Ville de Trois-Rivières

Règlement établissant une contribution pour fins de logement social

(2025, chapitre 90)

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR : 2025-10-02

DATE DE COMPILATION ADMINISTRATIVE : 2026-10-21

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE 3
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES 3
CHAPITRE 2. ENTENTE RELATIVE À L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL 3
CHAPITRE 3. MODALITÉS DES ENTENTES 4
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES FINALES 7

REGISTRE DES MODIFICATIONS

Règlement	Entrée en vigueur
2026, chapitre 95	2026-10-21

JL MML

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE le plan d'urbanisme détermine l'orientation suivante : « Favoriser le développement de l'offre diversifiée en matière d'habitation, adaptée aux caractéristiques socio-économiques et démographiques de la population trifluvienne. »

ATTENDU QUE le plan d'urbanisme identifie également un besoin important pour du logement social sur le territoire.

ATTENDU QUE les articles 145.30.1 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ. chapitre A-19.1) accordent aux municipalités le pouvoir d'assujettir la délivrance des permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre la demanderesse ou le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable ou social.

ATTENDU QUE la Politique d'habitation de la Ville prévoit des objectifs d'augmentation de l'offre de logement social sur le territoire.

ATTENDU QUE la contribution proposée par la Ville vise à atteindre un objectif de 10 % de logements sociaux dans les projets.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2. Dispositions interprétatives

Les dispositions interprétatives et les définitions applicables au présent règlement sont édictées aux chapitres 1 et 2 du Règlement établissant les règles d'interprétation et les définitions applicables en matière d'urbanisme (2021, chapitre 128).

Toute référence à l'usage d'un immeuble fait référence à la classification des usages du Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme (2021, chapitre 126).

3. Définitions

Les définitions suivantes s'ajoutent à celles du Règlement établissant les règles d'interprétation et les définitions applicables en matière d'urbanisme (2021, chapitre 128) :

1. **Logement abordable :** Un logement pour lequel un contrôle de loyer est assuré au moyen d'une entente conclue avec la Ville, un gouvernement ou un organisme paragouvernemental garantissant un coût de loyer inférieur au marché sur une période minimale de 10 ans et considéré comme abordable dans le cadre de cette entente.
2. **Logement social :** Un logement subventionné et destiné à des locataires à faible revenu, administré par la société d'habitation du Québec (SHQ), l'office municipal d'habitation ou un organisme ayant été reconnu dans le cadre d'un programme de logement social géré par la SHQ.

CHAPITRE 2. ENTENTE RELATIVE À L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL

4. Permis de construction assujettis

La conclusion d'une entente prévoyant une contribution aux fins de logement social est exigée préalablement à la délivrance d'un permis de construction pour :

1° La construction d'un bâtiment principal comportant au moins 4 logements, ou, dans le cas des usages de la classe H12 (Habitation collective) ou H15 (Maison de chambres), la construction d'un bâtiment principal comportant au moins 7 chambres.

3. L'ajout d'au moins 1 logement dans un bâtiment existant ou l'ajout d'au moins 1 chambre dans un bâtiment d'un usage de la classe H12 (Habitation collective) ou H15 (Maison de chambres). L'ajout de logements n'est toutefois pas assujetti lorsque le nombre total de logements suivant l'ajout est inférieur à 4 ou, dans le cas d'un usage de la classe H12 (Habitation collective) ou H15 (Maison de chambres), lorsque le nombre de chambres est inférieur à 7.

JL MML

4. La reconstruction, à la suite d'une démolition volontaire ou d'un sinistre, d'un bâtiment principal comportant au moins 4 logements ou, dans le cas des usages des classes H12 (Habitation collective) ou H15 (Maison de chambres), d'un bâtiment principal comportant au moins 7 chambres.

5. Exemptions

Les cas suivants sont exemptés de l'obligation de conclure une entente aux fins de logement social :

1° Un permis pour la construction d'un immeuble comportant au moins 10 % de logements sociaux ou 20 % de logements abordables.

2° Un permis pour l'ajout de logements lorsque le bâtiment visé comportera au moins 10 % de logements sociaux ou 20 % de logements abordables à la suite des travaux.

Pour bénéficier des exemptions prévues au présent article, une preuve émanant de la Ville, d'un gouvernement, d'un organisme paragouvernemental, de l'Office municipal d'habitation ou d'une institution financière, assurant le caractère social ou abordable des logements projetés doit être soumise avec la demande de permis.

6. Paiement et cession préalables à la délivrance du permis

Dans le cas d'une contribution financière, le versement complet de la contribution doit être effectué à la délivrance du permis.

Dans le cas d'une contribution sous forme de cession d'immeuble, la promesse de céder l'immeuble doit être signée par l'ensemble des parties.

7. Modification à un projet

Un projet ne peut être modifié sans modification de l'entente préalablement approuvée. Un projet peut toutefois être modifié si les changements sont sans impact pour l'application du présent règlement.

Malgré le premier alinéa, si la modification du projet a pour effet de réduire la contribution à verser, le projet peut être modifié sans changement à l'entente, aucun remboursement n'est alors applicable, conformément à l'article 8.

8. Non remboursement des contributions déjà versées

Aucune contribution financière déjà versée ne peut être remboursée et aucun immeuble déjà cédé ne peut être rétrocédé advenant une modification du projet, une modification de l'entente ou l'abandon du projet.

9. Approbation partielle

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une approbation partielle conformément à l'article 325 du Règlement établissant les règles d'interprétation et les définitions applicables en matière d'urbanisme (2021, c. 128), la conclusion de l'entente doit s'effectuer avant la délivrance du premier permis concernant le projet.

CHAPITRE 3. MODALITÉS DES ENTENTES

10. Types de contributions prévues par entente

L'entente conclue en vertu du présent règlement peut prendre la forme d'une contribution financière ou d'une cession d'immeuble, selon les modalités prévues au présent chapitre. L'entente peut également prévoir la combinaison d'une contribution financière et de la cession d'un immeuble.

La demande d'entente doit être effectuée sur le formulaire prévu à cet effet.

11. Signature des ententes

Lorsque l'entente prévoit que la contribution est versée exclusivement sous forme de contribution financière, celle-ci peut être signée par la directrice ou le directeur de l'aménagement et du développement durable ou la directrice-adjointe ou le directeur-adjoint de l'aménagement et du développement durable.

Une entente en vertu de laquelle la ou le propriétaire s'engage à céder un immeuble doit être approuvée par le Conseil municipal. Si le Conseil municipal détermine que l'immeuble proposé n'est pas approprié pour accueillir un projet de logement social, il peut refuser la cession et la demanderesse ou le demandeur doit alors verser la contribution financière prévue au présent règlement.

Toute entente conclue en vertu du présent règlement doit être signée par l'ensemble des propriétaires de l'immeuble visé.

JL MML

12. Contribution financière

Lorsqu'une contribution aux fins de logement social s'applique, l'entente peut prévoir le versement d'une contribution financière de 2 225 $ par logement, sans jamais excéder un maximum de 200 000 $ par permis de construction.

Dans le cas d'un immeuble qui comporte déjà des logements ou dans le cas d'un immeuble qui remplace un immeuble comportant déjà des logements, seuls les logements ajoutés en surplus du nombre de logements inscrit au rôle d'évaluation de la Ville sont visés par la contribution.

Malgré le 2e alinéa du présent article, dans le cas d'un bâtiment qui remplace un bâtiment existant, la contribution s'applique à tous les logements et non uniquement aux logements supplémentaires dans les cas suivants :

1° Lorsque la reconstruction suit une démolition volontaire et que la délivrance du permis s'effectue plus de 12 mois suivant la démolition.

5. Lorsque la reconstruction s'effectue à la suite d'un sinistre et que la délivrance du permis s'effectue plus de 24 mois suivant la date du sinistre.

Aux fins du calcul de la contribution pour un usage des classes H12 (Habitation collective) ou H15 (Maison de chambres), 2 chambres équivalent à 1 logement. Dans le cas d'un nombre impair de chambres, le tarif applicable à la chambre excédentaire correspond à 50 % du tarif pour 1 logement.

13. Réduction du tarif par la présence de logements sociaux ou abordables

Un permis assujetti bénéficie d'une contribution réduite dans les cas prévus au présent article lorsqu'il comporte un pourcentage de logement social ou abordable inférieur au seuil minimal pour ne pas être assujetti au présent règlement.

Tableau 1 : <u>Réduction de la contribution applicable à certains permis de construction</u>

6. Type de permis	7. Réduction
8. Permis comportant entre 5 % et 7,4 % de logement social	9. 50 %
10. Permis comportant entre 7,5 % et 9,9 % de logement social	11. 75 %
12. Permis comportant entre 5 % et 9,9 % de logement abordable	13. 25 %
14. Permis comportant entre 10 % et 14,9 % de logement abordable	15. 50 %
16. Permis comportant entre 15 % et 19,9 % de logement abordable	17. 75 %

18.

Les réductions prévues au présent article sont appliquées sur la somme totale à être versée avant l'application du plafond de 200 000 $ par permis.

Pour bénéficier des réductions prévues au présent article une preuve émanant de la Ville, d'un gouvernement, d'un organisme paragouvernemental, de l'Office municipal d'habitation ou d'une institution financière, assurant le caractère social ou abordable des logements projetés, doit être soumise avec la demande de permis.

14. Indexation

La contribution financière prévue au présent règlement est majorée le 1er mars de chaque année, à compter du 1er mars 2026. La majoration appliquée correspond au taux d'augmentation de l'indice général des prix à la consommation déterminé par Statistique Canada pour le Québec, et ce, pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année précédant la majoration.

15. Règle d'arrondissement de tarif

Les tarifs résultants de l'indexation sont arrondis de la manière suivante :

1° Les montants situés entre 0 $ et 0,99 $, sont arrondis au centième près.

19. Les montants situés entre 1 $ et 4,99 $, sont arrondis au dixième près.

20. Pour les montants de 5 $ et plus :

i. Ils sont diminués au dollar le plus près s'ils comprennent une fraction de dollar inférieure à 0,50 $.

JL MML

ii. Ils sont augmentés au dollar le plus près s'ils comprennent une fraction de dollar égale ou supérieure à 0,50 $.

Les montants des indexations annuelles se font sur les montants bruts calculés l'année précédente et non sur les montants arrondis. L'application des règles d'arrondissement édictées au présent article ne peut avoir pour effet de diminuer les tarifs à un montant inférieur à celui qui était prévu avant leur indexation.

16. Contribution sous forme de cession d'immeuble

La demanderesse ou le demandeur d'un permis qui souhaite verser une contribution sous forme de cession d'immeuble, peut proposer à la Ville de conclure une entente prévoyant que la ou le propriétaire s'engage à céder gratuitement un terrain constructible répondant aux caractéristiques suivantes :

1° Le terrain est desservi par l'aqueduc et l'égout municipal.

2° Le terrain est contigu à une rue publique.

3° Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, dans une affectation compatible avec les usages du groupe H (Habitation), tel qu'établi au Règlement sur le plan d'urbanisme (2021, chapitre 125).

4° Le terrain est conforme aux normes de lotissement du Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme (2021, chapitre 126).

5° Le terrain peut accueillir, en respectant les normes du Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme (2021, chapitre 126), une habitation multifamiliale dont le nombre de logements correspond à 10 % du nombre de logements compris dans le projet visé, sans jamais être inférieur à 6 logements.

6° Le terrain doit respecter les normes environnementales en vigueur pour un usage du groupe H (Habitation), notamment en termes de contamination des sols.

7° Le terrain doit être vacant.

Pour l'application du paragraphe 5 du premier alinéa, une réduction peut être appliquée selon les modalités du tableau 1 de l'article 13. Le terrain proposé doit toujours être en mesure d'accueillir un immeuble d'au moins 6 logements malgré la réduction appliquée.

17. Crédit des frais déjà payés lors de l'émission d'un nouveau permis sur un immeuble ayant déjà fait l'objet d'une entente

Lorsqu'un permis est délivré sur un immeuble pour lequel une entente a été conclue dans les 10 années précédant la nouvelle demande de permis et que la contribution financière a déjà été versée ou l'immeuble a déjà été cédé dans le cadre de cette entente, mais que le projet initial n'a pas été réalisé, les crédits suivants s'appliquent à la conclusion de la nouvelle entente :

1° Pour une contribution financière, les frais déjà payés sont crédités de la contribution à percevoir pour l'émission d'un nouveau permis de construction assujetti sur cet immeuble.

21. Dans le cas d'une contribution sous forme de cession d'immeuble, si le projet comporte plus de logements que le projet initial, la différence à être perçue doit être comblée soit par le paiement d'une contribution financière ou la cession d'un nouvel immeuble.

22. Aucun crédit n'est appliqué à un projet de construction si le terrain constituant l'assiette du projet initial est modifié, que ce soit par subdivision ou agrandissement. Toutefois, le crédit est applicable si la superficie ajoutée ou retirée n'excède pas 10 % de la superficie initiale du terrain.

18. Utilisation de la contribution

Une somme et un immeuble obtenus comme contribution doivent être utilisés, par la Ville, à des fins de mise en œuvre d'un programme de logements sociaux.

Lorsqu'il s'agit d'une contribution sous forme de cession d'immeuble, cet immeuble doit être utilisé exclusivement pour un projet de logement social tel que défini au présent règlement.

Lorsqu'il s'agit d'une contribution financière, celle-ci doit être déposée dans la réserve financière nommée « Fonds de développement du logement social » créé par le Règlement constituant un fonds de développement du logement social (2018, chapitre 105).

18.1. Paiement par lettre de garantie bancaire

Pour les projets comportant 24 logements ou plus, le paiement de la contribution peut se faire au moyen d'une lettre de garantie bancaire dont la durée maximale est de 12 mois. Dans les autres cas, le paiement s'effectue lors de la délivrance du permis de construction.

La lettre de garantie bancaire sera encaissée, sans préavis de la Ville, dans le mois précédant l'échéance du document bancaire en question si les frais n'ont pas été acquittés d'une autre manière.

JL MML

18.2. Paiement pour projet bénéficiant d'une exemption

Pour tout projet qui bénéficie d'une exemption prévue à l'article 5, il est possible de déposer une traite bancaire, d'une durée maximale de 12 mois, pour la portion visée par l'exemption. Ce montant sera remis au requérant au moment du dépôt de la preuve prévu à l'alinéa 2 de l'article 5.

À défaut de fournir ladite preuve, la traite bancaire sera encaissée, sans préavis de la Ville, dans le mois précédant l'échéance du document bancaire en question si les frais n'ont pas été acquittés d'une autre manière.

18.3. Révocation de permis, abandon ou non-réalisation du projet

En cas de révocation de permis, abandon ou de non-réalisation du projet, les contributions déposées à la Ville sous forme de lettre de garantie bancaire ou de traite bancaire seront encaissées dans aucun préavis si les frais n'ont pas été acquittés d'une autre manière.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES FINALES

19. Responsabilité d'application

L'application de ce règlement est de la responsabilité de la directrice ou du directeur de la Direction de l'aménagement et du développement durable ainsi que tout fonctionnaire désigné auquel elle ou il délègue la responsabilité d'appliquer toute loi ou règlement relevant de son autorité, ci-après appelé « l'autorité compétente ».

20. Infraction

Commet une infraction toute personne qui contrevient à quelque disposition du présent règlement.

Une personne qui a la responsabilité d'un immeuble doit s'assurer que celui-ci demeure conforme au présent règlement et prendre toute action nécessaire au maintien de cette conformité.

Des recours judiciaires peuvent être entrepris par l'autorité compétente, en tout temps, contre quiconque contrevient au présent règlement, et ce, sans avis ni délai.

21. Entrave au travail de l'autorité compétente

Commet une infraction toute personne qui empêche l'autorité compétente d'appliquer le présent règlement ou refuse de fournir à l'autorité compétente tout document ou renseignement exigé au présent règlement.

22. Complicité pour commettre une infraction

Toute personne qui conseille, encourage ou incite une autre personne à faire une chose qui constitue une infraction ou qui commet ou omet de faire une chose qui a pour effet d'aider une autre personne à commettre une infraction, commet elle-même l'infraction et est passible de la même peine que celle qui est prévue pour la contrevenante ou le contrevenant, que celle-ci ou celui-ci ait été poursuivi ou non ou déclaré coupable.

23. Responsabilité des personnes administratrices et dirigeantes

Lorsqu'une personne morale, un agent, mandataire ou employé de celle-ci ou d'une société de personnes ou d'une association non personnalisée commet une infraction au présent règlement, la personne administratrice ou dirigeante de la personne morale, société ou association est présumé avoir commis elle-même cette infraction, à moins qu'elle n'établisse qu'elle a fait preuve de diligence raisonnable en prenant toutes les précautions nécessaires pour en prévenir la perpétration. Pour l'application du présent article, dans le cas d'une société de personnes, tous les associés, à l'exception des commanditaires, sont présumés être les administrateurs de la société en l'absence de toute preuve contraire désignant l'un ou plusieurs d'entre eux ou un tiers pour gérer les affaires de la société.

24. Infraction et peines

En cas d'infraction à une disposition du présent règlement, les amendes applicables sont de 500 $ à 1 000 $ pour une personne physique et de 1 000 $ à 2 000 $ dans les autres cas.

1° En cas de récidive l'amende est portée au double.

23. Dans tous les cas, les frais s'ajoutent à l'amende.

24. Lorsque l'infraction est continue ou répétée, ceci constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

JL MML

25. Inspections

L'autorité compétente peut, à toute heure raisonnable, visiter un terrain ou une construction, une propriété immobilière, y pénétrer et l'examiner afin de s'assurer du respect de ce règlement.Pouvoirs de l'autorité compétente

L'autorité compétente peut faire des essais, prendre des photographies ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure dans un bâtiment ou sur l'immeuble aux fins de l'application de ce règlement.

26. Obligations et responsabilités de la ou du propriétaire ou de la personne occupante

La ou le propriétaire, la ou le locataire ou l'occupante ou l'occupant doit laisser pénétrer l'autorité compétente sur les lieux sans nuire à l'exécution de ses fonctions.

27. Présomption de responsabilité

La personne inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville, comme la propriétaire ou l'occupante d'un immeuble, est responsable d'une infraction au présent règlement qui y est commise.

28. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, (RLRQ. chapitre A-19.1).

Édicté à la séance du Conseil du 1er octobre 2025.

_____
M. Jean Lamarche, maire

_____
Me Marie-Michèle Lemay,
assistante-greffière

JL MML