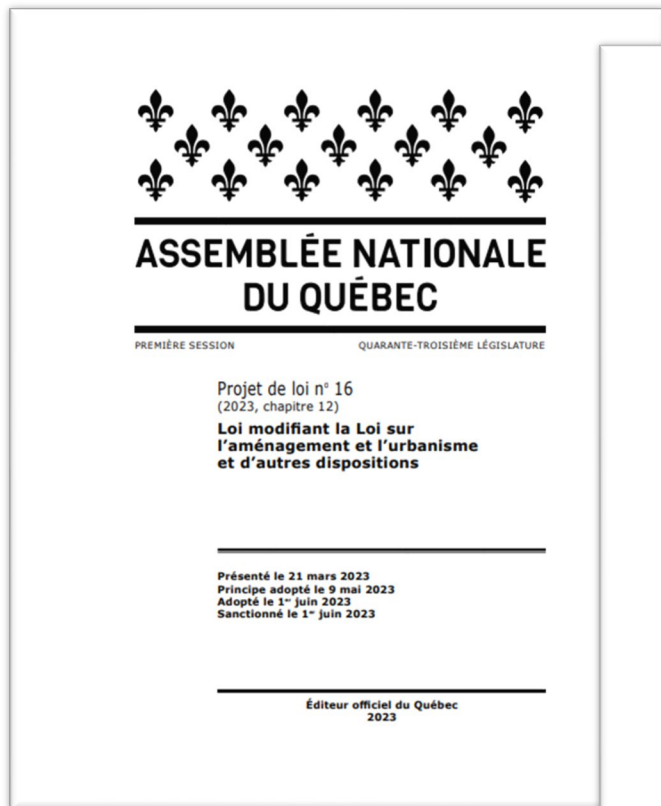


Nouveautés législatives dans le domaine municipal qui touchent l'habitation

Colloque régional de l'AARQ
Sherbrooke, 24 octobre 2024

Quatre projets de lois à présenter



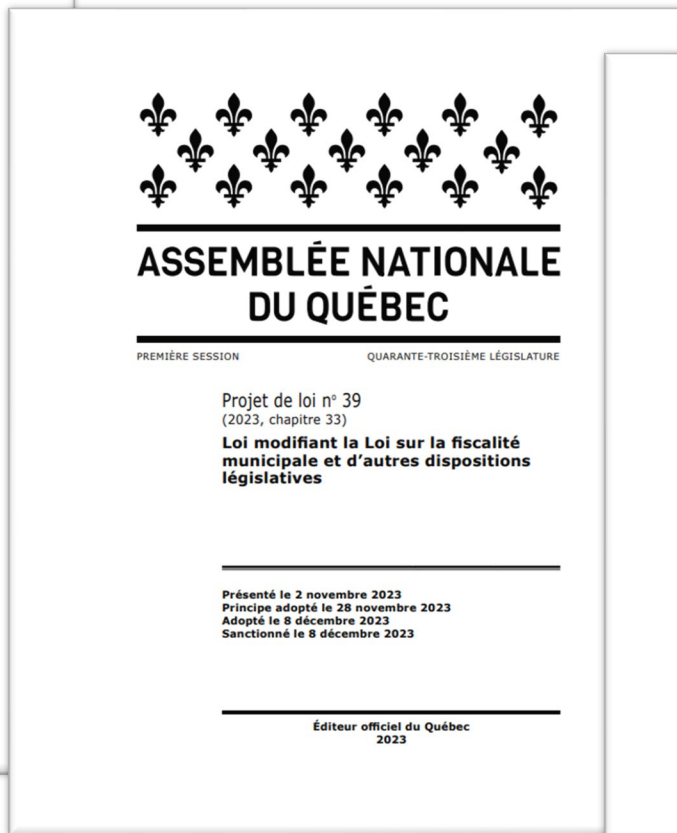
ASSEMBLÉE NATIONALE
DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 16
(2023, chapitre 12)
**Loi modifiant la Loi sur
l'aménagement et l'urbanisme
et d'autres dispositions**

Présenté le 21 mars 2023
Principe adopté le 9 mai 2023
Adopté le 1^{er} juin 2023
Sanctionné le 1^{er} juin 2023

Éditeur officiel du Québec
2023



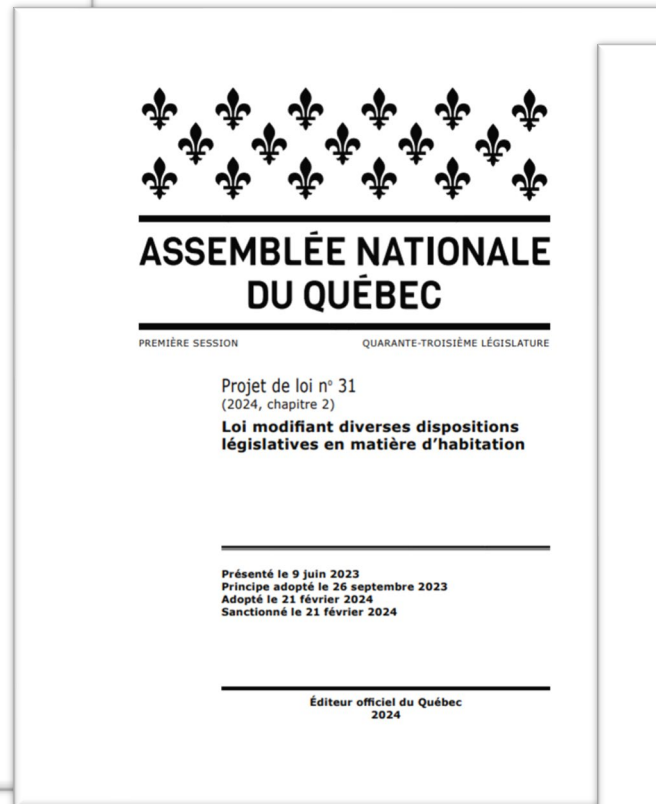
ASSEMBLÉE NATIONALE
DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 39
(2023, chapitre 33)
**Loi modifiant la Loi sur la fiscalité
municipale et d'autres dispositions
législatives**

Présenté le 2 novembre 2023
Principe adopté le 28 novembre 2023
Adopté le 8 décembre 2023
Sanctionné le 8 décembre 2023

Éditeur officiel du Québec
2023



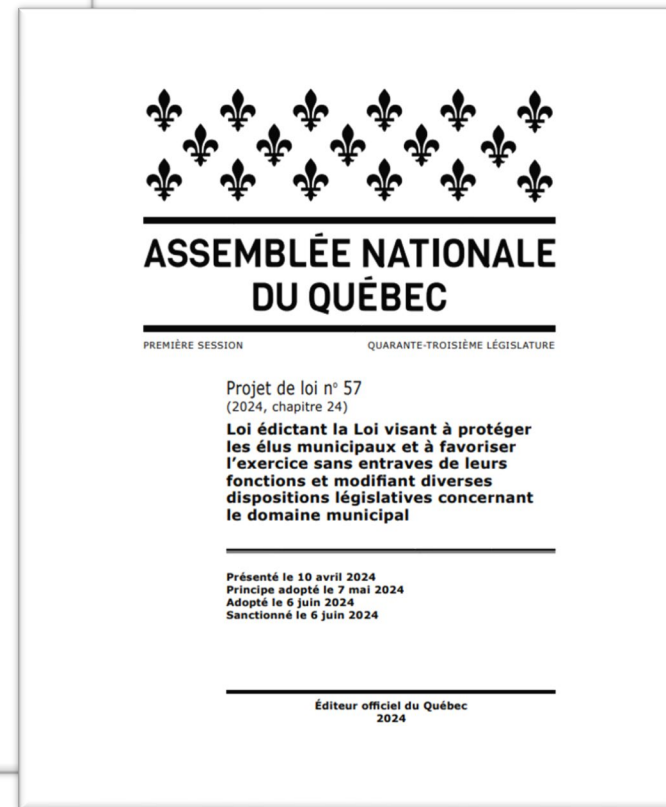
ASSEMBLÉE NATIONALE
DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 31
(2024, chapitre 2)
**Loi modifiant diverses dispositions
législatives en matière d'habitation**

Présenté le 9 juin 2023
Principe adopté le 26 septembre 2023
Adopté le 21 février 2024
Sanctionné le 21 février 2024

Éditeur officiel du Québec
2024



ASSEMBLÉE NATIONALE
DU QUÉBEC

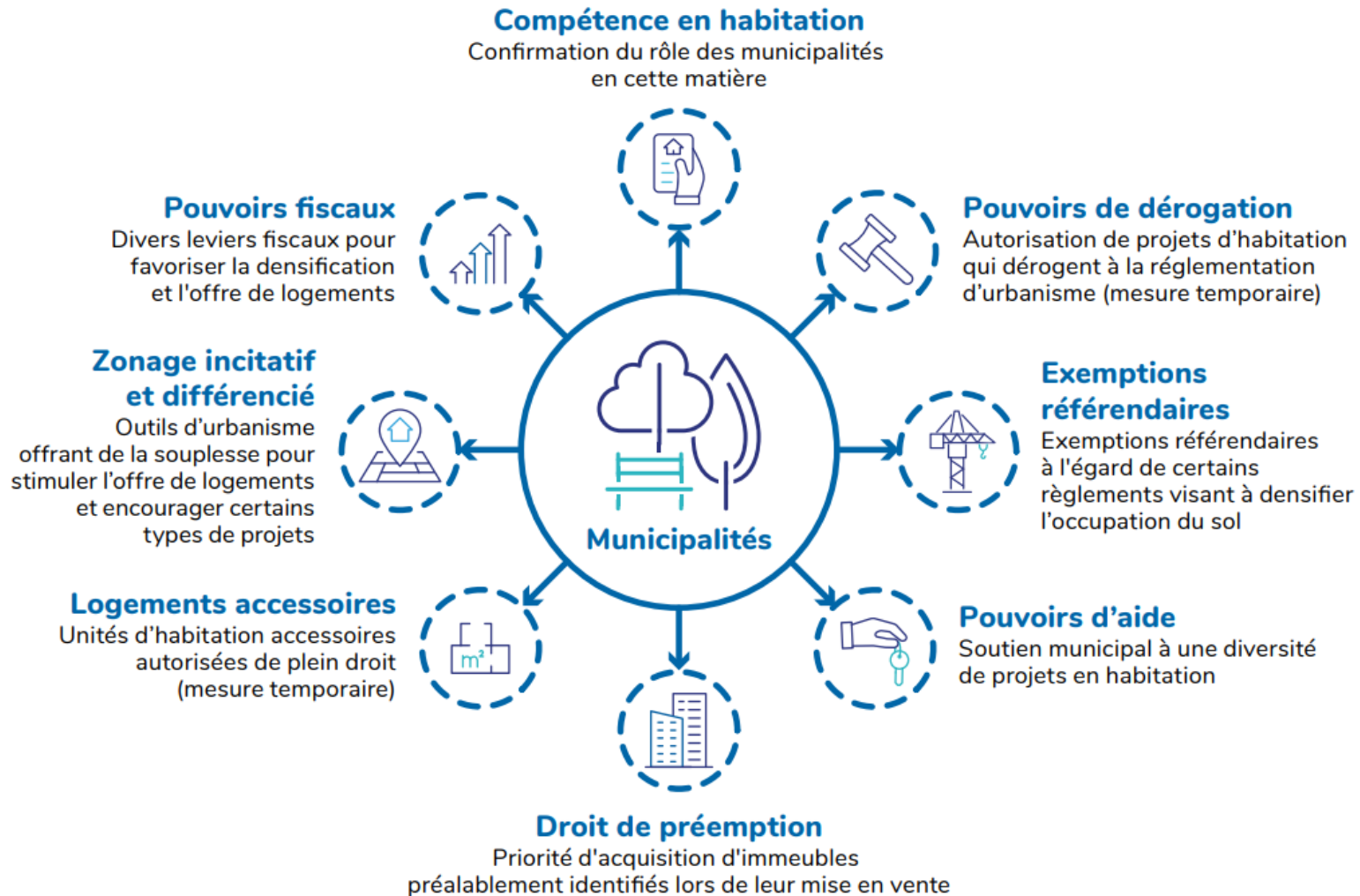
PREMIÈRE SESSION QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 57
(2024, chapitre 24)
**Loi édictant la Loi visant à protéger
les élus municipaux et à favoriser
l'exercice sans entraves de leurs
fonctions et modifiant diverses
dispositions législatives concernant
le domaine municipal**

Présenté le 10 avril 2024
Principe adopté le 7 mai 2024
Adopté le 6 juin 2024
Sanctionné le 6 juin 2024

Éditeur officiel du Québec
2024

De nouveaux leviers pour faciliter et accélérer la réalisation de projets de logements



Les mesures en aménagement et en urbanisme

- Le contenu du SAD et du plan d'urbanisme (PL 16) :
 - « décrire les besoins projetés en matière d'habitation, y compris en matière de logement social ou abordable, et prévoir des mesures en vue d'y répondre »



- Nouvelle OGAT 4 : Consolider les milieux de vie existants et planifier les transports de façon intégrée afin de favoriser la mobilité durable, de répondre aux besoins en habitation et d'assurer la protection des milieux naturels et agricoles
 - Objectif 4.1 — Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages



Les mesures en aménagement et en urbanisme

- Zonage incitatif (PL 16, modifié PL 57)
 - Permet de recourir à des normes plus généreuses - tout objet de zonage sauf les usages
 - Accordée au cas par cas, en échange d'une prestation du demandeur
 - Convenus dans le cadre d'une entente avec le demandeur
 - Consultation préalable du CCU sur un projet d'entente
 - Possibilité de soumettre le projet d'entente à la consultation publique
 - L'entente peut prévoir des conditions de réalisation de la prestation



Les mesures en aménagement et en urbanisme

- **Zonage incitatif : prestations possibles**
 - Réalisation, sur le site du projet ou à proximité, d'aménagements ou d'équipements d'intérêt public
 - Respect de conditions relatives à l'atteinte d'objectifs en matière de performance environnementale des bâtiments ou du site
 - Préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale
 - **Intégration au projet d'unités de logement abordable, social ou familial**
 - ex.: maintien du coût du loyer d'une proportion des unités construites à 20% sous le loyer médian du marché pour une période d'au moins 20 ans
 - [Ajout PL 57] Versement d'une somme d'argent ou la cession d'un immeuble, utilisés uniquement pour la mise en œuvre d'un programme de logement abordable, social ou familial





Les mesures en aménagement et en urbanisme

- Zonage différencié (PL 57)
 - Nouveau règlement normatif
 - Objectif : Favoriser la construction de logements abordables ou sociaux
 - Normes de remplacement : plus permissives que celles du règlement de zonage (comme le zonage incitatif)
 - Applicables seulement à des projets principalement composés de logements sociaux ou abordables
 - Normes permettant d'assurer le caractère social ou abordable des logements
 - Amende pouvant aller jusqu'à 10 000 \$ pour une infraction à une telle norme
 - Possibilité de réaliser un projet selon le zonage traditionnel



Les mesures en aménagement et en urbanisme

- Élargissement du programme de revitalisation (PL 16)
 - Dorénavant possible d'adopter un programme de revitalisation à l'égard de toute partie du territoire d'une municipalité à la condition que la partie de territoire à laquelle il s'applique soit visée par des objectifs de revitalisation dans le plan d'urbanisme (dans le cadre d'un PPU ou non)
 - La durée maximale d'une aide financière prolongée de 5 à 10 ans





Les mesures en aménagement et en urbanisme

- Nouvelles exemptions référendaires (PL 16)
 - Exemption pour certains objets de zonage :
 - Normes de stationnement
 - Division et subdivision de logements
 - Contraintes anthropiques
 - Exemption pour l'aménagement et l'occupation de logements accessoires



Les mesures en aménagement et en urbanisme

11

- Nouvelles exemptions référendaires (PL 16)
 - Exemption pour les modifications aux normes d'implantation à des fins d'augmentation de la densité d'occupation
 - Dans les secteurs desservis par un réseau de transport structurant : Jusqu'à 50% des normes d'implantation en vigueur
 - zone dans laquelle se situe un point d'accès à un service de transport collectif qui est exploité sur rail ou sur une autre voie qui est destinée exclusivement au transport collectif
 - une zone contiguë à une telle zone
 - Dans toutes les autres zones : Jusqu'à 33% des normes d'implantation en vigueur
 - 1 fois par 4 ans

Les mesures **temporaires** en aménagement et en urbanisme ¹²

- Pouvoir temporaire d'autoriser des projets d'habitation de trois logements ou plus de manière dérogatoire à leur réglementation d'urbanisme (PL 31)
 - Volet 1 : Projets majoritairement de logements sociaux, abordables ou étudiants
 - Toutes les municipalités
 - Volet 2 : Autres projets
 - 10 000 habitants ou plus, taux d'inoccupation < 3%
 - Jusqu'au 21 février 2027 (+ 2 ans possible)



Les mesures **temporaires** en aménagement et en urbanisme ¹³

- Autorisation de plein droit des logements accessoires (PL 31)
 - Autorisation d'un logement accessoire, et ce, malgré la réglementation d'urbanisme
 - Pour une période de cinq ans à compter du 21 août 2024
 - S'applique uniquement :
 - à un logement accessoire aménagé par agrandissement ou par subdivision d'une résidence unifamiliale isolée
 - à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation
 - à l'extérieur d'un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique
 - Possibilité pour une municipalité de s'en soustraire



Compétence générale en habitation (PL 39)

- Auparavant : compétence limitée (LSHQ)
- Maintenant : compétence générale (LCM)



- Toute municipalité locale peut exercer tout pouvoir non réglementaire en matière d'habitation
- Les MRC ont la même compétence, à quelques différences près



Les pouvoirs immobiliers

- Droit de préemption (PL 37)
 - Municipalités locales, MRC et certains organismes municipaux peuvent acquérir en priorité un immeuble
- Pouvoir de louer un immeuble à des fins d'habitation (PL 39)
 - Municipalités locales conservent le pouvoir de location d'immeuble à des fins d'habitation
 - Nouveau pouvoir pour les MRC
 - Ajout: possibilité de confier la gestion ou la location d'un immeuble à un tiers





Les pouvoirs d'aide

- Plusieurs pouvoirs d'aide spécifiques sont prévus plutôt qu'un pouvoir d'aide général
 - accroissement ou le maintien de l'offre de logements sociaux, abordables ou destinés à des étudiants
 - hébergement transitoire de personnes dans le besoin
 - bon fonctionnement d'un organisme qui a la gestion de logements sociaux ou abordables
 - logements locatifs
 - accession à la propriété
 - acquisition de terrains par de nouveaux résidents
 - logements accessoires occupés par un parent ou un proche aidant





Les pouvoirs d'aide

- Pouvoir d'aide « principal » pour les municipalités locales et les MRC (PL 39) :
 - L'accroissement ou le maintien de l'offre de logements sociaux, abordables ou destinés à des étudiants
 - L'hébergement transitoire de personnes dans le besoin
 - Le bon fonctionnement d'un organisme qui a la gestion de logements sociaux ou abordables
- Les formes d'aide possibles sont :
 - Subvention, crédit de taxes, prêt, vente ou location sous la valeur marchande, jouissance gratuite d'un immeuble, partage d'une ressource municipale





Les pouvoirs d'aide

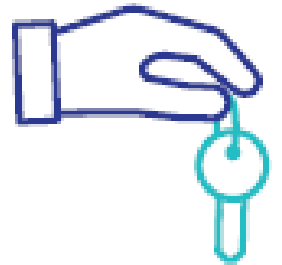
- Aide aux logements locatifs (PL 39)
 - Toute municipalité locale et MRC peut, par règlement, adopter un programme d'aide visant à favoriser la construction ou l'aménagement de logements locatifs, à l'exception de ceux destinés à des fins touristiques
 - Peut prendre la forme d'une subvention, d'un prêt ou d'un crédit de taxes et sa durée ne peut excéder 5 ans ou, dans le cas d'un prêt, 20 ans
 - Doit prévoir des règles ayant pour objet d'assurer qu'un logement construit grâce à une aide municipale demeure utilisé à des fins résidentielles locatives pour une période d'au moins 5 ans
 - Peut viser une entreprise (la LISM ne s'applique pas)





Les pouvoirs d'aide

- Aide à l'accession à la propriété (PL 39)
 - Aide sous forme de prêts pour favoriser l'accès à une propriété
 - Municipalités locales seulement
 - Conditions et modalités fixées par le gouvernement (consultation sur le projet de règlement terminée le 19 octobre)
 - Extraits
 - Personnes physiques
 - 5 000 \$ à 15 000 \$
 - Acquisition d'un terrain construit devant servir de domicile



Les pouvoirs d'aide

- Aide à l'acquisition de terrains par des nouveaux résidents
 - Municipalités locales :
 - Hors RMR
 - 5 000 habitants ou moins
 - Bilan démographique négatif OU $\geq 30\%$ de personnes de 65 ans ou plus
 - Aide visant à favoriser l'établissement de nouveaux résidents sur le territoire de la municipalité
 - Aliénation à titre gratuit ou à des conditions préférentielles
 - Subvention ou crédit de taxes
 - Programme d'aide conforme à des orientations définies dans le plan d'urbanisme





Pouvoirs d'aide

- Aide aux propriétaires de logement accessoire (PL 16 – PL 39)
 - Pouvoir d'aide d'une municipalité locale, notamment sous forme de crédit de taxes, aux propriétaires d'une habitation unifamiliale qui comporte un logement accessoire et dont l'un ou l'autre des logements est occupé par :
 - une personne proche aidante de l'occupant de l'autre logement
 - une personne qui a, ou a eu, un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait, avec l'occupant de l'autre logement
 - Programme d'aide conforme à des orientations définies dans le plan d'urbanisme





LA FISCALITÉ : UN OUTIL EN SOUTIEN AUX MUNICIPALITÉS LOCALES

PLAN DE LA PRÉSENTATION

Le régime d'impôts à taux variés

- Sous-catégories
- Taxation selon les secteurs
- Taxe des terrains vagues

Le pouvoir général de taxation

- Taxation des logements vacants

Les redevances réglementaires et de développement

Les ententes de partage de revenus entre municipalités

CONTEXTE

- **Établissement d'une nouvelle relation partenariale : La Déclaration de réciprocité**
 - Échéance le 31 décembre 2024 du Partenariat 2020-2024.
 - Situation économique incertaine et incidences potentielles sur les finances publiques.
 - Émergence de nouveaux défis collectifs.
- **Sanction d'un projet de loi en fiscalité municipale (PL-39)**
 - Volonté des municipalités d'octroyer de nouveaux pouvoirs leur permettant d'accroître leur autonomie fiscale.
 - Des avenues d'intervention permettant de participer à la mise en œuvre de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT) et soutenir l'accès au logement.

RÉGIME D'IMPÔT À TAUX VARIÉS

Changement dans les catégories d'immeubles: Flexibilité accrues

AVANT – PL39

- **Résiduelle** : taux de base
- **6 logements ou plus** : entre taux de base et 1,333 fois ce taux
- **Non résidentielle** : entre taux de base et 4,1 - 4,8 fois ce taux
 - sous-catégories non résidentielles
 - sous-catégorie de référence : taux de référence
 - trois sous-catégories : écart de +/- 33,3 % avec le taux de référence
- **Terrains vagues desservis** : entre taux de base et 2 fois ce taux

APRÈS – PL39

- **Résiduelle**
 - Sous-catégorie résidentielle
 - **Sous-catégorie résiduelle** : taux de base
 - **Sous-catégories résidentielles illimitées** : entre 0,666 fois le taux de base et 1,333 fois ce taux
 - **Catégorie des 6 logements devient une sous-catégorie**
- **Non résidentielle**
 - sous-catégories non résidentielles
 - sous-catégorie de référence : taux de référence
 - **sous-catégories non résidentielles illimitées** : écart de +/- 33,3 % avec le taux de référence
- **Terrains vagues desservis** : entre taux de base et **4 fois ce taux**

RÉGIME D'IMPÔT À TAUX VARIÉS

Sous-catégories des immeubles résidentiels

- Offrir davantage de flexibilité aux municipalités relativement à la taxe foncière applicable aux immeubles résidentiels et encourager l'aménagement durable du territoire par l'entremise d'outils fiscaux ciblés.
- Par exemple, un taux de taxation plus faible pourrait :
 - Favoriser la densification en étant un incitatif aux immeubles à plusieurs logements;
 - Permettre potentiellement une pression à la baisse sur les prix des loyers.



RÉGIME D'IMPÔT À TAUX VARIÉS

Sous-catégories des immeubles résidentiels

- Création possible que **lors de la confection d'un nouveau rôle** d'évaluation foncière.
- Critères de détermination des sous-catégories devant être **basés sur les caractéristiques des immeubles** :
 - La localisation d'un immeuble sur le territoire de la municipalité de même que sa valeur ne peuvent pas servir de critères de détermination.

RÉGIME D'IMPÔT À TAUX VARIÉS



Exemples de sous-catégories des immeubles résidentiels

- Les critères de déterminations des sous-catégories des immeubles résidentiels pourraient par exemple être basés sur la superficie, le nombre d'étages ou le nombre de logements :
 - 2 à 4 logements
 - 5 à 9 logements
 - 10 logements ou plus
 - Sous-catégorie résiduelle (comprend tous les immeubles résiduels qui ne sont pas 2 à 4 logements, 5 à 9 logements et 10 logements ou plus)

RÉGIME D'IMPÔT À TAUX VARIÉS



Taxation selon les secteurs

- Régime pouvant notamment être utilisé pour :
 - Favoriser la densification de certains secteurs;
 - Soutenir des situations d'ordre économique (ex. : revitalisation d'un centre-ville, travaux majeurs sur une artère commerciale);
 - Refléter le niveau de services des secteurs.
- Critères de détermination des secteurs au choix de la municipalité.
- Aucune limite quant au nombre de secteurs.
- Possibilité de fixer un seul taux pour tout le secteur ou des taux variés en fonction des catégories d'immeubles présents dans le secteur.

RÉGIME D'IMPÔT À TAUX VARIÉS

Exemple de taxation selon les secteurs

- Centre-ville (taux plus faible) :
 - Afin de compenser des valeurs foncières plus élevées;
 - Dévitalisation de certaines artères.
- Banlieues (taux plus élevé) :
 - Pour refléter un coût de certains services par logement plus élevé.
- Rural (taux plus faible)
 - Certains services peuvent être absents (aqueduc, égout, etc.).

RÉGIME D'IMPÔT À TAUX VARIÉS



La création des secteurs

- Création possible que **lors de la confection d'un nouveau rôle** d'évaluation foncière.
- Peut se combiner avec le processus de création de sous-catégories.
- Une mesure transitoire permet de diviser le territoire municipal en secteurs à l'égard de tout rôle en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

RÉGIME D'IMPÔT À TAUX VARIÉS

Le rehaussement de la taxe des terrains desservis

- Depuis 2001, la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM) permet aux municipalités d'établir une catégorie de taxation distincte à l'endroit des terrains vagues desservis par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire.
- Le rehaussement du taux de taxation de 2 à 4 fois le taux de base vise à accentuer l'incitatif au développement des terrains vagues bien desservis afin d'optimiser l'utilisation des sols et limiter l'étalement urbain.
- Crédit de taxes pour les successions si le taux dépasse 2 fois le taux de base (durée de 2 ans renouvelable).



POUVOIR GÉNÉRAL DE TAXATION



Objectif

- Permet aux municipalités d'imposer sur leur territoire toute taxe directe, à l'exception de celles visées par les exclusions prévues par la Loi, lesquelles visent surtout les champs de taxation occupés par le gouvernement.
 - La valeur foncière ne peut pas servir de base d'imposition.
- Exemples :
 - La taxe sur le stationnement;
 - Les taxes sur les surfaces imperméables;
 - La taxe sur les coefficients d'utilisation du sol.

TAXE SUR LA VALEUR FONCIÈRE DES LOGEMENTS VACANTS

Description de la mesure

- Afin de favoriser la disponibilité de logement, une taxe sur les logements vacants ou sous-utilisé peut être imposée sur la valeur foncière de l'immeuble.
- Taux de taxation applicable ne pouvant excéder :
 - 1 % lorsque la municipalité commence à imposer la taxe;
 - 2 % lorsque la municipalité impose la taxe depuis au moins une année;
 - 3 % lorsque la municipalité impose la taxe depuis au moins deux années consécutives.
- Vise les immeubles comportant au moins un logement qui **n'est pas occupé pendant un minimum de 180 jours par an** par son propriétaire, un proche ou un autre occupant en raison, dans ce dernier cas, d'un bail, y compris une sous-location.
- Modalités de perception de la taxe déterminées par la municipalité.

TAXE SUR LA VALEUR FONCIÈRE DES LOGEMENTS VACANTS

Description de la mesure

Les exemptions sont notamment :

- Logement social et abordable;
- Logement d'une résidence privée pour aînés;
- Habitable seulement une partie de l'année;
- Qui est inaccessible une partie de l'année en raison de l'absence d'entretien d'une voie publique durant cette période;
- D'un établissement d'hébergement touristique, sauf s'il s'agit d'une résidence de tourisme;
- Résidence secondaire qui n'est pas offerte en location à un touriste;

- Chalet ou maison de villégiature;
- Pendant toute période où y est applicable un ordre d'évacuation émis par une autorité judiciaire ou administrative;
- Pendant toute période où son occupant, lorsqu'il s'agit de sa résidence principale, ne peut l'occuper en raison de son état de santé;
- Pendant les 24 mois qui suivent le décès de son propriétaire, lorsqu'il s'agissait de sa résidence principale;
- Pendant toute période où il est inhabitable en raison de travaux majeurs.

REDEVANCES RÉGLEMENTAIRES ET DE DÉVELOPPEMENT

Les distinctions

▪ Redevances réglementaires

- Forme de prélèvement qui ne constitue pas une taxe, mais qui s'apparente à la tarification.
- Repose sur le principe de l'utilisateur-payeur, tout en prenant en considération d'autres éléments que le bénéfice reçu.
- Montants perçus devant être versés dans un fonds dédié.

▪ Redevances de développement

- Paiement d'une contribution à la délivrance de permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation.
- Finance les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux induits par le développement immobilier.

REDEVANCES RÉGLEMENTAIRES ET DE DÉVELOPPEMENT

Modifications introduites par le PL39

▪ Redevances réglementaires

- Peut servir à financer le transport collectif même si ce n'est pas une compétence municipale (ex.: sociétés de transports en commun).
- Peut être exigé sur une partie du territoire.

▪ Redevances de développement

- Les redevances de développement peuvent servir à financer le transport collectif, des quotes-parts d'agglomérations ou de partages d'infrastructures/équipements.
- Elles permettent également d'utiliser les surplus du fonds à du maintien d'actif ou des améliorations
- Le fonds de la redevance peut rembourser toute avance d'un autre fonds.
- Il est possible d'accorder un crédit de taxes à l'égard des propriétaires des immeubles qui ont été visés par une redevance de développement lorsqu'une taxe spéciale est également levée pour une même infrastructure ou un même équipement.
- Moduler les redevances selon certains critères (constructions durables, densification).

REDEVANCES RÉGLEMENTAIRES ET DE DÉVELOPPEMENT

Modifications introduites par le PL39

- Habilitation réglementaire de la ministre pour la redevance de développement :
 - Exempter toute personne;
 - Déterminer toute catégorie de constructions, de terrains ou de travaux (Exclusion des logements sociaux et abordables);
 - Déterminer les catégories d'infrastructures ou d'équipements municipaux.
- Délai transitoire pour les règlements existants.

PARTAGE DE REVENUS ENTRE MUNICIPALITÉS



- Possibilité de conclure des ententes pour notamment :
 - Atténuer des externalités négatives d'un projet de développement;
 - Améliorer l'acceptabilité sociale;
 - Favoriser une meilleure cohésion sociale.

- Partage des revenus perçus au moyen de :
 - Taxe foncière générale;
 - Pouvoir général de taxation;
 - Redevance réglementaire;

- Possibilité d'établir un fonds.



QUESTIONS ET COMMENTAIRES

Info.dgftc@mamh.gouv.qc.ca
dogm@mamh.gouv.qc.ca