

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
14-038

**RÈGLEMENT SUR LA SUBVENTION MUNICIPALE À LA STABILISATION
DES FONDATIONS DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS**

Vu les articles 82 et 86 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);

À l'assemblée du 27 octobre 2014, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

SECTION I
DÉFINITIONS

1. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

« bâtiment résidentiel » : un bâtiment comportant au moins un logement ou une maison de chambres;

« Code de construction » : le chapitre I du Code de construction (R.R.Q., 1981, chapitre B-1.1, r.0.01.01) tel qu'il a été modifié par le décret numéro 872-1005 du 21 septembre 2005;

« coopérative d'habitation » : une coopérative régie par la Loi sur les coopératives (RLRQ, chapitre C-67.2);

« directeur » : le directeur de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire;

« fondations » : des fondations au sens du Code de construction;

« logement » : une pièce ou une suite de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir, et comportant des installations sanitaires composées d'au moins un W.-C., d'une baignoire ou d'une douche, d'un lavabo et d'un évier de cuisine;

« maison de chambres » : un immeuble ou une partie d'immeuble où on loue au moins 4 chambres et où des services peuvent être fournis aux personnes qui y ont domicile, tels les repas, l'entretien, la surveillance;

« professionnel » : un ingénieur membre de l'Ordre professionnel des ingénieurs du Québec;

« propriétaire-occupant » : un individu qui détient en propriété exclusive, divise ou indivise, le bâtiment visé par une demande de subvention et qui l'occupe depuis plus de 6 mois, en tout ou en partie à titre de résidence principale, ou une coopérative d'habitation.

SECTION II

APPLICATION

2. Peut seul faire l'objet de la subvention prévue au présent règlement un bâtiment résidentiel dont au moins un mur des fondations présente des signes d'instabilité et a subi un affaissement différentiel de plus de 2,5 cm à la suite d'un tassement du sol.

La stabilisation des fondations du bâtiment admissible doit comprendre l'installation d'au moins 1 pieu.

3. Le droit à la subvention prévue au présent règlement est conditionnel à ce que :

1° le requérant de la subvention ou, dans le cas d'un bâtiment détenu en propriété divise ou indivise, au moins un des requérants de la subvention soit propriétaire-occupant du bâtiment;

2° la valeur du logement du propriétaire-occupant ne dépasse pas 475 000 \$.

Pour l'application du paragraphe 2° du premier alinéa, la valeur du logement correspond à la valeur du bâtiment apparaissant au rôle d'évaluation foncière en vigueur à la date de la demande, déterminée selon la proportion que représente la superficie du logement du propriétaire-occupant par rapport à la superficie totale du bâtiment.

Dans le cas d'un bâtiment où il y a plusieurs propriétaires-occupants, la valeur moyenne des logements occupés par ces propriétaires ne doit pas dépasser le montant prévu au paragraphe 2° du premier alinéa.

Dans le cas d'une coopérative d'habitation, la valeur moyenne des logements ne doit pas dépasser le montant prévu au paragraphe 2° du premier alinéa.

4. Le présent règlement ne s'applique pas :

1° à un bâtiment qui fait l'objet d'une aide financière continue en vertu d'un programme gouvernemental d'habitation sociale, sauf s'il s'agit du programme de supplément au loyer;

2° à un bâtiment construit ou transformé en bâtiment résidentiel depuis moins de 5 ans à la date du dépôt de la demande de subvention;

3° à un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, notamment un presbytère, un séminaire, un noviciat, un couvent, une maison de retraite, un établissement de détention ou un orphelinat;

- 4° à un bâtiment à caractère exclusivement commercial desservant ou destiné à desservir une clientèle de passage, notamment un hôtel, un motel ou une maison de touristes;
- 5° à un bâtiment occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé par la Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ, chapitre S-4.2);
- 6° à une partie d'un bâtiment qui a déjà fait l'objet d'une subvention dans le cadre du programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées ou d'une subvention municipale aux mêmes fins;
- 7° à la partie des fondations supportant un garage au-dessus duquel il n'y a aucune occupation résidentielle;
- 8° à un bâtiment qui aura fait l'objet d'une demande de subvention approuvée en vertu du présent règlement ou du Règlement sur la subvention à la stabilisation des bâtiments résidentiels (03-005), mais annulée en raison du défaut du requérant de respecter l'une des conditions de l'octroi de la subvention, sauf si plus de 12 mois se sont écoulés depuis cette annulation ou s'il s'agit d'une demande faite par un nouveau propriétaire;
- 9° à un bâtiment situé dans une zone inondable de grand courant (inondation 20 ans), sauf si des travaux visant à le prémunir contre les risques d'inondation ont été effectués;
- 10° à un bâtiment sur lequel une réserve à des fins publiques est établie.

SECTION III

TRAVAUX ADMISSIBLES

5. Sous réserve du deuxième alinéa, sont admissibles à la subvention prévue au présent règlement :

- 1° les travaux de stabilisation des fondations, notamment l'installation d'éléments de fondation profonde et le remplacement des fondations;
- 2° les travaux connexes à ceux décrits au paragraphe 1°, tels que la réparation, la consolidation et l'imperméabilisation des fondations, la réparation des drains, les excavations et le remblayage.

Ces travaux doivent :

- 1° selon l'expertise d'un professionnel, être nécessaires et être suffisants pour assurer la stabilisation de toutes les parties du bâtiment jugées instables;

2° être supervisés par un professionnel.

6. Les travaux visant à corriger les défauts des fondations qui résultent du fait que celles-ci n'ont pas été conçues pour être à l'abri du gel ne sont pas admissibles.

7. Seuls les travaux admissibles réalisés après l'approbation de la demande de subvention par le directeur sont pris en compte aux fins du calcul de celle-ci. Toutefois, des travaux admissibles réalisés depuis la demande de subvention mais avant son approbation peuvent être pris en compte à ces fins si leur exécution était urgente en vue d'assurer la sécurité des occupants du bâtiment ou du public.

Malgré le premier alinéa, les travaux réalisés à la suite d'une demande d'aide financière déposée avant 16 h 30 le 14 juillet 2014 conformément au Règlement sur la subvention à la stabilisation des fondations des bâtiments résidentiels (03-005) et qui n'a pu être approuvée en raison de l'épuisement des fonds disponibles sont pris en compte s'ils ont fait l'objet, au préalable, d'une approbation écrite du directeur, à savoir l'inscription au système de suivi des dossiers d'un événement « attente budget ». Toutefois, lorsque de tels travaux sont entrepris, l'autorisation de les exécuter n'emporte pas approbation de la subvention afférente à ces travaux et n'écarte pas l'obligation d'obtenir tout permis pour effectuer ces travaux.

SECTION IV SUBVENTION

SOUS-SECTION 1 DEMANDE DE SUBVENTION

8. La demande de subvention doit être présentée à un bureau d'arrondissement ou à la Direction de l'habitation. Après vérification de l'admissibilité de cette demande, le requérant doit déposer auprès du directeur ce qui suit :

- 1° un document établissant que le requérant est le dernier propriétaire du bâtiment visé par la demande, selon l'inscription au registre foncier;
- 2° un document établissant le mandat de toute personne agissant au nom du requérant, le cas échéant;
- 3° une preuve que le requérant, ou au moins un des requérants s'ils sont plus d'un, satisfait aux exigences du paragraphe 1° de l'article 3;
- 4° le paiement du montant fixé au règlement annuel sur les tarifs pour l'étude de la demande;
- 5° un rapport signé et scellé par un professionnel, comportant notamment :

- a) un relevé des niveaux, une description des dommages au bâtiment et une opinion sur les causes des désordres en relation avec la nature du sol;
 - b) l'identification des parties des fondations jugées instables et nécessitant des travaux de stabilisation, ainsi qu'une opinion sur les parties des fondations jugées stables et pour lesquelles une intervention n'est pas considérée comme étant nécessaire;
 - c) des recommandations sur la méthode de stabilisation préconisée et sur la portée des travaux nécessaires pour assurer la stabilité des fondations;
- 6° les plans et devis signés et scellés par un professionnel, décrivant les travaux de stabilisation à effectuer selon les conclusions du rapport prévu au paragraphe 5°.

SOUS-SECTION 2

CALCUL DE LA SUBVENTION

9. En plus des travaux admissibles, sont pris en compte aux fins du calcul de la subvention les frais inhérents à l'exécution de ces travaux, tels que les honoraires professionnels, le coût du permis et les frais d'étude de la demande de subvention.

Le montant de la subvention est déterminé comme suit :

- 1° un montant de base de 800 \$;
- 2° 325 \$ par pieu installé sous des fondations en béton;
- 3° 390 \$ par pieu installé sous des fondations de moellon;
- 4° 180 \$ par pieu secondaire installé sous une saillie, une colonne ou un poteau;
- 5° 170 \$ par mètre linéaire de mur de fondations remplacé, s'il s'agit d'un mur avec pieux;
- 6° 225 \$ par mètre linéaire de mur de fondations remplacé, s'il s'agit d'un mur de fondations sans pieux.

Pour les travaux effectués sur un mur mitoyen, le montant calculé en vertu des paragraphes 2° à 6° du premier alinéa est réduit de 50 %.

10. Doivent être déduits du montant établi en vertu de l'article 9 :

- 1° le montant des subventions d'autres sources visant les mêmes travaux;
- 2° le montant de toute indemnité reçue du constructeur ou perçue en vertu d'un programme de garantie, en rapport avec l'instabilité des fondations.

11. Le montant maximal que la subvention peut atteindre pour un même bâtiment est de 19 500 \$ sans toutefois dépasser 66 % de la valeur des travaux admissibles et des frais inhérents ou 75 % dans le cas d'une coopérative d'habitation.

Lorsque les travaux admissibles sont réalisés en plusieurs étapes, le montant maximum prévu au premier alinéa est réduit en proportion du montant de subvention octroyé à chacune des étapes.

SOUS-SECTION 3

APPROBATION DE LA SUBVENTION

12. Le directeur approuve toute demande de subvention conforme à l'article 8 lorsque toutes les conditions prévues au présent règlement sont respectées. Il doit aviser le requérant, par écrit, de l'approbation ou du refus de sa demande. Dans le cas où la demande est approuvée, l'avis doit indiquer la date d'approbation et le montant de la subvention.

SOUS-SECTION 4

EXÉCUTION DES TRAVAUX

13. Le requérant à qui une subvention a été consentie en vertu du présent règlement doit commencer les travaux dans les 6 mois de la date de l'avis d'approbation prévu à l'article 12 et les compléter dans les 12 mois de cette date.

A la demande du requérant, le directeur peut accorder une prolongation de ces délais pour une période maximale de 6 mois. Le directeur doit confirmer par écrit la période de prolongation qu'il autorise et indiquer la date à laquelle les travaux devront commencer ou être complétés.

14. Dans le cas où un avis de non-conformité a été donné au requérant relativement à une défectuosité constituant une menace pour la sécurité des occupants du bâtiment visé par la subvention, les travaux nécessaires pour corriger cette défectuosité doivent être complétés dans le délai prévu à l'article 13.

SOUS-SECTION 5

VERSEMENT DE LA SUBVENTION

15. La subvention n'est versée que si :

- 1° les permis requis pour l'exécution des travaux ont été obtenus;
- 2° le requérant a fourni au directeur une preuve que les travaux ont été exécutés par un entrepreneur détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec;
- 3° les conditions du paragraphe 1° de l'article 3 sont maintenues;

- 4° le requérant a fourni au directeur une attestation du professionnel visé au paragraphe 6° de l'article 8 à l'effet que les travaux ont été exécutés conformément aux plans et devis signés et scellés par lui;
- 5° les travaux, y compris ceux visés à l'article 14, sont complétés dans le délai prescrit et conformément au Code de construction et aux exigences réglementaires applicables.

16. Dans le cas d'une copropriété indivise ou divise, la subvention est versée à l'ensemble des propriétaires ou à la coopérative d'habitation, le cas échéant.

SECTION V

CONDITIONS PARTICULIÈRES

17. Dans le cas où le versement de la subvention ne pourrait être fait parce que l'une des conditions du versement de la subvention prévues à l'article 15 n'est pas respectée, la demande de subvention et son approbation sont annulées.

18. Lorsqu'un bâtiment pour lequel une subvention a été approuvée en vertu du présent règlement change de propriétaire avant que cette subvention ne soit versée, le nouveau propriétaire peut succéder aux droits du propriétaire antérieur relatifs à cette subvention, à condition de se conformer aux exigences du présent règlement.

Aux fins du premier alinéa, et sous réserve de toute autre exigence applicable du présent règlement, le nouvel acquéreur doit déclarer le transfert de propriété au directeur et lui fournir une copie authentique du titre opérant ce transfert.

SECTION VI

SUBVENTION PARTICULIÈRE

19. Aux conditions prévues aux articles 20 à 24, les travaux visés au premier alinéa de l'article 5 qui ont été exécutés entre le 4 juin 2012 et le 3 juin 2013 sont admissibles à une subvention s'ils ont donné lieu à l'installation d'au moins un pieu.

20. Les travaux doivent avoir été exécutés par un entrepreneur détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec et alors que le requérant était propriétaire du bâtiment visé par la demande de subvention et en occupait un des logements.

21. La demande de subvention relative à ces travaux doit être présentée à un bureau d'arrondissement ou à la Direction de l'habitation.

Après vérification de l'admissibilité de cette demande, le requérant doit déposer auprès du directeur ce qui suit :

- 1° le paiement du montant fixé au règlement annuel sur les tarifs pour une demande de subvention;

- 2° un document établissant qu'il était, selon l'inscription au registre foncier, propriétaire du bâtiment durant l'exécution des travaux et occupait un logement dans ce bâtiment;
- 3° une preuve que les travaux ont été exécutés par un entrepreneur détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec;
- 4° un rapport signé par un professionnel habilité par la loi à ce faire, attestant que les parties des fondations qui ont fait l'objet des travaux de stabilisation sont effectivement stabilisées et que les autres parties sont stables et ne nécessitent aucune intervention;
- 5° les pièces justificatives décrivant la nature des travaux réalisés et confirmant la date de la fin de l'exécution des travaux.

22. Le calcul de la subvention est établi selon les dispositions de la sous-section 2 de la section IV :

- 1° en y remplaçant les paragraphes 1° à 6° du deuxième alinéa de l'article 9 comme suit :
 - a) un montant de base de 800 \$;
 - b) 325 \$ par pieu installé sous des fondations en béton;
 - c) 390 \$ par pieu installé sous des fondations de moellon;
 - d) 180 \$ par pieu secondaire installé sous une saillie, une colonne ou un poteau;
 - e) 170 \$ par mètre linéaire de mur de fondations remplacé, s'il s'agit d'un mur avec pieux;
 - f) 225 \$ par mètre linéaire de mur de fondations remplacé, s'il s'agit d'un mur de fondations sans pieux.

2° en y remplaçant le premier alinéa de l'article 11 comme suit :

« Le montant maximal que la subvention peut atteindre pour un même bâtiment est de 19 500 \$ sans toutefois dépasser 66 % de la valeur des travaux admissibles et des frais inhérents ou 75 % dans le cas d'une coopérative d'habitation. ».

23. Lorsque le professionnel visé au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 21 ne peut produire le rapport prévu à ce paragraphe parce qu'il juge que certaines parties des fondations sont instables et nécessitent l'exécution de travaux de stabilisation additionnels, la réalisation de ces travaux additionnels est assujettie à l'application des sections I à VII

pour fin de subvention et le montant total de subvention, incluant celui prévu à la présente section, n'est versé qu'après l'exécution de ces travaux de stabilisation additionnels.

24. Les dispositions des sections I à VII non incompatibles avec la présente section s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à la subvention qui en fait l'objet.

SECTION VII

ORDONNANCES

25. Le comité exécutif peut, par ordonnance :

- 1° modifier le montant maximal de valeur foncière prévu au paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 3;
- 2° exiger que les demandes de subvention soient accompagnées de tout autre document non prévu aux articles 8, 15 et 21;
- 3° modifier le montant des subventions des travaux admissibles des articles 9 et 22;
- 4° modifier le montant maximal de la subvention prévu à l'article 11;
- 5° limiter le montant global de subvention qui peut être octroyé à l'égard de l'ensemble ou d'une partie du territoire de la Ville ou de certains travaux admissibles;
- 6° établir des priorités eu égard à l'âge ou à l'état des bâtiments;
- 7° prolonger les délais prévus à l'article 13;
- 8° modifier la période couverte à l'article 19 lorsqu'un décret relatif à un programme de subvention vise une période différente de celle prévue par le présent règlement.

SECTION VIII

DURÉE DU PROGRAMME DE SUBVENTION

26. Le programme de subvention établi au présent règlement prend fin lorsque les fonds qui y sont affectés sont épuisés ou à la date fixée par ordonnance du comité exécutif.

SECTION IX

DISPOSITION TRANSITOIRE

27. Les demandes d'aides financières reçues avant 16 h 30 le 14 juillet 2014 conformément au Règlement sur la subvention à la stabilisation des fondations des bâtiments résidentiels (03-005) qui n'ont pas été traitées sont réputées avoir été reçues conformément au présent règlement.

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le 3 novembre 2014.