



Règlement RV-2021-21-44 établissant un programme de revitalisation de la rue Saint-Joseph dans le cadre d'un programme Rénovation Québec – Ville de Lévis

LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

SECTION I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Définitions

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

- 1° « bâtiment complémentaire ou accessoire » : un bâtiment attenant au bâtiment principal et destiné à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément du bâtiment principal;
- 2° « bâtiment principal » : bâtiment où est exercé un usage principal;
- 3° « certificat d'aide » : document délivré par la Ville confirmant qu'elle s'engage à accorder une aide financière au propriétaire dans le cadre de ce programme;
- 4° « composante architecturale » : un élément constituant ou faisant partie intégrante du bâtiment, tel que les revêtements et les ornements extérieurs, les murs, les ouvertures, les saillies, la toiture, la structure, les boiseries ou une partie de ces éléments;
- 5° « détérioré » : état de quelque chose qui est en mauvais état et qui ne peut plus raisonnablement servir aux fins auxquelles il est destiné ou pour lequel la réparation s'avérerait trop onéreuse compte tenu de la valeur du bien;
- 6° « entrepreneur » : un entrepreneur, au sens de la Loi sur le bâtiment (RLRQ, c. B-1.1), titulaire d'une licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec aux fins des travaux visés par la demande de subvention et détenant un numéro d'inscription en vertu de la Loi sur la taxe de vente du Québec, RLRQ c. T-0.1 et de la Loi sur la taxe d'accise (L.R.C. (1985), c. E-15). Une personne titulaire d'une licence de constructeur-propriétaire au sens de la Loi sur le bâtiment n'est pas considérée comme un entrepreneur au sens du présent règlement;
- 7° « fonctionnaire désigné » : un fonctionnaire de la Direction de l'urbanisme chargé de l'application du présent programme de subvention;
- 8° « matériau de revêtement extérieur prohibé » : un matériau prohibé par la réglementation d'urbanisme en vigueur;
- 9° « rénovation » : intervention visant à réparer ou à remplacer une composante architecturale existante;
- 10° « requérant » : une personne détenant le droit de propriété sur le bâtiment visé par la demande de subvention, ou une personne mandatée par celle-ci par un écrit dûment complété à cette fin;
- 11° « Société » : la Société d'habitation du Québec (SHQ);
- 12° « Ville » : la Ville de Lévis.

2. **Objet**

Le conseil adopte un programme désigné sous le nom « Rénovation Québec - Ville de Lévis pour la revitalisation de la rue Saint-Joseph » en vertu duquel la Ville accorde au propriétaire d'un bâtiment admissible, une subvention dans le cadre du volet suivant :

1° volet II-1 « Rénovation résidentielle » : ce volet comprend les interventions correspondant à la rénovation d'un bâtiment admissible.

3. **Subventions d'autres sources**

Les travaux ne peuvent faire l'objet d'une aide financière provenant d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec ou d'un autre ministère, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre d'AccèsLogis Québec ou Programme d'adaptation de domicile (PAD).

SECTION II CHAMP D'APPLICATION

4. **Territoire d'application**

Le programme s'applique à l'égard de tout immeuble qui se retrouve à l'intérieur du territoire d'application délimité sur le plan joint au présent règlement comme annexe A.

5. **Bâtiment admissible**

Sous réserve de l'article 6, un bâtiment admissible est un bâtiment principal utilisé, au moment de la demande, en tout ou en partie, à des fins résidentielles. Dans le cas d'un bâtiment occupé par plus d'un usage principal, seule la partie résidentielle est admissible au présent programme.

Est assimilé à un bâtiment admissible, un bâtiment complémentaire ou accessoire à un bâtiment principal admissible.

Un bâtiment est considéré comme utilisé à des fins résidentielles même s'il est occupé, en partie, par un usage complémentaire à l'habitation conforme à la réglementation d'urbanisme de la Ville.

6. **Bâtiment non admissible**

Malgré l'article 5, un bâtiment n'est pas admissible dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1° une subvention a déjà été versée à l'égard du bâtiment en vertu du présent programme;

2° le bâtiment appartient à un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;

3° le bâtiment appartient à un établissement public ou à un établissement privé conventionné au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (RLRQ, c. S-4.2);

- 4° le bâtiment appartient à un organisme à but non lucratif ou à 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.
- 5° le bâtiment est utilisé comme habitation à loyer modique;
- 6° l'usage du bâtiment est saisonnier, selon les inscriptions qui apparaissent au rôle d'évaluation en vigueur au moment de la demande;
- 7° le bâtiment est occupé en tout ou en partie par un usage dérogatoire aux règlements d'urbanisme et cet usage n'est pas protégé par droits acquis;
- 8° le bâtiment, au moment de la demande, est sinistré ou incendié et a perdu plus de la moitié de sa valeur au rôle d'évaluation.

7. Travaux admissibles

À l'égard d'un bâtiment admissible selon l'article 5, seuls les travaux visant à corriger les déficiences ou problématiques suivantes sont admissibles à une subvention :

- 1° Murs extérieurs :
 - a) un état de détérioration nécessitant le remplacement ou la réparation des composantes architecturales internes ou externes d'un mur extérieur, incluant la partie exposée de la fondation;
 - b) le bris, la déformation ou la détérioration du revêtement extérieur ou de son fini;
 - c) un parement fait d'un matériau traditionnel nécessitant des mesures de restauration, de réparation, de protection ou d'entretien;
 - d) un mur extérieur recouvert d'un matériau de revêtement extérieur prohibé selon la réglementation en vigueur.
- 2° Ouvertures :
 - a) une porte ou une fenêtre brisée, détériorée et nécessitant des mesures de réparation, d'entretien ou son remplacement;
 - b) une pièce du bâtiment ne comportant pas les ouvertures nécessaires ou suffisantes exigées par la législation ou la réglementation en vigueur;
 - c) l'absence de finition au pourtour extérieur d'une ouverture;
 - d) la transformation d'une fenestration commerciale en fenestration résidentielle.
- 3° Saillies :
 - a) un perron, une galerie, un balcon, un escalier ou un avant-toit détérioré;
 - b) un garde-corps absent ou non-conforme à la législation ou la réglementation en vigueur;

- c) une corniche ou toute avancée en relief d'un mur extérieur qui est détériorée;
- d) une saillie disparue ou une saillie dont l'évolution est incompatible avec le caractère architectural du bâtiment;
- e) un ornement de corniche, de toiture ou de galerie, retiré ou détérioré.

4° Toiture :

- a) un état de détérioration général du recouvrement de la toiture ou de ses composantes nécessitant son remplacement partiel ou complet;
- b) un revêtement fait d'un matériau traditionnel nécessitant des mesures de restauration, de réparation, de protection ou d'entretien;
- c) une toiture dont le pontage ou la structure n'offre pas le support adéquat pour y fixer les matériaux de recouvrement;
- d) un système d'évacuation des eaux pluviales absent ou qui ne permet pas ou difficilement de servir aux fins auxquelles il est destiné.

5° Structure et ouvrage de maçonnerie :

- a) une fondation de pierres ou un élément structural en maçonnerie endommagé ou détérioré;
- b) une cheminée en maçonnerie détériorée ou non conforme à toutes normes applicables au moment de la demande;
- c) un crépi de fondation détérioré, endommagé ou inexistant.

6° Isolation :

- a) l'ajout d'un isolant extérieur dans le cadre du remplacement du revêtement extérieur.

Sont également admissibles :

- 1° les travaux devant être exécutés pour réparer un aménagement paysager endommagé à la suite de l'exécution des travaux admissibles prévus au 1^{er} alinéa du présent article;
- 2° tous travaux requis pour assurer une exécution adéquate des travaux admissibles identifiés au 1^{er} alinéa du présent article.

Toute défectuosité énumérée au présent article qui constitue une menace à l'intégrité du bâtiment ou à la sécurité des occupants doit être corrigée.

8. Travaux non admissibles

Malgré l'article 7, les travaux suivants ne sont pas admissibles :

- 1° les travaux réalisés avant la date d'émission du certificat d'aide par la Ville;
- 2° l'ensemble des travaux faisant l'objet de la demande, s'ils sont inférieurs à 5 000 \$ incluant les taxes applicables;

- 3° les travaux visant à protéger un bâtiment contre les risques et les conséquences d'une inondation, tels que des travaux d'immunisation;
- 4° les travaux réalisés sur un bâtiment situé à l'intérieur d'une zone inondable de grand courant ou dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain, tels que définies au règlement de zonage;
- 5° la portion des coûts liée à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment;
- 6° les travaux visant à terminer un bâtiment en cours de construction;
- 7° les travaux d'entretien régulier;
- 8° les travaux sur un bâtiment accessoire qui n'est pas attaché au bâtiment principal, par exemple une remise ou un cabanon;
- 9° 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.

9. Modalités d'exécution des travaux

Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur.

De plus, les travaux doivent être exécutés en conformité avec le permis de construction délivré par la Ville.

SECTION III MODALITÉS DU PROGRAMME

10. Demande

Pour bénéficier d'une subvention en vertu du présent programme, chaque demande doit comprendre les informations et documents suivants :

- 1° le formulaire de « Demande d'aide » dûment complété et signé. En cas de copropriété, la demande doit être signée par chacun des copropriétaires;
- 2° le cas échéant, dans le cas d'un bâtiment comportant au moins un logement locatif, une copie du formulaire « Confirmation de loyer avant travaux et engagement du propriétaire » dûment complété et signé pour chaque logement concerné.
- 3° le cas échéant, un document établissant le mandat de toute personne agissant au nom du ou des propriétaires;
- 4° le coût estimé des travaux en présentant au moins deux soumissions détaillées signées par au moins deux entrepreneurs différents;
- 5° la demande de permis de construction déposée à la Ville, selon la nature des travaux, dûment complétée;
- 6° toute autre information ou document permettant de comprendre la nature des travaux à être exécutés et la nature de la demande, de même que toute autre information ou document permettant de valider la conformité du projet au présent programme.

Les demandes sont traitées dans l'ordre, selon la date et l'heure où l'ensemble des documents énumérés au présent article ont été déposés à la Ville.

Dans le cas d'habitations jumelées, en rangée ou de bâtiments mitoyens, les propriétaires d'immeubles contigus peuvent bénéficier du programme de façon simultanée, si les conditions suivantes sont rencontrées :

- 1° les travaux admissibles consistent à la correction d'une défectuosité énumérée aux paragraphes 1° à 6° de l'article 7, dans la mesure où il s'agit du mur avant ou du mur arrière, de la toiture si elle est continue, ou d'une composante architecturale continue ou commune à tous les bâtiments;
- 2° le propriétaire du bâtiment inscrit et tous les autres propriétaires concernés s'engagent à effectuer les travaux simultanément, par le même entrepreneur.

Le simple dépôt du formulaire de demande et des documents exigés ne constitue pas une preuve d'admissibilité au programme.

11. Certificat d'aide

Le fonctionnaire désigné répond par écrit à une demande de subvention dans un délai de 30 jours à compter du moment où la demande est complète et conforme ou, si la demande était placée sur une liste d'attente, dans un délai de 60 jours à compter de la date de la décision dédiant de nouveaux fonds au programme de subvention ou celle où des fonds qui étaient déjà engagés sont libérés.

Il informe alors le requérant du montant provisoire de la subvention qui lui est réservé. À ce moment, un certificat d'aide est émis, en considérant les modalités de calcul de la subvention prévues au présent règlement, en considérant le coût estimé des travaux selon la plus basse des soumissions. Une copie de ce certificat d'aide est transmise au requérant.

Lorsque le fonctionnaire désigné ne peut répondre à une demande dans le délai prévu au 1^{er} alinéa, il en informe par écrit le requérant et lui précise le délai dans lequel la réponse lui sera donnée.

Un certificat d'aide est émis si :

- 1° l'ensemble des documents prévus au présent règlement ont été déposés;
- 2° le fonctionnaire désigné confirme que les conditions d'admissibilité du bâtiment et des travaux sont rencontrées;
- 3° des crédits sont disponibles.

12. Calcul de la subvention

Sous réserve des montants maximaux prévus à l'article 13, la subvention correspond à 65 % de la somme des coûts admissibles suivants :

- 1° le coût des travaux admissibles selon la plus basse des soumissions obtenues auprès d'entrepreneurs habilités à exécuter les travaux. La Ville se réserve le droit de refuser une soumission si celle-ci s'avère non conforme ou est déraisonnable compte tenu des coûts du marché à l'égard des travaux visés par la demande. Seuls les coûts de main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur sont admissibles aux fins du calcul de l'aide financière.

Lorsqu'un bâtiment admissible comporte une partie non-résidentielle, seule la proportion de la superficie de plancher réservée à la fonction résidentielle peut servir à l'établissement de l'aide financière.

- 2° les frais d'honoraires professionnels pour la préparation des plans et devis, le cas échéant, jusqu'à concurrence de 10 % du coût des travaux admissibles;
- 3° le coût du permis de construction, à l'exception des frais liés à une demande de dérogation mineure;
- 4° le montant payé par le propriétaire au titre des taxes applicables (TPS et TVQ), à la condition que ce propriétaire ne soit pas inscrit au fichier du ministère du revenu aux fins de récupération de ces taxes.;
- 5° les frais de relocalisation versés à un locataire uniquement pour la durée nécessaire à l'exécution des travaux admissibles.

Les coûts suivants ne sont pas admissibles :

- 1° la portion des coûts liés à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment;
- 2° les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble.

13. Montants maximaux

Le montant maximal que la subvention peut atteindre pour un même bâtiment est :

- 1° 50 000 \$ pour un bâtiment d'un seul logement;
- 2° 55 000 \$ pour un bâtiment de 2 logements;
- 3° 60 000 \$ pour un bâtiment de 3 logements ou plus.

La partie non résidentielle d'un bâtiment ne peut être considérée dans le calcul du nombre de logements.

14. Révision du certificat d'aide

Dès que le requérant a connaissance d'une cause ou d'un événement susceptible de modifier à la baisse le montant provisoire qui lui a été réservé et qui apparaît au certificat d'aide, telle la survenance d'un sinistre ou l'abandon de travaux admissibles, il doit en aviser par écrit le fonctionnaire désigné en précisant les circonstances qui justifient un ajustement du montant inscrit au certificat d'aide.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le montant de la subvention indiqué au certificat d'aide est diminué ou, selon le cas, aucune somme n'est versée dans les cas suivants :

- 1° si des travaux ayant servi à l'établissement de la subvention n'ont pas été ou ne seront pas réalisés dans les délais prévus à l'article 15;
- 2° si, après l'exécution des travaux, les coûts sont moindres que ceux prévus à la soumission ayant servi à l'établissement de la subvention;
- 3° les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis de construction;

- 4° si des travaux sont requis à la suite d'un sinistre, le montant de la subvention est réduit de toute indemnité versée ou à être versée par un assureur 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. En cas de sinistre, le propriétaire doit fournir au fonctionnaire désigné toute information pertinente lui permettant notamment de vérifier auprès de l'assureur les sommes versées ou à être versées.

SECTION IV DÉLAIS ET CONDITIONS DE VERSEMENT

15. Délais impartis

Pour que l'aide prévue au certificat d'aide puisse être versée par la Ville, les travaux qui en faisaient l'objet doivent avoir été complètement réalisés et les documents prévus à l'article 16 déposés au plus tard 18 mois suivant la date d'émission du certificat d'aide.

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

16. Demande de versement

Le propriétaire à qui un certificat d'aide a été délivré en vertu du présent règlement peut obtenir le paiement qui en faisait l'objet en déposant à la Ville, dans le délai prévu à l'article 15, les informations et documents suivants :

- 1° les factures détaillées de l'entrepreneur ayant réalisé les travaux, de même que de tout professionnel mandaté à ces fins;
- 2° les numéros d'inscriptions en vertu de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (RLRQ, c. T-0.1) et de la *Loi sur la taxe d'assise* (LRC (1985), c. E-15) de l'entrepreneur ayant exécuté les travaux;
- 3° des photographies des lieux ou toute autre information nécessaire à valider l'exécution des travaux et leur conformité à la demande formulée et au certificat d'aide délivré;
- 4° les engagements relatifs au loyer, le cas échéant;
- 5° tout autre document ou information permettant au fonctionnaire désigné de vérifier la conformité des travaux et des documents remis aux conditions prévues au présent règlement.

La Ville verse au requérant, dans les 30 jours du dépôt de l'ensemble des documents et informations identifiés au 1^{er} alinéa, la subvention prévue au certificat d'aide, uniquement dans la mesure où :

- 1° les conditions d'admissibilité et d'exécution de travaux prévues au présent règlement ont été respectées;
- 2° ces travaux ont été réalisés conformément au permis délivré par la Ville;
- 3° le bâtiment ne présente aucune défectuosité constituant une menace à l'intégrité du bâtiment ou à la sécurité des occupants;
- 4° les travaux ont été finalisés et les documents ont été déposés dans le délai prévu à l'article 15;

5° depuis la délivrance du certificat d'aide jusqu'à la demande de versement :

- a) l'usage du bâtiment n'a pas été modifié, en tout ou en partie;
- b) le bâtiment n'a pas été cédé ni aliéné, en tout ou en partie, sauf en cas de décès;

6° le fonctionnaire désigné a eu l'occasion de procéder à une inspection des lieux et a pu valider les travaux exécutés, et ce, à sa satisfaction.

17. Engagement relatif au loyer

Dans le cas d'un bâtiment comportant au moins un logement locatif, lorsque l'aide financière attribuable est supérieure à 7 500 \$ en moyenne par logement, le propriétaire doit s'engager à respecter les règles concernant les hausses de coût de loyer du Tribunal administratif du logement.

Le contrôle des loyers 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 :

- 1° ne pas évincer un locataire pour prendre possession d'une habitation pour s'y loger ou pour y loger un parent;
- 2° conserver le mode locatif pour toutes les unités d'habitation;
- 3° fournir, pour chaque logement concerné, une copie du formulaire de calcul du Tribunal administratif du logement dûment complété pour la période de renouvellement du bail suivant la fin de travaux, ainsi qu'une copie de ce bail ou, le cas échéant, de l'avis de renouvellement du bail.

Ces documents doivent être transmis au fonctionnaire désigné au plus tard le trentième jour suivant la signature du bail conclu après les travaux ou, le cas échéant, de la reconduction du bail qui était en vigueur au moment des travaux.

Seuls les travaux non subventionnés doivent être considérés dans le calcul du loyer.

18. Remboursement

Le propriétaire d'un bâtiment qui a bénéficié d'une subvention dans le cadre du présent règlement, et qui procède à la démolition partielle ou totale de ce bâtiment au cours des 5 années suivant la réalisation des travaux, doit rembourser à la Ville la totalité de la subvention reçue et ce, dans un délai de 10 jours de la date d'envoi d'une demande écrite du fonctionnaire désigné à cet effet. Le présent alinéa ne s'applique pas dans le cas d'un bâtiment détruit ou partiellement détruit par un incendie ou une force majeure. Dans le cas d'une destruction initiée par le propriétaire, la subvention doit être remboursée en totalité.

De plus, la Ville peut exiger le remboursement total ou partiel d'une subvention déjà versée s'il est établi :

- 1° que le certificat d'aide ou la subvention a été versée sous de fausses représentations;
- 2° que le propriétaire contrevient à l'une ou l'autre des obligations qui lui incombent en vertu du présent règlement et que la Ville n'en a pris connaissance qu'après le versement de la subvention.

Toute somme devant ainsi être remboursée porte intérêts au même taux que celui applicable aux taxes municipales impayées et ce, dans la situation visée au 1er alinéa, à l'expiration du délai prévu pour le remboursement et, dans la situation visée au 2e alinéa, à compter de la date du versement de la subvention par la Ville.

19. Pouvoir d'inspection du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné peut visiter, à toute heure raisonnable, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment, pour constater si le présent règlement y est respecté, dont s'assurer de l'admissibilité des travaux et du respect des conditions énoncées au présent règlement. Toutefois, la Ville ne s'engage pas à faire des inspections systématiques de chaque projet de construction et de chaque élément qui le compose. Les inspections sporadiques qui peuvent être effectuées ne peuvent avoir pour effet de transférer la maîtrise d'œuvre ou la surveillance du chantier à la Ville ou au fonctionnaire désigné, ni attester de la qualité des travaux qui sont exécutés.

Il incombe au propriétaire, à l'entrepreneur, au professionnel et aux autres personnes impliquées dans la conception et la réalisation d'un projet de s'assurer que celui-ci est conforme aux lois, aux règlements et au permis délivré et aux conditions du présent règlement.

Les propriétaires, locataires, exploitants ou occupants de tels lieux sont dans l'obligation de recevoir le fonctionnaire désigné et de répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement.

SECTION V
DURÉE DU PROGRAMME

20. Durée du programme

Le programme de subvention établi au présent règlement prend fin lorsque les fonds qui y sont affectés sont épuisés ou à la date de fin du programme établie par la Ville ou par la SHQ.

SECTION VI
DISPOSITIONS PÉNALES

21. Fausse information ou non-respect des conditions

Il est interdit à toute personne de faire une fausse déclaration ou de fournir des informations incomplètes ou inexacts dans le but d'obtenir une subvention ou d'augmenter le montant.

La Ville 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'elle estime nécessaire à l'application du présent programme.

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.

Adopté le 12 juillet 2021

Gilles Lehouillier, maire

Marlyne Turgeon, greffière

ENTRÉE EN VIGUEUR LE

ANNEXE A TERRITOIRE D'APPLICATION

