



SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

RÈGLEMENT 1352 N.S.

Règlement 1352 N.S pour l'amélioration de l'offre de logement social et abordable

Adopté le 4 novembre 2024





SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

RÈGLEMENT 1352 N.S.

Règlement 1352 N.S pour l'amélioration de l'offre de logement social et abordable

CONSIDÉRANT QUE les articles 145.30.1 à 145.30.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent d'adopter un règlement visant à favoriser l'amélioration de l'offre de logement social ou abordable dans les projets de construction résidentielle ;

CONSIDÉRANT QU'un tel règlement a pour effet d'imposer la conclusion d'une entente, visant l'amélioration de l'offre de logement social ou abordable, préalablement à la délivrance des permis de construction autorisant les projets résidentiels qui sont visés par celui-ci ;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme prévoit des orientations auxquelles un tel règlement doit répondre ;

EN CONSÉQUENCE, à une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Sainte-Thérèse, tenue le 4 novembre 2024 à laquelle sont présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Armando Melo, Héloïse Bélanger, Barbara Morin, Michel Milette, Luc Vézina, Johane Michaud et Jacynthe Prince, formant quorum et siégeant sous la présidence de son Honneur le Maire Christian Charron, sur une proposition de Mme la Conseillère Héloïse Bélanger appuyée par Mme la Conseillère Jacynthe Prince, qu'il soit statué et ordonné, sujet à toutes les approbations requises par la loi, que le *Règlement pour l'amélioration de l'offre de logement social et abordable* numéro 1352 N.S. soit adopté comme suit :

ARTICLE 1 OBJET

Le présent règlement a pour objet d'assujettir la délivrance de tout permis de construction de nouvelles unités résidentielles à la conclusion d'une entente préalable en vue d'améliorer l'offre en logement social et abordable.

À cette fin, le présent règlement prévoit différentes mesures pouvant être incluses à l'entente selon des règles qu'il détermine, soit le versement d'une somme d'argent ou la production d'unités de logement social ou abordable.

ARTICLE 2 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sainte-Thérèse.

ARTICLE 3 INDEX TERMINOLOGIQUE

Logement abordable

Un logement dont le loyer est inférieur au loyer médian.

Logement social

Les logements locatifs détenus et gérés par un office d'habitation, une coopérative, une entreprise immobilière d'économie sociale ou par tout autre organisme à but non lucratif qui assurent leur vocation sociale de manière pérenne
ou

Un logement locatif détenu par un autre type de propriétaire, mais qui bénéficie d'un programme ou d'une initiative de logements sociaux encadré par les gouvernements supérieurs (par exemple AccèsLogis ou le Programme de supplément au loyer (PSL))

Prix médian

Loyer médian du marché (LMM) de la RMR de Montréal des région Laurentides et Lanaudière, comme établi annuellement par la Société d'habitation du Québec

Prix moyen

Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée de la RMR de Montréal de la région de la Rive-Nord (zones 25-29, 39), comme établi annuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

ARTICLE 4 PROJETS ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à tout projet situé sur un même emplacement et nécessitant la délivrance d'un permis de construction pour :

- 1- La construction d'un bâtiment partiellement ou entièrement résidentiel d'au moins dix (10) logements ;
- 2- L'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment existant ayant pour effet d'ajouter au moins dix (10) logements ;

ARTICLE 5 ADMINISTRATION DES ENTENTES PRÉALABLES À LA DÉLIVRANCE DE PERMIS

Nul ne peut obtenir un permis de construction pour la réalisation d'un projet assujetti au présent règlement sans qu'une entente n'ait été conclue entre le demandeur et la ville de Sainte-Thérèse en vue d'assurer l'atteinte de l'objet du présent règlement.

Le projet assujetti ne peut être modifié quant à son emplacement, son nombre de logements ou sa superficie de plancher résidentiel sans modification à l'entente.

Lorsqu'un projet assujetti est réalisé en plusieurs phases nécessitant chacune un permis de construction, les ententes prévues au présent règlement doivent être conclues pour l'ensemble des phases du projet assujetti.

Les exigences du présent règlement sont alors calculées en considérant le nombre de logements et la superficie résidentielle de l'ensemble des phases du projet assujetti. Les modalités de réalisation de ces exigences doivent être prévues à l'entente en tenant compte de l'ensemble des phases du projet.

ARTICLE 6 EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL

Le demandeur dont le projet compte au moins dix (10) logements doit s'engager à fournir un nombre de logements sociaux équivalent à au moins 5 % du nombre logements total prévu dans le projet.

Aux fins du calcul, toute fraction égale ou supérieure à 0,5 est considérée comme une unité exigée.

Le demandeur doit s'engager à maintenir le nombre exigé d'unités de logement social et le loyer de ces unités, sur une période minimale de cinq (5) ans suivant la construction du bâtiment à compter du bail initial pour chacune de ces unités.

L'entente peut stipuler que le propriétaire s'engage à verser à la ville de Sainte-Thérèse une contribution financière pour chaque logement social qu'il ne fournira pas.

La contribution financière est établie de la façon suivante :

(Loyer moyen d'un logement neuf - Loyer médian d'un logement) x 60 mois = Contribution

Le conseil souhaite minorer les montants exigés de 50 % de façon à minimiser l'impact anticipé sur les coûts de construction. Le conseil révisera cette minoration le temps venu.

Les montants pour l'année en cours sont indiqués à l'annexe A du présent règlement.

Si l'office d'habitation n'est pas en mesure de financer le nombre de logements sociaux exigés par ce règlement au moment de signer l'entente, lesdits logements devront être remplacés par des logements abordables.

ARTICLE 7 EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT ABORDABLE

Le demandeur dont le projet compte au moins dix (10) logements doit s'engager à produire un nombre de logements abordables équivalent à au moins 10 % du nombre de logements total prévu dans le projet.

Aux fins du calcul, toute fraction égale ou supérieure à 0,5 est considérée comme une unité exigée.

Le demandeur doit s'engager à maintenir le nombre exigé d'unités de logement abordable et le loyer de ces unités, sur une période minimale de cinq (5) ans suivant la construction du bâtiment à compter du bail initial pour chacune de ces unités.

L'entente peut stipuler que le propriétaire s'engage à verser à la Ville de Sainte-Thérèse une contribution financière pour chaque logement abordable qu'il ne construira pas.

La contribution financière est établie de la façon suivante :

(Loyer moyen d'un logement neuf - Loyer médian d'un logement) x 60 mois = Contribution

Le conseil souhaite minorer les montants exigés de 50 % de façon à minimiser l'impact anticipé sur les coûts de construction. Le conseil révisera cette minoration le temps venu.

Les montants pour l'année en cours sont indiqués à l'annexe A du présent règlement.

ARTICLE 8 NORMES MINIMALES CONCERNANT LES LOGEMENTS LIVRÉS EN APPLICATION D'UNE ENTENTE

Les types d'unités de logements exigés dans le cadre de la contribution sont les suivants :

- 1- Les logements de 1 chambre (3 ½) doivent représenter un minimum de 40 % des logements exigés aux articles 6 et 7 ;
- 2- Les logements de 2 chambres (4 ½) doivent représenter un minimum de 20 % des logements exigés aux articles 6 et 7 ;
- 3- Les logements de 3 chambres (5 ½) et plus doivent représenter un minimum de 15 % des logements exigés aux articles 6 et 7 ;

Aux fins du calcul du nombre de logements offerts, toute fraction égale ou supérieure à 0,5 doit être considérée comme une unité exigée.

ARTICLE 9 EXEMPTION

Une entente n'est pas exigée :

- 1- Pour tout projet composé exclusivement de logement sociaux ou abordables réalisé par une coopérative, un office d'habitation, une entreprise immobilière d'économie sociale ou tout autre organisme à but non lucratif qui assurent la vocation sociale des logements de manière pérenne ;
- 2- Pour un projet d'habitations dont la gestion relève du gouvernement ;
- 3- Pour un projet de résidence étudiante ;
- 4- Pour un refuge destiné aux personnes en situation d'itinérance ou aux victimes de violence familiale ;

Toute unité de logement ou toute partie de terrain céder à un organisme assurant la réalisation d'un projet mentionné au présent article peut remplacer une partie ou la totalité de la contribution exigée aux articles 6 et 7.

ARTICLE 10 CONSTITUTION D'UN FONDS

Un fonds est constitué par le présent règlement pour y déposer les montants perçus lors de la délivrance des permis pour les immeubles assujettis. Les montants ainsi accumulés seront utilisés par la Ville à des fins de logements abordables, sociaux ou familiaux, tel que prévu par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

ARTICLE 11 APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable ou son représentant autorisé est chargé de l'application du présent règlement.

ARTICLE 12 ENTRÉE EN VIGUEUR

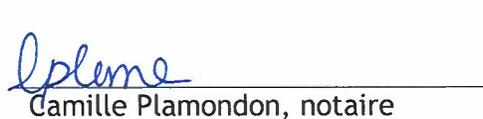
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Sainte-Thérèse, le 4 novembre 2024

LE MAIRE


Christian Charron

LA GREFFIÈRE


Camille Plamondon, notaire

Annexe A - Compensation financière par logement

Loyer médian à Sainte-Thérèse (RMR Montréal, 2023) :

Logement « Studio » = 805 \$
Logement à une chambre = 945 \$
Logement à deux chambres : 1 085 \$
Logement à trois chambres et plus = 1 315 \$

Loyer moyen sur la Rive-Nord pour un logement construit après 2015 (SCHL, 2022-2023) :

Logement « Studio » = 925 \$
Logement à une chambre = 1 323 \$
Logement à deux chambres = 1 629 \$
Logement à trois chambres et plus = 1 515 \$

La contribution financière est établie de la façon suivante :

(Loyer moyen d'un logement neuf - Loyer médian d'un logement) x 60 mois = Contribution

Pour la première année du programme, le conseil souhaite minorer les montants exigés de 50 % de façon à minimiser l'impact anticipé sur les coûts de construction. Les montants exigés augmenteront de 10 % par année par la suite, jusqu'à atteindre 100 %.

Compensation financière par logement pour 2024 et 2025

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 50 % = 3 600 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 50 % = 11 340 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 50 % = 16 320 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 50 % = 21 300 \$

Compensation financière par logement pour 2026

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 60 % = 4 320 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 60 % = 13 608 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 60 % = 19 584 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 60 % = 25 560 \$

Compensation financière par logement pour 2027

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 70 % = 5 040 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 70 % = 15 876 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 70 % = 22 848 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 70 % = 29 820 \$

Compensation financière par logement pour 2028

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 80 % = 5 760 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 80 % = 18 144 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 80 % = 26 112 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 80 % = 34 080 \$

Compensation financière par logement pour 2029

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 90 % = 6 480 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 90 % = 20 412 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 90 % = 29 376 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 90 % = 38 340 \$

Compensation financière par logement pour 2030 et les années subséquentes

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ *

* La contribution financière pour un 5 ½ a été calculée en ajoutant l'écart entre la contribution pour un 3 ½ et un 4 ½ à la contribution exigée pour un 4 ½, de façon à mieux refléter la réalité, occultée par des données trop peu nombreuses pour être fiables.