



**SAINTE-THÉRÈSE**

*Ville d'arts, de culture et de savoir*

## Avis public

Assemblée publique de consultation sur le projet de règlement 1352-1 N.S.

**AVIS PUBLIC** est donné par le soussigné que le conseil municipal de Sainte-Thérèse a, lors de la séance extraordinaire du 31 mars 2026, adopté le projet de règlement suivant :

- **Projet de règlement 1352-1 N.S.** pour l'amélioration de l'offre de logement social et abordable.

En conséquence de cette adoption, le conseil municipal tiendra une assemblée publique de consultation le **lundi 13 avril 2026**, à compter de **19 h 30**, dans la salle du conseil municipal de l'hôtel de ville, 6, rue de l'Église, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) ;

Au cours de cette assemblée publique, le maire ou en son absence le maire suppléant expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

### LES OBJETS :

Le projet de règlement 1200-93 N.S. contient des dispositions qui portent sur des sujets qui **ne sont pas** susceptibles d'approbation référendaire.

Il a pour objet d'assujettir la délivrance de tout permis de construction de nouvelles unités résidentielles à la conclusion d'une entente préalable en vue d'améliorer l'offre en logement social et abordable.

### LES ZONES CONCERNÉES :

Toute zone est concernée par cet amendement à la réglementation sur la construction.

### CONSULTATION DU PROJET :

Prenez avis que ce projet de règlement est disponible pour consultation au bureau du greffier au 6, rue de l'Église, lors des heures d'ouverture de l'Hôtel de Ville ou sur son site Internet, et joint au présent avis.

DONNÉ À SAINTE-THÉRÈSE, ce 31 mars 2026

Avis numéro : 2026-31

**Philippe Huot**  
Greffier



**SAINTE-THÉRÈSE**

*Ville d'arts, de culture et de savoir*

**RÈGLEMENT 1352-1 N.S.**

Règlement 1352-1 N.S pour l'amélioration de l'offre de logement social et abordable

---

Avis de motion donné le  
Adopté le  
En vigueur le

---





**SAINTE-THÉRÈSE**

*Ville d'arts, de culture et de savoir*

## **RÈGLEMENT 1352-1 N.S.**

Règlement 1352-1 N.S pour l'amélioration de l'offre de logement social et abordable

---

**CONSIDÉRANT** les articles 145.30.1 à 145.30.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettant d'adopter un règlement visant à favoriser l'amélioration de l'offre de logement social ou abordable dans les projets de construction résidentielle ;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement 1352 N.S. prévoit actuellement des critères plus stricts que ceux inscrits à certains programmes gouvernementaux en matière de logements abordables, notamment ceux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ;

**CONSIDÉRANT QUE** l'objectif poursuivi par la Ville n'est pas d'imposer des critères plus restrictifs, mais de favoriser la réalisation de logements abordables sur le territoire de Sainte-Thérèse ;

**CONSIDÉRANT QUE** certains programmes gouvernementaux, tels que le programme APH Select de la SCHL, établissent des paramètres d'abordabilité différents, fondés notamment sur un système de points intégrant l'abordabilité, l'efficacité énergétique et l'accessibilité ;

**CONSIDÉRANT QU'**il y a lieu de reconnaître, aux fins du règlement, les logements réalisés, régis ou financés dans le cadre de programmes gouvernementaux de logements abordables, lorsque leur loyer est établi conformément aux paramètres de ces programmes ;

**EN CONSÉQUENCE**, à une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Sainte-Thérèse, tenue le            à laquelle sont présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Armando Melo, Héloïse Bélanger, Barbara Morin, Michel Milette, Katherine Vézina, Johane Michaud, Jacynthe Prince et Mylène Morissette, formant quorum et siégeant sous la présidence de son Honneur le Maire Christian Charron, sur proposition de            appuyée par            , il est résolu qu'un règlement portant le numéro 1352-1 N.S., soit et est adopté et qu'il soit statué et ordonné par ce règlement, sujet à toutes les approbations requises par la loi, comme suit:

### **ARTICLE 1**

### **OBJET**

Le présent règlement a pour objet d'assujettir la délivrance de tout permis de construction de nouvelles unités résidentielles à la conclusion d'une entente préalable en vue d'améliorer l'offre en logement social et abordable.

À cette fin, le présent règlement prévoit différentes mesures pouvant être incluses à l'entente selon des règles qu'il détermine, soit le versement d'une somme d'argent ou la production d'unités de logement social ou abordable.

## **ARTICLE 2**                      **TERRITOIRE D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sainte-Thérèse.

## **ARTICLE 3**                      **INDEX TERMINOLOGIQUE**

### **Logement abordable**

Un logement dont le loyer est inférieur au loyer médian.

### **Logement social**

Les logements locatifs détenus et gérés par un office d'habitation, une coopérative, une entreprise immobilière d'économie sociale ou par tout autre organisme à but non lucratif qui assurent leur vocation sociale de manière pérenne ;

ou

Un logement locatif détenu par un autre type de propriétaire, mais qui bénéficie d'un programme ou d'une initiative de logements sociaux encadrés par les gouvernements supérieurs (par exemple AccèsLogis ou le Programme de supplément au loyer (PSL)).

### **Prix médian**

Loyer médian du marché (LMM) de la RMR de Montréal des régions Laurentides et Lanaudière, comme établi annuellement par la Société d'habitation du Québec.

### **Prix moyen**

Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée de la RMR de Montréal de la région de la Rive-Nord (zones 25-29, 39), comme établi annuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

## **ARTICLE 4**                      **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- La construction d'un bâtiment partiellement ou entièrement résidentiel d'au moins dix (10) logements ;
- 2- L'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment existant ayant pour effet d'ajouter au moins dix (10) logements ;

## **ARTICLE 5**                      **ADMINISTRATION DES ENTENTES PRÉALABLES À LA DÉLIVRANCE DE PERMIS**

Nul ne peut obtenir un permis de construction pour la réalisation d'un projet assujetti au présent règlement sans qu'une entente n'ait été conclue entre le demandeur et la ville de Sainte-Thérèse en vue d'assurer l'atteinte de l'objet du présent règlement.

Le projet assujetti ne peut être modifié quant à son emplacement, son nombre de logements ou sa superficie de plancher résidentiel sans modification à l'entente.

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.

Les exigences du présent règlement sont alors calculées en considérant le nombre de logements et la superficie résidentielle de l'ensemble des phases du projet assujetti. Les modalités de réalisation de ces exigences doivent être prévues à l'entente en tenant compte de l'ensemble des phases du projet.

## **ARTICLE 6**                      **EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL**

Le demandeur dont le projet compte au moins dix (10) logements doit s'engager à fournir un nombre de logements sociaux équivalent à au moins 5 % du nombre de logements total prévu dans le projet.

Aux fins du calcul, toute fraction égale ou supérieure à 0,5 est considérée comme une unité exigée.

Le demandeur doit s'engager à maintenir le nombre exigé d'unités de logement social et le loyer de ces unités, sur une période minimale de cinq (5) ans suivant la construction du bâtiment à compter du bail initial pour chacune de ces unités.

L'entente peut stipuler que le propriétaire s'engage à verser à la ville de Sainte-Thérèse une contribution financière pour chaque logement social qu'il ne fournira pas.

La contribution financière est établie de la façon suivante :

*(Loyer moyen d'un logement neuf - Loyer médian d'un logement) x 60 mois = Contribution*

Afin de minimiser l'impact anticipé sur les coûts de construction pour les années 2024 à 2029, le présent règlement prévoit une minoration dégressive de cette contribution financière. Les modalités de calcul et la minoration des années 2024 à 2029 sont indiquées à l'annexe A du présent règlement.

Si l'office d'habitation n'est pas en mesure de financer le nombre de logements sociaux exigés par ce règlement au moment de signer l'entente, lesdits logements devront être remplacés par des logements abordables.

## **ARTICLE 7**                      **EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT ABORDABLE**

Le demandeur dont le projet compte au moins dix (10) logements doit s'engager à produire un nombre de logements abordables équivalent à au moins 10 % du nombre de logements total prévu dans le projet.

Aux fins du calcul, toute fraction égale ou supérieure à 0,5 est considérée comme une unité exigée.

Le demandeur doit s'engager à maintenir le nombre exigé d'unités de logement abordable et le loyer de ces unités, sur une période minimale de cinq (5) ans suivant la construction du bâtiment à compter du bail initial pour chacune de ces unités.

L'entente peut stipuler que le propriétaire s'engage à verser à la Ville de Sainte-Thérèse une contribution financière pour chaque logement abordable qu'il ne construira pas.

La contribution financière est établie de la façon suivante :

*(Loyer moyen d'un logement neuf - Loyer médian d'un logement) x 60 mois = Contribution*

Afin de minimiser l'impact anticipé sur les coûts de construction pour les années 2024 à 2029, le présent règlement prévoit une minoration dégressive de cette contribution financière

Les modalités de calcul et la minoration des années 2024 à 2029 sont indiquées à l'annexe A du présent règlement.

## **ARTICLE 8**                      **NORMES MINIMALES CONCERNANT LES LOGEMENTS LIVRÉS EN APPLICATION D'UNE ENTENTE**

Les types d'unités de logements exigés dans le cadre de la contribution sont les suivants :

- 1- Les logements de 1 chambre (3 ½) doivent représenter un minimum de 40 % des logements exigés aux articles 6 et 7 ;
- 2- Les logements de 2 chambres (4 ½) doivent représenter un minimum de 20 % des logements exigés aux articles 6 et 7 ;
- 3- Les logements de 3 chambres (5 ½) et plus doivent représenter un minimum de 15 % des logements exigés aux articles 6 et 7 ;

Aux fins du calcul du nombre de logements offerts, toute fraction égale ou supérieure à 0,5 doit être considérée comme une unité exigée.

## **ARTICLE 9**                      **EXEMPTION**

Une entente n'est pas exigée :

- 1- Pour tout projet composé exclusivement de logements sociaux ou abordables réalisés par une coopérative, un office d'habitation, une entreprise immobilière d'économie sociale ou tout autre organisme à but non lucratif qui assurent la vocation sociale des logements de manière pérenne ;
- 2- Pour un projet d'habitations dont la gestion relève du gouvernement ;
- 3- Pour un projet de résidence étudiante ;
- 4- Pour un refuge destiné aux personnes en situation d'itinérance ou aux victimes de violence familiale ;

Toute unité de logement ou toute partie de terrain cédée à un organisme assurant la réalisation d'un projet mentionné au présent article peut remplacer une partie ou la totalité de la contribution exigée aux articles 6 et 7.

## **ARTICLE 10**                      **LOGEMENT RÉPUTÉ ABORDABLE**

Malgré toute disposition du présent règlement portant sur la définition ou les critères applicables à un logement abordable, est réputé abordable aux fins du présent règlement

tout logement qui est réalisé, régi ou financé dans le cadre d'un programme de logements abordables mis en place par un gouvernement ou un organisme public, lorsque le loyer de ce logement est établi conformément aux paramètres d'un tel programme ou de toute autre initiative reconnue en matière de logement abordable.

La preuve de l'assujettissement du logement à un programme ou à une initiative visée au présent article doit être fournie par le requérant, à la satisfaction de la Ville.

#### **ARTICLE 11**                      **MAINTIEN DES LOGEMENTS**

Le promoteur doit conserver et garder à disposition, pendant toute la période fixée aux articles 6 et 7, les preuves démontrant que les logements abordables et/ou sociaux sont toujours en place et respectent leur vocation. La Ville peut exiger, en tout temps, la présentation de ces preuves afin de s'assurer du maintien des logements conformément au règlement.

#### **ARTICLE 12**                      **CONSTITUTION D'UN FONDS**

Un fonds est constitué par le présent règlement pour y déposer les montants perçus lors de la délivrance des permis pour les immeubles assujettis. Les montants ainsi accumulés seront utilisés par la Ville à des fins de logements abordables, sociaux ou familiaux, tel que prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

#### **ARTICLE 13**                      **APPLICATION DU RÈGLEMENT**

Le directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable ou son représentant autorisé est chargé de l'application du présent règlement.

#### **ARTICLE 14**                      **REPLACEMENT**

Le présent règlement remplace le règlement numéro 1352 N.S.

#### **ARTICLE 15**                      **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

LE MAIRE

LE GREFFIER

\_\_\_\_\_  
Christian Charron

\_\_\_\_\_  
Philippe Huot

**CERTIFICAT D'ATTESTATION DES APPROBATIONS REQUISES (art. 357 L.C.V.)**

Conformément à l'article 357 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), le présent certificat atteste que le Règlement 1200-93 N.S. a reçu toutes les approbations nécessaires à son entrée en vigueur, et ce, selon les dates suivantes :

Avis de motion :	30 mars 2026
Adoption du 1 <sup>er</sup> projet :	30 mars 2026
Assemblée publique de consultation :	16 avril 2026
Adoption du 2 <sup>e</sup> projet :	S.O.
Approbation des personnes habiles à voter :	S.O.
Adoption du règlement :	16 avril 2026
Certificat de conformité de la MRC :	
Entrée en vigueur :	

Donné à Sainte-Thérèse, ce

LE MAIRE

LE GREFFIER

---

Christian Charron

---

Philippe Huot

## Annexe A - Compensation financière par logement

Loyer médian à Sainte-Thérèse (RMR Montréal, 2023) :

Logement « Studio » = 805 \$  
 Logement à une chambre = 945 \$  
 Logement à deux chambres : 1 085 \$  
 Logement à trois chambres et plus = 1 315 \$

Loyer moyen sur la Rive-Nord pour un logement construit après 2015 (SCHL, 2022-2023) :

Logement « Studio » = 925 \$  
 Logement à une chambre = 1 323 \$  
 Logement à deux chambres = 1 629 \$  
 Logement à trois chambres et plus = 1 515 \$

La contribution financière est établie de la façon suivante :

*(Loyer moyen d'un logement neuf - Loyer médian d'un logement) x 60 mois = Contribution*

Pour la première année du programme, le conseil souhaite minorer les montants exigés de 50 % de façon à minimiser l'impact anticipé sur les coûts de construction. Les montants exigés augmenteront de 10 % par année par la suite, jusqu'à atteindre 100 %.

### Compensation financière par logement pour 2024 et 2025

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 50 % = 3 600 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 50 % = 11 340 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 50 % = 16 320 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 50 % = 21 300 \$

### Compensation financière par logement pour 2026

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 60 % = 4 320 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 60 % = 13 608 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 60 % = 19 584 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 60 % = 25 560 \$

### Compensation financière par logement pour 2027

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 70 % = 5 040 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 70 % = 15 876 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 70 % = 22 848 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 70 % = 29 820 \$

### Compensation financière par logement pour 2028

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 80 % = 5 760 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 80 % = 18 144 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 80 % = 26 112 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 80 % = 34 080 \$

### Compensation financière par logement pour 2029

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 90 % = 6 480 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 90 % = 20 412 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 90 % = 29 376 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 90 % = 38 340 \$

## Compensation financière par logement pour 2030 et les années subséquentes

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ *

\* La contribution financière pour un 5 ½ a été calculée en ajoutant l'écart entre la contribution pour un 3 ½ et un 4 ½ à la contribution exigée pour un 4 ½, de façon à mieux refléter la réalité, occultée par des données trop peu nombreuses pour être fiables.

PROJET