



M^e Philippe Pelletier
 Avocat

Article 93 : une réforme discrète, mais aux répercussions majeures pour les municipalités

La crise du logement frappe de nombreuses régions du Québec. Afin d'y faire face et de trouver des solutions, les municipalités jouent un rôle indispensable, étant donné leur excellente connaissance de la réalité du terrain.

Le 21 février 2024, le gouvernement québécois a fait adopter la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*¹ (ci-après la « Loi »), destinée à mettre en place des moyens d'endiguer cette crise et de faciliter le développement de projets résidentiels. Mieux connue sous le nom de « projet de loi n° 31 », cette loi avait fait grand bruit au moment de son adoption.

Le pouvoir exceptionnel

L'article 93 de la Loi conférait aux conseils municipaux le pouvoir d'approuver des projets d'habitation dérogatoires à la réglementation d'urbanisme, sous certaines conditions. Cette disposition visait à accélérer la construction de logements et à donner l'agilité réglementaire nécessaire aux municipalités afin qu'elles procèdent rapidement lorsque des projets lui sont présentés.

Cependant, dès les premiers projets soumis, un enjeu majeur d'applicabilité a émergé. Puisque la Loi ne prévoyait spécifiquement que l'approbation exceptionnelle de « projets d'habitation », les conseils municipaux n'étaient pas en mesure d'autoriser des projets mixtes à l'aide de ce pouvoir. Autrement dit, si un immeuble combinait plusieurs usages, comme des logements et des commerces, il ne répondait plus à la définition prévue à la Loi, excluant ainsi la possibilité que son approbation soit accélérée.

Le législateur rajuste le tir

Faisant face aux difficultés d'application du nouveau pouvoir en pratique, l'Assemblée nationale du Québec a profité de l'adoption de la *Loi édictant la Loi sur les contrats des organismes municipaux et modifiant diverses dispositions*², le 25 mars 2025, pour y introduire une modification bien précise à l'article 93 de la Loi.

Désormais, l'article 93 ne vise plus seulement les « projets d'habitation », mais plutôt les « projets immobiliers ». Le projet, approuvé par le conseil municipal grâce à son pouvoir exceptionnel, doit maintenant contenir au moins trois logements, et l'une des conditions suivantes doit être respectée :

1. Le projet est composé majoritairement de logements sociaux ou abordables ou de logements destinés à des personnes aux études³;

2. Le projet est composé majoritairement de logements, la population de la municipalité est de 10 000 habitants ou plus, et le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs à l'égard du territoire de la municipalité ou d'une région métropolitaine de recensement qui comprend ce territoire est inférieur à 3 % à un moment entre le 21 février 2024 et le 21 février 2027;

3. Le projet est composé majoritairement de logements, la population de la municipalité est de moins de 10 000 habitants, et le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs à l'égard de l'ensemble du territoire du Québec est inférieur à 3 % à un moment entre le 25 mars 2025 et le 21 février 2027.

Le nouveau texte de l'article 93 définit désormais la notion de projet « composé majoritairement de logements » comme étant un projet dont la superficie de plancher allouée aux logements est supérieure à celle allouée à tous les autres usages.

L'intention

Cette révision du pouvoir conféré aux conseils municipaux visait à répondre aux demandes du milieu municipal afin de rendre ce pouvoir exceptionnel mieux adapté aux réalités du terrain.

Lors de l'étude du projet de loi, la ministre des Affaires municipales du Québec, M^{me} Andrée Laforest, s'est spécifiquement prononcée sur l'objectif de l'amendement :

« [...] on veut l'améliorer [l'article 93] [...] pour des projets également avec du privé, des projets mixtes, comme on a mentionné, avec possiblement soit une pharmacie, un petit dépanneur, une épicerie, dans des plus petites municipalités aussi. Donc, les projets mixtes [...] »

En somme, il faut comprendre que cet ajustement de la Loi autorise désormais les conseils municipaux à approuver rapidement des projets mixtes dérogatoires aux règlements d'urbanisme municipaux.

Le temps dira si ce changement législatif facilitera le développement des périmètres urbains des municipalités au Québec.

¹ *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, L.Q. 2024, chapitre 2.

² *Loi édictant la Loi sur les contrats des organismes municipaux et modifiant diverses dispositions principalement aux fins d'allègement du fardeau administratif des organismes municipaux*, L.Q. 2025, chapitre 4.

³ *Code civil du Québec*, RLRQ, c. CCQ-1991, art. 1979.