



**RAPPORT SUR L'EXERCICE DU POUVOIR PRÉVU À L'ARTICLE 93 DE LA
LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION
(2024, CHAP. 2)**

PRÉPARÉ PAR M. JONATHAN RONDEAU
DIRECTEUR DU SERVICE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

14 JANVIER 2026

La Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, 2024, chap. 2, a été sanctionnée le 21 février 2024.

Cette loi prévoit notamment des dispositions temporaires qui permettent aux municipalités, dans certaines circonstances, d'autoriser un projet d'habitation comprenant au moins trois (3) logements qui déroge à sa réglementation d'urbanisme pour la période du 21 février 2024 au 21 février 2027.

Afin d'évaluer les résultats obtenus par cette législation exceptionnelle, laquelle a notamment pour objet d'atténuer les effets de la pénurie de logements, cette même loi oblige les municipalités à produire un rapport, sous forme de reddition de compte, répertoriant les autorisations qui ont été accordées au cours d'une période donnée.

Les autorisations qui peuvent être accordées doivent répondre à des critères spécifiques définis dans la loi et aussi suivre un processus d'adoption particulier au cours duquel, la population est conviée à prendre connaissance d'un tel projet qui fera éventuellement l'objet d'une autorisation et ainsi obtenir tous les détails pour bien comprendre les motifs justifiant une telle autorisation.

Pour exercer ce pouvoir, le conseil municipal doit :

- 1- S'assurer que le projet immobilier comprend au moins la construction de trois (3) logements;
- 2- S'assurer que le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 %, selon les indicateurs publiés par la Société canadienne d'hypothèque et de logement;
- 3- S'assurer que le projet est situé dans le périmètre urbain délimité au schéma d'aménagement de la MRC;
- 4- S'assurer que le projet n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
- 5- S'assurer que le projet est situé dans une zone où l'usage résidentiel est autorisé.

(Depuis l'adoption du PL 57, un projet immobilier peut maintenant se réaliser, si celui-ci est conforme aux affectations du sol déterminées dans le plan d'urbanisme de la Ville, plus simplement, cela veut dire que même si le projet se trouve dans une zone où l'usage résidentiel n'est pas autorisé mais que le plan d'urbanisme permettrait au conseil de décréter un tel usage dans sa réglementation, l'autorisation peut alors être accordée. Cela permet de réhabiliter des immeubles commerciaux ou industriels en les convertissant en immeuble à logements par exemple).

Le conseil peut aussi décréter que la réglementation relative à la démolition d'immeubles, ainsi que celle relative aux PIIA, ne s'appliquent pas au projet immobilier en question.

Au niveau procédural, le conseil doit d'abord adopter un projet de résolution qui vient préciser la nature du projet ainsi que les conditions spécifiques de l'autorisation, lequel projet de résolution devra être soumis à la consultation publique par le biais d'une assemblée publique, lors de laquelle un représentant de la Ville expliquera le projet de résolution et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer.

Le conseil pourra ensuite adopter une résolution qui vient officialiser l'autorisation accordée pour la réalisation du projet immobilier.

Finalement, la MRC devra confirmer que la résolution est conforme au schéma d'aménagement et de développement en vigueur. La résolution entrera en vigueur à la date de l'émission du certificat de conformité émis par la MRC, laquelle a un délai de trente (30) jours pour le faire à compter de la date de réception de la résolution.

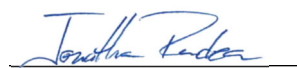
Pour l'année 2025, la Ville n'a reçu qu'une demande pour l'émission d'une autorisation en vertu de cette loi soit pour le projet suivant:

Conversion d'usages et ajout d'au moins 3 logements au 900 et 1000, rue de la Visitation et 15, rue Sansregret – Résolution 2025-05-160

- La dérogation à la réglementation d'urbanisme relative à cette autorisation est la suivante :
 - Le nombre maximum de logements sera de cent soixante (160) alors que le maximum autorisé pour l'usage habitation multifamiliale dans la zone C-6 est de trente-deux (32);
- L'autorisation a permis la conservation et réhabilitation de 160 logements;
- Il n'y a aucune demande d'exercer le pouvoir prévu par cette loi qui a été reçue par la Ville qui n'a pas donné lieu à une autorisation.

Le présent rapport sera déposé au conseil, lors de la séance ordinaire, qui se tiendra le lundi 16 février 2026, soit avant la date limite pour le faire, soit le 1^{er} avril 2026. Il sera ensuite transmis à la ministre responsable de l'habitation et publié sur le site Internet de la Ville.

Fait à Saint-Charles-Borromée, le mercredi 14 janvier 2026.



Jonathan Rondeau

Directeur du Service Aménagement du territoire et urbanisme.