

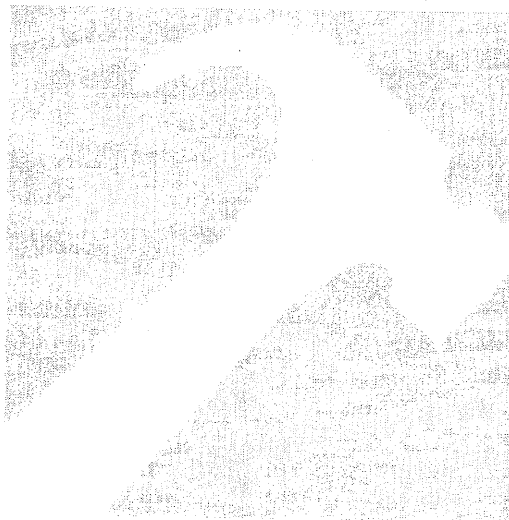


Rénovation Québec Ville de Lévis

PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE

*Service de la gestion des projets,
sous la Direction des arrondissements et de la gestion du territoire, avril 2005*

Règlement



*Société
d'habitation*

Québec

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 - Titre et définitions.....	3
Chapitre 2 - Dispositions générales.....	7
Chapitre 3 -Territoires d'application.....	8
Chapitre 4 - Admissibilité des personnes	9
Chapitre 5 - Admissibilité des bâtiments.....	10
Chapitre 6 - Admissibilité des travaux	
Section 1 - Modalités d'exécution.....	13
Section 2 - Travaux admissibles	14
Section 3 - Défectuosités reconnues.....	17
Chapitre 7 - Critères d'analyse des demandes	
Section 1 - Gestion administrative.....	22
Section 2 - Bâtiments d'intérêt patrimonial.....	23
Section 3 - Bâtiments modernes	24
Chapitre 8 - Aide financière	26
Chapitre 9 - Administration du programme	
Section 1 - Administration	30
Section 2 - Bâtiments locatifs	33
Chapitre 10 - Engagements du propriétaire	
Section 1 - Conditions à respecter par le propriétaire	36
Section 2 - Suivi des engagements.....	38
Section 3 - Conséquences du non respect des conditions	39
Annexe 1 - Plans des territoires d'application	41

Chapitre 1 - Titre et définitions

1. Le règlement s'intitule « **Rénovation Québec – Ville de Lévis** ».

1° Le programme a pour but de stimuler la revitalisation des secteurs municipaux dont la vocation résidentielle est en déclin. Il vise prioritairement à améliorer l'état du bâti et à préserver ou améliorer le caractère architectural des bâtiments résidentiels, commerciaux ou mixtes.

2° Plus particulièrement, ce programme vise la correction des défauts, le remplacement ou la réparation des composantes existantes détériorées au point de ne plus remplir les fonctions auxquelles elles sont destinées, de même que les travaux d'entretien visant la préservation des composantes traditionnelles.

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

« **bâtiment d'intérêt patrimonial** » : bâtiment présentant une valeur historique par son architecture ou son ancienneté ; sa date de construction est antérieure à 1946.

« **bâtiment mixte** » : bâtiment principal utilisé à des fins commerciales et résidentielles.

« **bâtiment moderne** » : bâtiment érigé après 1945 dont les procédés de construction sont différents de ceux du bâtiment d'intérêt patrimonial ; les combles d'un bâtiment moderne ne sont généralement pas habitables.

« **bâtiment non résidentiel** » : bâtiment principal utilisé à des fins commerciales, communautaires ou mixtes.

« **bâtiment principal** » : bâtiment utilisé à des fins d'habitation, commerciales ou mixtes.

« **bâtiment résidentiel** » : bâtiment principal utilisé à des fins d'habitation seulement.

« **bâtiment secondaire** » : bâtiment dépendant d'un bâtiment principal (il peut aussi être appelé, pour cette raison, « dépendance ») et utilisé à des fins agricoles, artisanales ou d'entreposage.

« **bâtiment vétuste** » : bâtiment principal ou secondaire présentant un état avancé de détérioration et ne pouvant plus répondre aux fins pour lesquelles il était destiné (habitation, entreposage, etc.).

« **composante architecturale** » : toute partie constitutive d'un bâtiment.

« **composante architecturale d'inspiration traditionnelle** » : composante dont le modèle ou le procédé de fabrication s'inspire des composantes architecturales anciennes. À titre d'exemple : parement extérieur en bois, chambranles extérieurs et ouvrages traditionnels en bois, toiture en tôle traditionnelle, porte et contre-porte en bois massif avec verre simple, fenêtre et contre-fenêtre en bois massif à carreaux multiples avec verre simple, etc...

« **date de fin des travaux** » : date inscrite sur le formulaire intitulé « Rapport d'avancement des travaux » délivré par la Ville.

« **défectuosité majeure** » : détérioration importante d'un élément essentiel du bâtiment (murs extérieurs, toiture, fenêtres, fondation, système électrique, plomberie, système de chauffage, sécurité incendie, charpente) dont la correction est nécessaire pour lui redonner son caractère fonctionnel.

« **défectuosité présentant une menace à la sécurité des occupants** » : anomalies ou défauts qui, au moment de l'approbation du dossier par la municipalité, constituent un danger réel ou menace évidente et qui pourraient, si elles n'étaient pas corrigées, mettre en péril la sécurité des occupants.

« **défectuosité secondaire** » : altération physique du bâtiment liée à l'âge, à l'usure et à la détérioration des composantes et matériaux d'un bâtiment. Une défectuosité secondaire n'altère pas la qualité de vie ni la sécurité des occupants.

« **intervention** » : mesure mise en place par la Ville pour accorder une aide financière favorisant la réalisation de travaux admissibles. Cette notion sert principalement à définir les travaux admissibles dans le cadre des différents volets ; elle vise aussi à regrouper, pour fins de statistiques, les activités réalisées.

« **loyer net** » : coût du loyer établi en retranchant le coût des divers services inclus au coût du loyer : chauffage, eau chaude, électricité, électroménagers et meubles.

« **parement extérieur prohibé** » : dans le cadre du présent programme, un parement prohibé est un matériau qui nuit à l'esthétique du bâtiment ou qui ne constitue pas un matériau naturel, ou qui est un matériau d'isolation. Un parement extérieur prohibé correspond notamment aux blocs de béton non architecturaux, aux bardeaux d'asphalte utilisés comme revêtement de mur, à la fibre de verre; aux panneaux de contreplaqué, de particules ou de copeaux de bois agglomérés, à la tôle commerciale ou industrielle, aux matériaux isolants, au papier goudronné, au papier et aux cartons planches, ainsi qu'aux fibres de verre dérivées du plastique ou du polyuréthane. S'ajoutent aux parements extérieurs prohibés ceux identifiés à la réglementation municipale.

« **parement traditionnel** » : matériau utilisé avant que n'apparaissent les matériaux usinés, soit après 1900 environ. Entre dans cette catégorie tout ce qui est fabriqué en bois solide, ou à partir de la fonte de fer, de la pierre, du mortier et de la tôle (utilisée sous les formes suivantes : tôle à la canadienne, agrafée, en plaques, à baguette ou matricée).

« **période d'obligation du propriétaire** » : période où le propriétaire doit respecter les conditions reliées au programme Rénovation Québec – Ville de Lévis. Le début et la durée de la période d'obligation varient en fonction des différents volets du programme.

« **propriétaire bailleur** » : personne physique ou morale (société et corporation) qui est propriétaire d'un bâtiment comprenant un ou plusieurs logements locatifs mais qui n'occupe pas ceux-ci.

« **propriétaire occupant** » : personne physique qui, à la fois, possède et occupe une maison ou un logement à titre de résidence principale.

« **rénovation résidentielle** » : expression se rattachant à des interventions pouvant correspondre à la rénovation légère ou lourde, à la réfection de façade, à la correction des défauts liés à la sécurité des occupants et à la mise en valeur des aspects architecturaux d'un bâtiment.

« **territoires d'applications** » : parties du territoire municipal décrits à l'article 6.

« **travaux de rénovation** » : intervention visant à réparer ou à remplacer un matériau et/ou une composante déjà existante.

« **travaux de restauration** » : intervention impliquant le retour à un état d'origine ou ancien d'un bâtiment ou d'une composante.

« **vocation résidentielle en déclin** » : détérioration de la fonction résidentielle d'un lieu à la suite de la dégradation des logements, de leur état physique et de leur nombre.

« **volet** » : regroupement des interventions admissibles au programme visant un même objet. Les volets servent notamment à distinguer le taux de participation financière de la SHQ aux différentes interventions mises en place par une municipalité dans le cadre du programme.

Chapitre 2 - Dispositions générales

Le programme vise l'octroi de subventions aux propriétaires dans le cadre des volets suivants :

3. Volet II « interventions sur l'habitation » : comprend toutes les interventions qui visent directement un logement ou la partie résidentielle d'un bâtiment. Ce volet concerne les travaux liés à une défectuosité majeure, secondaire ou présentant une menace à la sécurité des occupants.

1° Volet II-1 « rénovation résidentielle » : interventions pouvant correspondre à de la rénovation légère ou lourde, à la réfection de façade de bâtiment résidentiel, à la correction uniquement des défectuosités liées à la sécurité des occupants, au réaménagement de logements ou à la mise en valeur des aspects architecturaux d'un bâtiment résidentiel.

2° Volet II-5 « accession à la propriété » : correspond à l'octroi d'une aide financière pour favoriser l'accession à la propriété d'une résidence principale, et augmenter le nombre de propriétaires occupants résidant dans les vieux quartiers. Il s'applique à tout bâtiment résidentiel d'un maximum de trois (3) logements situé à l'intérieur des territoires d'application.

4. Volet III « mise en valeur du secteur » : volet relatif à une propriété privée, non municipale, incluant :

1° Volet III-1 « démolition d'un bâtiment » : démolition d'un bâtiment accessoire ou vétuste ainsi que l'aménagement de l'espace ainsi dégagé ;

2° Volet III-2 « rénovation d'un bâtiment non résidentiel » : rénovation de l'enveloppe extérieure des bâtiments communautaires, commerciaux ou mixtes, construits avant 1960 et localisés à l'intérieur des territoires d'application. Les interventions sont principalement consacrées à la rénovation des façades des bâtiments principaux admissibles, et en assurant la sécurité des occupants.

Chapitre 3 - Territoires d'application

5. Les volets II et III du programme s'appliquent à l'intérieur des territoires d'application. Ces territoires correspondent aux secteurs anciens localisés dans les trois (3) arrondissements de la Ville de Lévis.

6. Tel que délimités sur les plans inclus à l'annexe 1, les treize (13) territoires d'application du programme sont les suivants :

Arrondissement Chaudière-Ouest	Arrondissement Chaudière-Est	Arrondissement Desjardins
PRQ-T1 Secteur village de Saint-Nicolas	PRQ-T4 Secteur ancien de Charny	PRQ-T9 Vieux Saint-David
PRQ-T2 Secteur ancien de Saint-Étienne	PRQ-T5 Secteur ancien de Breakeyville	PRQ-T10 Vieux Lévis
PRQ-T3 Secteur ancien de Saint-Rédempteur	PRQ-T6 Secteur New Liverpool (Saint-Romuald)	PRQ-T11 Vieux Lauzon
	PRQ-T7 Vieux Saint-Romuald	PRQ-T12 Bordure fluviale
	PRQ-T8 Secteur ancien de Saint-Jean-Chrysostome	PRQ-T13 Secteur ancien de Pintendre

7. La Ville interviendra également à l'extérieur des territoires d'application en y affectant 15 % du budget total du programme. Toutefois, ceci ne s'applique que pour le **volet II-1 « rénovation résidentielle »**.

Chapitre 4 - Admissibilité des personnes

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

9. Les propriétaires suivants ne sont pas admissibles au programme :

1° un ministère, une municipalité, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec ;

2° une coopérative d'habitation ou un organisme à but non lucratif qui reçoivent, 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 continue pour défrayer le déficit d'exploitation du bâtiment.

10. Le volet II-5 « **accession à la propriété** » s'adresse aux familles désireuses de faire l'acquisition d'une résidence principale située à l'intérieur des territoires d'application. Le montant de l'aide financière est calculé en fonction du nombre d'enfants faisant partie de la famille, ainsi que du nombre de logements dans le bâtiment concerné. Les critères suivants doivent être rencontrés :

1° la famille doit être constituée d'un ou de deux parents, avec au moins un enfant de seize (16) ans et moins à la date d'acceptation par la Ville du dossier d'aide financière ;

2° dans le cas d'une famille avec enfant(s), le requérant doit attester de la filiation naturelle ou adoptive et de l'assumption d'au moins 50 % de la garde physique et des besoins d'un ou des enfants ;

3° le propriétaire vendeur ne peut être le conjoint ou le conjoint de fait du propriétaire acheteur.

Chapitre 5 - Admissibilité des bâtiments

11. Sous réserve de l'article 7, pour être admissible au programme, un bâtiment doit être localisé dans un des territoires d'application identifiés au programme.

12. Le volet II-1 « rénovation résidentielle » du programme s'applique à la partie ou à la totalité du bâtiment qui est occupé et qui sert à des fins résidentielles, et qui présente au moins une défectuosité majeure ou secondaire. De plus, les conditions suivantes doivent être rencontrées :

1° la correction de la ou des défectuosités doit exiger un déboursé minimum de 5 000 \$ de travaux et frais inhérents par bâtiment.

2° le bâtiment doit avoir été construit avant 1960.

13. Dans le cas d'un bâtiment mixte, seule la partie résidentielle est admissible au volet II-1 « rénovation résidentielle ». De plus, les conditions suivantes doivent être rencontrées :

1° la correction de la ou des défectuosités doit exiger un déboursé minimum de 5 000 \$ de travaux et frais inhérents par bâtiment.

2° le bâtiment doit avoir été construit avant 1960.

14. Sont admissibles au volet II-5 « accession à la propriété », les bâtiments principaux résidentiels de trois (3) logements ou moins dont l'un sera habité par la personne qui en est le propriétaire. De plus, les critères suivants doivent être rencontrés :

1° le bâtiment admissible doit être localisé à l'intérieur de l'un des territoires d'application énumérés au chapitre 3, article 6, à l'exception des territoires PRQ-T6 et PRQ-T12 ;

2° le bâtiment doit avoir été construit avant le 1^{er} janvier 2002 ;

3° le bâtiment ne doit comporter aucune menace pour la sécurité des occupants.

15. Sont admissibles au **volet III « mise en valeur du secteur »**, les bâtiments principaux non résidentiels ou mixtes, localisés dans les territoires d'application.

1° Dans le cas d'une intervention du **volet III-1 « démolition d'un bâtiment »**, pour être admissible au programme, il faut que le propriétaire ait, au préalable, reçu l'accord du Comité de gestion administrative du programme Rénovation Québec – Ville Lévis. De plus, les exigences faites en regard du plan de réutilisation du sol dégagé, exigées soit par le comité de gestion administrative du programme, soit par le comité de démolition d'immeubles, devront avoir été réalisées avant le paiement.

16. Le programme Rénovation Québec – Ville de Lévis ne s'applique pas à un bâtiment :

1° à usage saisonnier ;

2° qui possède une vocation hôtelière ou destiné à servir une clientèle de passage comme un hôtel, un motel, un logement pour touristes, une auberge, un gîte (B&B) de plus de 5 chambres, etc.;

3° appartenant à un « établissement public » ou à un « établissement privé conventionné » au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux ;

4° utilisé comme habitation à loyer modique (HLM) ;

5° qui fait l'objet de toute procédure remettant en cause le droit de propriété de ce bâtiment, comme une saisie, une expropriation, etc.;

6° dont la vocation actuelle est apparentée à un presbytère, une église, un couvent ou à tout autre bâtiment à caractère institutionnel ;

7° pour lequel une aide financière continue est versée par le gouvernement du Canada ou par le gouvernement du Québec dans le cadre d'un programme de logement social ;

8° appartenant au gouvernement du Canada ou du Québec, à une municipalité ou à un organisme relevant d'un gouvernement ;

9° situé dans une zone inondable (0-20 ans) identifiée dans la réglementation en vigueur, sauf si des travaux visant à le prémunir contre les risques d'une inondation ont été effectués ou si de tels travaux sont réalisés simultanément aux travaux reconnus par le présent programme ;

10° ayant déjà obtenu une aide financière du programme Rénovation Québec – Ville de Lévis, sauf en ce qui a trait au volet II-5 « accession à la propriété » ;

11° ayant déjà obtenu une aide financière de l'ancienne Ville de Lévis dans le cadre du programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ), sauf en ce qui a trait au volet II-5 « accession à la propriété » du programme Rénovation Québec – Ville de Lévis ;

12° sinistré ou incendié et déclaré perte totale par l'assureur avant la livraison du certificat d'aide de la Ville.

13° dont un usage s'avère non-conforme aux règlements de zonage, sauf si des travaux visant à rendre le bâtiment conforme ont été effectués ou si de tels travaux sont réalisés simultanément aux travaux admissibles.

17. Ne sont pas admissibles au volet III-1 « démolition d'un bâtiment » :

1° les bâtiments ayant subi un sinistre ou un incendie occasionnant sa démolition ;

2° les bâtiments autres que résidentiels, commerciaux ou mixtes.

Chapitre 6 - Admissibilité des travaux

SECTION 1

MODALITÉS D'EXÉCUTION

18. Les travaux doivent être effectués par un ou plusieurs entrepreneurs détenant une licence appropriée délivrée par la Régie du bâtiment du Québec. Ces travaux, s'ils sont admissibles autant au plan de garantie offert par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) qu'à celui de l'Association de la construction du Québec (ACQ), peuvent faire l'objet de l'un de ces deux plans. Un propriétaire, pour exécuter lui-même les travaux dans le cadre du présent programme, devra détenir une licence d'entrepreneur général ou spécialisé auprès de la Régie du bâtiment. Une licence de constructeur propriétaire n'est pas acceptée.

19. À moins d'avis contraire signifié par la Ville, les travaux ne peuvent débuter avant l'approbation de la demande d'aide. Si les travaux ne sont pas terminés dans les 12 mois suivant l'approbation de cette demande d'aide, le certificat d'aide pourra être annulé.

1° L'approbation de la demande d'aide correspond à la signature de la « Reconnaissance de dette » par les deux (2) parties (Ville et propriétaire) et par l'émission du certificat d'aide.

20. La Ville autorise un délai maximal de 2 mois (60 jours) suivant l'approbation de la demande pour la réception des soumissions.

1° Pour des raisons jugées satisfaisantes et avec l'autorisation de la Ville, un délai supplémentaire de deux (2) semaines peut être accordé pour la réception des soumissions ou pour l'obtention d'un complément d'information nécessaire au traitement du dossier.

21. La Ville se garde un délai d'un an (12 mois) afin de vérifier si les déficiences ayant fait l'objet de la demande ont été corrigées.

22. Dans le cadre du volet II « interventions sur l'habitation », un bâtiment ne pourra, après avoir fait l'objet du programme, ne comporter aucune déficience qui constitue une menace à la sécurité des occupants. Au minimum, toute menace liée à la sécurité incendie doit être corrigée.

23. Entre autres modalités en ce qui a trait à la rénovation de façades commerciales, la Ville rend obligatoire la préparation de plans ou d'esquisses par un architecte ou un technologue du bâtiment.

24. Le montant admissible au programme est évalué à partir du coût des travaux. Ce dernier est établi selon l'estimation faite par la Ville et d'au moins une soumission établie par un entrepreneur au demandeur. Le plus bas de ces deux montants est le montant admissible qui sert à l'établissement de la subvention.

1° Lorsque la Ville ne possède pas les données nécessaires à l'évaluation des travaux, un minimum de deux (2) soumissions sont exigibles au demandeur pour établir le montant admissible à l'aide financière.

2° Lorsque la Ville ne possède pas les données nécessaires à l'évaluation d'une composante ou d'une partie des travaux, deux (2) soumissions peuvent être exigées au demandeur pour établir le montant admissible à l'aide financière.

SECTION 2 TRAVAUX ADMISSIBLES

25. Dans le cadre des volets II et III, à titre indicatif, les travaux admissibles visent à corriger des défauts majeurs ou des défauts secondaires. Ces travaux peuvent s'appliquer aux murs extérieurs, aux ouvertures, aux saillies, à la toiture, à la structure et aux ouvrages de béton, aux planchers, aux enduits et boiseries, à l'électricité, à la plomberie et à l'isolation-insonorisation. Les travaux peuvent également s'appliquer aux composantes décoratives dans le cas où l'immeuble posséderait une défectuosité majeure ou secondaire à corriger.

Sont également admissibles :

1° les travaux exigés par le Comité de gestion administrative qui sont inclus au devis ;

2° les travaux liés à une exigence relative à un règlement municipal ;

3° les travaux visant la sécurité des occupants et la protection-incendie.

26. Les travaux admissibles au volet III-2 « rénovation d'un bâtiment non résidentiel », et obligatoires afin d'obtenir l'aide financière prévue, sont ceux visant la correction des défauts présentant une menace à la sécurité des occupants.

Sont également admissibles :

1° les travaux de réparation, de rénovation, de restauration et de transformation reliés aux revêtements extérieurs des murs avant, à leurs ouvertures (portes, fenêtres, vitrines et soupiraux), à leurs éléments d'ornementation, (encadrement, boiserie, moulures, volets extérieurs, persiennes, corniches, statuettes, frises, larmiers, etc.), aux éléments en saillie (galeries, balcons, perrons, porches, piliers, avant-toits, marquises, vérandas, escaliers, etc.) et à la toiture ;

2° la restauration d'éléments architecturaux en façade disparus qui contribueraient à respecter davantage les caractéristiques propres et secondaires du type architectural auquel appartient le bâtiment principal ;

3° les travaux de peinture des murs composés de matériaux traditionnels ou d'origine incluant le décapage lorsqu'il y a surabondance ou écaillage de peinture, ainsi que les travaux de réparation, de rénovation et de restauration de lucarnes avant incluant tous les travaux ayant trait à leur fenestration.

4° pour fins d'harmonisation avec la façade rénovée ou restaurée du bâtiment, en vertu du présent programme, les travaux s'appliquant à l'enveloppe extérieure du bâtiment, c'est-à-dire les autres murs et la toiture.

27. Les travaux reconnus au volet III-1 « démolition d'un bâtiment » sont ceux inhérents à la démolition d'un bâtiment vétuste, et les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec. Ces travaux ne peuvent débuter avant l'approbation de la demande d'aide par la Ville. Sont aussi reconnus admissibles :

1° les travaux de réparation à un bâtiment adjacent au bâtiment faisant l'objet de la demande de démolition ;

2° les travaux liés à l'aménagement de l'espace dégagé de façon à rendre les lieux propres et sécuritaires ;

3° les travaux exigés par le Comité de démolition.

Le propriétaire doit soumettre à la Ville deux (2) soumissions établissant le coût et les moyens utilisés pour procéder à la démolition.

28. Dans le cadre des volets II et III, les travaux suivants ne sont pas admissibles :

- 1° les travaux effectués avant l'autorisation de la Ville ;
- 2° les travaux visant à prémunir un bâtiment contre les risques et les conséquences d'une inondation ;
- 3° les travaux visant à rendre conformes les usages d'un bâtiment en vertu du règlement de zonage ;
- 4° les travaux requis suite à un sinistre subi avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus. Dans ce cas, le coût de ces travaux est ajusté en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée en rapport avec le sinistre en vertu d'un contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, du montant de la perte établie par la municipalité ;
- 5° les travaux relatifs à la modification du nombre d'unités résidentielles dans le bâtiment ;
- 6° les travaux sur une construction complémentaire et non adjacente au bâtiment principal (remise, garage ou abri d'auto), sauf en ce qui a trait au **volet III-1 « démolition d'un bâtiment »** ;
- 7° les travaux sur une construction complémentaire et non adjacente au bâtiment principal (piscine et constructions périphériques, clôture, thermopompe et autres équipements similaires) ;
- 8° la réparation ou le remplacement d'un sauna, bain tourbillon, système de chauffage d'appoint (sauf dans le cas d'une cheminée d'origine), d'une génératrice, d'un système de climatisation et d'un aménagement paysager (sauf si rendu nécessaire suite à des travaux de correction à la fondation) ;
- 9° les travaux autres que ceux concernant l'enveloppe extérieure d'une construction complémentaire adjacente au bâtiment principal (remise, garage, etc.) ;
- 10° tous les travaux pour corriger une malfaçon ou un vice de construction suite à des travaux exécutés par un entrepreneur ou une personne qualifiée qui en détient la responsabilité en vertu du Code civil.

SECTION 3

DÉFECTUOSITÉS RECONNUES

À titre indicatif, ces défauts peuvent être :

29. Murs extérieurs (défauts majeurs)

- 1° infiltrations d'eau généralisées ou présence d'humidité ;
- 2° état de détérioration général nécessitant un remplacement des composants.

30. Murs extérieurs (défauts secondaires)

- 1° composants brisés, déformés ou détériorés des revêtements de murs extérieurs ;
- 2° bâtiment dont la surface est recouverte d'un parement extérieur prohibé ;
- 3° revêtement métallique, de vinyle, de masonite ou d'aluminium offrant un mauvais état de conservation ou détérioré pouvant être remplacé par un parement de bois ou substitut comparable ;
- 4° parement traditionnel de bois encore sain mais nécessitant des mesures de réparation ou d'entretien ;
- 5° transformation de la fenestration commerciale d'un logement afin de redonner à cette fenestration des caractéristiques résidentielles ou patrimoniales.

31. Ouvertures (défauts majeurs)

- 1° immeuble collectif ne possédant pas d'issue requise pour assurer la sécurité des occupants ;
- 2° fenêtres qui, dans leur ensemble, offrent un état de détérioration avancé tel qu'elles causent des dommages aux composants des murs à cause d'un degré de pourriture élevé de la majorité des cadres ;
- 3° conception ou assemblage défectueux des fenêtres faisant en sorte qu'elles sont devenues totalement inefficaces, c'est-à-dire qu'elles laissent pénétrer l'eau à l'intérieur du mur ou laissent infiltrer l'air de façon à ne pouvoir maintenir une température de confort acceptable ;
- 4° les pièces ne comportent pas les ouvertures suffisantes tel que prescrit par les lois et règlements en vigueur.

32. Ouvertures (défectuosités secondaires)

1° certaines des ouvertures (portes et/ou fenêtres) sont détériorées (exemple : pourriture du cadre ou de l'ouverture elle-même) ;

2° certaines des ouvertures (portes et/ou fenêtres) n'offrent pas une capacité énergétique adéquate.

Note : on doit privilégier la réparation des éléments en place plutôt que leur remplacement.

33. Saillies (défectuosités majeures)

1° les balcons servant de refuge ou les escaliers extérieurs servant de moyen d'évacuation sont pourris ou détériorés au point de mettre en péril la sécurité des occupants.

34. Saillies (défectuosités secondaires)

1° les composantes des perrons, galeries, balcons et escaliers sont détériorées (exemple : madriers de bois pourris, garde-corps ou structure en mauvais état).

Note : on doit privilégier la réparation des éléments en place plutôt que leur remplacement.

35. Toiture (défectuosités majeures)

1° infiltrations d'eau généralisées ou présence d'humidité excessive rendant le logement insalubre ;

2° état de détérioration général de la toiture nécessitant son remplacement complet ;

3° pontage de la toiture n'offrant pas un support convenable pour y fixer les matériaux de couverture.

36. Toiture (défectuosités secondaires)

1° revêtement de toiture en partie détérioré ;

2° revêtement de toiture présentant une usure normale ;

3° solins détériorés, défectueux ou inexistant ;

4° ventilation de l'entretoit insuffisante et occasionnant de la condensation.

37. Structure et ouvrage de béton (défectuosités majeures)

1° les éléments structuraux ne supportent pas sans défaillance ou flexion excessive les charges ou surcharges imposées à cause de leurs dimensions ou de leur détérioration ;

2° les fondations ou le plancher laissent s'infiltrer l'eau au point d'endommager sérieusement les éléments structuraux ou d'interdire l'usage du sous-sol.

38. Structure et ouvrage de béton (défectuosités secondaires)

1° les éléments structuraux sont affaiblis, détériorés ou pourris.

39. Plancher (défectuosités majeures)

1° le plancher est détérioré suite à une infiltration d'eau ;

2° le plancher est détérioré dû à l'affaissement de la structure portante ;

3° le niveau du plancher est anormalement irrégulier, auquel cas des travaux sont prévus au devis ou ont été exécutés pour redresser ou solidifier les éléments structuraux.

40. Plancher (défectuosités secondaires)

1° le plancher et/ou le revêtement de plancher sont détériorés suite à des travaux majeurs de rénovation reconnus par le programme.

41. Enduits et boiseries (défectuosité majeure)

1° les murs d'une issue sont recouverts de panneaux de fibres durs de type préfini, représentant un risque élevé de propagation des flammes lors d'un incendie ;

2° le plafond d'une issue est recouvert de tuile de carton fibre, représentant un risque élevé de propagation des flammes lors d'un incendie.

42. Isolation, insonorisation (défectuosités majeures)

1° l'immeuble ne comprend aucune forme d'isolation véritablement efficace. La situation est telle qu'elle constitue une atteinte sérieuse à la qualité de vie des occupants.

43. Isolation, insonorisation (défectuosités secondaires)

1° défaillance au niveau des murs de fondation ou de sous-sol, des murs extérieurs, des planchers et des plafonds où l'insuffisance d'isolation occasionne des pertes de chaleur ne pouvant être compensées par un chauffage normal.

44. Électricité (défectuosités majeures)

1° la puissance de l'entrée électrique est insuffisante pour répondre aux besoins du logement ;

2° le panneau de dérivation est surchargé ;

3° le filage est désuet et détérioré ou comporte des anomalies qui constituent un risque pour la sécurité des occupants.

45. Électricité (défectuosités secondaires)

1° absence ou défectuosité des sorties électriques essentielles.

46. Plomberie (défectuosités majeures)

1° le système d'alimentation en eau potable du bâtiment est inadéquat ou détérioré ;

2° le système d'évacuation des eaux usées du bâtiment est défectueux, détérioré ou déficient ;

3° le logement ne compte ni bain ou douche ou cabinet d'aisance.

47. Plomberie (défectuosités secondaires)

1° appareil sanitaire détérioré au point de ne plus remplir son rôle.

48. Chauffage (défectuosités majeures)

1° le système de chauffage est incapable de maintenir une température de confort de façon sécuritaire dans le logement ;

2° l'appareil de chauffage principal (fornaise, chaudière), l'ensemble de son réseau de distribution de chaleur ou l'ensemble de son système d'évacuation de gaz ou de fumée sont déficients ou détériorés.

49. Protection incendie (défectuosités majeures)

1° absence de moyens d'évacuation dans un immeuble collectif ;

2° absence de séparations ou de dispositifs coupe-feu permettant d'assurer un minimum de sécurité aux occupants.

50. À toutes ces défectuosités, peuvent s'ajouter des travaux requis pour rencontrer les exigences d'un règlement municipal ou provincial et celles nécessaires pour corriger d'autres défectuosités majeures ou secondaires non énumérées.

Chapitre 7 - Critères d'analyse des demandes

SECTION 1

GESTION ADMINISTRATIVE

51. Toutes les demandes seront analysées par le Comité de gestion administrative du programme Rénovation Québec – Ville de Lévis, en se basant sur les critères d'évaluation énoncés aux sections 2 et 3 du présent chapitre, articles 53 à 55.

Ce Comité de gestion administrative est composé de fonctionnaires du Service de la gestion des projets dont : M. Robert Cooke, M. Gilles Dupuis, M. Luc Tremblay, Mme Nadia Lemelin, M. Gervais Pelletier et Mme Christine Bédard.

52. Dans le cadre du **volet II-1 « rénovation résidentielle »**, à titre indicatif, la procédure de traitement d'un dossier se traduit comme suit :

- 1° la Ville vérifie en premier lieu l'admissibilité du bâtiment ;
- 2° le propriétaire doit signer le formulaire de « demande d'aide » et s'acquitter des frais d'administration ;
- 3° la Ville procède à l'inspection du bâtiment admissible afin de déterminer les correctifs à apporter ;
- 4° la Ville élabore un devis mentionnant les déficiences reconnues et les travaux à effectuer ;
- 5° la Ville évalue les coûts de travaux à partir de la grille tarifaire prévue à cet effet ;
- 6° le propriétaire utilise le devis fourni par la Ville pour demander des soumissions à des entrepreneurs reconnus ;
- 7° selon les délais prescrits, le propriétaire doit remettre la ou les soumissions à la Ville ;
- 8° la Ville détermine le montant de l'aide financière et procède aux engagements.

SECTION 2

BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

53. Dans le cadre d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, les critères sont les suivants :

1° respect du style architectural : toute modification doit éviter de donner une apparence incompatible avec l'âge, le type architectural, ses influences stylistiques ou la période culturelle du bâtiment ;

2° remplacement des éléments détériorés : les éléments originaux ainsi que les divers ornements (exemple : corniches, entablement, bandeaux et moulures, endommagés ou détériorés) peuvent être remplacés mais non éliminés. Les éléments manquants doivent être complétés par analogie aux éléments encore existant ou s'harmoniser à l'ensemble ;

3° revêtement des murs : la conservation et l'entretien des revêtements extérieurs existants et d'origine, ou compatibles en bon état, sont à favoriser.

Toutefois, lorsque les matériaux de revêtement traditionnels ou d'origine sont remplacés, ils doivent l'être par un matériau identique à celui-ci ou par un matériau dont la forme, les détails architecturaux, les dimensions, la texture, la couleur et la pose s'apparentent au matériau d'origine ou encore s'harmonisent avec le caractère du bâtiment. Lorsque le parement n'est pas traditionnel, celui-ci doit être remplacé par un matériau dont les caractéristiques s'apparentent au parement traditionnel ou s'harmonisent avec le caractère du bâtiment. Cependant, les ouvrages de maçonnerie doivent être remplacés par de la maçonnerie s'inspirant des détails architecturaux d'origine.

Les placages de briques ou de pierres synthétiques, les fausses briques, la pierre artificielle, les revêtements d'acier émaillé, les planches posées en diagonale et certains déclinés de vinyle, de masonite ou d'aluminium, dont les proportions et la texture ne s'apparentent pas à celles des déclinés de bois anciens, sont interdits.

Dans le cas de pose de briques, l'utilisation de la brique d'argile est privilégiée par rapport à la brique de béton ; la brique lisse est aussi privilégiée par rapport à la brique éclatée ou rugueuse ; le mortier doit être légèrement coloré ou s'apparenter avec celui existant.

Sauf indication contraire, un seul type de matériau peut être utilisé comme revêtement extérieur sur un même bâtiment ;

4° portes et fenêtres : la conservation et l'entretien des ouvertures existantes doivent être favorisés. Ces ouvertures ne doivent pas être obstruées, agrandies ou réduites de manière à modifier les proportions ou l'équilibre du bâtiment. Lorsque remplacées, les portes et les fenêtres doivent respecter les dimensions et les proportions des éléments qui les composent tels que meneaux, montants, traverses et impostes vitrées. La conservation des moulures, tablettes, linteaux, chambranles et cadrages est aussi à favoriser. Les éléments nouveaux doivent s'inspirer des éléments anciens et s'harmoniser avec le caractère du bâtiment ;

5° toitures : la conservation et l'entretien des revêtements de toiture anciens ou d'origine en bon état sont à favoriser.

Lors de la réalisation de travaux sur la toiture du bâtiment, on doit conserver la forme, la pente et les proportions de cette toiture. On doit également, dans la mesure du possible, conserver ou restituer les éléments décoratifs du toit. Si des modifications doivent être apportées, elles doivent respecter l'équilibre, les proportions, les formes existantes et l'harmonie du bâtiment. Dans cet esprit, les travaux d'isolation auraient avantage à être réalisés par l'intérieur.

SECTION 3

BÂTIMENTS MODERNES

54. Dans le cas d'un bâtiment moderne, les critères sont les suivants :

1° respect du style architectural : toute modification doit éviter de donner une apparence incompatible avec l'âge, le style architectural ou la période culturelle du bâtiment ;

2° revêtements des murs : lorsque les matériaux de revêtement sont remplacés, ils doivent l'être par un matériau qui s'harmonise avec le caractère du bâtiment. Les matériaux incompatibles avec le bâtiment doivent être remplacés par un matériau dont la forme, les dimensions, la texture, la couleur et le mode de pose s'apparentent au matériau d'origine ou s'harmonisent avec le caractère du bâtiment.

Les placages de briques ou de pierres synthétiques, les fausses briques, la pierre artificielle, les revêtements d'acier émaillé, les planches posées en diagonale et certains déclins de vinyle, de masonite ou d'aluminium, dont les proportions et la texture ne s'apparentent pas à celles des déclins de bois anciens, sont peu recommandables ;

3° portes et fenêtres : lorsque remplacées, les portes et les fenêtres doivent s'harmoniser au style architectural du bâtiment ;

4° toitures : lors de la réalisation de travaux sur la toiture du bâtiment, les modifications doivent respecter l'équilibre, les proportions, les formes et l'harmonie du bâtiment.

55. Dans le cas de la rénovation d'une façade commerciale, **volet III-2 « rénovation d'un bâtiment non résidentiel »**, les critères d'analyse sont les suivants :

1° toute modification à un bâtiment qui possède déjà une façade commerciale doit s'effectuer de façon à conserver, à restaurer et à mettre en valeur les éléments architecturaux typiques de l'immeuble de façon à ce que cette façade s'intègre harmonieusement à l'ensemble du bâtiment ;

2° dans le cas d'une façade masquée par un revêtement incompatible et dont les caractéristiques entrent en conflit avec le reste de l'architecture, le demandeur qui désire effectuer des travaux de restauration devra rétablir la façade telle qu'on la retrouvait antérieurement ou à l'origine ;

3° dans le cas où une nouvelle façade serait requise au rez-de-chaussée d'un bâtiment existant, ou dans le cas d'un changement d'usage à des fins d'habitation, on doit respecter l'harmonie architecturale, la comptabilité des matériaux et le caractère propre du bâtiment.

Chapitre 8 - Aide financière

56. L'aide financière consiste en une subvention directe accordée au propriétaire d'un bâtiment. Les modalités varient selon les volets du programme.

57. Sous réserve de l'article 60, le taux d'aide pour le **volet II-1 « rénovation résidentielle »** et pour le **volet III-2 « rénovation d'un bâtiment non résidentiel »** est fixé à 50 %. Pour fins de calcul de l'aide financière, on obtient le montant de la subvention en multipliant la somme des coûts admissibles par le taux d'aide, sans excéder toutefois la subvention maximale.

Les coûts admissibles sont :

1° les coûts de travaux : ce montant correspond au moins élevé entre l'estimation faite par la Ville et la plus basse des soumissions. Si par manque de données permettant à la Ville d'évaluer les coûts de travaux et que deux (2) soumissions ou plus sont exigées au demandeur, ce montant correspond à la plus basse des soumissions ;

2° les frais d'administration du présent programme ;

3° le coût du permis de construction ou du certificat d'autorisation ;

4° les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus ;

5° les coûts d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme ;

6° 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) ;

7° les frais de relogement versés à un locataire tel qu'entendu par écrit et fournis à la Ville lors de la remise des soumissions à la Ville.

58. Sauf dans le cas de l'utilisation ou de la réparation d'une « composante architecturale d'inspiration traditionnelle », pour le **volet II-1 « rénovation résidentielle »**, la subvention maximale ne peut excéder :

- 1° 15 000 \$ pour un bâtiment d'un logement ;
- 2° 20 000 \$ pour un bâtiment de deux logements ;
- 3° 25 000 \$ pour un bâtiment de trois logements ;
- 4° 30 000 \$ pour bâtiments de quatre logements et plus.
- 5° 5 000 \$ par chambre, maximum de 30 000 \$ par bâtiment, dans le cas d'une maison de chambres.

59. Sauf dans le cas de l'utilisation ou de la réparation d'une « composante architecturale d'inspiration traditionnelle », pour le **volet III-2 « rénovation d'un bâtiment non résidentiel »**, les montants de subvention sont établis comme suit :

- 1° travaux de rénovation ou de restauration de la façade : 50 % des montants admissibles, jusqu'à concurrence de 10 000 \$ et ;
- 2° travaux de rénovation des autres murs extérieurs et de la toiture : 50 % des montants admissibles, jusqu'à concurrence de 5 000 \$.

60. Dans le cas de l'utilisation ou de la réparation d'une « composante architecturale d'inspiration traditionnelle » lors d'une intervention du **volet II-1 « rénovation résidentielle »** ou du **volet III-2 « rénovation d'un bâtiment non résidentiel »**, le taux d'aide financière pour cette composante est fixé à 65 %. Dans ce cas, la subvention maximale peut être majorée de 20 %.

61. Lorsqu'un bâtiment a subi un sinistre ou un incendie avant ou pendant l'exécution des travaux, on déduit du montant des coûts admissibles le plus élevé des montants que constituent l'indemnité d'assurance versée ou à être versée et la perte telle qu'établie par la Ville.

62. Sous réserve de l'article 60, dans le cas d'un bâtiment mixte dont la partie commerciale fait l'objet du **volet III-2 « rénovation d'un bâtiment non résidentiel »**, et dont la partie résidentielle est admissible au **volet II-1 « rénovation résidentielle »**, l'aide financière totale ne peut excéder **30 000 \$** pour l'ensemble du bâtiment.

1° Un bâtiment non résidentiel ou mixte est admissible aux volets II et III du programme. Cependant, le **volet II « interventions sur l'habitation »** ne s'applique qu'à la partie résidentielle du bâtiment. Les travaux et les coûts admissibles à considérer aux fins du calcul de l'aide financière sont ceux se rapportant à la partie résidentielle du bâtiment. De la même façon, la partie non résidentielle est assujettie au **volet III « mise en valeur du secteur »**.

2° Pour fins de calcul de l'aide financière, le montant des travaux visant les parties communes (toiture, fondation, etc.) d'un bâtiment mixte doit être réparti entre les volets. Cette répartition peut se faire, soit au prorata des superficies de plancher occupées par ces locaux, soit en proportion réelle des travaux se rapportant à chacun des volets.

3° Un bâtiment non résidentiel seulement est admissible en totalité au **volet III « mise en valeur du secteur »** du programme.

63. Pour le **volet II-5 « accession à la propriété »**, le montant de l'aide financière est octroyé en fonction du nombre d'enfant(s) de seize (16) ans et moins faisant partie de la famille, ainsi que du nombre de logement(s) (3 logements maximum) dans le bâtiment résidentiel faisant l'objet de la transaction.

Les montants de subvention se traduisent comme suit :

Nombre d'enfants	Bâtiment de 1 logement	Bâtiment de 2 ou 3 logements
1	3 000 \$	4 000 \$
2	3 500 \$	4 500 \$
3 et plus	4 000 \$	5 000 \$

64. Pour fins de calcul de l'aide financière du **volet III-1 « démolition d'un bâtiment »**, on obtient le montant de la subvention en multipliant le montant de la plus basse des soumissions par le taux d'aide fixé à **50 %**. Toutefois, la subvention maximale ne peut excéder **10 000 \$**.

De plus, les conditions suivantes s'appliquent :

1° les soumissions doivent comprendre les coûts reliés à :

- la démolition du bâtiment visé par la demande ;
- l'aménagement de l'espace dégagé de façon à rendre les lieux propres et sécuritaires ;
- les travaux exigés par la Ville ;
- si requis, les travaux de réparation à un bâtiment adjacent.

2° un certificat d'aide est émis par la Ville suite à l'approbation du dossier. Ce certificat confirme le montant de la subvention qui sera délivrée lorsque tous les travaux seront exécutés en totalité et approuvés par la Ville.

Chapitre 9 - Administration du programme

SECTION 1

ADMINISTRATION

65. La Ville doit prévoir les sommes nécessaires à l'application du présent programme. Aucune subvention ne peut être accordée à l'épuisement des budgets disponibles.

66. La demande d'aide financière est soumise aux conditions et aux modalités d'application du programme en vigueur au moment de la signature de la demande d'aide.

67. Le fait de compléter et de déposer un formulaire d'inscription au programme Rénovation Québec – Ville de Lévis ne constitue nullement une preuve d'admissibilité au programme.

68. Toute nouvelle demande, qui n'est pas déjà inscrite à la « liste de traitement des demandes », est placée à la fin, selon la date et l'heure de la réception du formulaire d'inscription.

69. Un bâtiment inscrit à titre commercial ou mixte, dont l'usage commercial se limite à un usage complémentaire à l'habitation, est assujéti au **volet II-1 « rénovation résidentielle »**. L'inscription est transférée à la « liste de traitement des demandes » résidentielles, et le rang de traitement est établi en fonction de la date et de l'heure de la réception du formulaire d'inscription.

70. Dans le cas d'habitations unifamiliales jumelées nécessitant des travaux admissibles à l'extérieur du bâtiment, si la demande de l'un des propriétaires est sélectionnée, la demande de l'autre propriétaire sera automatiquement inscrite au même rang que celle du premier.

71. Les demandes sont traitées selon l'ordre numérique défini à la « liste de traitement des demandes ».

72. La répartition budgétaire entre les volets du programme est établie par résolution du conseil de Ville et approuvée par la Société d'habitation du Québec. Toutefois, dans le but de mieux répondre aux demandes, les sommes non utilisées dans un volet sont transférables dans un autre volet, sur décision du Comité de gestion administrative, avec l'accord de la Société d'habitation du Québec.

73. À la demande du propriétaire, l'inscription peut être annulée ou être reportée.

1° Dans le cas d'une demande reportée, celle-ci est placée à la fin de la « liste de traitement des demandes » ;

2° Une demande ne peut être reportée plus d'une fois. Si le propriétaire souhaite à nouveau reporter le traitement de son dossier, sa demande sera automatiquement annulée.

74. Sauf pour le **volet II-5 « accession à la propriété »**, la Ville exige du propriétaire une copie de la facture des entrepreneurs ayant exécuté les travaux.

75. Pour le **volet II-5 « accession à la propriété »**, la Ville exige du propriétaire les documents suivants :

1° un certificat de naissance ou une preuve d'adoption pour chaque enfant de la famille ;

2° l'acte notarié démontrant l'acquisition officielle de la propriété ;

76. La Ville, avant d'accorder ou de verser l'aide financière, peut exiger du propriétaire les documents jugés nécessaires pour vérifier le respect des dispositions du présent programme, dont notamment :

1° une copie des licences délivrées par la Régie du bâtiment du Québec en faveur des entrepreneurs dont les soumissions sont considérées ;

2° les soumissions considérées incluant celle de l'entrepreneur qui doit exécuter les travaux. Les formulaires de soumissions doivent identifier notamment la nature, les quantités et les prix des travaux à réaliser ;

3° une preuve démontrant l'année de construction ou l'âge du bâtiment ;

4° les baux en vigueur pour les logements locatifs ou, si le bail est inexistant, les ententes entre propriétaires et locataires ;

5° tout document de nature à confirmer le respect des conditions du programme.

77. 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 nécessaires à l'application du présent programme.

La Ville 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 dans les douze (12) mois qui suivent l'octroi de cette aide. 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 du propriétaire non conforme aux dispositions du programme, inexacte ou incomplète, ou qui a pu en rendre la production irrégulière ou frauduleuse.

78. Dans le cadre du **volet II-1 « rénovation résidentielle »**, les frais d'administration suivants sont exigés :

- 1° 250 \$ + 50 \$ / logement additionnel ;
- 2° 250 \$ + 25 \$ / chambre.

79. Dans le cadre du **volet II-5 « accession à la propriété »**, aucuns frais d'administration ne sont exigés.

80. Dans le cadre du **volet III « mise en valeur du secteur »**, les frais d'administration suivants sont exigés :

- 1° 250 \$ par dossier ;
- 2° 250 \$ par dossier + 50 \$ / logement et/ou 25 \$ / chambre, dans le cas d'un bâtiment mixte.

81. Les frais d'administration sont payables lors de la signature de la « demande d'aide » et ne sont pas remboursables. Le non paiement des frais d'administration met fin au traitement du dossier.

82. La Ville émet au propriétaire un certificat d'aide lors de l'approbation du dossier. Ce certificat confirme le montant de la subvention qui sera versée au propriétaire lorsque les travaux seront exécutés.

Si le propriétaire en fait la demande écrite, la Ville acceptera d'émettre le chèque au montant de la remise conjointement au propriétaire et à l'institution financière ou à un tiers.

83. Le montant de l'aide financière peut être modifié :

1° en cas de défaut par le propriétaire de se conformer aux dispositions du programme ;

2° lorsque des travaux exigés au devis n'ont pas été réalisés ;

3° de façon exceptionnelle, lorsque des travaux supplémentaires sont autorisés par la Ville. Le devis initial est alors modifié ;

4° si des travaux sont exécutés différemment de ce qui est prévu au devis, et ce, avec l'autorisation de la Ville. Le devis initial est alors modifié.

Toutefois, lorsqu'une composante prévue au devis est remplacée par un équivalent destiné à remplir la même fonction, et ce, avec l'autorisation de la Ville, ceci ne modifie pas le montant de l'aide financière.

SECTION 2

BÂTIMENTS LOCATIFS

84. Dans le cadre du **volet II-1 « rénovation résidentielle »**, le propriétaire bailleur doit s'engager à respecter les loyers maximaux pour la période comprise entre le 1^{er} juillet et le 30 juin qui suit la date de fin des travaux.

85. Les loyers maximaux sont établis lors de l'autorisation de la demande, à partir du coût total des travaux admissibles non subventionnés.

86. Un taux de rendement de 8 % est prévu pour la partie non subventionnée des coûts de travaux. Ce rendement, accordé au propriétaire, s'obtient en multipliant la partie non subventionnée des travaux par le taux de rendement. Le rendement obtenu est traduit en taux d'augmentation mensuelle par rapport aux loyers avant rénovation. Pour obtenir le taux d'augmentation de loyer, on suit les étapes inscrites au tableau suivant :

Étape 1		
Coûts admissibles non subventionnés	Taux de rendement X 8 %	Rendement alloué = \$
Étape 2		
Rendement alloué \$	X 1/12 X 100	= % taux d'augmentation des loyers
Somme des loyers \$ nette avant travaux		

87. Le propriétaire du bâtiment faisant l'objet d'une aide financière versée en vertu du présent programme, n'est soustrait d'aucune façon à la juridiction de la Régie du logement pour l'application des loyers. Le propriétaire et le locataire doivent notamment respecter les délais pour les différents avis prévus par la Loi. En cas de fixation du loyer par la Régie du logement, le loyer maximal autorisé par le programme demeure toujours valable aux fins du respect des engagements du propriétaire envers la Ville.

88. À la demande de la Ville, le propriétaire devra fournir une copie du bail ou d'une entente écrite pour chaque unité offerte en location, établissant le coût du loyer pour la période prescrite.

89. Le tableau suivant, sur le coût des services, permet d'établir le loyer net :

Services (mensuels)	Chambre	Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	4 chambres à coucher
Chauffage	25 \$	30 \$	35 \$	45 \$	56 \$	66 \$
Eau chaude	8 \$	8 \$	11 \$	19 \$	21 \$	24 \$
Électricité domestique	7 \$	7 \$	9 \$	11 \$	13 \$	15 \$
Sous-total (mensuel)	40 \$	45 \$	55 \$	75 \$	90 \$	105 \$
Cuisinière	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$
Réfrigérateur	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$
Meubles	8 \$	17 \$	20 \$	25 \$	30 \$	35 \$
Total	64 \$	78 \$	91 \$	116 \$	136 \$	156 \$

Une maison de chambres est considérée comme étant meublée. Dans le cas des autres types de logements, la déduction pour « meubles » sera appliquée si le logement comprend au minimum les meubles suivants : un ensemble de cuisine (table et chaises), un ensemble de salon (fauteuil) et un ensemble de chambre à coucher (lit et commode).

Chapitre 10 - Engagements du propriétaire

SECTION 1

CONDITIONS À RESPECTER PAR LE PROPRIÉTAIRE

90. La « période d'obligation du propriétaire » varie en fonction des différents volets du programme. Le début et la durée de cette période se traduisent comme suit :

1° pour les volets II-1 « rénovation résidentielle » et III-2 « rénovation d'un bâtiment non résidentiel » : à partir de la signature de la « demande d'aide » jusqu'à la fin des douze (12) mois compris entre le 1^{er} juillet et le 30 juin qui suit la date de fin de travaux ;

2° pour le volet II-5 « accession à la propriété » : à partir de la date d'acquisition de la propriété et pour une période de trois (3) ans.

91. À partir de la date de la signature de la « demande d'aide », le propriétaire s'engage à respecter les conditions suivantes, à défaut de quoi le dossier sera annulé :

1° signer tous les documents requis pour le traitement du dossier ;

2° payer les frais d'administration et les autres frais inhérents au programme ;

3° fournir tout document exigé par la Ville.

92. Le propriétaire s'engage à réaliser les travaux conformément au devis fourni par la Ville. Toute modification lors de l'exécution des travaux doit recevoir l'autorisation de la Ville.

93. Particulièrement pour les volets II-1 « rénovation résidentielle » et III-2 « rénovation d'un bâtiment non résidentiel », pendant la « période d'obligation du propriétaire » applicable à chacun des volets selon l'article 90, le propriétaire s'engage à respecter les conditions suivantes :

- 1° respecter les loyers maximaux établis par la Ville ;
- 2° fournir à la demande de la Ville, tout document ou information qu'elle jugera nécessaire afin de s'assurer que le propriétaire a respecté les conditions du programme ;
- 3° ne pas changer en tout ou en partie la vocation résidentielle de l'immeuble ;
- 4° ne pas modifier à la baisse le nombre de logements existants ;
- 5° ne pas évincer un locataire pour reprendre possession d'un logement loué ou d'une chambre louée pour s'y loger ou pour y loger un parent ;
- 6° conserver le mode locatif qui est en vigueur pour tous les logements ou les chambres (d'une maison de chambres) de l'immeuble ;
- 7° conserver son droit de propriété sur l'immeuble et ne pas convertir celui-ci en condominiums ;
- 8° ne pas vendre ou autrement aliéner l'immeuble en totalité, sauf en cas de décès.

Le propriétaire s'engage également à ne pas démolir l'immeuble ayant bénéficié de l'aide financière pour une période cinq (5) ans suivant la date de fin des travaux.

94. Particulièrement pour le volet III-2 « rénovation d'un bâtiment non résidentiel », les contrôles visant la protection des locataires commerciaux et la fixation des coûts de loyers commerciaux ne sont pas nécessaires dans ce volet.

95. Particulièrement pour le volet II-5 « accession à la propriété », pour la durée de la « période d'obligation du propriétaire » applicable à ce volet selon l'article 90, le propriétaire doit respecter les conditions suivantes :

- 1° être propriétaire occupant dans les dix-huit (18) mois suivant la date d'acquisition ;
- 2° fournir à la demande de la Ville, tout document ou information qu'elle jugera nécessaire afin de s'assurer que le débiteur a respecté les conditions du programme ;

3° ne pas changer en tout ou en partie la vocation résidentielle de l'immeuble ;

4° conserver son droit de propriété sur l'immeuble et ne pas convertir celui-ci en condominiums ;

5° ne pas vendre ou autrement aliéner l'immeuble en totalité, sauf en cas de décès.

L'acquéreur s'engage également à ne pas modifier à la baisse le nombre de logement(s) pour une période de douze (12) mois comprise entre le 1^{er} juillet et le 30 juin suivant la date d'acquisition.

96. Particulièrement pour le **volet III-1 « démolition d'un bâtiment »**, lorsque le bâtiment faisant l'objet de la demande est adjacent à un autre bâtiment, le propriétaire doit s'assurer que les travaux de réparation à effectuer sur le bâtiment restant seront exécutés.

97. Par la signature de la « Reconnaissance de dette », qui identifie les conditions à respecter, le propriétaire devra reconnaître qu'il perdra le droit aux bénéfices du programme et devra rembourser à la Ville tout montant reçu lorsqu'il fait une fausse déclaration.

98. Constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou renseignement erroné, ainsi que toute information manifestement incomplète ayant pour effet direct ou indirect d'accorder au propriétaire une aide financière à laquelle il n'a pas droit, ou de modifier à la hausse le montant de l'aide.

SECTION 2

SUIVI DES ENGAGEMENTS

99. Au cours de la « période d'obligation du propriétaire » applicable à chacun des volets selon l'article 90, la Ville effectuera des vérifications pour s'assurer que le propriétaire respecte ses engagements, dont notamment :

1° les coûts de loyer ;

2° le titre de propriété ;

3° le respect de l'usage et de la vocation de l'immeuble ;

4° tout autre renseignement utiles à la vérification du respect des conditions liées au programme.

SECTION 3

CONSÉQUENCES DU NON RESPECT DES CONDITIONS

100. En cas de défaut par le propriétaire de se conformer à l'une des conditions du programme, il devra rembourser à la Ville la partie de l'aide financière non gagnée au prorata du nombre d'unités résidentielles du bâtiment touchées par le défaut et au prorata du nombre de mois non écoulés aux termes de son engagement et ce, à compter du défaut.

Cependant, dans le cas où le défaut est causé par le non-respect du propriétaire des coûts de loyers maximaux autorisés, ce dernier aura la possibilité de rembourser à la Ville la partie de l'aide financière non gagnée, ou de se conformer aux loyers maximaux autorisés en remboursant les trop-perçus aux locataires.

101. En cas de défaut par le propriétaire de se conformer au devis fourni par la Ville dans la réalisation des travaux, le montant de la subvention pourra être réajusté selon les critères suivants :

1° tous travaux prévus au devis qui n'ont pas été réalisés, et ce, sans l'autorisation de la Ville, seront soustraits du montant de la subvention selon le pourcentage des travaux non réalisés ;

2° toute exigence prévue aux devis qui n'a pas été respectée lors de la réalisation des travaux sera soustraite du montant de la subvention selon le pourcentage des travaux non réalisés.

102. 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. De plus, les frais d'administration versés par le propriétaire fautif ne sont pas remboursés.

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 direct ou indirect le versement par la municipalité d'une aide financière à laquelle le propriétaire n'avait pas droit.

103. En cas de litige, les parties conviennent de retenir les services d'un médiateur pour favoriser une entente.

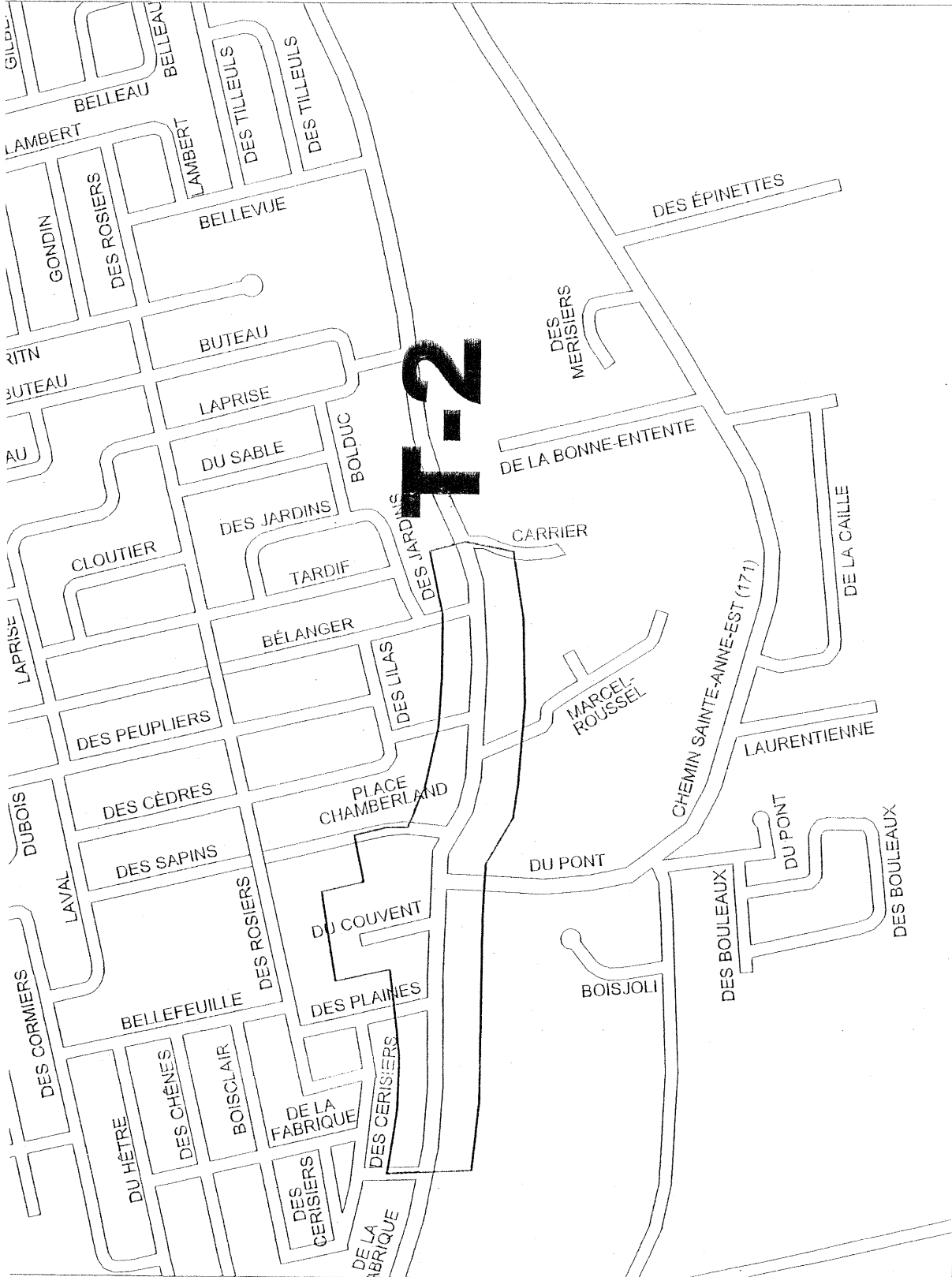
Annexe 1 – Plans des territoires d'application

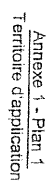
Les territoires d'application du programme sont inspirés des concentrations de bâtiments anciens (construits avant 1945) à l'origine des 10 municipalités composant la Ville de Lévis.

Ces secteurs ont été arpentés et élargis afin d'y inclure les **concentrations** de bâtiments dont la construction avant 1960 et l'apparence sont susceptibles de correspondre aux critères du programme. La limite des secteurs se traduit habituellement par un changement d'époque de construction perceptible.

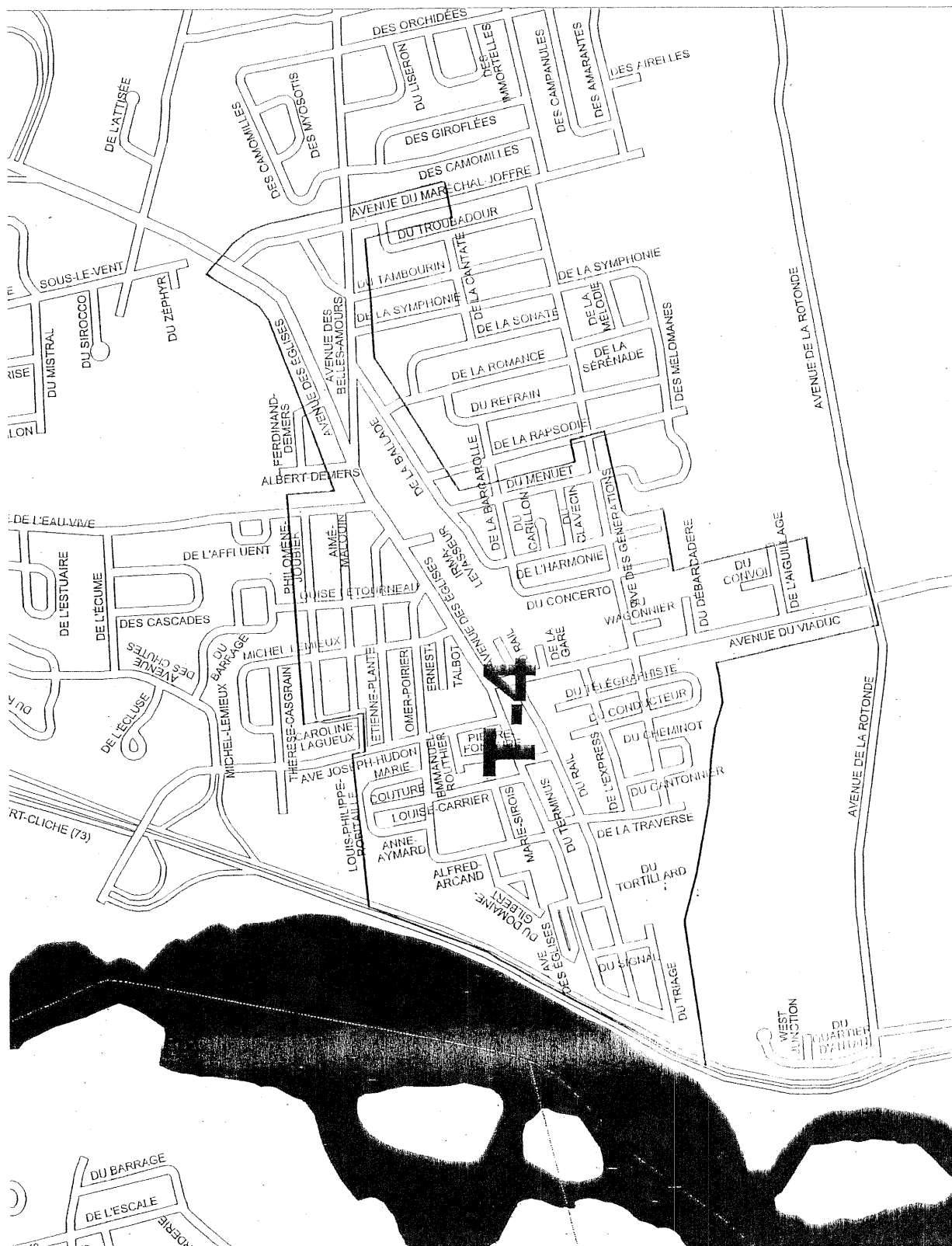
À titre d'information, en considérant que sur l'ensemble du territoire, un (1) logement sur quatre (4) a été construit avant 1960 (Statistiques Canada, 1996), la proportion de logements admissibles dans les territoires d'application n'excède pas les 50 % permis par la Société d'habitation du Québec.

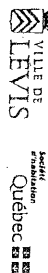
Les plans ci-joints démontrent la limite des territoires d'application du programme Rénovation Québec – Ville de Lévis.



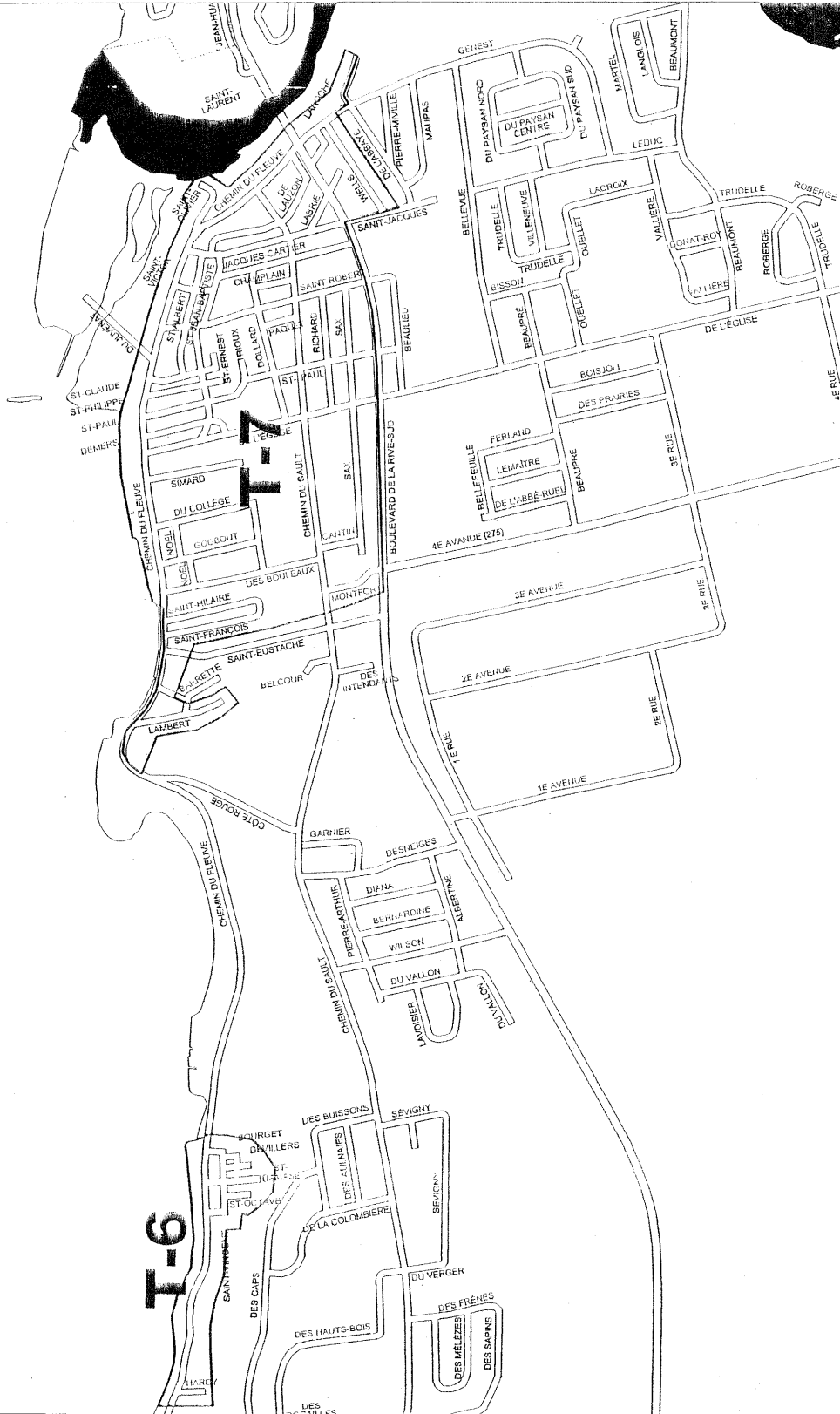


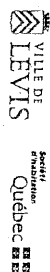
Service du
développement du territoire
mars 2003



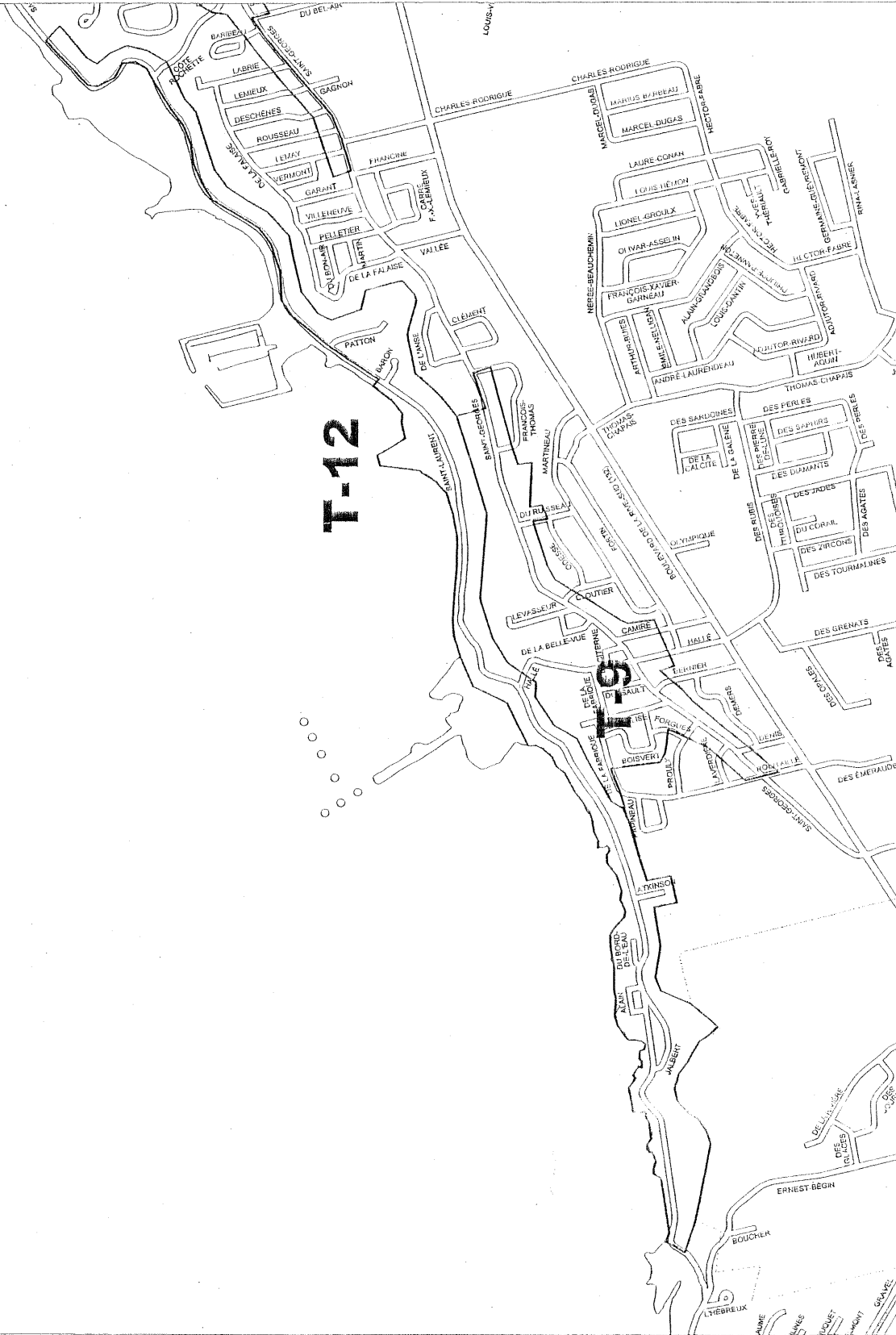


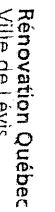
Service du
développement du territoire
mars 2003





Service du
développement du territoire
mars 2003



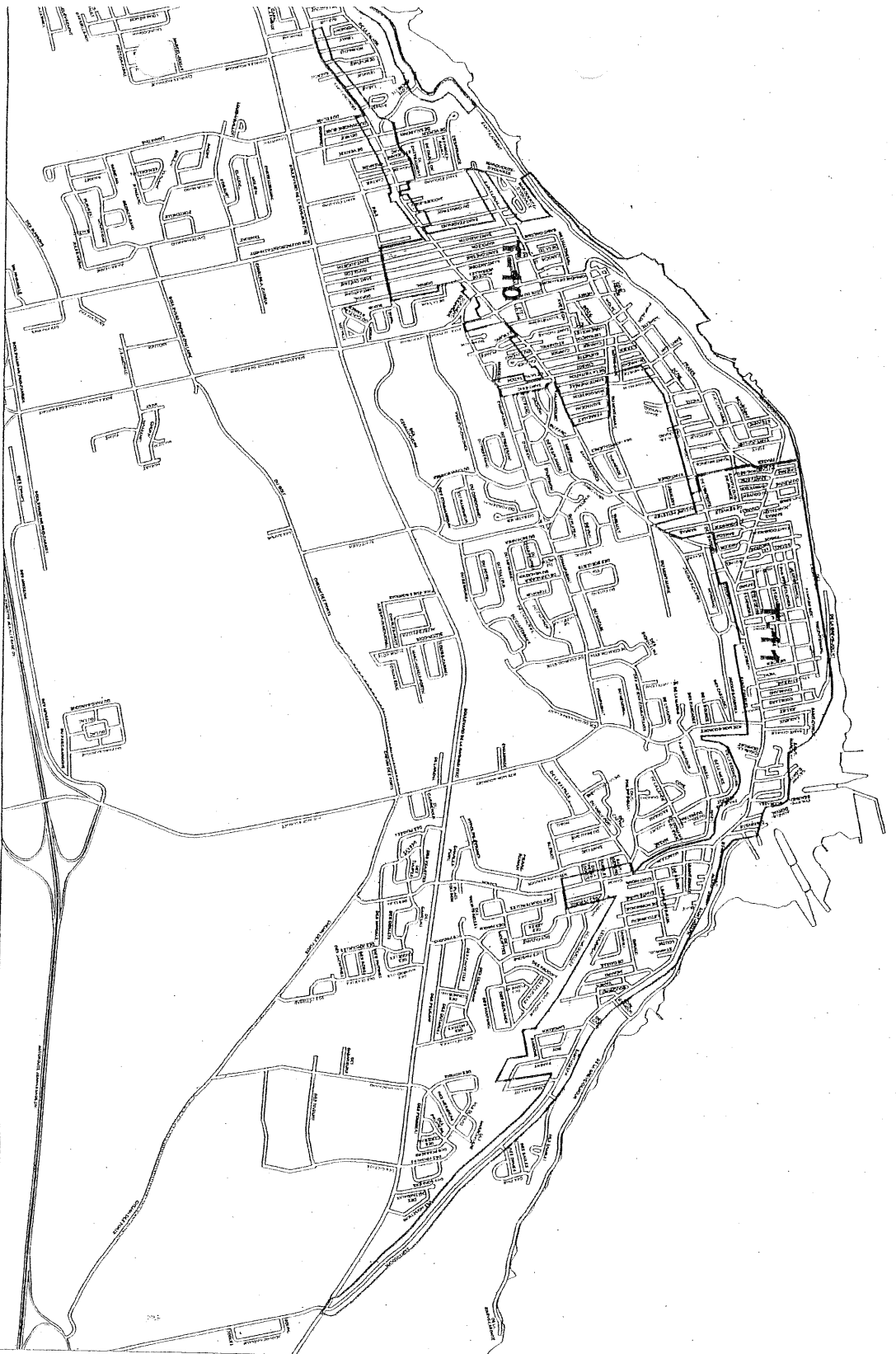


Annexe 1 - Plan 7
Territoire d'application

Arrondissement Chaudière-Est
Saint-Jean-Christophe

Service du
développement du territoire
mars 2003





Annexe 1 - Plan 3a
Territoire d'application
Arrondissement Desjardins
Vieux-Lévis, Vieux-Lauzon
Service du
développement du territoire
mars 2003