

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

RÈGLEMENT 432

**Règlement 432 visant à améliorer l'offre
en matière de logements abordables**

ATTENDU QUE la Ville de Salaberry-de-Valleyfield est régie par la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19) et assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);

ATTENDU QUE le conseil de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield juge approprié de se prévaloir des articles 145.30.1 à 145.30.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) afin 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;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 13 décembre 2022 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I INTERPRÉTATION ET APPLICATION

1.1 INTERPRÉTATION

Le règlement 150 concernant le zonage en vigueur fait partie intégrante du présent règlement.

Logement abordable : Logement dont le loyer annuel représente un maximum de 30% du revenu des ménages.

Les loyers maximaux sont établis par la société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre du *Programme d'habitation abordable Québec* (PHAQ) au 1^{er} août 2024, indexés de 2.2 % à partir du 1^{er} juin 2025 et majorés de 25%. Ces loyers maximaux, applicables du 1^{er} juin 2025 au 31 mai 2026 sont reproduits ci-dessous :

Nombre de chambre à coucher (CC)	Loyer maximal (\$ / mois)	Revenu maximal du ménage (\$)
Studio	704	28 160
1CC	850	37 000
2CC	1 073	42 920
3CC	1 175	47 000
4CC	1 435	57 400
5CC	1 546	61 870

Tableau 1.1 Loyers maximaux

(règl.432-03)

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, inclus dans le périmètre urbain.

(regl.432-01, 432-02, 432-03 et 432-04)

1.3 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. Une habitation multifamiliale (h1c) contenant 10 logements ou plus;
2. Un bâtiment mixte contenant 10 logements ou plus;
3. L'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment existant, construit au cours des 60 derniers mois, ayant pour effet d'ajouter des logements supplémentaires faisant en sorte que le bâtiment devient une habitation multifamiliale (h1c) ou un bâtiment mixte contenant 10 logements ou plus.

Pour tout projet approuvé par le Conseil où il y a eu une vente de terrain, une modification réglementaire, un PPCMOI ou un PIIA, avant l'adoption du présent règlement, toujours valide mais dont le permis n'a pas encore été émis, le présent règlement ne s'applique pas.

Pour tout projet conforme aux règlements d'urbanisme, où la planification dudit projet a déjà été déposée au Service de l'Urbanisme et est suffisamment avancée, le Conseil se réserve le droit de ne pas exiger de logements abordables. Dans un tel cas, une résolution sera requise. (règl.432-03 et 432-04)

1.4 PROJETS EXEMPTÉS

Le présent règlement ne s'applique pas à tout projet de logements sociaux réalisés par une coopérative, un organisme à but non lucratif (OBNL), 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 victime de violence familiale, les ressources intermédiaires.

1.5 PROJET EN PLUSIEURS PHASES

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 de l'ensemble des phases du projet assujetti. Le nombre de logements abordables doit être réparti dans chacun des bâtiments à construire en fonction du nombre d'unités associé au permis de construction.

1.6 INDEXATION ANNUELLE

Les loyers des logements abordables peuvent être indexés, une première fois, à partir de la deuxième année complète d'occupation en utilisant l'indice des prix à la consommation de l'année précédente (IPC de la région de Montréal). Pour les années subséquentes, une indexation annuelle sera autorisée toujours en utilisant l'IPC de l'année précédente.

(règl.432-03)

1.7 RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le directeur du service de l'urbanisme et des permis est responsable de l'application du présent règlement.

(règl.432-04)

CHAPITRE II ENTENTE RELATIVE À L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES

2.1 ENTENTE PRÉALABLE À LA DÉLIVRANCE DE PERMIS

Nul ne peut obtenir un permis de construction séquentiel ou final pour la réalisation d'un projet assujetti sans qu'une entente entre le demandeur d'un permis pour un projet assujetti et la Ville 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 son propriétaire, sans modification de l'entente préalablement approuvée. Cette modification doit faire l'objet de nouvelles signatures.

L'entente peut déterminer qu'une garantie financière doit être déposée afin de s'assurer du respect de celle-ci.

(règl.432-04)

CHAPITRE III EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

3.1 LOGEMENTS ABORDABLES

Malgré toutes dispositions additionnelles pouvant être incluses dans l'entente prévue au chapitre II, le propriétaire doit s'engager à fournir un minimum de 10% de logements abordables, tel que définis à l'article 1.1, pour une période de 10 ans.

Ce pourcentage est calculé en fonction du nombre d'unité de logement total dans son projet et les type de logements abordables doivent être proportionnels au nombre d'unité de chaque catégorie.

Dans le cas où un propriétaire ne peut fournir de logements abordables dans son projet, le Conseil municipal peut accepter qu'il fournisse un terrain conformément à l'article 4.1 du présent règlement ou qu'il fasse un paiement en argent conformément à l'article 4.2 du présent règlement. (règl.432-03)

La cession de terrain ou d'argent devra être utilisée pour la construction de logements sociaux. (règl.432-03)

3.2 REDDITION DE COMPTE ANNUELLE

Le propriétaire d'un immeuble visé par une entente prévue au chapitre II doit déposer à la Ville au plus tard le 15 mars de chaque année, une liste des logements abordables incluant les informations suivantes :

1. L'adresse et le numéro de l'appartement;
2. Le montant du loyer;
3. Le ou les noms des occupants;
4. Le revenu des occupants de chaque logement, en fournissant le relevé 1 de Revenu Québec de ceux-ci.

(règl.432-03)

CHAPITRE IV EXIGENCE EN MATIÈRE DE TERRAIN ET DE CESSIION EN ARGENT

(règl.432-03)

4.1 CONTRIBUTION SOUS FORME DE TERRAIN

Malgré toutes dispositions additionnelles, l'entente prévue au chapitre II, peut inclure l'obligation de cession d'un immeuble répondant aux caractéristiques suivantes :

1. Avoir une superficie et un zonage qui permettent la construction d'une habitation multifamiliale; (règl.432-03)
2. Respecter les normes environnementales en vigueur pour un usage résidentiel;
3. Être remblayé avec des sols nivelés et compactés;
4. Avoir front sur une rue publique ouverte à la date de sa cession et être desservi par les services municipaux.

4.2 CONTRIBUTION EN ARGENT

La contribution en argent s'élève à 2 500\$ par unité de logement comprise dans l'habitation visée qui fait l'objet d'un permis de construction. Ce montant est payable en un seul versement, lors de l'émission du permis de construction.

(règl.432-03)

CHAPITRE V INFRACTIONS ET PEINES

5.1 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à l'article 3.2 du présent règlement commet une infraction.

Quiconque commet une première infraction est passible d'une amende de 1 000\$ s'il s'agit d'une personne physique, et de 2 000\$ s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet une récidive est passible d'une amende de 2 000\$ s'il s'agit d'une personne physique, et de 4 000\$ s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue à cette disposition constitue, jour après jour, une infraction séparée et distincte.

CHAPITRE VI ENTRÉE EN VIGUEUR

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

AMENDEMENTS

Numéro de Règlement	Avis de motion	Entrée en vigueur
432-01	18 avril 2023	22 juin 2023
432-02	23 janvier 2024	27 avril 2024
432-03	8 avril 2025	19 juin 2025
432-04	16 décembre 2025	24 mars 2026