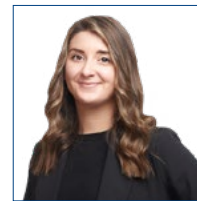




M^e Annie Aubé
Avocate



M^e Marie-Camille Gagné
Avocate

Une municipalité peut-elle assujettir la délivrance d'un permis de construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente avec le demandeur en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial ?

La rareté des logements locatifs est devenue un phénomène d'actualité qui menace l'équilibre des municipalités. En effet, depuis les dernières années, de nombreux ménages à revenus modestes ou moyens ont de plus en plus de difficulté à se loger à un prix abordable.

Dans les circonstances, les municipalités peuvent-elles poser des actions concrètes pour améliorer l'offre en matière de logements abordables, sociaux ou familiaux ? La réponse est oui.

Depuis les modifications apportées en 2017 à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*¹ (« LAU »), les municipalités du Québec ont la possibilité d'adopter un règlement en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial.

Plus précisément, en vertu de l'article 145.30.1 LAU, elles disposent maintenant du pouvoir d'assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente avec le demandeur de permis² relativement à la construction de logements abordables, sociaux ou familiaux, au versement d'une somme d'argent ou à la cession d'un immeuble en faveur de la municipalité.

Le pouvoir prévu à l'article 145.30.1 LAU doit être exercé par règlement adopté par la municipalité, conformément aux orientations définies à cette fin dans son plan d'urbanisme.

Le règlement fixe les règles qui permettent de déterminer³ :

- le nombre et le type de logements abordables, sociaux ou familiaux qui pourront être exigés;
- le mode de calcul de la somme d'argent qui devra être versée, le cas échéant; ou
- les caractéristiques des immeubles à être cédés à la municipalité⁴.

Le règlement peut également prévoir les normes minimales que doit respecter l'entente à intervenir avec le demandeur de permis. Cette entente pourra notamment prévoir :

- la construction de logements abordables, sociaux ou familiaux;
- le versement d'une somme d'argent; ou
- la cession d'un immeuble vacant en faveur de la municipalité.

L'entente peut aussi contenir des règles concernant les aspects suivants⁵ :

- les dimensions et le nombre de pièces des logements abordables, sociaux ou familiaux;
- leur emplacement;
- leur conception et leur construction;
- le maintien du caractère abordable des logements, pour une durée déterminée.

À noter que toute somme d'argent et tout immeuble obtenus dans le cadre d'une telle entente doivent être utilisés, par la municipalité, à des fins de mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux⁶.

Ainsi, les municipalités disposent de pouvoirs leur permettant de jouer un rôle clé en matière d'accessibilité à des logements abordables, sociaux ou familiaux.

Certaines villes du Québec, notamment Montréal et Vaudeuil-Dorion, se sont d'ailleurs déjà prémunies de ces pouvoirs au cours des dernières années en adoptant des règlements visant spécifiquement à favoriser l'accès au logement pour leurs citoyens.

Le 1^{er} avril 2021, le *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* prenait effet sur le territoire de la ville de Montréal alors que le *Règlement sur l'assujettissement de tout permis de construction d'unités résidentielles faisant partie de la classe H3 à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la Ville en vue d'améliorer l'offre en matière de logements abordables, sociaux ou familiaux numéro 1818* de la Ville de Vaudeuil-Dorion entrait en vigueur le 22 mars 2022.

Quant à elle, la Ville de Mont-Tremblant a récemment entamé des démarches en ce sens en adoptant, le 16 janvier dernier, le projet de *Règlement numéro 2023-208 visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial sur le territoire de la ville de Mont-Tremblant*.

Il sera intéressant de voir si d'autres municipalités suivront le pas au cours des prochains mois et quels seront les impacts directs de ces mesures sur l'offre en matière de logement abordable, social ou familial.

¹ RLRQ c. A-19.1.

² *Ibid.*, art. 145.30.1, alinéa 1.

³ *Ibid.*, art. 145.30.2.

⁴ *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1, art. 145.30.2.

⁵ *Ibid.*, art. 145.30.3.

⁶ *Ibid.*, art. 145.30.1, alinéa 2.