
Règlement numéro L-13209 établissant un programme de revitalisation visant à favoriser la construction de logements locatifs abordables

SÉANCE extraordinaire du conseil de la Ville de Laval, tenue le 20 mai 2025 à 17 h 53, au lieu ordinaire des séances du conseil, conformément aux dispositions de la Loi et à laquelle séance étaient présents M. Stéphane Boyer, maire et président du comité exécutif et les conseillers :

Ray Khalil, vice-président du comité exécutif
Christine Poirier, membre du comité exécutif
Nicholas Borne, membre du comité exécutif
Sandra Desmeules, membre du comité exécutif
Aline Dib
Alexandre Warnet
Sandra El-Helou
Yannick Langlois

David De Cotis
Paolo Galati
Aglaia Revelakis
Achille Cifelli
Vasilios Karidogiannis
Seta Topouzian
Pierre Brabant
Louise Lortie

formant quorum des membres du conseil, sous la présidence de Mme Cecilia Macedo, présidente du conseil;

ATTENDU QUE le secteur de l'habitation a été affecté par un ensemble de facteurs qui se sont traduits par une diminution de l'abordabilité en matière de logement;

ATTENDU QUE cette situation, qualifiée de crise de l'abordabilité, a eu pour conséquence de diminuer fortement les taux d'inoccupation et d'augmenter le prix des loyers;

ATTENDU QUE dans ce contexte, la Ville de Laval souhaite favoriser la construction de logements locatifs abordables sur son territoire;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 87 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), une municipalité peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation à l'égard de tout ou partie de son territoire pour lequel le plan d'urbanisme contient un tel objectif;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 264.0.9 de cette loi, la Ville de Laval n'adopte pas de plan d'urbanisme, mais adopte plutôt un schéma d'aménagement et de développement qui contient les dispositions propres au contenu d'un plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement et de développement de la Ville identifie des secteurs où se concentrent des efforts de revitalisation;

ATTENDU QUE la Ville souhaite se doter d'un programme de revitalisation visant à accorder un crédit de taxes afin de favoriser la construction de logements locatifs abordables dans ces secteurs et ainsi stimuler leur redynamisation;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été déposé et qu'avis de motion a été régulièrement donné en vue de l'adoption du présent règlement;

SUR recommandation du comité exécutif, il est,

PROPOSÉ PAR : Sandra Desmeules

APPUYÉ PAR : Pierre Brabant

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le conseil adopte le règlement suivant :

RÈGLEMENT NUMÉRO L-13209

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Ce règlement a pour objet la revitalisation de certains secteurs de la Ville en stimulant la construction de logements locatifs abordables. À cette fin, un crédit de taxes est accordé aux propriétaires d'immeubles situés dans ces secteurs qui réalisent des travaux admissibles, sous réserve du respect des conditions prévues au présent règlement.
2. Le territoire d'application de ce règlement est constitué des secteurs de revitalisation décrits à l'annexe I.
3. Dans ce règlement, on entend par :
 - « **autorité compétente** » : le directeur du Service de l'urbanisme et les employés de ce service autorisés en vertu de leurs fonctions;
 - « **CDU** » : le *Règlement numéro CDU-1 concernant le Code de l'urbanisme de la Ville de Laval*;
 - « **évaluateur** » : le directeur du Service de l'évaluation et les employés de ce service autorisés en vertu de leurs fonctions;
 - « **exercice financier** » : la période du 1^{er} janvier au 31 décembre;
 - « **logement social** » : un logement subventionné, réalisé dans le cadre d'un programme ou d'un fonds de logement social ou communautaire reconnu par les gouvernements du Québec ou du Canada et bénéficiant d'une contribution municipale versée à partir du Fonds du logement social métropolitain de la Communauté métropolitaine de Montréal;
 - « **ménage locataire** » : la personne ou l'ensemble des personnes résidant à une même adresse;
 - « **revenu** » : le revenu imposable, au sens de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, c. I-3), gagné au cours de l'année civile précédant la date de conclusion d'un bail relatif à un logement locatif abordable;
 - « **revenu du ménage locataire** » : la somme des revenus de toutes les personnes constituant un ménage locataire, à l'exclusion des revenus d'une personne de moins de 18 ans;
 - « **taxes** » : la taxe foncière générale et toutes taxes spéciales imposées à l'égard de l'immeuble faisant l'objet de la demande de crédit de taxes en vertu de ce règlement. Ne sont pas des taxes pour l'application de ce règlement, les taxes de secteur, les tarifs et compensations pour services municipaux, les redevances, ainsi que les droits de mutation;
4. Pour les fins du présent règlement, on entend par « **logement locatif abordable** », un logement au sens du CDU, qui respecte les conditions suivantes :
 - 1° il est occupé, pour sa première période de location suivant l'émission du certificat de parachèvement des travaux, et lors de la signature de tout nouveau bail, par un ménage locataire dont le revenu pour l'année civile précédant la signature du bail correspond au revenu maximal admissible prévu à l'annexe II jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante;
 - 2° dans le cas d'un logement comprenant deux chambres à coucher, il est occupé par un ménage locataire constitué d'au moins deux personnes. Pour ces logements, les noms des deux locataires doivent être inscrits sur le bail, à l'exclusion des personnes de moins de 18 ans;
 - 3° dans le cas d'un logement comprenant trois chambres à coucher ou plus, il est occupé par un ménage locataire constitué d'au moins trois personnes, dont deux sont des personnes de moins de 18 ans;
 - 4° le loyer respecte le loyer maximal admissible prévu à l'annexe II, et ce, pour une période minimale de 10 ans à compter de la date de prise d'effet des modifications au rôle d'évaluation à la suite des travaux admissibles;
 - 5° l'augmentation annuelle du prix des loyers pendant toute la durée du crédit de taxes ne peut excéder le pourcentage établi annuellement par le Tribunal administratif du logement, conformément au *Règlement sur les critères de fixation de loyer* (RLRQ, c. T-15.01, r. 2);
 - 6° il n'est pas un logement social.

RÈGLEMENT NUMÉRO L-13209

CHAPITRE II

CAPACITÉ ANNUELLE DU PROGRAMME

5. Pour chaque exercice financier, un maximum de 500 unités de logements locatifs abordables peut bénéficier d'un crédit de taxes en vertu du programme.

Aucune demande ne sera acceptée à l'égard de toute unité de logement excédentaire.

CHAPITRE III

ADMISSIBILITÉ AU PROGRAMME

SECTION I

DEMANDEUR ADMISSIBLE

6. Est un demandeur admissible au crédit de taxes, toute personne physique ou morale qui détient, seule ou en copropriété indivise, un droit de propriété, incluant un droit d'emphytéose, sur un immeuble faisant l'objet de travaux admissibles.

Malgré le premier alinéa, les ministères et organismes du gouvernement du Québec et du Canada ne sont pas admissibles au crédit de taxes.

SECTION II

IMMEUBLE ADMISSIBLE

7. Pour être admissible, l'immeuble doit respecter les conditions établies à la présente section dès la prise d'effet du crédit de taxes et pendant toute sa durée.
8. Est admissible, l'immeuble qui respecte les conditions suivantes :
 - 1° l'usage principal exercé à la suite des travaux admissibles est un usage principal du groupe d'usages « Habitation (H1) » au sens du CDU, sous réserve de l'article 9;
 - 2° il ne fait pas l'objet d'un crédit de taxes en vertu d'un autre règlement de la Ville ni d'une autre aide municipale quelconque pour la réalisation des travaux visés par le présent règlement;
 - 3° une demande de crédit de taxes complète a été déposée quant à cet immeuble auprès de l'autorité compétente avant le 31 décembre 2028.
9. Est inadmissible au crédit de taxes, toute portion d'un immeuble comprenant des usages autres que celui décrit au paragraphe 1° de l'article 8.

SECTION III

TRAVAUX ADMISSIBLES

10. Sont des travaux admissibles, les travaux de construction d'un bâtiment qui respectent les conditions suivantes :
 - 1° ils visent la construction d'un bâtiment qui comporte un minimum de 15% de logements locatifs abordables;
 - 2° ils sont conformes aux règlements municipaux et aux lois applicables et ont fait l'objet de tous les permis et certificats requis;
 - 3° ils sont effectués par un entrepreneur titulaire d'une licence appropriée délivrée par la Régie du bâtiment du Québec;
 - 4° ils ont débuté dans les 12 mois suivants la délivrance d'un certificat d'admissibilité par l'autorité compétente;
 - 5° dans le cas d'un projet de 50 logements ou moins, ils sont complétés et tous les logements locatifs abordables sont loués au plus tard 36 mois suivant la délivrance du certificat d'admissibilité;
 - 6° dans le cas d'un projet de 51 logements ou plus, ils sont complétés et tous les logements abordables sont loués au plus tard 48 mois suivant la délivrance du certificat d'admissibilité.

RÈGLEMENT NUMÉRO L-13209

11. Lorsque les travaux admissibles ne sont pas terminés ou que les logements locatifs abordables ne sont pas loués dans le délai prévu aux paragraphes 5° ou 6° de l'article 10, l'autorité compétente peut, une seule fois et sur demande écrite déposée avant l'expiration du délai, prolonger ce délai de 12 mois.

CHAPITRE IV
CRÉDIT DE TAXES

SECTION I
CALCUL ET DURÉE

12. Le pourcentage du crédit de taxes est calculé sur la valeur de la portion admissible de l'immeuble apparaissant au rôle d'évaluation foncière au moment de la prise d'effet des modifications au rôle à la suite des travaux admissibles.

13. Le crédit de taxes est établi comme suit :

Pourcentage de logements locatifs abordables requis dans le bâtiment	Taux de crédit de taxes	
	Taux applicable de base	Taux applicable lorsqu'au moins 20% des logements locatifs abordables ont 2 chambres à coucher ou plus
Entre 15% et moins de 25%	15%	35%
25% ou plus.	50%	60%

14. Pour le premier exercice financier, le crédit de taxes est calculé proportionnellement au nombre de jours qui se sont écoulés depuis la date de prise d'effet des modifications au rôle d'évaluation à la suite des travaux admissibles.

Pour le dernier exercice financier, le crédit de taxes est calculé proportionnellement au nombre de jours qui se sont écoulés jusqu'à la date du 10^e anniversaire de la date de prise d'effet des modifications au rôle d'évaluation à la suite des travaux admissibles.

15. Le crédit de taxes est applicable pour une période de 120 mois consécutifs, et ce, à compter de la date de prise d'effet des modifications au rôle d'évaluation à la suite des travaux admissibles.

Malgré le premier alinéa, dans l'éventualité où le crédit de taxes est suspendu en vertu de l'article 28, la durée totale du crédit de taxes sera réduite pour une durée équivalente à la suspension.

SECTION II
DEMANDE

§ 1. Transmission et contenu de la demande

16. Un demandeur désirant se prévaloir du crédit de taxes doit transmettre à l'autorité compétente une demande comprenant les informations et documents suivants :

- 1° le formulaire de demande de crédit de taxes prévu à cet effet;
- 2° une copie de l'acte d'acquisition de l'immeuble publié au registre foncier ou de l'acte d'emphytéose démontrant son droit de propriété;
- 3° une copie du permis de construction relatif au bâtiment admissible.

17. La demande et les documents l'accompagnant doivent être transmis électroniquement de la manière indiquée au formulaire de demande.

§ 2. Traitement de la demande

18. L'ordre de traitement des demandes est établi selon la date où elles ont été reçues si complètes, ou à la date où elles ont été complétées.

19. Si la demande, les renseignements qu'elle contient ou les documents qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, l'autorité compétente en avise le demandeur par écrit. L'étude de la

RÈGLEMENT NUMÉRO L-13209

demande est alors suspendue jusqu'à ce que les renseignements ou documents nécessaires soient fournis par le demandeur.

- 20.** Dans les 40 jours ouvrables suivants, la réception d'une demande complète, l'autorité compétente, selon le cas :
- 1° délivre au demandeur un certificat d'admissibilité attestant de l'acceptation de la demande, conditionnelle au respect des conditions d'octroi du crédit de taxes prévues au chapitre V;
 - 2° avise par écrit le demandeur du refus de la demande.
- 21.** L'acceptation d'une demande est toujours conditionnelle à ce qu'elle soit et demeure conforme à ce règlement.

CHAPITRE V

CONDITIONS D'OCTROI DU CRÉDIT DE TAXES

- 22.** Le demandeur doit informer l'autorité compétente que les travaux sont complétés en lui transmettant :
- 1° le certificat d'achèvement substantiel des travaux émis par l'architecte responsable du projet;
 - 2° le plan du bâtiment identifiant chaque logement locatif abordable assorti de son adresse;
 - 3° une copie du bail de chaque logement locatif abordable;
 - 4° une copie de tout avis de cotisation délivré par le gouvernement du Québec pour l'année civile précédant la signature du bail et nécessaire pour établir le revenu du ménage locataire occupant de chaque logement locatif abordable;
 - 5° une copie du certificat de naissance de chaque personne de moins de 18 ans comprise dans un ménage locataire.
- 23.** Aucun crédit de taxes n'est octroyé si le demandeur est en défaut de payer une somme due à la Ville à titre de taxe foncière générale, de taxes spéciales, de taxes de secteur, de tarifs, de compensations pour services municipaux, de redevances ou de droits de mutation.
- 24.** Lorsque le demandeur a transmis les documents requis à l'article 22 et qu'il n'est pas en défaut de payer une somme due à la Ville comme indiqué à l'article 23, l'autorité compétente octroi le crédit de taxes au demandeur admissible et avise le trésorier.

CHAPITRE VI

OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

- 25.** Les obligations prévues au présent chapitre s'appliquent à tout propriétaire d'un immeuble faisant l'objet d'une demande de crédit de taxes en vertu du présent règlement ou bénéficiant d'un tel crédit, notamment à celui qui est propriétaire à l'époque de la demande de crédits de taxes, incluant le demandeur, et à tout propriétaire subséquent.
- 26.** Le propriétaire doit, à compter de la date de la demande et pendant toute la durée du crédit de taxes, informer par écrit l'autorité compétente de la survenance des événements suivants dans les 10 jours de leur survenance et lui transmettre tout document requis :
- 1° tout changement dans les informations transmises ou dans les documents remis en application de l'article 16;
 - 2° tout changement ou cessation d'usage exercés dans l'immeuble;
 - 3° tout changement de propriétaire de l'immeuble;
 - 4° une copie de tous les baux des logements locatifs abordables et de leur renouvellement;
 - 5° une copie de tout avis de cotisation délivré par le gouvernement du Québec et nécessaire pour établir le revenu du ménage locataire occupant chaque logement locatif abordable;

RÈGLEMENT NUMÉRO L-13209

- 6° une copie du certificat de naissance de toute personne de moins de 18 ans comprise dans le ménage locataire occupant chaque logement locatif abordable;
 - 7° toute augmentation ou diminution du nombre d'unités de logement locatif abordable occupées dans l'immeuble;
 - 8° tout avis d'augmentation de loyer des logements locatifs abordables, signé par le locateur et le locataire;
 - 9° l'abandon du projet.
27. Le propriétaire doit, à compter de la date de la demande et pendant toute la durée du crédit de taxes :
- 1° respecter ce règlement;
 - 2° payer toute somme due à la Ville à titre de taxe foncière générale, de taxes spéciales, de taxes de secteur, de compensation tenant lieu de taxes, de tarifs et compensations pour services municipaux, de redevances ou de droits de mutation;
 - 3° rendre et maintenir l'immeuble conforme aux règlements de la Ville ou à toute loi ou tout autre règlement applicable;
 - 4° donner accès à l'immeuble, au directeur du Service de l'urbanisme, à un inspecteur urbanisme et à l'évaluateur, à toute heure raisonnable et sur présentation d'une carte d'identité officielle de la Ville, afin de visiter et examiner l'intérieur et l'extérieur de tout immeuble pour lequel une demande a été présentée afin de s'assurer de la tenue à jour du rôle d'évaluation, de la conformité de la demande à ce règlement, de la conformité des travaux à ce règlement, aux règlements de la Ville ou à toute autre loi ou règlement applicable. Ces inspections ne sont pas considérées comme une reconnaissance de la qualité de la main-d'œuvre, de la surveillance du chantier ni de la conformité des travaux exécutés.

CHAPITRE VII

SUSPENSION, FIN PRÉMATURÉE ET REMBOURSEMENT DU CRÉDIT DE TAXES

SECTION I

SURVENANCE DE CERTAINS SINISTRES

28. Si un incendie, un tremblement de terre, un ouragan, une inondation ou un autre sinistre ayant pour conséquence une diminution du nombre de logements locatifs abordables sous les seuils prévus à l'article 13, l'application du crédit de taxes est suspendue durant la période pendant laquelle le nombre de logements locatifs abordables ne respecte pas lesdits seuils, pour une période ne pouvant excéder 24 mois à compter du premier jour du sinistre.

Dans l'éventualité où à l'échéance de 24 mois le nombre de logements locatifs abordables ne respecte pas les seuils prévus à l'article 13, le crédit de taxes est annulé rétroactivement et le propriétaire doit rembourser à la Ville la totalité du crédit de taxes avec intérêt au même taux que celui fixé par la Ville pour les arrérages de taxes municipales.

29. Si un incendie, un tremblement de terre, un ouragan, une inondation ou autre sinistre cause la perte totale du bâtiment, le crédit de taxes prendra fin à la date du sinistre.

SECTION II

AUTRES CAS

30. L'autorité compétente qui constate que le propriétaire d'un immeuble faisant l'objet d'un crédit de taxes ne respecte pas ses obligations ou que les conditions d'admissibilité au programme ne sont pas respectées en informe le propriétaire au moyen d'un avis écrit lui donnant 90 jours pour rétablir la situation.

Si la situation perdure au terme du délai de 90 jours imparti au propriétaire, le crédit de taxes est annulé rétroactivement et le propriétaire doit rembourser à la Ville la totalité du crédit de taxes avec intérêt au même taux que celui fixé par la Ville pour les arrérages de taxes municipales.

31. Le crédit de taxes est annulé de plein droit lorsque l'autorité compétente constate qu'il a été octroyé sur la base d'une fausse déclaration, fraude ou tentative de fraude.

RÈGLEMENT NUMÉRO L-13209

Dans un tel cas, le propriétaire de l'immeuble doit rembourser à la Ville la totalité du crédit de taxes avec intérêt au même taux que celui fixé par la Ville pour les arrérages de taxes municipales.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET FINALES

32. L'application de ce règlement est confiée à l'autorité compétente.

33. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ



Stéphane Boyer, maire et président du comité exécutif



Cecilia Macedo, présidente du conseil



Me Marie-Christine Lefebvre, greffière ou
Me Mélanie Gauthier, greffière adjointe
Me Virginie Champoux-Cadoche, greffière adjointe par intérim

COPIE CONFORME



Me Virginie C-Cadoche, greffière adjointe par intérim
Ville de Laval

ANNEXE I

Territoire d'application

The map displays the city of Montreal and its surrounding areas. The PPU (Plan de Prévention Urbain) areas are highlighted in pink. These areas include the Centre-ville (downtown) and the PPU Cartier. The map shows major roads, rivers, and surrounding municipalities. The PPU areas are located in the central and eastern parts of the city, near the St. Lawrence River. The map also shows the PPU des Mille-Îles and the PPU de la Rivière des Prairies. The map is oriented with North at the top.

Chemin de fer

100



Plan no	CEG1141002-4_001	Reference
Date	2025-04-17	Échelle
Réalisé par	M. Hyppolite Fils	Approuvé par
		B. Jaffelin

ANNEXE II

Revenu maximal admissible et Loyer maximal admissible selon la typologie du logement

Typologie	Loyers abordables maximums	Revenus maximums admissibles
Studio	1101,17\$	44 046,95\$
1cc	1220,00\$	48 800,00\$
2cc	1752,84\$	70 113,38\$
3cc	2258,45\$	90 338,00\$