENU

3.1 CONDITIONS GÉNÉRALES D'ADMISSIBILITÉ DES MÉNAGES

Seuls les ménages dont le revenu total est inférieur aux valeurs inscrites dans le tableau en annexe « B », selon le dernier avis de cotisation émis par le gouvernement du Québec, sont admissibles à ce volet.

3.2 MONTANT DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière maximale pour le volet I correspond aux coûts admissibles multipliés par le taux d'aide applicable présenté à la *Table d'aide pour propriétaire* jointe au présent règlement à l'annexe « B ».

L'aide financière accordée dans le cadre du volet I est d'au plus 20 000 $, sans excéder 90 % du coût total des travaux admissibles.

3.3 MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX

Le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins 4 000 $ par bâtiment.

4. DESCRIPTION DU VOLET II – INTERVENTIONS SUR L'HABITATION – RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

4.1 MONTANT DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière accordée dans le cadre du volet II est d'au plus 20 000 $, sans excéder 50 % du coût total des travaux admissibles.

4.2 MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX

Le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins 4 000 $ par bâtiment, sauf en ce qui concerne les travaux relatifs à l'amélioration des conditions d'un vide sanitaire. À cet égard, le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins 2 000 $ par bâtiment.

Le bâtiment ne doit pas présenter de menaces à la sécurité des occupants après travaux.

5. CONDITIONS GÉNÉRALES D'ADMISSIBILITÉ

Les volets I et II s'appliquent exclusivement aux propriétaires d'habitations unifamiliales. Pour être admissible, le bâtiment visé doit avoir été construit avant le 1er janvier 1980 et ne pas avoir bénéficié, pour les mêmes travaux, d'une aide financière consentie en vertu d'un autre volet du programme.

Le propriétaire doit demeurer propriétaire de l'immeuble pendant une période minimale d'un (1) an suivant le versement de l'aide financière.

N'est pas admissible à une aide financière tout bâtiment pour lequel l'officier responsable détermine que la valeur économique de l'immeuble ne justifie pas les travaux projetés.

Seuls sont admissibles les travaux qui répondent à la définition de « défectuosité majeure » prévue à l'article 1 et qui sont nécessaires afin de redonner au bâtiment son caractère sécuritaire, salubre, étanche ou fonctionnel.

Les travaux reconnus doivent viser la correction de l'ensemble des défectuosités majeures affectant le bâtiment. Toutefois, lorsque l'aide financière disponible ne permet pas de corriger l'ensemble de ces défectuosités, la priorité doit être accordée aux travaux liés à la sécurité.

L'usage du bâtiment doit être conforme à la réglementation d'urbanisme applicable.

6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

6.1 BÂTIMENTS NON ADMISSIBLES

Ne sont pas admissibles à une aide financière en vertu du présent règlement les bâtiments ayant déjà fait l'objet d'une aide financière municipale pour les mêmes travaux, de même que les bâtiments visés par des travaux exécutés à la suite d'une ordonnance d'un tribunal, d'une mise en demeure ou d'un avis d'infraction.

Les bâtiments appartenant aux organismes suivants ne sont pas admissibles :

a) un organisme à but non lucratif ou une coopérative qui reçoit une aide continue pour défrayer le déficit d'exploitation dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Québec ou détenant une entente ou un accord en vigueur donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada;

b) un ministère, un organisme ou un mandataire du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;

c) la Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

6.2 TRAVAUX NON ADMISSIBLES

a) la construction neuve, l'agrandissement, les travaux sur un bâtiment secondaire, notamment une remise, un garage ou la transformation d'un garage en pièce habitable et la finition d'un sous-sol en pièce habitable;

b) la réparation ou le remplacement d'une piscine, d'une serre, d'une voie d'accès pour automobile, d'un stationnement, d'une allée piétonne, d'un patio, d'une pergola ou autre aménagement analogue (une galerie peut être rénovée);

c) la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager, même si rendu nécessaire à la suite de travaux correctifs à la fondation ou aux services d'aqueduc et d'égout;

d) les travaux de plomberie qui ne sont pas en lien avec le remplacement de tuyaux de fonte désuets ou de plomb;

e) les travaux électriques qui ne posent pas de risque à la sécurité incendie;

f) la réparation ou le remplacement d'un système de chauffage, d'une génératrice électrique ou d'un système de climatisation;

g) tous les travaux pour corriger une malfaçon ou un vice de construction à la suite des travaux exécutés par un entrepreneur ou une personne qualifiée qui en détient la responsabilité en vertu du *Code civil du Québec*;

h) tous les travaux complémentaires pour terminer une bâtisse en construction ou dont les travaux sont temporairement abandonnés;

i) tous les travaux de remplacement de revêtement de plancher;

j) tous les travaux de recyclage d'un espace en espace résidentiel;

k) les travaux d'entretien régulier, tel la peinture, même si rendus nécessaires à la suite de travaux de rénovation;

l) les travaux visant à prémunir un bâtiment contre les conséquences d'une inondation ou autres contraintes naturelles;

m) la rénovation d'une maison de chambres;

n) les travaux exécutés avant la délivrance du certificat d'admissibilité.

Les travaux ne peuvent être effectués sur un bâtiment situé dans une zone inondable de grand courant (inondation aux 20 ans), ou dans une zone de contrainte naturelle, d'érosion ou de glissement de terrain, sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux visant à le prémunir contre les conséquences des contraintes naturelles ou si de tels travaux sont exécutés simultanément aux travaux admissibles au présent programme.

Un propriétaire ne peut présenter qu'une seule demande par période d'inscription au programme.

Un bâtiment ne peut bénéficier que d'une seule aide financière par volet pendant toute sa durée d'existence.

6.3 COÛTS ADMISSIBLES

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

a) le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur;

b) le coût du permis municipal pour l'exécution des travaux;

c) les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus;

d) les coûts d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme;

e) la TPS et la TVQ payées par le propriétaire.

6.4 COÛTS NON ADMISSIBLES

Ne sont pas admissibles :

a) la partie des coûts des travaux effectués aux parties non résidentielles d'un bâtiment;

b) les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'immeuble.

6.5 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 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 Ville.

Cette exigence s'applique à un bâtiment qui a été transféré à un autre propriétaire après un incendie, à moins que le nouveau propriétaire déclare, par écrit, à la Ville qu'il n'a aucun lien de parenté ou d'affaires avec l'ancien propriétaire.

7. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

7.1 INSCRIPTION

À compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, les demandes d'aide financière sont considérées suivant une liste établie par tirage au sort, en fonction des volets de l'aide financière disponibles. Aux fins de l'établissement de cette liste, seules les demandes complètes reçues au plus tard à la date limite de la période d'inscription et présentées sur le formulaire prescrit sont prises en considération.

Lorsqu'un volet ne comporte pas un nombre suffisant de dossiers admissibles, la Ville peut transférer tout ou partie des sommes qui y sont affectées à un ou plusieurs autres volets du programme.

7.2 DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE

Le propriétaire sélectionné qui souhaite bénéficier d'une aide financière prévue au programme doit remplir, signer et transmettre à l'officier responsable le formulaire officiel de demande d'aide financière accompagné des documents suivants :

a) une preuve de propriété, sous la forme du dernier compte de taxes ou de l'avis d'évaluation de l'immeuble visé par la demande d'aide financière;

b) une preuve de l'année de construction de l'immeuble;

c) dans le cas d'une demande d'aide financière soumise par un propriétaire dans le cadre du « volet I » du programme, pour l'année qui précède celle au cours de laquelle la demande d'aide financière est présentée : une liste des membres du ménage, les avis de cotisation et déclaration de revenu du gouvernement provincial pour chaque membre du ménage;

d) un engagement écrit du propriétaire à ne pas aliéner l'immeuble dans le délai d'un (1) an suivant le versement de l'aide financière.

7.3 DÉBUT DES TRAVAUX

Seuls les travaux exécutés après la délivrance du certificat d'admissibilité par la Ville sont admissibles.

Les travaux doivent être exécutés conformément au devis détaillé reconnu par la Ville. Toute modification aux travaux approuvés doit faire l'objet d'une autorisation écrite préalable de la Ville.

7.4 CHEMINEMENT DU DOSSIER DE DEMANDE ET INSPECTIONS

Pour chaque demande complète, une inspection du bâtiment est effectuée par l'officier responsable ou l'agence de livraison avant la réalisation des travaux afin de déterminer la nature des travaux admissibles en fonction du volet applicable. Le devis ainsi établi doit être accompagné de deux (2) soumissions détaillées et ventilées provenant d'entrepreneurs accrédités. L'officier responsable peut refuser toute soumission non conforme ou déraisonnable eu égard au marché, ou retenir la moins élevée des deux (2) soumissions visant les mêmes travaux. En cas de doute quant au coût des travaux, la Ville peut obtenir une soumission additionnelle et l'utiliser aux fins du calcul de l'aide financière. Les soumissions doivent être transmises à l'officier responsable ou à l'agence de livraison dans les trente (30) jours suivant la remise du devis.

Après avoir retenu un entrepreneur, le propriétaire doit déposer une copie de la licence appropriée délivrée à celui-ci par la Régie du bâtiment du Québec.

Lorsque les documents exigés sont jugés satisfaisants et que les crédits disponibles le permettent, la Ville délivre un certificat d'admissibilité. Les travaux doivent, en tout temps, être conformes à la réglementation applicable.

Les travaux doivent débuter dans les six (6) mois suivant la délivrance du certificat d'admissibilité et être complétés dans les douze (12) mois de cette délivrance. Un délai additionnel d'au plus six (6) mois peut être accordé, à titre exceptionnel, sur demande écrite motivée. À défaut de compléter les travaux dans le délai applicable, le demandeur perd le bénéfice de l'aide financière.

À la suite de l'exécution des travaux, une inspection finale du bâtiment est effectuée par l'officier responsable afin de vérifier la conformité des travaux au devis approuvé. Les inspections réalisées par la Ville ne constituent ni une surveillance de chantier ni une reconnaissance de la qualité des travaux exécutés. L'officier responsable peut exiger tout correctif requis lorsque les travaux ne sont pas conformes aux plans, devis ou exigences du programme. Les travaux doivent être exécutés selon les règles de l'art.

7.5 EXÉCUTION DES TRAVAUX

Les travaux admissibles doivent être exécutés par un entrepreneur accrédité détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ainsi que des numéros de TPS et de TVQ valides. Le titulaire d'une licence de constructeur-propriétaire n'est pas considéré comme un entrepreneur accrédité aux fins du programme.

7.6 DOCUMENTS EXIGÉS À LA FIN DES TRAVAUX

Pour obtenir le versement de l'aide financière, le propriétaire doit transmettre à l'officier responsable, pour approbation, les documents suivants :

a) les preuves de paiement et une lettre de quittance de l'entrepreneur. À défaut d'une lettre de quittance, le versement de l'aide financière sera fait conjointement au nom du propriétaire et de l'entrepreneur;

b) une déclaration écrite du propriétaire stipulant qu'il a respecté toutes les exigences du programme;

c) les factures originales, complètes et détaillées;

d) toute autre pièce justificative exigée par l'officier responsable.

8. DESCRIPTION DU VOLET VI – MAISONS LÉZARDÉES

8.1 BÂTIMENTS ADMISSIBLES

Le volet VI s'applique exclusivement aux propriétaires d'habitations unifamiliales.

Les fondations du bâtiment doivent présenter des lézardes attribuables aux conditions du sol naturel ou rapporté entourant les fondations.

8.2 TRAVAUX ADMISSIBLES

Sont admissibles les travaux nécessaires à la remise en état des fondations ainsi qu'à la correction des autres composantes du bâtiment endommagées par le mouvement des fondations, notamment les murs extérieurs et intérieurs, les planchers, les fenêtres et tout autre élément analogue. Ces travaux doivent comprendre l'installation d'au moins un pieu destiné à stabiliser les fondations du bâtiment admissible.

L'affaissement de la fondation doit résulter des conditions du sol et non d'un défaut ou d'un vice de construction. Cette condition doit être attestée par un ingénieur au moyen d'un rapport accompagné de plans et devis signés et scellés.

Le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins 25 000 $ par bâtiment.

Les travaux ne peuvent faire l'objet d'une aide financière provenant d'un autre volet du programme.

Sont également admissibles au volet VI les propriétés pour lesquelles un permis a été délivré le ou après le 1er avril 2025 par la Ville afin de réaliser des travaux de stabilisation de fondation au moyen de pieux, pourvu que les autres conditions applicables au présent règlement soient respectées. Cette admissibilité rétroactive s'applique uniquement à l'édition 2026-2027 du programme, dont l'appel de candidatures aura lieu en août 2026.

Ne sont pas admissibles : la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager, ou le recouvrement de la chaussée rendu nécessaire à la suite des travaux correctifs à la fondation.

8.3 MONTANT DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière accordée dans le cadre du volet VI est d'au plus 25 000 $, sans excéder 50 % du coût total des travaux admissibles.

Sous réserve de l'exception prévue à l'article 8.2 pour l'édition 2026-2027 du volet VI, aucune aide financière ne peut être accordée à l'égard de travaux exécutés avant leur approbation par la Ville.

8.4 DOCUMENTS REQUIS

Outre les documents requis pour établir l'admissibilité, le propriétaire doit fournir à la Ville les documents suivants :

a) le rapport de l'officier responsable ou de l'agence de livraison établissant qu'au moins une fissure a été observée sur les fondations du bâtiment visé par la demande d'aide financière;

b) les plans et le devis détaillés des travaux à exécuter, accompagnés d'au moins deux soumissions détaillées et ventilées indiquant notamment la nature, le prix des travaux et la quantité de matériaux requis;

c) une preuve établissant que les entrepreneurs ayant présenté une soumission détiennent les licences appropriées délivrées par la Régie du bâtiment du Québec ainsi que des numéros de TPS et de TVQ valides;

d) lors de la demande de permis, un rapport d'ingénieur attestant que l'affaissement résulte des conditions du sol. Ce rapport doit :

- indiquer le nombre de pieux nécessaires, leur dimension et leur localisation afin de corriger de façon définitive l'affaissement des fondations;
- préciser de façon générale la cause de l'affaissement;
- indiquer la méthode de stabilisation préconisée;
- donner une opinion sur les autres parties de la fondation jugées stables et pour lesquelles aucune intervention n'est prévue;
- identifier les autres travaux nécessaires pour corriger les autres parties du bâtiment endommagées par l'affaissement des fondations;

e) les factures détaillées des entrepreneurs ayant exécuté les travaux.

8.5 EXÉCUTION DES TRAVAUX

Les travaux admissibles au volet VI doivent être exécutés par un entrepreneur accrédité détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ainsi que des numéros de TPS et de TVQ valides. Le titulaire d'une licence de constructeur-propriétaire n'est pas considéré comme un entrepreneur accrédité aux fins du programme.

9. VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

Le trésorier est autorisé à verser les aides financières prévues au présent règlement, conformément aux modalités qui suivent et jusqu'à concurrence des crédits disponibles pour chacun des volets du programme.

a) l'aide financière prévue au programme est versée au propriétaire à l'achèvement des travaux et à la signature du rapport d'inspection finale par l'officier responsable;

L'aide financière ne peut être versée que si le propriétaire respecte l'ensemble des conditions prévues au présent règlement et si toutes les taxes municipales exigibles à l'égard de l'immeuble sont acquittées.

10. REMBOURSEMENT ET DÉFAUT

En cas de défaut du propriétaire de respecter l'une ou l'autre des conditions prévues au présent règlement, celui-ci est tenu de rembourser à la Ville la totalité de l'aide financière versée.

11. DISPOSITIONS FINALES

11.1 DATE LIMITE

Toute demande d'aide financière doit être engagée dans les délais déterminés par la Ville pour chaque période d'inscription au programme.

11.2 EFFETS DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement est subordonnée à la disponibilité des ressources administratives nécessaires à sa mise en œuvre par la Ville.

L'application du programme est également subordonnée à la disponibilité des fonds requis, notamment par l'entrée en vigueur d'un règlement d'emprunt ou par tout autre mode de financement autorisé.

12. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Miguel Lemieux, maire

Valérie Tremblay, greffière