



VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 704

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE
PROGRAMME DE REVITALISATION ET D'INTERVENTION EN
HABITATION RÉNOVATION QUÉBEC RELATIVEMENT À DE
NOUVELLES NORMES**

**Avis de motion donné le 5 juillet 2004
Adopté le 16 août 2004
En vigueur le 7 octobre 2004**

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement sur le programme de revitalisation et d'intervention en habitation Rénovation Québec afin de rendre admissibles au versement d'une subvention, en vertu des chapitres V et VI concernant la rénovation résidentielle, des travaux de stabilisation de bâtiments effectués avant l'entrée en vigueur du règlement, mais non antérieurs au 1^{er} janvier 2001, et ce, dans le cadre du volet « maisons lézardées » du Programme Rénovation Québec de la Société d'habitation du Québec.

Il modifie aussi ce règlement relativement à l'admissibilité de certains bâtiments au versement d'une subvention en vertu de ces mêmes chapitres.

Il édicte de nouvelles normes concernant les bâtiments détenus en copropriété indivise.

Il prévoit qu'un immeuble ayant reçu une subvention en vertu du chapitre IV, Construction neuve et recyclage à des fins résidentielles, doit demeurer dans un mode locatif pour une période de 120 mois au lieu de 60 mois.

Il modifie ce règlement relativement au montant maximum des créances pouvant précéder celles de la ville.

Il prévoit que le comité exécutif peut autoriser la substitution d'une garantie hypothécaire prévue par ce règlement par une garantie bancaire irrévocable du montant de la subvention versée.

Finalement, ce règlement doit, pour entrer en vigueur, être approuvé par la Société d'habitation du Québec, conformément à l'article 2 du Décret 176-2002 concernant la mise en œuvre du Programme Rénovation Québec, adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chapitre S-8).

RÈGLEMENT R.V.Q. 704

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE PROGRAMME DE REVITALISATION ET D'INTERVENTION EN HABITATION RÉNOVATION QUÉBEC RELATIVEMENT À DE NOUVELLES NORMES

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'article 24 du *Règlement sur le programme de revitalisation et d'intervention en habitation Rénovation Québec*, R.R.V.Q. chapitre P-10, est remplacé par le suivant :

« **24.** Les travaux de stabilisation permanente et les travaux correctifs requis sur un bâtiment visé à l'article 23 à la suite de l'affaissement du sol, sont admissibles à une subvention en vertu du présent chapitre.

Aux fins du premier alinéa, les travaux de stabilisation doivent comprendre la stabilisation de la fondation à l'aide d'au moins un pieu et la réparation d'au moins une fissure. Ils peuvent aussi comprendre le redressement et le renforcement de la fondation, l'imperméabilisation, le drainage du sol, le remblai et le terrassement requis suite aux travaux.

Les travaux de stabilisation permanente doivent être exécutés conformément aux recommandations d'un ingénieur en structure ou en mécanique des sols. Ces recommandations doivent être exposées dans un rapport de cet ingénieur transmis à la ville au moment de la demande de subvention. Ce rapport doit contenir, notamment, les éléments suivants :

- 1° un relevé des niveaux;
- 2° une description des dommages au bâtiment résultant de l'affaissement du sol;
- 3° une opinion de cet ingénieur sur les causes de l'affaissement compte tenu de la nature du sol;
- 4° l'identification des parties de la fondation jugées instables et nécessitant des travaux visés au premier alinéa;
- 5° une opinion de cet ingénieur sur les parties de la fondation jugées stables et pour lesquelles aucune intervention n'est requise;
- 6° une recommandation de cet ingénieur sur la méthode de stabilisation préconisée et sur la portée des travaux nécessaires pour assurer la stabilité de la fondation. ».

2. L'article 26 de ce règlement est modifié par l'addition, dans le paragraphe 3°, de l'alinéa suivant :

« Malgré le premier alinéa du présent paragraphe, les travaux admissibles en vertu de l'article 24, effectués avant la date de la confirmation de la réserve de subvention, sont admissibles à une subvention s'ils ont été effectués entre le 1^{er} janvier 2001 et le 31 décembre 2004 et si une demande a été faite conformément à l'article 2 avant le 1^{er} mai 2004. ».

3. L'article 27 de ce règlement est modifié par l'addition, après le premier alinéa, du suivant :

« Toutefois, lorsque le rapport d'ingénieur prévu à l'article 24 démontre que les travaux de stabilisation permanente et les travaux correctifs prévus à cet article ne sont pas requis du fait d'un affaissement du sol, le coût des travaux admissibles prévu au premier alinéa est augmenté du montant des frais d'expertise engagés pour la réalisation de cette démonstration, jusqu'à un maximum de 2 000 \$ par bâtiment. ».

4. L'article 34 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **34.** Les travaux de stabilisation permanente et les travaux correctifs requis sur un bâtiment visé à l'article 33 à la suite de l'affaissement du sol, sont admissibles à une subvention en vertu du présent chapitre.

Aux fins du premier alinéa, les travaux de stabilisation doivent comprendre la stabilisation de la fondation à l'aide d'au moins un pieu et la réparation d'au moins une fissure. Ils peuvent aussi comprendre le redressement et le renforcement de la fondation, l'imperméabilisation, le drainage du sol, le remblai et le terrassement requis suite aux travaux.

Les travaux de stabilisation permanente doivent être exécutés conformément aux recommandations d'un ingénieur en structure ou en mécanique des sols. Ces recommandations doivent être exposées dans un rapport de cet ingénieur transmis à la ville au moment de la demande de subvention. Ce rapport doit contenir, notamment, les éléments suivants :

1° un relevé des niveaux;

2° une description des dommages au bâtiment résultant de l'affaissement du sol;

3° une opinion de cet ingénieur sur les causes de l'affaissement compte tenu de la nature du sol;

4° l'identification des parties de la fondation jugées instables et nécessitant des travaux visés au premier alinéa;

5° une opinion de cet ingénieur sur les parties de la fondation jugées stables et pour lesquelles une intervention n'est pas requise;

6° une recommandation de cet ingénieur sur la méthode de stabilisation préconisée et sur la portée des travaux nécessaires pour assurer la stabilité de la fondation. ».

5. L'article 38 de ce règlement est modifié par l'addition, dans le paragraphe 3°, de l'alinéa suivant :

« Malgré le premier alinéa du présent paragraphe, les travaux admissibles en vertu de l'article 34, effectués avant la date de la confirmation de la réserve de subvention, sont admissibles à une subvention s'ils ont été effectués entre le 1^{er} janvier 2001 et le 31 décembre 2004 et si une demande a été faite conformément à l'article 2 avant le 1^{er} mai 2004. ».

6. L'article 39 de ce règlement est modifié par l'addition, après le deuxième alinéa, du suivant :

« Malgré le deuxième alinéa, lorsqu'il s'agit d'un logement situé dans un bâtiment détenu en copropriété indivise dont au moins 50% des logements sont offerts en location, la valeur maximale du coût des travaux admissibles est de 40 000 \$ en moyenne par logement. ».

7. L'article 63 de ce règlement est modifié par le remplacement de « articles 70, 72, 74 et 75 » par « articles 70 et 72 ».

8. L'article 64 de ce règlement est modifié par :

1° l'insertion, après le mot « directeur », de « , au montant de la subvention à verser, et garantir le respect des obligations prévues aux articles 70 et 72. »;

2° l'addition, après le premier alinéa, des suivants :

« Le comité exécutif peut autoriser, avant le versement de la subvention, la substitution de la garantie hypothécaire prévue au premier alinéa par une garantie bancaire irrévocable au même montant et garantissant les mêmes obligations.

« Le comité exécutif peut aussi autoriser qu'une garantie bancaire irrévocable fournie pour garantir exclusivement les obligations prévues au deuxième alinéa de l'article 70 ou à l'article 72 soit remplacée, au maximum une fois par année et aux conditions qu'il détermine, par une autre garantie bancaire irrévocable valable pour la période d'engagement non encore écoulée et pour le montant de la subvention qui reste à garantir. Ce montant est établi en multipliant le montant de la subvention reçue par la proportion obtenue en utilisant le nombre de mois de la période d'engagement non encore écoulée à la date à laquelle le remplacement de la garantie bancaire irrévocable est effectué par le nombre de mois total de la période d'engagement.

« Les deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas lorsque l'obligation à garantir est de maintenir le mode locatif du logement ou de la chambre subventionné pour une période déterminée. ».

9. L'article 65 de ce règlement est modifié par :

1° la suppression, dans le premier alinéa, des mots « pour la réalisation des travaux »;

2° le remplacement, dans le deuxième alinéa, des mots « soit conforme au montant établi au premier alinéa » par « n'excède pas le moindre du montant entre le total des hypothèques déclarées par le propriétaire et la capacité de financement déterminée à l'aide de la *Formule de détermination de la capacité de financementsuite à une demande de modification de rang* jointe à l'annexe VIII ».

10. L'article 72 de ce règlement est modifié par :

1° la suppression de « IV, »;

2° l'addition, à la fin, de l'alinéa suivant :

« Un propriétaire qui a reçu une subvention en vertu du chapitre IV doit maintenir la fonction résidentielle et, s'il y a lieu, le mode locatif du logement ou de la chambre subventionnée pour une période de 120 mois à compter du versement final de la subvention. ».

11. L'article 73 de ce règlement est modifié par l'addition de l'alinéa suivant :

« Malgré le premier alinéa, lorsque l'obligation consiste exclusivement à maintenir la fonction résidentielle du logement ou de la chambre subventionné pour une période déterminée et que ce logement ou cette chambre est situé dans une zone où seuls des usages résidentiels sont autorisés par la réglementation de zonage, le montant à rembourser est établi en multipliant le montant de la subvention reçue par la proportion obtenue en divisant le nombre de mois de la période d'engagement non encore écoulée à la date à laquelle un propriétaire a fait défaut par le nombre de mois total de la période d'engagement. ».

12. L'article 78 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **78.** Malgré le premier alinéa de l'article 70, lorsqu'un bâtiment ou une partie d'un bâtiment est offert en vente sous la forme de copropriété divise ou est la propriété d'une société acheteuse à but non lucratif suite à une réserve de subvention en vertu du chapitre IV ou VII, le propriétaire peut aliéner le bâtiment ou une partie du bâtiment et il continue, si la subvention n'a pas déjà été versée en totalité, de bénéficier de la réserve de subvention. ».

13. L'article 79 de ce règlement est modifié par le remplacement de « 70 à 76 » par « 70 et 72 ».

14. L'article 82 de ce règlement est modifié par :

1° la suppression, dans le premier alinéa du paragraphe 8°, de « , dans les 15 années qui précèdent la demande formulée en vertu de l'article 2, »;

2° l'addition, après le sous-paragraphe c) du deuxième alinéa du paragraphe 8°, du sous-paragraphe suivant :

« d) à une subvention pour les travaux admissibles visés aux articles 24, 25, 34 ou 35, un bâtiment admissible en vertu de l'article 23 ou 33, selon le cas, qui a reçu une subvention en vertu d'un programme visé au premier alinéa du présent paragraphe dont le versement final a été effectué plus de 10 ans avant la demande formulée en vertu de l'article 2; ».

15. L'article 89 de ce règlement est modifié par le remplacement du paragraphe 7° par le suivant :

« 7° modifier une formule jointe à l'annexe VII ou VIII. ».

16. L'annexe VII de ce règlement est remplacée par la suivante :

« ANNEXE VII

« (articles 65 et 89)

« FORMULE DE DÉTERMINATION DE LA CAPACITÉ DE FINANCEMENT

«

1. Lorsque le propriétaire fournit un rapport d'évaluation de l'immeuble faisant l'objet de la subvention, réalisé par un évaluateur agréé dans les six mois qui précèdent le dépôt de sa demande en vertu de l'article 2 du présent règlement, la capacité de financement est calculée selon la formule suivante :

A = (B – C)

A = Capacité de financement.

B = Valeur marchande, selon le rapport d'évaluation, de l'immeuble faisant l'objet de la subvention.

C = Montant de la subvention accordée pour la réalisation des travaux.

2. Lorsque le propriétaire ne fournit pas un rapport d'évaluation conformément à l'article 1 de la présente annexe, la capacité de financement est calculée selon la formule suivante :

$$A = (D - E)$$

A = Capacité de financement.

D = Total des revenus générés par l'immeuble.

E = Le plus élevé entre les frais d'exploitation déclarés par le propriétaire et 30% du total des revenus générés par l'immeuble faisant l'objet de la subvention. Le pourcentage de 30% est remplacé par un pourcentage de 35% si le propriétaire assume les coûts reliés au chauffage et à l'alimentation en eau chaude et en électricité de cet immeuble. ».

17. Ce règlement est modifié par l'addition, après l'annexe VII, de la suivante :

« ANNEXE VIII

« (*articles 65 et 89*)

« FORMULE DE DÉTERMINATION DE LA CAPACITÉ DE FINANCEMENT SUITE À UNE DEMANDE DE MODIFICATION DE RANG

«

1. Lorsque le propriétaire fournit un rapport d'évaluation de l'immeuble ayant fait l'objet de la subvention, réalisé par un évaluateur agréé dans les six mois qui précèdent sa demande de modification de rang de la garantie hypothécaire que détient la ville sur cet immeuble, la capacité de financement est calculée selon la formule suivante :

$$A = (B - C)$$

A = Capacité de financement.

B = Valeur marchande, selon le rapport d'évaluation, de l'immeuble ayant fait l'objet de la subvention.

C = Montant de la subvention reçue multiplié par la proportion obtenue en divisant le nombre de mois de la période d'engagement non encore écoulée à la date de la demande de modification de rang par le nombre de mois total de la période d'engagement.

2. Lorsque le propriétaire ne fournit pas un rapport d'évaluation conformément à l'article 1 de la présente annexe, la capacité de financement est calculée selon la formule suivante :

$$A = (D - E)$$

A = Capacité de financement.

D = Total des revenus générés par l'immeuble sur la base des baux en vigueur au moment de la demande de modification de rang de la garantie hypothécaire que détient la ville.

E = Le plus élevé entre les frais d'exploitation déclarés par le propriétaire et 30% du total des revenus générés par l'immeuble faisant l'objet de la subvention. Le pourcentage de 30% est remplacé par un pourcentage de 35% si le propriétaire assume les coûts reliés au chauffage et à l'alimentation en eau chaude et en électricité de cet immeuble. ».

18. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, il sera présenté un règlement modifiant le Règlement sur le programme de revitalisation et d'intervention en habitation Rénovation Québec afin de rendre admissibles au versement d'une subvention, en vertu des chapitres V et VI concernant la rénovation résidentielle, des travaux de stabilisation de bâtiments effectués avant l'entrée en vigueur du règlement, mais non antérieurs au 1^{er} janvier 2001, et ce, dans le cadre du volet « maisons lézardées » du Programme Rénovation Québec de la Société d'habitation du Québec.

Il modifie aussi ce règlement relativement à de nouvelles normes encadrant l'admissibilité de certains travaux, et le suivi de la subvention.

Dispense de lecture de ce règlement est demandée puisque tous les membres du conseil ont reçu une copie du projet de règlement.