



Le 9 mars 2026

CONSEIL MUNICIPAL
Ville de Saint-Eustache

OBJET : Rapport annuel — article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (P.L. 31) - Année 2025

Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

Dans un contexte de besoins accrus en logements abordables, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (P.L. 31), laquelle permet notamment aux municipalités, à certaines conditions, d'autoriser des projets d'habitation qui dérogent à la réglementation d'urbanisme locale.

L'article 93 de cette loi prévoit précisément ce pouvoir d'autorisation et encadre son exercice. La Ville de Saint-Eustache a exercé ce pouvoir en 2025 dans le cadre d'un projet répondant aux critères de l'article 93, notamment en raison de la réalisation de logements abordables.

Obligation de reddition de comptes :

Lorsqu'une municipalité utilise ce pouvoir d'exception, elle doit produire un rapport annuel faisant état de l'exercice de ce pouvoir (autorisations accordées et demandes reçues). Le présent rapport couvre l'année civile 2025 et vise à assurer la transparence administrative quant à l'application de l'article 93 sur le territoire de la Ville de Saint-Eustache.

Rappel du pouvoir prévu à l'article 93 (P.L. 31) :

L'article 93 de la loi permet à une municipalité d'autoriser un projet d'habitation dérogeant à la réglementation d'urbanisme locale, notamment lorsqu'il s'agit d'un projet comprenant la construction d'au moins trois logements et, dans certains cas, lorsque la majorité des logements sont sociaux ou abordables.

À Saint-Eustache, l'autorisation accordée en 2025 s'inscrit dans ce cadre : le projet visait la construction de logements abordables et la Ville a précisé que la notion d'« abordable » à considérer est celle de « logements sociaux » au sens du règlement de zonage municipal, soit un loyer abordable permettant à des personnes à faible revenu d'accéder à un logement adéquat.

Statistiques — année 2025 :

Pour l'année civile 2025, la Ville de Saint-Eustache fait état des éléments suivants :

- Nombre total de demandes reçues en vertu de l'article 93 : 1
- Nombre d'autorisations accordées : 1
- Nombre de demandes refusées ou retirées : 0

Autorisations accordées en 2025 :

Projet autorisé : Résolution 2025-06-270

Emplacement :

- **Lot :** 6 639 924 (anciennement 1 699 158)
- **Adresse :** 374, boulevard Pie-XII, Saint-Eustache

Objet :

Autoriser, en vertu de l'article 93 (P.L. 31), le projet d'habitation PH 2025-001 visant la construction d'un bâtiment à usage mixte comprenant :

- un local pour un organisme communautaire (usage public) au rez-de-chaussée;
- une composante résidentielle totalisant 41 logements abordables;
- une hauteur totale de 4 étages.

Éléments dérogatoires à la réglementation d'urbanisme (selon la résolution 2025-06-270) :

La Ville de Saint-Eustache a autorisé le projet avec les dérogations suivantes au règlement de zonage en vigueur :

1. Autoriser un bâtiment mixte comportant un usage communautaire et un usage résidentiel, contrairement aux dispositions de la sous-section 6.4.3.
2. Autoriser l'absence de clôture opaque ou de haie (2 m) entre le projet et le terrain résidentiel unifamilial existant sur le lot 1 699 062, contrairement à l'article 5.8.2.13.

Nombre de logements

- 41 logements



Conditions et précisions associées à l'autorisation

- Les logements à construire doivent demeurer abordables pendant toute la durée de la dérogation.
- La fin de la dérogation est considérée lorsqu'il n'y a plus de logements abordables ou à l'occurrence de 50 ans d'exploitation à compter de la date de signature de la promesse d'achat (référence mentionnée dans la résolution).
- Le projet doit respecter les autres dispositions réglementaires municipales non incompatibles avec l'autorisation.
- Un permis de construction doit être délivré par le Service de l'urbanisme avant d'ériger la construction.
- Le projet est assujéti au règlement sur les PIIA (plans d'implantation et d'intégration architecturale).

Transmission et publication

Conformément aux exigences associées à l'exercice du pouvoir prévu à l'article 93, le présent rapport annuel est produit afin d'assurer la reddition de comptes sur l'autorisation accordée en 2025, telle qu'adoptée par le conseil municipal dans la résolution 2025-06-270.

- **Transmission** : le rapport doit être transmis au ministre responsable de l'Habitation dès que possible après son adoption.
- **Publication** : le rapport doit être publié sur le site Internet de la Ville de Saint-Eustache.

Je demeure disponible pour répondre à vos questions. Veuillez agréer, mesdames, messieurs, nos plus cordiales salutations.

Bastien Morin

Directeur général adjoint-- Module administratif et communautaire

BM/ic

Pièce jointe (1)

PROJET



EXTRAIT DU LIVRE DES PROCÈS-VERBAUX

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le **16 mars 2026 à 19 heures**.

Sont présents(-es) le maire, monsieur Marc Lamarre, les conseillers et conseillères : Michèle Labelle, Guillaume Lalonde, Sylvie St-Amour, Iann-Carlos Armijo, Karl Béliveau, Pierre-François Hervieux, Isabelle Lefebvre, Thomas Lebeau, Sylvie Mallette et Yves Roy, formant le conseil municipal sous la présidence du maire, ainsi que monsieur François Bélanger, directeur général, et maître Fanny Pineault, greffière par intérim.

Résolution 2026-03-129

11.2.6. Rapport annuel 2025 – article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*

ATTENDU QUE l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (projet de loi 31), laquelle permet notamment aux municipalités, conformément à l'article 93, d'autoriser certains projets dérogeant à la réglementation d'urbanisme locale lorsque le projet comprend notamment la construction d'au moins trois logements, dont la majorité sont des logements sociaux ou abordables;

ATTENDU QUE la Ville de Saint-Eustache a exercé ce pouvoir en 2025 dans le cadre d'un projet d'habitation comprenant des logements abordables par la résolution 2025-06-270 situé sur le lot 6 639 924 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, soit le terrain de l'ancienne Église St-Esprit;

ATTENDU QUE la Loi exige la production d'un rapport annuel faisant état de l'exercice de ce pouvoir par une municipalité;

En conséquence, le rapport annuel 2025 relatif à l'exercice du pouvoir prévu à l'article 93 *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (projet de loi 31) est déposé au dossier du conseil;

COPIE CERTIFIÉE CONFORME



Fanny Pineault, greffière par intérim