



Rendez-vous de l'habitation 2025

Nouveaux pouvoirs, « superpouvoir »

Erwan Poënces, responsable habitation

Service de l'urbanisme



Sommaire

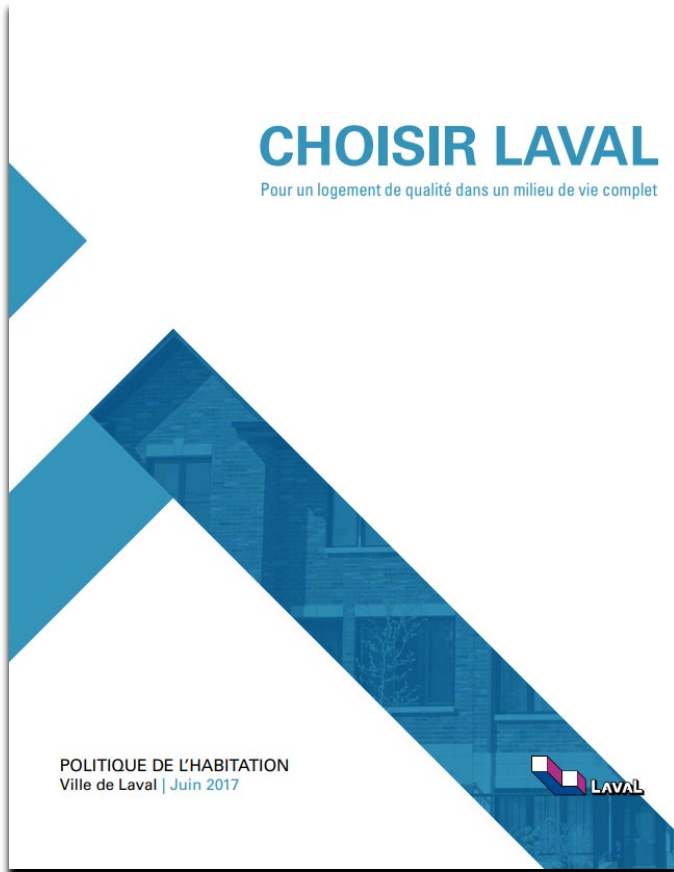
- 1. Contexte lavallois**
- 2. Nouveaux pouvoirs en habitation**
- 3. Zoom sur le superpouvoir**
- 4. En conclusion**

Contexte lavallois



1. Contexte lavallois

Implication de la Ville en habitation



- Équipe dédiée
- Subventions complémentaires
- Terrains municipaux
- Mesures et tarification différenciées
- 1000 nouveaux logements à but non lucratif
- Sommet de l'habitation
- Nouveau Code de l'urbanisme
- 3 nouveaux PPU
- Moratoire sur la conversion de logements locatifs

1. Contexte lavallois

Cibles en habitation



Nouveaux pouvoirs en habitation



2. Avant 2022 : le frein des pouvoirs habilitants

Habitation : compétence provinciale

Pouvoirs limités des municipalités

- Pas de compétence générale en matière d'habitation
- Loi sur l'interdiction des subventions municipales
- Subventions aux projets possibles si pouvoirs spécifiques
- Financement en complément des programmes de la SHQ
- Règlementation : peu d'outils spécifiques pour l'habitation

2. Nouveaux pouvoirs

Depuis 2022, élargissement des pouvoirs en habitation :

- **PL16 et PL57** / Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- **PL 31 et PL79** / Loi sur les compétences municipales
- **PL 37** / Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation
- **PL 39** / Loi sur la fiscalité municipale et autres dispositions législatives

2. Nouveaux pouvoirs

- Nouvelle compétence Habitation dans la *Loi sur les compétences municipales*
- Droit de préemption
- Pouvoir de zonage incitatif et de zonage différencié
- Élargissement de la portée du programme de revitalisation
- Pouvoirs d'aide :
 - à l'hébergement transitoire de personnes dans le besoin et aux logements sociaux, abordables et étudiants
 - au logement locatif
 - au logement accessoire occupé par un parent ou un proche aidant
 - à l'accession à la propriété
- Pouvoir de taxation sur les logements vacants et terrains vagues desservis
- « Superpouvoir » de dérogation à la réglementation municipale

2. Nouveaux pouvoirs

Quelques exemples de mise en application à Laval



- **Programme d'aide au démarrage des projets à but non lucratif**
- **Programme pour inciter la construction de logements locatifs abordables**
- **Appui à l'acquisition d'immeubles locatifs**
- **Aides financières ad hoc pour le logement social**
- **Règlement encadrant le droit de préemption**
- **Augmentation des taxes sur les terrains vagues**

Zoom sur le «superpouvoir »



3. Contexte d'application

- **Nouvelle réglementation (CDU) : densité et mixité**
- **Nouveau cadre de planification (PPUs)**
- **Parcours promoteur, démarche de co-design**
- **Réduction des délais de délivrance des permis**
- **Autres outils (PPCMOI, dérogations mineures, exemptions de case...)**
- **Nombreuses opportunités de redéveloppement (grandes artères, centres commerciaux)**



3. Contexte d'application



- **Entraves réglementaires limitées**
- **Bonne acceptabilité sociale**
- **Effervescence immobilière**
 - 4046 permis émis en 2024, 2762 en 2025
 - 3250 logements mis en chantier en 2025 (20% CMM)
 - 138 projets immobiliers à l'étude / 42 000 unités

Le « Superpouvoir » n'est pas le canal privilégié pour assurer le développement résidentiel

3. Approche et principes

- **Préoccupations :**
 - Assurer la cohérence de la planification et la qualité des projets
 - Préserver l'acceptabilité sociale des projets
- **« Superpouvoir » = mesure d'exception**
- **Cibler des projets :**
 - présentant un intérêt public
 - susceptibles d'être retardés ou entravés par des enjeux réglementaires

3. Résolution-cadre

Mai 2025 : adoption par le CM d'une résolution encadrant l'application du « superpouvoir »

- **Projets admissibles :**
 - au moins 25 % de logements sociaux ou abordables (ou combinaison)
 - à but non lucratif
 - création d'une infrastructure, d'un équipement ou d'un espace public significatif.
- **Territoire d'application : tout le territoire.**
- **Dispositions réglementaires pouvant faire l'objet d'une dérogation : toutes les dispositions du CDU.**

3. Résolution-cadre

- **Balises d'application :**
 - conformité au Schéma d'aménagement (SADR)
 - pouvoir exercé par le comité exécutif
 - avis du CCU non exigé
 - tenue d'une assemblée publique de consultation
 - permis et certificats prévus au CDU restent exigés
 - Autorisation valide 24 mois.

3. Résolution-cadre

- **Critères d'évaluation :**
 - cohérence avec la planification municipale
 - respect du cadre bâti existant, des composantes identitaires, de l'esprit et des principaux objectifs des PIIA applicables
 - abordabilité des logements
 - nature et ampleur des contreparties d'intérêt public
 - contribution positive du projet à son milieu d'insertion.

3. Projets à Laval



- **2 projets en cours d'approbation (+/-250 u.)**
 - projet de logement social dérogatoire en mode « fast track »
 - projet mixte (50% social) nécessitant une approbation rapide et risque NIMBY
- **5 projets en discussion (+/-6200)**
 - levier pour assurer l'inclusion de logement social ou abordable dans de grands redéveloppements privés

En conclusion



4. Superpouvoir : trouver l'équilibre



- **Nouvel outil, flexible et puissant** dans un contexte de crise du logement :
 - Accélération et bonification des projets
 - Levier pour l'abordabilité
 - Prévisibilité / permet de contrer le NIMBY
- **Enjeux :**
 - Respect des planifications et réglementations municipales / qualité des projets
 - Respect des processus démocratiques (consultations citoyennes)
 - Risque d'arbitraire

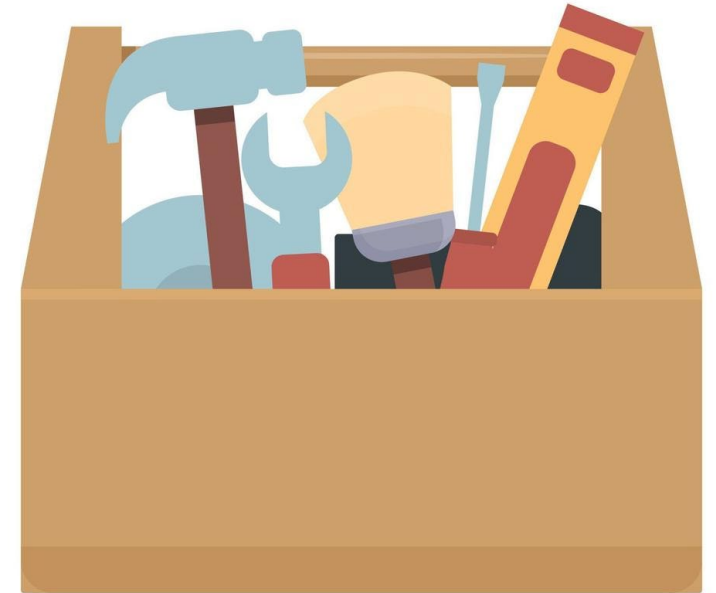
4. Autres freins



- **« Le « superpouvoir » : une mesure de crise, un outil supplémentaire, mais pas miracle**
- **La réglementation municipale n'est pas le seul frein :**
 - financement
 - foncier
 - infrastructures
 - coûts de construction...

4. Développer notre boîte à outils

- **Développer les outils municipaux**
 - bonification de la réglementation
 - aides financières et fiscales
 - politiques foncières
 - infrastructures municipales
- **Renforcer l'intervention gouvernementale**
 - financement gouvernemental adéquat et prévisible
 - arrimage et complémentarité des programmes
 - valorisation du foncier public



Nécessité de travailler conjointement et en complémentarité.

Merci

