

## **VILLE DE MASCOUCHE**

---

### **Règlement numéro 1319 sur l'augmentation de l'offre en logements sociaux et familiaux**



**Août 2023**

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE JOLIETTE  
VILLE DE MASCOUCHE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1319  
SUR L'AUGMENTATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX ET FAMILIAUX**

- CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Mascouche désire augmenter sa contribution à la création de nouveaux logements sociaux sur son territoire;
- CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Mascouche a connu une croissance de sa population de l'ordre de 11,6 % depuis 2016 et que les besoins en logements sociaux continueront de s'accroître dans les prochaines années;
- CONSIDÉRANT QUE** la croissance de la population a surpassé la croissance des logements sociaux disponibles sur le territoire de la Ville de Mascouche;
- CONSIDÉRANT QUE** moins de 1 % des logements disponibles sur le territoire de la Ville de Mascouche sont dédiés à des fins sociales ou communautaires;
- CONSIDÉRANT QUE** selon les estimations, plus de 550 ménages occupent un logement inadéquat à leurs besoins ou à leur capacité financière sur le territoire de la Ville de Mascouche;
- CONSIDÉRANT QUE** selon les données de la SCHL, le taux d'inoccupation des logements sur le territoire de la Ville de Mascouche se situe sous 0,5 % et contribue à créer un fort déséquilibre à l'avantage des locateurs et au détriment des locataires;
- CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Mascouche souhaite prendre les mesures d'interventions nécessaires pour favoriser un plus grand équilibre dans le marché de l'offre en logements;
- CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Mascouche souhaite développer une Politique municipale de l'habitation et du logement social, laquelle doit notamment prévoir des mécanismes de financement pour les projets de cette nature et pour permettre la mise en œuvre de son plan d'action;
- CONSIDÉRANT QUE** devant l'ampleur de la crise du logement et de ses conséquences qui frappent particulièrement la population du Grand Montréal, la Communauté métropolitaine de Montréal a adopté le 24 novembre 2022 sa toute première Politique métropolitaine d'habitation (PMH);
- CONSIDÉRANT QUE** la MRC Les Moulins a pour objectifs de favoriser une grande mixité de typologie des habitations et de favoriser une stabilisation de l'effort fiscal que les citoyens doivent assumer;

**CONSIDÉRANT QUE** le Conseil municipal de Mascouche adopte simultanément au présent règlement une modification au plan d'urbanisme précisant les orientations auxquelles un le présent règlement doit répondre;

**CONSIDÉRANT 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 à une municipalité d'adopter un règlement visant à favoriser l'amélioration de l'offre de logements sociaux et familiaux lors de projet de construction d'unités de logement;

**CONSIDÉRANT QUE** un tel règlement a pour effet d'imposer le versement d'une contribution financière préalablement à la délivrance d'un permis de construction d'unités de logement;

**CONSIDÉRANT QUE** l'adoption du Règlement numéro 1315 sur la constitution d'une réserve financière pour des initiatives de logements sociaux et familiaux;

**CONSIDÉRANT QUE** l'avis de motion 230320-19 a été donné pour le présent règlement;

**LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

---

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES .....</b>	<b>1-1</b>
ARTICLE 1	OBJET .....	1-1
ARTICLE 2	TERRITOIRE ASSUJETTI .....	1-1
ARTICLE 3	VALIDITÉ .....	1-1
ARTICLE 4	RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT .....	1-1
ARTICLE 5	DÉFINITIONS .....	1-2
ARTICLE 6	PROJETS ASSUJETIS .....	1-3
ARTICLE 7	EXCLUSIONS .....	1-3
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>CONTRIBUTION À L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL .....</b>	<b>2-4</b>
ARTICLE 8	CALCUL DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE .....	2-4
ARTICLE 9	PROJET EN PLUSIEURS PHASES .....	2-4
ARTICLE 10	INDEXATION ANNUELLE .....	2-5
ARTICLE 11	UTILISATION DES SOMMES D'ARGENT PERCUES .....	2-5
ARTICLE 12	NON-PAIEMENT DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE .....	2-5
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>3-1</b>
ARTICLE 13	ENTRÉE EN VIGUEUR .....	3-1

## **CHAPITRE 1      DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES**

### **ARTICLE 1              OBJET**

Le présent règlement a pour objet le versement à la municipalité d'une contribution financière servant à la mise en œuvre de programmes touchant les logements sociaux et familiaux lors d'un projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un immeuble visant à construire ou à ajouter des unités de logement.

### **ARTICLE 2              TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Mascouche.

### **ARTICLE 3              VALIDITÉ**

Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble, et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, et annexe par annexe, de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou une annexe de celui-ci est déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à tout autre règlement municipal.

### **ARTICLE 4              RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'autorité compétente est chargée de l'administration et de l'application du présent règlement.

L'autorité compétente est composée des représentants autorisés du Service de l'aménagement du territoire désignés dans le Règlement numéro 1238 concernant l'organisation administrative de la ville de Mascouche, ou toute autre personne désignée par le conseil.

## ARTICLE 5

### DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, les termes ont le sens suivant :

#### Emplacement :

Un ensemble formé de lots qui sont contigus, ou qui le seraient s'ils n'étaient pas séparés par une voie de circulation, une ruelle, une piste cyclable ou un passage piétonnier, et qui appartiennent, en tout ou en partie, à un même propriétaire.

#### Unité de logement :

Maison, appartement, ensemble de pièces ou une seule pièce où toute personne peut tenir feu et lieu. Il comporte une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, des installations sanitaires, ainsi qu'une cuisine ou une installation pour cuisiner. Ces installations disposent de l'eau courante et sont fonctionnelles, même de façon temporaire. Le logement peut être séparé d'un autre logement par une porte ou par une ouverture comportant un cadrage pouvant recevoir une porte ou, à défaut d'une telle ouverture, l'accès entre les deux logements n'est pas direct et se fait par un couloir, une pièce non finie ou une cage d'escalier cloisonnée.

#### 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.

#### Logement familiale :

Logement comptant trois chambres à coucher et plus. Une habitation unifamiliale n'est pas considérée comme un logement familial.

#### Chambre à coucher :

Pièce fermée située dans un logement qui peut être aménagée pour y dormir, qui comporte au moins une fenêtre et dans laquelle il est possible d'installer un lit de grandeur standard. Une pièce conçue à d'autres fins pendant la journée, telles que les salons, les cuisines et les salles à manger, même si elles peuvent être utilisées pour y dormir la nuit, n'est pas considérée comme une chambre à coucher.

Logement accessoire :

Un logement annexé et complémentaire à un logement principal étant tous deux situé dans une même habitation unifamiliale isolée.

Un logement accessoire, pour être considéré comme tel, doit être accessible via une entrée extérieure privée ou par un hall d'entrée commun avec le logement principal.

Un logement accessoire n'est pas considéré comme tel si pour y accéder il est nécessaire de traverser le logement principal.

ARTICLE 6

PROJETS ASSUJETIS

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'au moins un nouveau bâtiment partiellement ou entièrement résidentiel qui comprendra au moins un logement ;
2. L'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment qui à terme ajoutera au moins un logement ;
3. La construction d'une habitation unifamiliale.

ARTICLE 7

EXCLUSIONS

Ne sont pas visés par le présent règlement :

1. L'ensemble des unités de logement familial dans un projet assujettis;
2. L'ensemble des unités de logement social dans un projet assujettis;
3. L'ajout d'un logement accessoire, avec ou sans agrandissement, à un bâtiment existant;
4. Les demandes de permis de démolition et de reconstruction, dû à un sinistre, sans ajout de logement;
5. Les résidences pour étudiants qui appartiennent à une université, un CÉGEP, un organisme à but non lucratif ou une coopérative;

6. Les refuges ou de centres d'aide pour personnes en difficulté, tels que les maisons d'hébergement, les refuges pour victimes de violence familiale, les refuges pour personnes en situation d'itinérance, les appartements supervisés, les ressources intermédiaires, etc.

## **CHAPITRE 2      CONTRIBUTION À L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL ET FAMILIAL**

### **ARTICLE 8**                      CALCUL DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE

Pour tout projet assujetti, le propriétaire est tenu de conclure une entente avec la Ville visant son engagement à remettre à la Ville une contribution sous forme de versement monétaire avant la délivrance du permis de construction.

La contribution financière est calculée à 1000\$ par unité de logement.

Le calcul de la contribution exclu les unités de logements sociaux et familiaux dans un projet assujetti.

Dans le cas d'un projet d'agrandissement ou de transformation d'un immeuble visant à construire ou à ajouter des unités de logement, la contribution financière est calculée pour toutes unités de logement ajoutées au projet.

Le projet assujetti ne peut être modifié quant à son emplacement et son nombre de logements sans modification du montant de la contribution financière de façon à tenir compte des changements apportés.

Malgré l'alinéa précédent, aucune contribution financière déjà versée ne peut être remboursée advenant une modification du projet.

### **ARTICLE 9**                      PROJET EN PLUSIEURS PHASES

Lorsqu'un projet assujetti est réalisé en plusieurs phases nécessitant chacune un permis de construction, le montant fixé par unité de logement, en vertu de l'article 8 du présent règlement, est déterminé en fonction du nombre total de logements de l'ensemble des phases du projet.

Le montant de la contribution financière calculé pour l'ensemble du projet peut être réparti selon les phases du projet. Le montant de la contribution à verser avant la délivrance de chaque permis de construction équivaut à la portion d'unités de logement à construire inscrite audit permis pour la phase en question.

**ARTICLE 10**

**INDEXATION ANNUELLE**

Le montant de la contribution financière de base est indexé de plein droit le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, sans que ne soit nécessaire une modification du présent règlement, en application de l'évolution au cours des quatre plus récents trimestres, en pourcentage, de l'indice des prix de la construction de bâtiments non résidentiels pour la Ville de Montréal de Statistique Canada, Tableau 18-10-0135-01, numéro de catalogue 62-007.

**ARTICLE 11**

**UTILISATION DES SOMMES D'ARGENT PERCUES**

Les sommes perçues en vertu de l'article 8 du présent règlement doivent être versées dans un fonds spécial destiné à la mise en œuvre de programmes approuvés par le conseil municipal touchant le logement social.

**ARTICLE 12**

**NON-PAIEMENT DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE**

Aucun permis de construction ou certificat d'autorisation pour un projet immobilier visé ne peut être délivré avant que le requérant n'ait défrayé la contribution financière prévue au présent règlement.

### **CHAPITRE 3      DISPOSITIONS FINALES**

#### **ARTICLE 13              ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

Signatures :

(Signé) \_\_\_\_\_  
Guillaume Tremblay, maire

(Signé) \_\_\_\_\_  
M<sup>e</sup> Nathalie Bohemier, greffière et  
directrice des services juridiques

Avis de motion : 230320-19 / 20 mars 2023  
Adoption projet : 230320-20 / 20 mars 2023  
Consultation publique : 22 juin 2023  
Adoption : 230710-15 / 10 juillet 2023  
Approbation MRC Les Moulins :  
Entrée en vigueur :