



POUR UNE MUNICIPALITÉ  
INCLUSIVE

Modèle de règlement municipal visant à améliorer l'offre  
de logement social, abordable ou familial



Communauté métropolitaine  
de Montréal

# TABLE DES MATIÈRES

<b>COMMENT UTILISER CE MODÈLE DE RÈGLEMENT</b>	<b>04</b>
--	-----------

---

<b>CONTEXTE LÉGISLATIF</b>	<b>05</b>
----------------------------	-----------

---

<b>1. PRÉAMBULE</b>	<b>06</b>
---------------------	-----------

---

<b>2. OBJET DU RÈGLEMENT</b>	<b>07</b>
------------------------------	-----------

---

<b>3. DÉFINITIONS, CLAUSES DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</b>	<b>07</b>
---	-----------

---

3.1. Clauses déclaratoires et interprétatives - - - - -	07
---	----

3.2. Définitions - - - - -	08
----------------------------	----

<b>PARTIE A : ENTENTES RELATIVES À L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE OU FAMILIAL</b>	<b>10</b>
---	-----------

---

<b>4. DOMAINE D'APPLICATION ET NORMES MINIMALES</b>	<b>10</b>
---	-----------

---

4.1. Projets assujettis - - - - -	10
-----------------------------------	----

4.2. Territoire d'application - - - - -	10
---	----

4.3. Normes minimales concernant les logements livrés en application d'une entente - - - - -	11
--	----

4.4. Administration des ententes préalables à la délivrance de permis - - - - -	11
---	----

4.5. Exigences non concurrentes - - - - -	12
---	----

4.6. Responsable de l'application du règlement - - - - -	12
--	----

**PARTIE B : CONTRIBUTIONS À L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL,  
ABORDABLE OU FAMILIAL** **13**

---

**5. EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL** **14**

---

- 5.1. Contribution sous forme d'unités de logement social - - - - - 14
- 5.2. Contribution sous forme de terrain (immeuble vacant) - - - - - 15
- 5.3. Contrepartie financière de la municipalité -- - - - - 16
- 5.4. Contribution sous forme de versement monétaire - - - - - 16

**6. EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT ABORDABLE** **17**

---

- 6.1. Contribution en unités de logement abordable - - - - - 17

**7. EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT FAMILIAL** **19**

---

- 7.1. Contribution en unités de logement familial - - - - - 19

**8. ENTRÉE EN VIGUEUR** **19**

---

# COMMENT UTILISER CE MODÈLE DE RÈGLEMENT

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a développé une série d'outils à l'intention des municipalités qui souhaitent se doter d'un règlement sur l'amélioration de l'offre en matière de logement social, abordable ou familial. Le modèle de règlement, développé par la CMM en collaboration avec plusieurs partenaires en habitation, fournit un ensemble de propositions qui pourront inspirer une municipalité au moment de l'élaboration d'un règlement. La CMM invite toute municipalité désireuse de se doter d'un règlement à adapter le contenu des prochaines pages à sa réalité.

Ce modèle de règlement a été développé en complémentarité avec un guide d'élaboration d'un règlement également produit par la CMM. Le guide détaille les réflexions ayant pu être menées par une municipalité en amont de la rédaction d'un règlement pour l'amélioration de l'offre de logement social, abordable ou familial ainsi que les étapes diverses d'adoption et de mise en œuvre d'un tel règlement. Plusieurs références vers le guide sont insérées dans le texte.

D'autres outils sur la bonification de l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux ont été développés par la CMM. L'ensemble de ces documents peut être consulté à l'adresse suivante :

<https://cmm.qc.ca/grands-enjeux/inclusion-logements-sociaux-abordables-familiaux/>

## AVERTISSEMENT

En cas de divergence entre le présent document et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ou toute autre loi, les textes de loi ont préséance. La CMM métropolitaine de Montréal ne peut, en aucun cas, être tenue responsable de quelconques préjudices qui découleraient directement ou indirectement de l'utilisation de ce modèle de règlement.

# CONTEXTE LÉGISLATIF

## SECTION IX.1 DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME LE LOGEMENT ABORDABLE, SOCIAL OU FAMILIAL

2017, c. 13, a.13.

**145.30.1.** Toute municipalité peut, par règlement et conformément à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme, assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial.

Cette entente peut, conformément aux règles prévues dans le règlement, prévoir la construction d'unités de logement abordable, social ou familial, le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un immeuble en faveur de la municipalité.

Toute somme et tout immeuble ainsi obtenus doivent être utilisés, par la municipalité, à des fins de mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux.

2017, c. 13, a.13.

**145.30.2.** Le règlement fixe les règles permettant de déterminer le nombre et le type d'unités de logement abordable, social ou familial qui pourront être exigées, le mode de calcul de la somme d'argent qui devra être versée ou les caractéristiques de l'immeuble qui devra être cédé.

Il peut également prévoir des normes minimales que doit respecter l'entente sur les matières visées au premier alinéa de l'article 145.30.3.

2017, c. 13, a.13.

**145.30.3.** L'entente peut régir les dimensions et le nombre de pièces des unités de logement abordable, social ou familial visées, leur emplacement dans l'ensemble domiciliaire ou ailleurs sur le territoire de la municipalité et leur conception et construction.

L'entente peut, par ailleurs, établir des règles permettant d'assurer le caractère abordable des logements pour la durée qu'elle détermine.

2017, c. 13, a.13.

Source : Québec. [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), RLRQ, chapitre a-19.1, art. 145.30.1 à 145.30.3, à jour au 1<sup>er</sup> mars 2020.

## INDICATIONS AU LECTEUR

Le modèle de règlement contient du texte selon le code suivant.

\_\_\_\_\_ : les éléments devant être complétés par la municipalité  
**Champ souligné en vert**

Texte surligné en vert : des explications

 Référéncé au guide développé par la CMM

**En italique** : Mots ou expressions définis dans le règlement

## 1. PRÉAMBULE

ATTENDU QUE

les articles 145.30.1 à 145.30.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) permettent d'adopter un règlement visant à favoriser l'amélioration de l'offre de logement social, abordable ou familial dans les projets de construction résidentielle;

ATTENDU QU'

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

ATTENDU QUE

le conseil municipal \_\_\_\_\_ une modification au plan d'urbanisme  
a adopté / adopte simultanément au présent règlement  
 précisant les orientations auxquelles un tel règlement doit répondre;

ATTENDU QU'

un avis de motion a été donné pour l'adoption du présent règlement à la séance du conseil du \_\_\_\_\_;  
 jj-mm-aaaa

ATTENDU QU'

un projet du présent règlement a été adopté à la séance du conseil du \_\_\_\_\_;  
 jj-mm-aaaa

Le conseil décrète ce qui suit :

## 2. OBJET DU RÈGLEMENT

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

social, abordable ou familial

Ne conserver que les types de logements visés.

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, la cession d'un immeuble (terrain) en faveur de la municipalité ou la production d'unités de logement

social, abordable ou familial

## 3. DÉFINITIONS, CLAUSES DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

### 3.1. CLAUSES DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Le conseil déclare avoir adopté ce règlement chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, de sorte que si une quelconque partie du règlement devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continueraient de s'appliquer.

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas le demandeur de permis à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement du Québec ou du Canada, ainsi qu'à tout autre règlement municipal, applicable en l'espèce.

Pour l'interprétation du règlement :

1. l'emploi du verbe au présent inclut le futur;
2. le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi;
3. les mots et les expressions ont la signification qui leur est donnée par un dictionnaire usuel, sauf si le terme est défini à l'article 3.2 « Définitions » du présent règlement.

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression contenue dans ce règlement et autre que les textes proprement dits en font partie intégrante. En cas de contradiction entre les textes et les tableaux ou illustrations, le texte prévaut.

Le résultat de tout calcul du nombre minimal de logements est arrondi à l'unité la plus près. Le résultat de tout calcul monétaire est arrondi au dollar le plus près.

## 3.2. DÉFINITIONS

CHAMBRE À COUCHER :

Choisir une définition, si possible arrimée à celle du règlement de construction, le cas échéant, ou au *Code construction du Québec*. Prévoir une superficie de plancher minimale. Éviter que les cuisines ou salons puissent également être considérés comme des chambres et prévoir qu'une chambre ait au moins une fenêtre.

CONSEIL :

Le conseil de la \_\_\_\_\_  
nom de la ville / municipalité

EMPLACEMENT :

Ensemble de lots contigus ou qui seraient contigus s'ils n'étaient pas séparés par une rue et qui répondent aux conditions suivantes :

1. ces lots appartiennent, en tout ou en partie, à un même propriétaire ou sont acquis par ce propriétaire à l'intérieur d'une période de deux ans à partir de la conclusion de l'entente;
2. la \_\_\_\_\_  
nom de la ville / municipalité est saisie, pour un projet assujetti, d'une demande

**de permis de construction / d'autorisation d'un projet par résolution adoptée en vertu de l'article 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1)**

LOGEMENT :

Choisir une définition, si possible arrimée à la réglementation d'urbanisme existante ou répondant aux critères de construction voulus par la municipalité pour un logement ainsi qu'à la définition générale de l'usage résidentiel.

LOGEMENT ABORDABLE :

*Logement* dont le prix d'achat ou le loyer est inférieur aux maximums fixés par la section 6 du présent règlement.



## LOGEMENT ABORDABLE

Le règlement sur l'amélioration de l'offre de logements sociaux, abordables ou familiaux ne permet pas à la municipalité de réserver des logements abordables explicitement à une clientèle spécifique (par exemple des ménages à faible revenu) ni d'assurer efficacement le caractère pérenne de l'abordabilité. Pour ce faire, la municipalité doit prévoir d'autres mécanismes en parallèle du règlement, par exemple, la cession des logements abordables à une entité (par exemple, une société acheteuse, une société paramunicipale, un office d'habitation, une coopérative ou un OBNL d'habitation) chargée de sélectionner les locataires ou acheteurs à faible revenu. Afin de clarifier le mode de sélection, la municipalité pourrait se doter d'un programme.

LOGEMENT FAMILIAL :

*Logement* comptant \_\_\_\_\_ *chambres à coucher et plus.*

nombre (trois)

Le seuil de trois chambres à coucher ne correspond pas nécessairement au besoin de l'ensemble des familles. En fonction des caractéristiques de sa population, une municipalité pourrait adapter ce seuil, ou encore exiger plusieurs tailles de logements familiaux, convenant par exemple à des familles petites, moyennes et grandes.

LOGEMENT FAMILIAL ABORDABLE :

*Logement abordable* comptant \_\_\_\_\_ *chambres à coucher et plus.*

nombre (trois)

LOGEMENT SOCIAL :

*Logement* dont la réalisation a été rendue possible en vertu d'un programme de subvention gouvernemental et dont la gestion est assurée par une coopérative, un OBNL ou un office d'habitation, une société acheteuse ou tout autre organisme reconnu par la municipalité et admissible au programme de subvention.

➤ Pour de plus amples informations sur la définition du logement social et sur les programmes gouvernementaux en vigueur, le lecteur est invité à consulter la figure 3 et la section 3.1.1 du Guide d'élaboration d'un règlement municipal.

PROJET ASSUJETTI :

Projet de construction de *logements* auquel le présent règlement s'applique en vertu de l'article 4.1.

SUPERFICIE DE PLANCHERS RÉSIDENTIELS :

La définition de superficie de plancher résidentiel du règlement devrait être arrimée à celle utilisée, le cas échéant, dans la réglementation d'urbanisme afin d'en faciliter l'application.

# PARTIE A : ENTENTES RELATIVES À L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE OU FAMILIAL

## 4. DOMAINE D'APPLICATION ET NORMES MINIMALES

### 4.1. 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

\_\_\_\_\_ ;  
nombre à inscrire nouvelle(s) unité(s) ou de superficie de plancher minimale

2. l'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment existant ayant pour effet d'ajouter au moins

\_\_\_\_\_ à ce bâtiment correspondant à \_\_\_\_\_  
nombre à inscrire d'unité(s) résidentielle(s) superficie de plancher résidentiel minimale


Afin de veiller à ne pas contraindre le développement de projets à l'origine même de l'adoption du règlement, il est souhaitable que la municipalité énumère ici les projets bénéficiant d'une exemption, par exemple : les projets de logements sociaux ou abordables réalisés par une coopérative, un OBNL ou un office d'habitation, les auberges du cœur, les appartements supervisés, les résidences étudiantes, les refuges pour personnes en situation d'itinérance, les refuges pour victimes de violence familiale, etc.


### 4.2. TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la \_\_\_\_\_  
nom de la ville / municipalité

## 4.3. NORMES MINIMALES CONCERNANT LES LOGEMENTS LIVRÉS EN APPLICATION D'UNE ENTENTE

Insérer ici les normes souhaitées pour les unités par lesquelles le demandeur effectue une contribution. Les normes peuvent concerner les unités de logement social, abordable ou familial. Elles peuvent toucher :

 les unités de logement elles-mêmes : La conception et la construction, les dimensions et le nombre de pièces des unités (voir aussi article 3.2 concernant les définitions);

 leur emplacement : Soit dans le *projet assujetti* lorsque la contribution est faite sur site, soit par rapport au projet pour une contribution hors site (voir aussi article 5.2 concernant la distance maximale entre le projet et les unités de logement social).

## 4.4. ADMINISTRATION DES ENTENTES PRÉALABLES À LA DÉLIVRANCE DE PERMIS

### 4.4.1. ENTENTE PRÉALABLE À LA DÉLIVRANCE DE PERMIS

Nul ne peut obtenir un permis de construction pour la réalisation d'un *projet assujetti* sans qu'une entente entre le demandeur d'un permis pour un *projet assujetti* et la \_\_\_\_\_  
nom de la ville / municipalité  
n'ait été conclue en vue d'assurer l'atteinte de l'objet du présent règlement et la réalisation des engagements requis en vertu de celui-ci, ni avant le dépôt par le demandeur de permis des garanties bancaires prévues à l'entente, ni avant le versement des contributions financières, selon le cas.

Le *projet assujetti* ne peut être modifié quant à son *emplacement*, son nombre de *logements* ou sa *superficie de plancher résidentiel* sans modification de l'entente. Cette modification peut prendre la forme d'entente révisée ou d'une nouvelle entente. Étant donné qu'il est fréquent que le nombre de logements ou la superficie évoluent, des clauses d'ajustement devraient être prévues à ces dispositions afin d'éviter que tout changement annule l'entente en cours et multiplie indûment les démarches.

Malgré le deuxième alinéa, aucune contribution financière déjà versée ne peut être remboursée et aucun immeuble déjà cédé ne peut être rétrocédé au propriétaire advenant une modification de l'entente et aucun crédit ne peut être appliqué sur les exigences requises dans le cadre d'un autre *projet assujetti*.

Alinéa en option.

#### 4.4.2. PROJETS EN PLUSIEURS PHASES

##### Article en option

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* préalablement à l'émission du premier permis de construction.

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 assujetti*.

#### 4.4.3. INDEXATION ANNUELLE

Les montants prévus pour la détermination d'une contribution financière, d'un prix d'achat maximal ou d'un loyer maximal de logement sont indexés de \_\_\_\_\_ annuellement, au premier janvier de chaque année. Une fois ces montants convenus dans une entente, ceux-ci cessent d'être indexés.

pourcentage

➤ Pour de plus amples informations sur la fixation de l'indexation annuelle, le lecteur est invité à consulter la section 3.4 « Moduler la valeur des contributions demandées » du Guide d'élaboration d'un règlement municipal.

#### 4.5. EXIGENCES NON CONCURRENTES

Les exigences contenues aux sections 5, 6 et 7 du présent règlement s'appliquent les unes au surplus des autres. L'engagement pris de respecter l'exigence d'une de ces sections ne peut pas dispenser de respecter les exigences des autres sections, à moins qu'il en soit prévu autrement dans l'une ou l'autre de ces sections.

#### 4.6. RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

La conclusion et la signature de toute entente en vertu du présent règlement relèvent \_\_\_\_\_ du fonctionnaire désigné par le conseil à cette fin par résolution d'autorisation de signature. La municipalité peut prévoir un autre mode de délégation des pouvoirs (par exemple : toutes les ententes sont ratifiées par le conseil).

Cependant, pour une entente en vertu de laquelle la \_\_\_\_\_ s'engage à acquérir un immeuble moyennant une contrepartie, l'entente doit être approuvée par l'instance compétente avant d'être signée.

nom de la ville / municipalité

# PARTIE B : CONTRIBUTIONS À L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE OU FAMILIAL

## CONTRIBUTIONS

1. Pour chaque catégorie de logement (social, abordable et familial), le règlement peut prévoir une contribution, ou une combinaison de contributions : en argent, en terrain (cession d'immeuble vacant) ou réalisation d'unités.
2. Les unités fournies peuvent être faites sur l'emplacement ou hors de l'emplacement, dans ce dernier cas le règlement devrait indiquer quelles sont les conditions pour accepter une contribution hors site, notamment la distance maximale entre l'emplacement du projet et le lieu de contribution. Ce choix devrait être fait selon les objectifs de la municipalité en termes de mixité sociale.
3. La tenure – en location ou en propriété – des unités fournies dans le cadre d'un programme de logements sociaux ou abordables sera déterminée par le programme. Il est toutefois impossible de régir par ce règlement le mode de tenure des unités hors programme ou qui restent sous la gestion du demandeur de permis.
4. Dans la section 5, des combinaisons ont été créées entre différentes catégories d'exigences, par exemple les logements familiaux abordables. Cette option étant à la discrétion de la municipalité, selon sa stratégie en la matière.
5. La municipalité peut choisir d'imposer une contribution progressive, selon l'ampleur du projet soumis, en sachant par exemple qu'il est réaliste de contribuer en terrain ou en unité(s) qu'à partir de projets résidentiels d'une certaine taille.

## 5. EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL

### 5.1. CONTRIBUTION SOUS FORME D'UNITÉS DE LOGEMENT SOCIAL

Le demandeur qui conclut une entente prévue à la section 4 et dont le projet compte minimalement nombre W du tableau logements doit s'engager par cette entente à produire minimalement, dans un bâtiment distinct, le nombre de *logements sociaux* prescrit dans le tableau ci-après, lequel dépend du nombre total de logements prévu dans le projet.

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS DANS LE PROJET ASSUJETTI	PROPORTION SUR LE TOTAL DE LOGEMENTS DU PROJET ASSUJETTI DE	
	<i>Logements sociaux à construire sur l'emplacement</i>	<i>Logements sociaux à construire hors de l'emplacement</i>
<u>W</u> à X	NN %	NNN %
X à Y	MM %	MMM %
Y à Z	PP %	PPP %
Z à AA	QQ %	QQQ % contribution progressive

L'entente conclue entre la municipalité et le demandeur de permis précisera la manière de livrer les logements sociaux, notamment le programme retenu pour produire les unités de logements sociaux, mais aussi la formule de contribution (construction, cession immeuble ou autre).

Dans l'exemple présenté dans le tableau ci-dessus, les chiffres prescrits encouragent une contribution plus élevée pour les plus grands projets ainsi que les contributions sur site (ratio moins élevé). Une municipalité pourrait décider de ne pas privilégier une telle modulation.

Les *logements sociaux* sont réalisés dans le cadre d'un programme gouvernemental de subvention (par exemple, AccèsLogis Québec), ce qui implique que leur gestion sera assumée à terme par une organisation preneuse (coopérative, OBNL, office d'habitation, etc.).

Les logements sociaux livrés hors de l'*emplacement* doivent l'être à une distance maximale de nombre mètres de l'emplacement, mesuré aux lignes de lot constituant ses limites. De plus, ces logements doivent être situés sur le territoire de la nom de la ville / municipalité.  
 Texte à adapter en fonction des objectifs de la municipalité.

## 5.2. CONTRIBUTION SOUS FORME DE TERRAIN (IMMEUBLE VACANT)

Malgré tout autre article de la présente section, l'entente prévue à la section 4 peut stipuler, pour tout projet de \_\_\_\_\_ logements et plus, que le propriétaire s'engage à céder un terrain (immeuble vacant) répondant aux caractéristiques suivantes :

1. être exempt de tout bâtiment;
2. être exempt de tout équipement, de toute fondation ou de toute autre structure hors sol ou souterraine;
3. respecter les normes environnementales en vigueur pour un usage résidentiel;
4. être remblayé avec des sols nivelés et compactés;
5. avoir front sur une rue publique ouverte à la date de sa cession

et répondre aux exigences du règlement adopté par la municipalité en vertu de l'article 116 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) \_\_\_\_\_

6. Être situé à moins de \_\_\_\_\_ mètres de l'emplacement, distance calculée à partir des lignes de lot limitant l'emplacement.

Le terrain cédé doit permettre la construction d'une *superficie de plancher résidentiel* dédiée à des logements sociaux et qui correspond minimalement à la proportion, mentionnée au tableau suivant, de la superficie de plancher totale du *projet assujetti*. La possibilité de construction est évaluée par le demandeur par simulation, en vertu de la réglementation applicable à la date de dépôt de la demande de permis de construction. Les superficies mentionnées au tableau sont les superficies minimales de plancher, nonobstant la proportion minimale prescrite.

SUPERFICIE DE PLANCHER RÉSIDENTIEL TOTALE DU PROJET ASSUJETTI	PROPORTION DE LA SUPERFICIE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE DE L'IMMEUBLE CÉDÉ SUR LA SUPERFICIE DE PLANCHER RÉSIDENTIEL TOTALE DU PROJET ASSUJETTI	
	Logements sociaux construits sur l'emplacement	Logements sociaux construits hors de l'emplacement
V à X	NN % ou NN m <sup>2</sup>	NNN % ou NNN m <sup>2</sup>
X à Y	MM % ou MM m <sup>2</sup>	MMM % ou MMM m <sup>2</sup>
Y à Z	PP % ou PP m <sup>2</sup>	PPP % ou PPP m <sup>2</sup>
Z à AA	QQ % ou QQ m <sup>2</sup>	QQQ % ou QQQ m <sup>2</sup> contribution progressive

### 5.3. CONTREPARTIE FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

Pour stimuler les contributions sous forme d'unités ou de terrain, une municipalité pourrait prévoir verser une contrepartie financière au demandeur de permis. Cette contrepartie correspond alors qu'à une fraction du prix des unités ou du terrain. En d'autres mots, la contrepartie municipale est calibrée de manière à garantir malgré tout un effort du demandeur de permis à l'amélioration de l'offre de logement.

Dans le cas d'une contribution en terrain, la contrepartie financière de la municipalité correspond à un montant de  $\frac{\text{_____}}{\text{nombre}}$  \$ par m<sup>2</sup> de superficie résidentielle constructible estimée de cet immeuble. La superficie servant au calcul est celle établie à l'article 5.2. Dans le cas d'une contribution en unités, la contrepartie pourrait être équivalente à la subvention accordée dans le cadre d'un programme. La municipalité pourrait également plafonner sa contrepartie.

➤ Pour de plus amples informations sur les contreparties pouvant être prévues par la municipalité, le lecteur est invité à consulter la section 3.5 consacrée à ce sujet dans le Guide d'élaboration d'un règlement municipal.

### 5.4. CONTRIBUTION SOUS FORME DE VERSEMENT MONÉTAIRE

#### CONTRIBUTION FINANCIÈRE

1. Une municipalité peut calibrer les exigences de manière à rendre la contribution financière plus ou moins attrayante pour le demandeur de permis, selon les objectifs visés. De plus, dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), la municipalité est en mesure de demander une justification à même la demande de changement réglementaire ou de PPCMOI.
2. Concernant le montant de cette contribution, il devrait être simulé lors de l'étude d'impact préalable à l'adoption du règlement, par exemple en ayant pour objectif de favoriser les contributions en unités ou en immeubles. Son indexation, s'il y a lieu, répond à l'article 4.4.3 ci-dessus, il importe donc de bien choisir la méthode d'indexation pour que l'objectif prédéterminé continue d'être atteint pendant toute la durée du cycle de vie du règlement.

➤ Des pistes pour déterminer le pourcentage d'indexation sont présentées dans le Guide d'élaboration d'un règlement municipal à la section 3.4 « Moduler la valeur des contributions demandées ».

Malgré tout autre article de la présente section, l'entente prévue à la section 4 peut stipuler que le propriétaire s'engage à verser à la \_\_\_\_\_ nom de la ville / municipalité une contribution financière pour les logements sociaux ou les logements sociaux familiaux qu'il ne construira pas.



La contribution financière est calculée en multipliant la *superficie de plancher résidentiel* du projet assujéti par le montant de contribution stipulé au tableau suivant.

SUPERFICIE DE PLANCHER RÉSIDENTIEL TOTALE DU PROJET ASSUJETTI	CONTRIBUTION FINANCIÈRE EXIGÉE
NN à NNN m <sup>2</sup>	PPP \$
NNN à NNNN m <sup>2</sup>	PPPP \$
NNNN à NNNNN m <sup>2</sup>	PPPPP \$ contribution progressive

## 6. EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT ABORDABLE

### 6.1. CONTRIBUTION EN UNITÉS DE LOGEMENT ABORDABLE

#### 6.1.1. PROPORTION MINIMALE DE LOGEMENTS ABORDABLES ET DE LOGEMENTS FAMILIAUX ABORDABLES

Le propriétaire qui conclut une entente prévue à la section 4 doit s’engager par cette entente à produire, minimalement, le nombre de *logements abordables* et de *logements familiaux abordables* prescrits dans le tableau ci-après, lequel dépend du nombre total de *logements* prévus dans le projet.

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS DANS LE PROJET ASSUJETTI	PROPORTION SUR LE TOTAL DE LOGEMENTS DU PROJET ASSUJETTI DE			
	Logements abordables à construire sur l'emplacement	Logements abordables à construire hors de l'emplacement	Logements familiaux abordables à construire sur l'emplacement	Logements abordables familiaux à construire hors de l'emplacement
0 à X	NN %	NNN %	NNNN %	NNNNN %
X à Y	MM %	MMM %	MMMM %	MMMMM %
Y à Z	PP %	PPP %	PPPP %	PPPPP %
Z à AA	QQ %	QQQ %	QQQQ %	QQQQQ % contribution progressive

### 6.1.2. PRIX D'ACHAT ET LOYERS MAXIMAUX DES LOGEMENTS ABORDABLES ET DES LOGEMENTS ABORDABLES FAMILIAUX

L'entente doit stipuler que les *logements abordables* et les *logements familiaux abordables* seront vendus à un prix d'achat maximal, ou loués à un loyer maximal, mentionnés au tableau ci-après.

NOMBRE DE CHAMBRES DU LOGEMENT	PRIX D'ACHAT MAXIMAL, TAXES INCLUSES	LOYER MENSUEL MAXIMAL
Une chambre à coucher	PPPP \$	P \$
Deux chambres à coucher	QQQQ \$	Q \$
Trois chambres à coucher et plus	RRRR \$	R \$
Logement familial abordable développé dans le cadre d'un programme Lorsqu'existant	TTTT \$	T \$ contribution progressive

Le prix d'achat maximal ou le loyer maximal inclut le coût de tout espace d'entreposage résidentiel qui est rattaché au *logement abordable* concerné, toutes taxes et ristournes applicables, mais exclut le coût de tout espace de stationnement. La municipalité pourrait spécifier si ces coûts incluent ou excluent entre autres le chauffage ou l'électricité.

Pour pérenniser l'offre de logements abordables ainsi produite, une municipalité gagne à s'assurer, à l'intérieur de l'entente convenue avec le demandeur de permis que ceux-ci sont développés dans le cadre d'un programme de logements abordables.

Autrement, lorsque les logements abordables sont offerts sur le marché locatif, l'entente peut prévoir l'obligation d'inclure une annexe au bail afin de prévoir que le loyer payable pour les X années suivant la date à laquelle le bâtiment sera prêt pour l'usage auquel il est destiné ne sera pas augmenté de plus de X % par année et qu'il ne pourra faire l'objet d'une fixation par le tribunal. Un suivi systématique des baux devrait alors être prévu.

## 7. EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT FAMILIAL

### 7.1. CONTRIBUTION EN UNITÉS DE LOGEMENT FAMILIAL

Le propriétaire qui conclut une entente prévue à la section 4 doit s'engager par cette entente à construire, minimalement, le nombre de *logements familiaux* prescrits dans le tableau ci-après, lequel dépend du nombre total de logements prévus dans le *projet assujéti*.

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS DANS LE PROJET ASSUJÉTI	PROPORTION MINIMALE DE LOGEMENTS FAMILIAUX
0 à X	NN %
X à Y	NNN %
Y à Z	NNNN %
Z à AA	NNNNN % contribution progressive

## 8. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, à sa date de promulgation le \_\_\_\_\_.  
jj-mm-aaaa

\_\_\_\_\_  
Maire·sse

\_\_\_\_\_  
Secrétaire / greffier·ière

