

RÈGLEMENT 3419-2023-1

Relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'Hôtel de Ville, le à , lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE le 18 septembre 2023, la Ville de Magog a adopté sa Politique de l'habitation;

ATTENDU QUE la Ville désire attirer de jeunes familles pour assurer la vitalité de sa communauté;

ATTENDU QUE la Ville souhaite également attirer des travailleurs pour pourvoir les postes disponibles dans les nombreux commerces et services du territoire;

ATTENDU QUE la Ville désire stimuler la création de logements abordables, sociaux et familiaux pour tous les ménages qui ne parviennent pas ou parviennent difficilement à se trouver un logement répondant à leurs besoins;

ATTENDU QU'il y a lieu pour la Ville de Magog de se prévaloir des dispositions des articles 145.30.1 à 145.30.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) permettant d'assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le propriétaire et la Ville, en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et Ville*, RLRQ c. C-19, lors de la séance du 2023, un avis de motion a été préalablement donné et le projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QU'un membre du conseil a mentionné l'objet du règlement et les changements, s'il y a lieu, entre le projet déposé et le règlement soumis avant son adoption lors de la séance du 2023;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial ».

2. Titre abrégé

Le présent règlement peut être cité sous le nom de « Règlement sur le logement abordable ».

3. Territoire assujetti

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

4. Projets assujettis

Le présent règlement s'applique à tout projet de construction nécessitant la délivrance d'un permis de construction pour :

1. Un bâtiment comprenant une ou plusieurs unités résidentielles;
2. L'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment existant ayant pour effet d'ajouter une ou des unités résidentielles.

Malgré l'alinéa précédent, le présent règlement ne s'applique pas aux projets suivants :

1. Un immeuble résidentiel appartenant à une coopérative, une fiducie d'utilité sociale, un organisme à but non lucratif ou l'Office municipal d'Habitation de Magog et assurant déjà l'abordabilité des unités résidentielles;
2. Un appartement supervisé;
3. Une résidence étudiante;
4. Une maison d'aide et d'hébergement s'adressant aux personnes victimes de violence conjugale et à leurs enfants;
5. Une ressource intermédiaire;
6. Une résidence pour personnes âgées (RPA);
7. Un immeuble locatif de cinq logements et plus comprenant un minimum de 10 % de logements abordables et réalisé par l'entremise d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation provincial ou fédéral, sur dépôt d'une preuve que le projet de construction bénéficie du programme gouvernemental en question.

5. Définition

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **Établissement de résidence principale** » : établissement où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de l'exploitant à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place, pour une période de 31 jours et moins;

« **Logement abordable** » : unité résidentielle offerte en location pour des périodes de 31 jours et plus, dont le coût du loyer est égal ou inférieur à celui établi au présent règlement;

« **Logement locatif** » : unité résidentielle offerte en location pour des périodes de 31 jours et plus;

« **Projet assujetti** » : projet de construction visé à l'article 4 du présent règlement;

« **Projet d'ensemble** » : regroupement d'au moins deux bâtiments principaux à usage résidentiel situés sur un même terrain ou lot;

« **Unité résidentielle** » : unité formée d'un ensemble de pièces dans lesquelles une personne peut préparer un repas, manger et dormir, disposant d'installations sanitaires et servant ou destinée à servir de domicile ou de résidence, excluant une résidence de tourisme;

« **Résidence de tourisme** » : établissement, autre qu'un établissement de résidence principale, où est offert de l'hébergement en appartement, maison ou chalet meublé, incluant un service d'autocuisine, pour une période de 31 jours et moins;

« Ville » : la Ville de Magog.

6. Administration et application du règlement

La Direction de la planification et du développement du territoire est chargée de l'administration et de l'application du présent.

SECTION II CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

7. Infractions

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des règles prévues au présent règlement ou maintient une situation de fait non conforme au présent règlement commet une infraction.

8. Peines

En plus des autres recours judiciaires applicables, quiconque commet une infraction au présent règlement est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000\$, lorsque le contrevenant est une personne physique ou minimale de 2 000 \$ et maximale de 4 000\$, lorsque le contrevenant est une personne morale.

En cas de récidive, les amendes minimale et maximale sont portées au double.

CHAPITRE 2 CONTRIBUTION FINANCIÈRE, ENTENTE ET CESSION DE TERRAIN SECTION I CONTRIBUTION FINANCIÈRE

9. Contribution financière exigée

Tout propriétaire mettant en œuvre ou acceptant de mettre en œuvre un projet assujéti doit verser une contribution financière dans les cas suivants :

1. Pour la construction d'une habitation unifamiliale située dans le périmètre d'urbanisation tel que délimité au plan d'urbanisme en vigueur, une contribution financière de 500 \$ est exigée;
2. Pour la construction d'une habitation unifamiliale située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation tel que délimité au plan d'urbanisme en vigueur, une contribution financière de 1 000 \$ est exigée;
3. Pour la construction d'un bâtiment comprenant de deux à quatre unités résidentielles, une contribution financière de 500 \$ pour la première unité résidentielle et de 250 \$ par unité résidentielle additionnelle est exigée; aucune contribution n'est exigée si l'habitation comporte au moins une unité résidentielle abordable;
4. Pour la construction d'un bâtiment comprenant cinq unités résidentielles ou plus détenues en copropriété ou utilisées comme résidences de tourisme, une contribution de 1 750 \$ par unité résidentielle est exigée;
5. Pour l'ajout de logements dans une construction existante, une contribution financière par unité résidentielle ajoutée, calculée avec les adaptations nécessaires selon les paragraphes précédents, est exigée.

La délivrance, par la Ville, d'un permis ou d'un certificat est conditionnelle à la contribution financière exigée au présent règlement.

Toute somme ainsi obtenue doit servir à des fins de mise en œuvre de tout programme de logements abordables, sociaux ou familiaux de la Ville en favorisant la construction ou la rénovation.

10. Exception

Si une contribution financière a déjà été versée en vertu d'une entente, elle est non-remboursable.

SECTION II ENTENTE ET CESSION DE TERRAIN

11. Entente exigée

Dans les cas autres que ceux prévus à l'article « Contribution financière exigée », les bâtiments destinés au logement locatif doivent obligatoirement fournir des logements abordables. La délivrance d'un permis de construction est conditionnelle à la signature d'une entente, par le propriétaire, en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial, selon les dispositions applicables au présent règlement.

12. Contenu d'une entente pour la fourniture de logements abordables

Lorsqu'une entente doit être convenue, les exigences suivantes doivent être respectées:

1. Le propriétaire doit s'engager à construire un nombre minimum de logements locatifs abordables, tel qu'indiqué au tableau I suivant :

Tableau I : Nombre minimal de logements locatifs abordables

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS LOCATIFS DANS LE BÂTIMENT OU DANS LE PROJET D'ENSEMBLE	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS ABORDABLES EXIGÉ		
	COMPRENANT AU MOINS 1 CHAMBRE	COMPRENANT AU MOINS 2 CHAMBRES	COMPRENANT AU MOINS 3 CHAMBRES
5-6	1	0	0
7-13	1	1	0
14-20	1	1	1
21-26	2	1	1
27-33	2	2	1
34-40	2	2	2
41-46	3	2	2
47-53	3	3	2
54-60	3	3	3
61-66	4	3	3
67-73	4	4	3
74-80	4	4	4
81-86	5	4	4
87-93	5	5	4
94-100	5	5	5

Si le nombre de logements est supérieur à 100, il faut ajouter un logement supplémentaire comprenant au moins deux chambres par groupe de six logements en excédent des 100 premiers logements.

2. Le propriétaire doit s'engager à maintenir le nombre de chambre des logements abordables pendant toute la période de leur maintien obligatoire;
3. Le propriétaire doit s'engager à fixer le loyer mensuel des nouveaux logements abordables aux maximums prévus au tableau II suivant pour l'année 2023 :

Tableau II : Prix mensuel maximal du loyer effectif à partir de 2023

NOMBRE DE CHAMBRES DU LOGEMENT ABORDABLE	PRIX MENSUEL MAXIMAL DU LOYER DU LOGEMENT ABORDABLE À PARTIR DE 2023
1 chambre	880 \$
2 chambres	1 150 \$
3 chambres	1 450 \$

4. Pour les années subséquentes, le propriétaire doit s'engager à limiter le loyer mensuel des logements abordables au prix déterminé au paragraphe précédent, en plus des augmentations annuelles successives, le cas échéant, au taux de base déterminé pour l'année courante par le Tribunal administratif du logement pour un logement non chauffé, soit du 2 avril de l'année en cours jusqu'au 1^{er} avril de l'année suivante. La Ville se réserve le droit de revoir, à la hausse ou à la baisse, les montants indiqués au paragraphe précédent;
5. Le propriétaire doit s'engager à transmettre, par courriel, à la Direction de la planification et du développement du territoire à l'adresse urbanisme@ville.magog.qc.ca, les documents suivants :
 - a) une copie de tout bail conclu relatif à un logement abordable, dans les trente (30) jours suivant sa signature;
 - b) une copie de tout avis de modification du loyer d'un logement abordable, dans les trente (30) jours suivant son acceptation;
 - c) une copie de tout avis d'augmentation de loyer relatif à un logement abordable, et ce, dans les trente (30) jours suivants sa transmission au locataire;
6. Le propriétaire doit remettre au Tribunal administratif du logement une copie de l'entente lorsque le bail, ses conditions ou le logement fait l'objet, directement ou indirectement, d'un recours devant celui-ci;
7. Si une vente de l'immeuble est sur le point d'être conclue avant l'expiration de l'obligation de conserver un ou des logements abordables dans l'immeuble, le promettant acheteur devra avoir lui-même conclu avec la Ville une entente conforme au présent règlement avant la vente. Le propriétaire s'engage, à cet effet, à informer le promettant acheteur des obligations découlant du présent règlement, dont celle de conclure une entente conforme au présent règlement avec la Ville avant la vente de l'immeuble ;
8. Le propriétaire doit s'engager à conserver les logements abordables et les conditions de location exigées en vertu du présent règlement pour une période minimale de cinq ans, commençant le jour de la signature du bail initial de chacune des unités de logement abordables;
9. L'entente portant sur l'engagement de construire des logements abordables peut :
 - a) contenir, suivant l'accord de la Ville et du propriétaire, une disposition permettant de remplacer un ou plusieurs logements abordables de trois (3) chambres exigées en vertu du paragraphe 1 par des logements abordables comprenant ensemble un nombre au moins équivalent de chambres;
 - b) contenir, suivant l'accord de la Ville et du propriétaire, une disposition permettant de remplacer un plusieurs logements abordables exigés en vertu du paragraphe 1 par des logements abordables comprenant un plus grand nombre de chambres;
 - c) contenir, à la discrétion du propriétaire, une disposition permettant de construire un plus grand nombre de logements abordables que celui exigé en vertu du paragraphe 1.

10. Dans le cas d'un ajout d'unités résidentielles dans un bâtiment existant, l'engagement ne concerne que les unités ajoutées;
11. Dans le cas d'un projet résidentiel comportant plusieurs bâtiments, l'engagement de fournir des logements abordables peut être calculé de deux façons, au choix du propriétaire :
 - a) en prenant chaque bâtiment individuellement, auquel cas les unités d'habitation abordables devront être réparties selon le tableau I dans chacun des bâtiments construits;
 - b) à partir de l'ensemble des unités résidentielles prévues pour la construction, auquel cas les logements abordables devront être construits dans le premier 25 % des bâtiments construits du projet résidentiel complet.

13. Contenu d'une entente pour une cession de terrain

Malgré l'article 11 du présent règlement, suivant l'accord de la Ville et du propriétaire, dans le cas d'un projet de construction comprenant 30 logements locatifs et plus, construit sur un terrain en bordure d'une nouvelle rue ayant fait l'objet d'une entente en vertu du « *Règlement relatif à certaines contributions à des travaux municipaux en vigueur* » ou dans le cas d'un projet d'ensemble comprenant 30 logements locatifs et plus, l'entente peut prévoir que l'engagement de fournir des logements abordables est remplacée par une cession à titre gratuit à la Ville. Dans ce cas, le terrain doit comporter les caractéristiques prévues aux paragraphes 1 à 9 du présent article et les conditions prévues aux paragraphes 10 à 13 du présent article doivent être respectées :

1. faire partie de l'emplacement du projet, ou, à défaut, être à l'intérieur du périmètre d'urbanisation tel que délimité au plan d'urbanisme en vigueur;
2. permettre la construction d'une superficie habitable de plancher dédiée à des logements abordables correspondant minimalement à 15 % de la superficie habitable de plancher totale du projet assujetti;
3. être exempt de tout bâtiment, équipement, fondation ou toute autre structure hors-sol ou souterraine;
4. être desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout municipaux ou en voie de l'être;
5. présenter une pente naturelle inférieure à 15 %;
6. faire l'objet d'un test de capacité portante sur demande de la Ville;
7. respecter les normes environnementales en vigueur pour un usage résidentiel;
8. être libre de toute contrainte naturelle ou anthropique prévue à toute loi ou règlement applicable et empêchant ou complexifiant la réalisation d'un projet de construction résidentielle;
9. bénéficier de titres de propriété exempts de vices;
10. le propriétaire est responsable de fournir, à ses frais, toute expertise requise pour démontrer que les conditions énoncées au présent article sont remplies, incluant le potentiel de construction qui sera évalué par simulation lors du dépôt du projet en vertu de la réglementation applicable à ce moment;
11. si le terrain est cédé à la Ville dans le cadre d'une entente en vertu du « *Règlement relatif à certaines contributions à des travaux municipaux en vigueur* », la cession du terrain, sa superficie, ses dimensions et sa localisation devront être inscrites dans cette entente;

12. avec l'accord de la Ville, le terrain peut être cédé directement à une personne qui s'engage à y construire le nombre minimal de logements abordables prévu au présent règlement. À défaut par le cessionnaire de réaliser les conditions prévues à l'entente, ce dernier devra s'engager à donner le terrain à la Ville, et ce, à ses frais.
13. dans le cas d'une cession de terrain, celui-ci doit être cadastré et borné, aux frais du propriétaire, avant la signature de l'acte de cession.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

14. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière

***Avis de motion :* 2023**
***Adoption :* 2023**
***Entrée en vigueur :* 2023**