

Mémoire présenté à

la Commission de l'aménagement du territoire

par

l'Association des professionnels de la construction  
et de l'habitation du Québec (APCHQ)

à l'occasion des  
consultations particulières et auditions publiques sur  
le projet de loi n° 83, Loi modifiant diverses dispositions  
législatives en matière municipale concernant  
notamment le financement politique

Février 2016



## 1. Introduction

---

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) a pour mission de développer et de faire valoir le professionnalisme de ses 17 000 entreprises membres réunies au sein de 14 associations régionales. Elle voit à les représenter efficacement et à favoriser le maintien d'un environnement sain et compétitif. L'APCHQ représente principalement des entrepreneurs en rénovation et des constructeurs d'habitations neuves.

Ainsi, plusieurs de nos membres sont directement touchés par le projet de loi no 83 et ses dispositions qui permettent aux municipalités québécoises d'instaurer un régime de redevances de développement. L'APCHQ comprend la volonté du gouvernement d'offrir de nouveaux moyens de financement aux villes et de leur permettre de ne plus être dépendantes quasi exclusivement des taxes foncières. Nous notons également que ce projet de loi est présenté dans un contexte où les municipalités demandent une autonomie accrue et où elles veulent être davantage reconnues comme un gouvernement de proximité. Cette volonté d'accroître l'autonomie des villes est certes légitime et elle peut sans aucun doute avoir des retombées positives pour les citoyens. Cela dit, le gouvernement québécois a le rôle d'assurer une législation équitable, uniforme et efficace partout à travers son territoire et il doit continuer d'assumer ce rôle.

Dans cette optique, l'APCHQ juge que le projet de loi peut être bonifié. En effet, la mise en place d'un régime de redevances de développement, s'il n'est pas encadré adéquatement, pourrait avoir un impact négatif sur l'accession à la propriété des familles québécoises ainsi que des conséquences défavorables sur la vigueur du marché de l'habitation neuve. En ajoutant certaines dispositions et balises au projet de loi, nous sommes d'avis que le gouvernement limiterait les chances que ces deux scénarios se produisent et il ferait accroître les chances de succès des futurs régimes de redevances de développement.

L'APCHQ formule donc plusieurs propositions qui visent à assurer un régime de redevances plus efficace, plus équitable, mieux encadré, et surtout, qui atténue les possibilités de double taxation du citoyen.

## 2. Le contexte

---

### 2.1 Le marché de l'habitation : un moteur de l'économie québécoise

Avant de commenter directement le projet de loi no 83, il nous paraît important de dresser le portrait économique du marché de l'habitation en plus de présenter la situation de l'accession à la propriété au Québec.

D'abord, notons que le marché de l'habitation joue un rôle fondamental dans l'économie québécoise. L'habitation constitue encore aujourd'hui la principale dépense des ménages québécois et pour la majorité d'entre eux, il s'agit du plus important investissement de leur vie. Être propriétaire représente un réservoir de richesse, particulièrement en vue de la retraite. En 2012 au Québec, la valeur nette de l'ensemble des ménages propriétaires s'élevait à 465 000 \$ comparativement à 18 000 \$ pour les ménages locataires. Nul besoin de mentionner que cela fait une réelle différence au moment de la retraite.

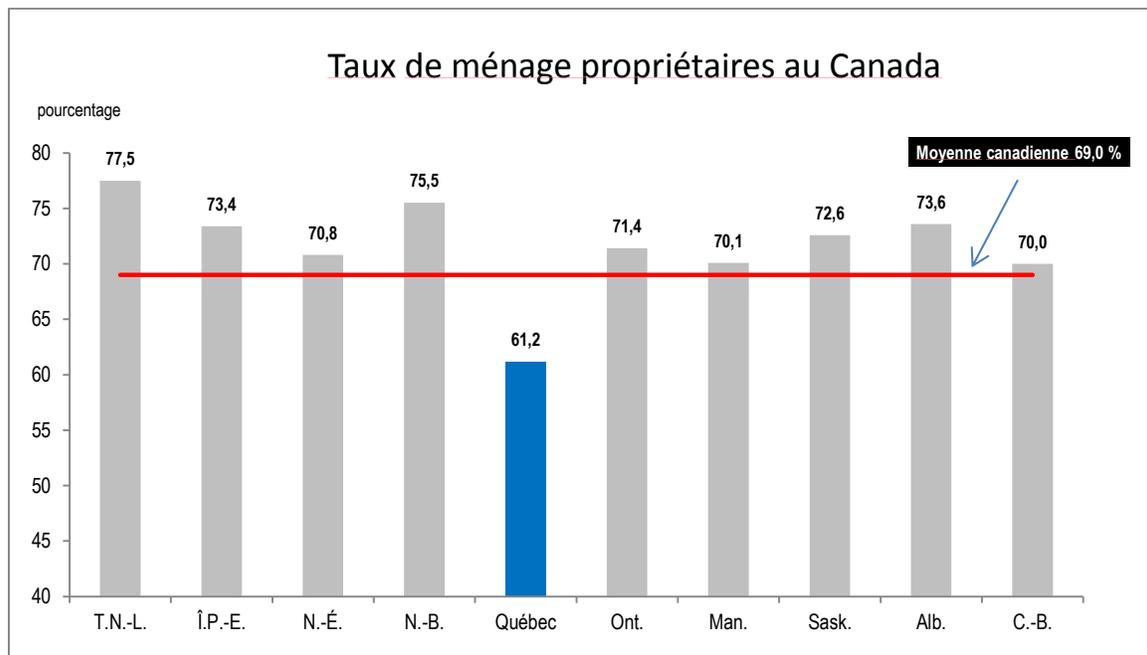
D'un point de vue macroéconomique, l'habitation représentait 7,1 % du PIB québécois en 2013 et était responsable de 165 000 emplois directs et indirects. Il s'agit de la source première de financement des villes avec 6,4 G \$ de revenus en taxation.

Bien qu'il occupe encore une place prépondérante dans l'économie québécoise, le secteur de l'habitation neuve a ralenti au cours des dernières années. Avec des prévisions d'environ 35 500 mises en chantier en 2016, il est bien loin de certaines années qui ont avoisiné les 60 000 mises en chantier.

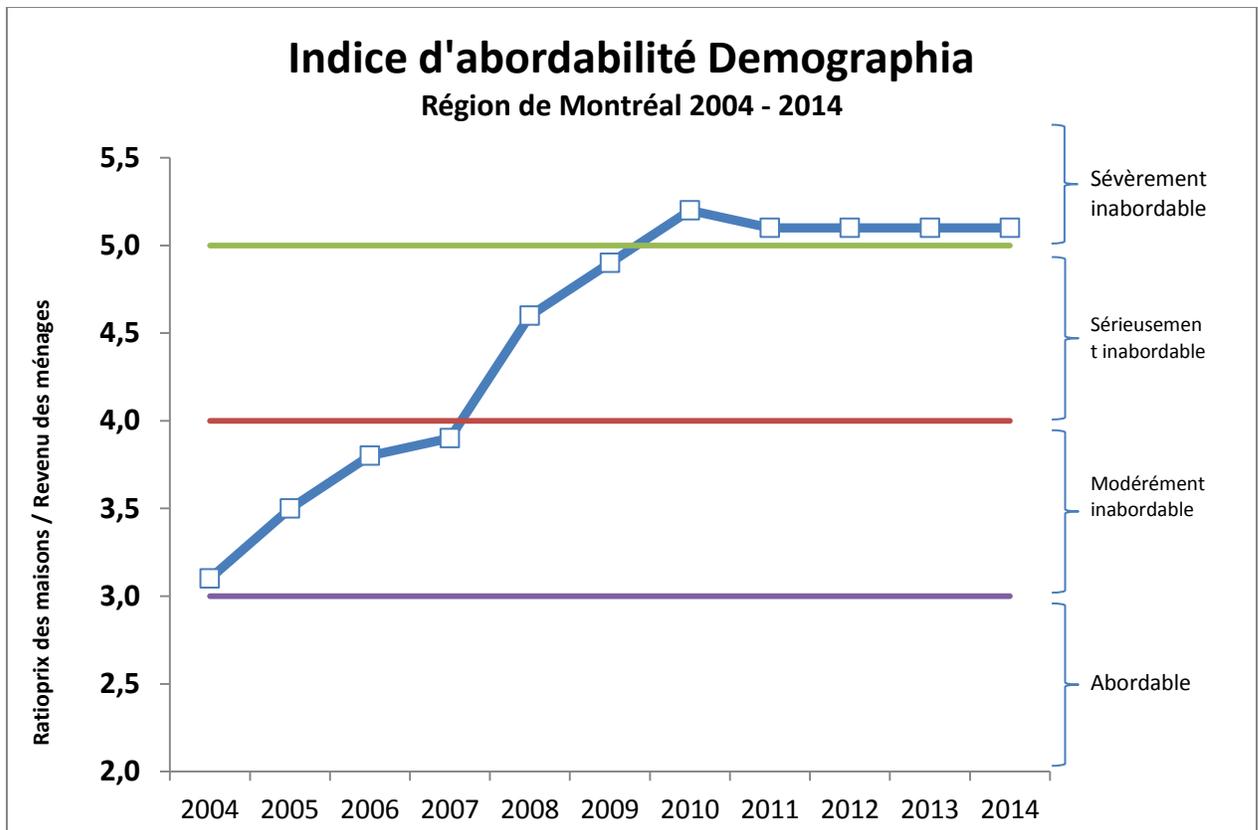
Malgré cette baisse, l'importance de l'habitation pour la valeur d'un ménage et pour l'économie en général demeure. Il est donc essentiel de s'assurer que les différentes législations adoptées n'entraînent pas des effets indésirables sur ce secteur ou, à tout le moins, que les impacts soient limités autant que possible.

## 2.2 Accession à la propriété : plus difficile au Québec

Si le secteur de l'habitation a un grand impact sur l'économie de la province, il n'en demeure pas moins que le Québec « traîne la patte » lorsqu'il est question d'accession à la propriété. D'abord, en regardant les statistiques des provinces canadiennes sur le taux de ménages propriétaires, nous constatons qu'avec 61 % de ménages propriétaires, le Québec est la seule province du Canada à ne pas atteindre la barre des 70 % de ménages propriétaires. Le Manitoba se classe 9<sup>e</sup>, devant le Québec avec 70 %, tandis que des provinces comme Terre-Neuve-Labrador et le Nouveau-Brunswick se classent respectivement première et deuxième avec 78 % et 76 % de ménages qui sont propriétaires. Il s'agit d'un recul qui ne date pas d'hier, mais pour l'effacer, il faudra à la fois prévoir des mesures structurantes et s'assurer que les différentes législations adoptées n'aient pas un effet non escompté sur l'accession à la propriété.



Par ailleurs, selon une récente étude internationale de la firme Demographia, le marché de Montréal est désormais considéré comme sévèrement inabordable en matière d'accession à la propriété. Soulignons que le prix des maisons au Québec a plus que doublé de 2010 à 2012, passant de 110 000 \$ à 250 000 \$ en moyenne. Dans ce contexte, il est plus difficile d'acquérir une propriété au Québec, particulièrement à Montréal, comme le démontre Demographia.



Selon nous, tenant compte de cette accession difficile à la propriété, il est essentiel de s'intéresser aux impacts que peuvent avoir les dispositions du projet de loi no 83 sur la capacité des ménages d'acheter une propriété.

### 3. Pas la première fois que le Québec veut autoriser les redevances de développement

Par le passé, le Québec a déjà songé à instaurer un régime de redevances de développement. Un projet de loi a même déjà été élaboré à cet effet en 2002. Il n'a toutefois jamais été adopté et les municipalités n'ont ainsi jamais eu officiellement la possibilité d'aller de l'avant avec des redevances de développement. Lors du renouvellement du pacte fiscal en 2005, une fiche d'information du ministère des Affaires municipales suggérait également l'instauration d'un régime de redevances de développement pour financer les infrastructures municipales. Le régime n'a finalement pas été instauré à ce moment non plus.

Lorsque nous regardons le texte du projet de loi présenté en 2002 ainsi que la documentation de 2005, nous sommes en mesure de constater qu'une multitude de critères et de balises étaient prévus pour encadrer adéquatement le nouveau régime de redevances de développement proposé. Il précisait notamment les éléments suivants :

1. Le type de projets pour lesquels il sera possible de demander des redevances;
2. Le type d'infrastructures ou d'équipements qui peuvent être financés par les redevances de développement;
3. L'interdiction de financer les dépenses de fonctionnement d'une municipalité;
4. Les règles de calcul du montant des redevances;
5. L'obligation pour une municipalité d'effectuer une étude préalable à l'imposition de redevances et les éléments qui doivent être analysés dans l'étude;
6. L'obligation pour une municipalité de rembourser un montant perçu en trop;
7. La possibilité d'octroyer des crédits de taxes foncières en compensation
8. Le processus de contestation d'une décision relative à l'imposition de redevances de développement.

Parmi tous ces éléments, il est à noter que les points 3, 4, 5, 6, 7 et 8 ne sont pas couverts par le projet de loi actuel. Les points 1 et 2 le sont, mais de façon beaucoup plus succincte que le projet de loi présenté en 2002. Nous y reviendrons plus loin dans le mémoire.

#### **4. L'exemple ontarien**

---

Le Québec n'est pas la première province à vouloir autoriser la mise en place d'un régime de redevances de développement. Plusieurs provinces au Canada l'ont déjà fait, et ce, il y a déjà un bon moment. En observant le cas de l'Ontario, nous nous rendons vite compte que les balises présentes dans la loi sont beaucoup plus nombreuses. En d'autres mots, l'Ontario a permis aux municipalités de demander des redevances de développement pour la construction d'infrastructures municipales, mais elle l'a fait en donnant un cadre très précis. Le gouvernement ontarien a ainsi voulu s'assurer que les situations ne varient pas considérablement d'une municipalité à l'autre.

Il importe néanmoins de préciser que le montant supplémentaire pour la construction d'une habitation peut être très important. Dans le cas de la ville d'Ottawa par exemple, nous constatons que les redevances de développement peuvent atteindre 30 000 \$. Tous comprennent que cela fait une réelle différence d'abord sur le prix de vente d'une habitation et ensuite sur le nombre de ménages qui sont en mesure d'accéder à la propriété.

## 5. Quelques enjeux dont le projet de loi doit mieux tenir compte

---

L'APCHQ considère que les objectifs poursuivis par le projet de loi no 83 pourraient être mieux atteints si certains enjeux étaient davantage pris en compte. Nous en identifions trois qui mettront la table aux recommandations que nous formulerons plus loin dans le mémoire.

### 5.1 Cohérence et prévisibilité

Les différents groupes et associations s'intéressant à l'économie du Québec le répètent depuis longtemps : pour favoriser le développement économique, les entreprises doivent évoluer dans un environnement prévisible et cohérent. Les changements de règles fréquents et le manque d'uniformité de la législation sur un territoire ont inévitablement un effet sur la compétitivité et l'efficacité des entreprises. Il s'agit d'un principe général qui s'applique à une multitude de situations.

Malheureusement, les dispositions actuelles du projet de loi no 83 qui concernent la mise en place d'un régime de redevances de développement ne permettent pas d'assurer cohérence et prévisibilité. Plusieurs questions peuvent se poser :

- **Pour quels types d'infrastructures une municipalité pourra-t-elle demander le paiement de redevances?** Le projet de loi ne donne pas une telle réponse puisqu'il prévoit peu de balises et de critères pour encadrer ce nouveau pouvoir des municipalités. Cela signifie malheureusement que les infrastructures visées par l'imposition de redevances pourraient varier considérablement d'une municipalité à l'autre. Par exemple, Longueuil pourrait exiger l'imposition de redevances pour financer la poursuite du réseau d'égout municipal alors que Brossard pourrait ne pas le faire. Pourtant, les deux villes sont voisines. L'APCHQ croit que davantage de balises à cet effet dans la loi permettrait d'éviter des règles considérablement variables d'une ville à l'autre, ou même d'un arrondissement à l'autre.
- **Quelle sera la durée des règlements municipaux qui viendront établir les modalités des redevances dans les municipalités qui feront le choix d'instaurer un tel régime?** Le projet de loi ne prévoit pas une durée standard minimale et maximale pour un règlement municipal qui instaure des redevances. Dans une perspective de prévisibilité, nous croyons que des éléments de cette nature devraient se trouver dans le projet de loi no 83. De cette façon, les citoyens ainsi que l'industrie de la construction d'habitations neuves pourront planifier adéquatement leurs projets.
- **Comment le gouvernement s'assurera-t-il que les règlements municipaux qui instaureront les redevances de développement ne viendront pas en contradiction avec les objectifs qu'il poursuit, que ce soit en matière environnementale, sociale, économique ou autre?** Cela pourrait sembler paternaliste pour certains. Or, il est important que le gouvernement s'assure que ses objectifs ne soient pas compromis par

l'adoption de règlements municipaux. Prenons un exemple qui touche le secteur de l'habitation, celui de l'étalement urbain : si des municipalités de la région métropolitaine de Montréal se trouvant tout juste de l'autre côté du fleuve, sur la Rive-Sud (Longueuil, Brossard, St-Lambert et Boucherville, à titre d'exemples), exigent le paiement de redevances, mais que d'autres municipalités situées plus loin de Montréal ne le font pas (Ste-Julie et St-Amable, par exemple), on en viendrait à encourager indirectement l'étalement urbain. Rappelons-nous toutefois que le Plan métropolitain d'aménagement durable (PMAD) a été adopté il y a quelques années et que son principal objectif était de mieux planifier et organiser le développement pour, notamment, contrer l'étalement urbain. Le PMAD demande aussi de favoriser la construction dans des aires « TOD » (transit oriented development). Comment la loi protégera-t-elle alors ces aires d'une taxation supplémentaire?

## 5.2 Équité pour éviter une « double taxation » du citoyen

L'APCHQ est d'avis que les citoyens qui feront l'acquisition d'une habitation neuve pour laquelle des redevances de développement auront été défrayées devraient avoir la garantie qu'ils ne subiront pas une « double taxation ». Les dispositions actuelles du projet de loi no 83 ne donnent malheureusement pas une telle assurance. Nous nous posons principalement une question à cet égard :

- **Quelle garantie l'acheteur d'une habitation neuve dont des redevances auront été payées obtiendra-t-il de ne pas en plus avoir à payer, par le biais de ses taxes foncières, une partie de la dette associée à des infrastructures existantes bénéficiant exclusivement à d'autres citoyens de la ville?** Nous considérons que le projet de loi devrait contenir des dispositions qui assurent qu'une telle situation ne peut se produire, ce qui assurerait une équité du nouveau régime et surtout, ce qui éviterait des situations de double taxation.

## 5.3 Protection de la contribution financière du citoyen et transparence

Nous croyons qu'il serait important que les parlementaires qui étudient le projet de loi n° 83 s'intéressent à la question des protections qui seront offertes aux citoyens quant à l'utilisation des redevances qu'ils auront payées lors de l'achat de leur habitation neuve. De plus, des dispositions devraient être ajoutées au projet de loi pour assurer une transparence envers les citoyens. Voici quelques questions que soulève la version actuelle du projet de loi n° 83 :

- **Quelles certitudes le citoyen qui fera l'acquisition d'une habitation neuve dans une municipalité où un régime de redevances de développement aura été instauré aura-t-il que les montants payés à l'achat de l'habitation seront bel et bien utilisés aux fins prévues?** En ce moment, le projet de loi prévoit que les sommes soient versées dans des fonds dédiés, mais il ne prévoit pas d'obligation de transparence de la part des municipalités quant à l'utilisation de ces sommes.

- **Est-ce que les montants perçus en trop lors de l'achat d'une habitation neuve seront remboursés par la municipalité et de quelle façon cela se fera-t-il?** Contrairement au projet de loi déposé en 2002, le projet de loi no 83 n'aborde pas cet enjeu. Il s'agit pourtant selon nous d'un élément crucial pour assurer la transparence et la confiance à l'égard des régimes de redevances de développement qui seront instaurés.
- **Est-ce qu'il sera possible pour un citoyen ou un promoteur immobilier de demander la révision d'une décision rendue par une municipalité concernant les redevances à payer pour un projet? Si oui, comment est-ce que cela pourra se faire et quelle instance serait responsable d'entendre ces demandes de révision?** À nouveau, nous sommes convaincus qu'un processus de révision devrait être défini dans la loi. De cette façon, on s'assure que les intervenants concernés puissent être entendus et que les modalités concernant le paiement de redevances et devant être révisées puissent l'être. Cela pourrait également permettre d'éviter une possible judiciarisation de plusieurs dossiers de redevances. Un processus simple de révision sera bénéfique pour les citoyens, les municipalités et les promoteurs.
- **Est-ce que le citoyen qui fera l'acquisition d'une habitation neuve connaîtra les redevances de développement qui auront été payées pour celle-ci?** Le projet de loi devrait prévoir l'obligation pour les promoteurs d'informer les acheteurs d'habitations neuves des montants payés en redevances pour leur unité. Il s'agit d'un moyen simple et efficace d'informer adéquatement les citoyens. Le même principe est déjà en place pour les écofrais sur les produits électroniques. Ainsi, avec une reddition de comptes appropriée, que le projet de loi devrait également prévoir, le citoyen pourrait s'assurer que les sommes aient été dépensées aux fins prévues et que des montants perçus en trop lui soient remis.

## 6. Recommandations de l'APCHQ

---

Afin de répondre aux préoccupations que nous venons d'exprimer et bonifier le projet de loi, nous formulons seize recommandations. Celles-ci sont regroupées en trois grands thèmes :

1. Protéger la contribution financière du citoyen et éviter une double taxation
2. Baliser avec rigueur les régimes de redevances et leurs coûts
3. Tenir compte des enjeux d'abordabilité et de cohérence

### 6.1 Protéger la contribution financière du citoyen et éviter une double taxation

Le premier groupe de recommandations que nous formulons vise essentiellement à instaurer des mécanismes de compensation et d'encadrement. Cela permettrait d'éviter les situations possibles de « double taxation » du citoyen et augmenterait considérablement la transparence de la gestion des régimes de redevances de développement qui pourront être instaurés au Québec.

#### 6.1.1 Éviter la double taxation du citoyen

D'abord, les municipalités ont évidemment un bon nombre d'infrastructures existantes et déjà de nombreux équipements. Pour ceux-ci, elles ont généralement des dettes. En payant des redevances de développement, l'acheteur d'une habitation neuve finance quant à lui la construction de nouvelles infrastructures et l'achat de nouveaux équipements qui serviront à lui et aux autres propriétaires qui paieront des redevances. Il ne devrait donc pas avoir à contribuer au paiement de la dette associée aux infrastructures et équipements existants dont il ne bénéficiera pas. C'est pourquoi nous recommandons de prévoir dans le projet de loi un mécanisme de crédit de taxes foncières générales pour les propriétaires visés par les redevances. Cela permettra d'éviter les situations de « double taxation » du citoyen.

---

#### **Recommandation 1**

**Prévoir un mécanisme de crédit de taxes foncières générales pour les propriétaires visés par les redevances afin d'éviter les situations de « double taxation » du citoyen.**

---

#### 6.1.2 Réviser régulièrement les règlements municipaux sur les redevances

Il nous paraît primordial de prévoir une durée maximale pour un règlement municipal sur les redevances de développement. En assurant une révision périodique de ces règlements, nous garantissons qu'ils demeureront actuels et que les différents intervenants pourront donner leur point de vue et formuler leurs recommandations pour que les projets soient les plus adaptés possible à la réalité du moment. Par ailleurs, en inscrivant dans la loi une révision obligatoire, tant les citoyens que les promoteurs sauront à quoi s'en tenir et pourront ainsi mieux planifier leurs projets. Il est question ici d'assurer la prévisibilité des projets, essentielle au développement économique.

---

**Recommandation 2**

**Prévoir dans la loi un processus obligatoire de révision d'un règlement municipal sur les redevances de développement. Une telle révision devrait être prévue tous les cinq ans.**

---

*6.1.3 Consulter les intervenants et donner la possibilité de demander la révision d'une décision*

Dans le cadre de la mise en place de nouveaux systèmes, il est habituel de prévoir des mécanismes pertinents de consultation et de révision. De cette façon, le gouvernement s'assure que le processus est transparent et qu'il repose sur des valeurs démocratiques. Nous recommandons ainsi d'inscrire dans la loi l'obligation pour une municipalité de tenir une consultation lors de l'adoption d'un nouveau régime de redevances de développement et des révisions qui s'en suivraient (conformément à la recommandation précédente). De plus, un citoyen, un promoteur ou tout autre intervenant doit avoir la possibilité de demander la révision d'une décision rendue concernant les redevances demandées pour un projet. Dans un processus qui se veut démocratique, avoir la possibilité d'en appeler d'une décision est plus que souhaitable. La loi devrait préciser quelle instance serait chargée d'étudier les demandes de révision. Dans le projet de loi déposé en 2002, ces éléments de demande de révision existaient. Il était prévu que celui qui demande une révision doive d'abord le faire auprès de la municipalité, selon certains critères, et dans le cas où il était démontré que « la municipalité n'accomplit pas les actes de nature à faire disparaître le motif de la contestation, l'auteur de celle-ci peut la répéter auprès de la Commission »<sup>1</sup>. Les pouvoirs de la Commission municipale du Québec étaient par conséquent modifiés.

---

**Recommandation 3**

**Inscrire dans la loi l'obligation pour une municipalité de tenir une consultation lors de l'adoption d'un nouveau régime de redevances de développement.**

**Recommandation 4**

**Prévoir la possibilité pour un citoyen, un promoteur ou tout autre intervenant de demander la révision d'une décision rendue concernant les redevances demandées pour un projet. Ajuster en conséquence les pouvoirs de la Commission municipale du Québec.**

---

---

<sup>1</sup> Projet de loi de 2002, Loi modifiant la loi sur l'aménagement et l'urbanisme concernant les redevances de développement – p. 10. Annexé.

#### *6.1.4 Affecter les redevances exclusivement à un fonds dédié*

Le projet de loi prévoit déjà que les redevances soient affectées exclusivement à un fonds dédié. Cela empêchera le transfert de ces sommes au fonds général de la municipalité. Il en va de l'équité des régimes de redevances de développement mis en place.

---

##### **Recommandation 5**

**Conserver l'affectation obligatoire des redevances de développement dans un fonds dédié et préciser dans la loi que le transfert de sommes provenant de ce fonds dédié au fonds général de la municipalité est interdit.**

---

#### *6.1.5 Favoriser la reddition de comptes*

Dans la version actuelle du projet de loi no 83, il n'existe malheureusement pas de dispositions qui permettent d'assurer que les municipalités auront une reddition de comptes à effectuer en ce qui a trait à la gestion d'un régime de redevances de développement et à l'utilisation des sommes qui en seraient tirées. Nous sommes d'avis que la loi devrait préciser les grandes lignes d'une reddition de comptes obligatoire. Le citoyen, le promoteur et tout autre intervenant concerné pourraient ainsi avoir les détails de l'utilisation de ces montants. Nous craignons qu'en l'absence de telles précisions dans la loi, les informations rendues publiques sur le régime de redevances de développement varient considérablement d'une municipalité à l'autre, pouvant même être inexistantes dans certaines d'entre elles.

---

##### **Recommandation 6**

**Préciser les grandes lignes d'une reddition de comptes obligatoire de la part des municipalités qui mettent en place un régime de redevances de développement.**

---

#### *6.1.6 Offrir des garanties aux citoyens pour des montants perçus en trop*

Il se peut que dans l'établissement d'un montant de redevances de développement à payer pour un projet, les estimations de départ aient été trop élevées. Conséquemment, quelques mois ou années plus tard, une municipalité pourrait avoir récolté des montants en trop. L'APCHQ est d'avis que ceux-ci devraient être retournés dans les poches des propriétaires concernés, comme le prévoyait le projet de loi en 2002.

---

##### **Recommandation 7**

**Prévoir dans la loi de quelle façon devront être gérés les montants perçus en trop et comment ils seront retournés aux propriétaires concernés.**

---

## 6.2 Baliser avec rigueur les régimes de redevances et leurs coûts

### 6.2.1 Rendre obligatoire la réalisation d'études préalables

L'APCHQ juge que le succès des différents régimes de redevances de développement qui seront mis en place au Québec reposera sur une évaluation rigoureuse et factuelle des montants à demander pour les différents projets. Seule une étude préalable à la détermination des montants à payer en redevances de développement permettra de répondre à un tel objectif de rigueur. Les études réalisées permettront aux municipalités de démontrer que les montants demandés reposent sur une évaluation sérieuse et cela pourra également permettre d'informer les différents intervenants de façon appropriée.

---

#### **Recommandation 8**

**Exiger la réalisation d'études préalables à l'instauration de redevances pour un projet.**

---

### 6.2.2 Prévoir plus de balises pour la mise en place des régimes de redevances de développement

Il nous paraît important que le projet de loi précise quels types d'équipements ou d'infrastructures peuvent être financés par le biais des redevances de développement. Cela ferait en sorte d'éviter que des situations incongrues ne se produisent. Par exemple, en prévoyant de telles précisions dans la loi, on éviterait que le financement d'une maison de la culture ou encore d'une salle de spectacles municipale soit admissible. Par ailleurs, nous croyons que la loi, comme semble le prévoir le projet de loi no. 83, devrait préciser que les salaires pour opérer et entretenir les équipements financés par les redevances ne sont pas admissibles dans le calcul d'établissement des redevances.

---

#### **Recommandation 9**

**Préciser dans la loi quels types d'équipements et d'infrastructures peuvent être financés par le biais des redevances de développement.**

#### **Recommandation 10**

**Stipuler que les dépenses en salaires pour l'opération et l'entretien des équipements financés ne sont pas admissibles dans le calcul d'établissement des redevances.**

---

### 6.2.3 Prévoir une indexation réaliste dans le calcul des redevances

Lorsqu'une municipalité établira les redevances demandées pour un projet, celles-ci incluront certaines dépenses qui seront effectuées dans les années suivantes. Dans le calcul, une indexation annuelle sera donc prévue. Nous considérons qu'un taux d'indexation se référant à la

moyenne de l'indice des prix à la consommation des trois années précédant le calcul devrait être utilisé. Cela viserait à prévenir l'utilisation d'un taux d'indexation trop élevé pour le calcul.

---

**Recommandation 11**

**Lorsqu'un taux d'indexation est nécessaire au calcul de redevances pour financer des infrastructures ou équipements futurs, la loi devrait prévoir l'obligation d'utiliser un taux d'indexation se référant à la moyenne de l'indice des prix à la consommation des trois années précédant le calcul.**

---

#### *6.2.4 Fournir plus d'informations dans la loi quant aux exclusions et déductions*

Afin d'assurer une cohérence sur le territoire québécois et une prévisibilité pour le développement des projets, nous croyons que la loi devrait définir les projets de développement pour lesquels le paiement de redevances peut être exigé. Dans le projet de loi actuel, une disposition fait référence à l'exclusion des projets publics. Il s'agit là de la seule précision du genre. Est-ce que les développements mineurs (immeuble de quatre unités en copropriété, par exemple) sont considérés au même titre que les autres développements? Est-ce que des déductions devraient être prévues pour certains projets comme ceux de logement social? Ces questions et d'autres de même nature devraient être couvertes par le projet de loi.

---

**Recommandation 12**

**Prévoir dans la loi les exclusions et déductions en fonction du type de projet.**

---

#### *6.2.5 Prévoir un facteur d'escompte*

Malgré toute la rigueur du régime ontarien, il est prévu d'accorder un escompte de 10% au résultat lors des calculs de redevances, et ce, dans la plupart des situations. Cela sert, d'une part, à compenser pour le risque de surévaluation des coûts, et d'autre part, à refléter que la croissance liée au développement bénéficie à l'ensemble de la communauté et non pas uniquement aux nouveaux résidents. Afin de poursuivre les mêmes objectifs, le régime québécois devrait minimalement prévoir un facteur d'escompte semblable.

---

**Recommandation 13**

**Prévoir dans la loi un facteur d'escompte d'au moins 10% lors des calculs des redevances.**

---

#### *6.2.6 Informer l'acheteur des redevances payées pour son habitation*

Afin d'assurer une grande transparence du régime de redevances, nous sommes d'avis que les acheteurs d'une habitation neuve devraient connaître les montants payés en redevances pour

l'unité dont ils font l'acquisition. Cela permettrait de les informer adéquatement sur les coûts de financement des infrastructures. Il s'agirait ici d'assurer une transparence, comme c'est le cas par exemple pour le paiement des écofrais sur les produits électroniques. Le projet de loi présenté en 2002 prévoyait un tel élément de transparence.

---

**Recommandation 14**

**Obliger les promoteurs immobiliers à informer l'acheteur d'une habitation neuve du montant payé en redevances pour l'unité d'habitation. Cette information pourrait être prévue au contrat de vente.**

---

### 6.3 Tenir compte des enjeux d'abordabilité et de cohérence

#### 6.3.1 *Ne pas nuire à l'accession à la propriété*

Comme mentionné au point 2.2, l'accession à la propriété est difficile au Québec, plus que partout ailleurs au Canada. Il est important pour le gouvernement du Québec de ne pas sous-estimer l'impact des futures redevances de développement sur la capacité de plusieurs ménages d'accéder à la propriété. Si le prix de plusieurs unités d'habitation grimpe de 5 000 \$, 10 000\$, voire 20 000\$, comme cela est escompté, il est acquis que plusieurs familles seront éloignées de leur rêve de devenir propriétaires. Pour limiter cette conséquence, nous jugeons que les parlementaires devraient prévoir un montant maximal de redevances à payer par unité d'habitation ou d'un pourcentage limite. Ce montant pourrait être établi par règlement à la suite d'une analyse sur le sujet par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire ou par une autre instance appropriée.

Notons également que l'exclusion de plusieurs familles de l'accession à la propriété aurait également des incidences sur le marché de l'habitation, déjà moins vigoureux qu'il y a quelques années.

---

**Recommandation 15**

**Établir par règlement un montant maximal de redevances qu'une municipalité peut demander pour une unité d'habitation.**

---

#### 6.3.2 *S'assurer du respect des orientations gouvernementales*

Les municipalités souhaitent être reconnues comme des gouvernements de proximité et une telle reconnaissance pourrait compter plusieurs bénéfices. Cela ne devrait toutefois pas empêcher le gouvernement de prévoir dans les différentes législations des éléments qui veillent au respect de certaines orientations gouvernementales. Une loi contenant plusieurs balises aurait certainement pour effet de diminuer ce risque. Nous invitons les parlementaires à conjuguer efficacement cette volonté des municipalités d'être plus autonomes avec le respect nécessaire des orientations gouvernementales.

---

**Recommandation 16**  
**Conjuguer la volonté des municipalités d'être plus autonomes avec le respect nécessaire des orientations gouvernementales.**

---

## **7. Conclusion**

---

Le projet de loi no 83 est important et amène des changements majeurs dans la fiscalité municipale au Québec. La mise en place d'un régime de redevances de développement dans plusieurs municipalités québécoises n'est pas sans risque, mais nous sommes convaincus que cela peut bien se faire si la loi fait preuve d'une grande rigueur et qu'elle prévoit un encadrement approprié. Les municipalités font le souhait légitime d'être reconnues comme des gouvernements de proximité et l'APCHQ ne s'y oppose pas, bien au contraire. Toutefois, cela ne doit pas dégager le gouvernement de ses responsabilités d'assurer une cohérence, une rigueur et une transparence dans sa législation. De plus, il doit s'assurer que les éventuels nouveaux régimes de redevances n'aient pas pour effet de nuire à l'accession à la propriété des familles québécoises ni de freiner le secteur de l'habitation neuve.

C'est dans cette perspective que nous avons formulé seize recommandations au gouvernement dans ce mémoire. Nous avons préconisé une approche constructive pour que ce nouveau pouvoir confié aux municipalités puisse être exercé le plus efficacement possible.

L'APCHQ espère que les parlementaires retiendront ses recommandations et que le projet de loi sera bonifié.

Projet de loi n°

**LOI MODIFIANT LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME  
CONCERNANT LES REDEVANCES DE DÉVELOPPEMENT**

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'article 2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) est modifié par l'addition, après le deuxième alinéa, du suivant :

«Le gouvernement, ses ministres et les mandataires de l'État sont assujettis, de la façon prévue à l'une ou l'autre des sections IX et XII du chapitre IV, à tout règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux ou à tout règlement sur les redevances de développement.»

2. L'article 8.1 de cette loi, édicté par l'article 1 du chapitre 37 des lois de 2002, est abrogé.

3. L'article 48 de cette loi, modifié par l'article 2 du chapitre 37 des lois de 2002, est de nouveau modifié par le remplacement, dans le deuxième alinéa, du nombre «XI» par le nombre «XII».

4. L'article 53.10 de cette loi, modifié par l'article 4 du chapitre 37 des lois de 2002, est de nouveau modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, du nombre «XI» par le nombre «XII».

5. L'article 57.1 de cette loi, édicté par l'article 9 du chapitre 37 des lois de 2002, est abrogé.

6. L'article 58 de cette loi, modifié par l'article 10 du chapitre 37 des lois de 2002, est de nouveau modifié par le remplacement, dans le paragraphe 1° du deuxième alinéa, du nombre «XI» par le nombre «XII».

7. L'article 59.1 de cette loi, modifié par l'article 11 du chapitre 37 des lois de 2002, est de nouveau modifié par le remplacement, dans le paragraphe 3° du premier alinéa, du nombre «XI» par le nombre «XII».

8. L'article 59.5 de cette loi, modifié par l'article 12 du chapitre 37 des lois de 2002, est de nouveau modifié par le remplacement, dans le paragraphe 1° du deuxième alinéa, du nombre «XI» par le nombre «XII».

9. L'article 59.6 de cette loi, modifié par l'article 13 du chapitre 37 des lois de 2002, est de nouveau modifié par le remplacement, dans le paragraphe 2° du premier alinéa, du nombre «XI» par le nombre «XII».

10. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 75.12 édicté par l'article 1 du chapitre 25 des lois de 2001, de ce qui suit :

**«CHAPITRE I.2**

**«LES RÈGLES SUPRALOCALES SUR LES REDEVANCES DE DÉVELOPPEMENT**

«75.13. Lorsque le règlement gouvernemental prévu à l'article 226.2 est en vigueur, toute municipalité régionale de comté ou communauté métropolitaine peut, par règlement, décréter que toutes les municipalités locales dont le territoire est compris dans le sien doivent avoir un règlement sur les redevances de développement prévu à la section XII du chapitre IV.

Toutefois, selon que son territoire est entièrement ou partiellement compris dans celui d'une communauté métropolitaine, une municipalité régionale de comté ne dispose

pas du pouvoir prévu au premier alinéa ou ne peut s'en prévaloir qu'à l'égard du reste de son territoire.

«75.14. Une municipalité sur le territoire de laquelle n'est prévu aucun développement, au sens de l'article 145.45, est dispensée de l'obligation d'avoir un règlement sur les redevances de développement.

Cette dispense doit, pour avoir effet, être confirmée par une mention expresse de la municipalité qui en bénéficie dans le règlement de la municipalité régionale de comté ou de la communauté métropolitaine.

Celui-ci doit être modifié, afin d'y supprimer cette mention, lorsqu'un développement devient prévu sur le territoire de la municipalité mentionnée.

«75.15. Lorsque le plan d'urbanisme en vigueur d'une municipalité assujettie délimite une partie de territoire en vertu du paragraphe 8° de l'article 84, le règlement de la municipalité régionale de comté ou de la communauté métropolitaine peut autoriser cette municipalité assujettie à prévoir, dans son règlement sur les redevances de développement applicable à cette partie de territoire, que le développement prévu dans cette partie n'est pas visé par ce règlement.

Pour l'application du présent chapitre, on entend par «municipalité assujettie» toute municipalité à laquelle s'applique l'obligation d'avoir un règlement sur les redevances de développement.

«75.16. Le règlement de la municipalité régionale de comté ou de la communauté métropolitaine peut prescrire, à l'égard de l'un ou l'autre des éléments du contenu possible d'un règlement sur les redevances de développement, des règles supralocales.

Les règles ainsi prescrites doivent se retrouver dans les règlements sur les redevances de développement de toutes les municipalités assujetties.

«75.17. Le règlement de la municipalité régionale de comté ou de la communauté métropolitaine peut interdire aux municipalités assujetties :

1° d'utiliser de quelque façon que ce soit l'un ou l'autre de leurs pouvoirs, relatifs au contenu du règlement sur les redevances de développement, qu'il précise ;

2° d'utiliser un pouvoir visé au paragraphe 1° pour édicter une disposition qu'il prohibe ou toute autre au même effet.

Il peut également, à l'égard d'une règle supralocale, préciser que celle-ci constitue la seule règle que les municipalités assujetties peuvent prescrire quant à l'objet visé.

Toute municipalité assujettie doit respecter l'interdiction prévue au premier alinéa. Dans le cas prévu au deuxième alinéa, elle doit s'abstenir de se prévaloir du pouvoir relatif à l'objet visé par la règle supralocale pour ajouter, quant à celui-ci, une règle supplémentaire.

En cas de défaut, le règlement sur les redevances de développement qui contient une disposition prohibée est réputé ne pas être conforme aux règles supralocales.

«75.18. Le pouvoir prévu à l'article 75.17 ne permet pas à la municipalité régionale de comté ou à la communauté métropolitaine d'empêcher une municipalité assujettie de financer au moyen de redevances des dépenses qui peuvent être ainsi financées en vertu des dispositions de la section XII du chapitre IV et du règlement gouvernemental prévu à l'article 226.2.

Toute disposition du règlement de la municipalité régionale de comté ou de la communauté métropolitaine qui a l'effet prohibé au premier alinéa est, pour l'application

des dispositions relatives à la conformité aux règles supralocales d'un règlement sur les redevances de développement, réputée ne pas être en vigueur.

«75.19. Toute règle supralocale doit pouvoir être légalement incluse dans un règlement sur les redevances de développement, eu égard notamment à l'obligation de conformité d'un tel règlement aux objectifs du schéma d'aménagement, aux dispositions du document complémentaire au schéma et à celles de tout règlement gouvernemental prévu à l'article 226.2.

Si une règle supralocale ne pouvant faire l'objet d'une telle inclusion est prescrite par le règlement de la municipalité régionale de comté ou de la communauté métropolitaine, la disposition visée de ce règlement est, pour l'application des dispositions relatives à la conformité aux règles supralocales d'un règlement sur les redevances de développement, réputée ne pas être en vigueur.

«75.20. Après avoir adopté un règlement en vertu de l'article 75.13, la municipalité régionale de comté ou la communauté métropolitaine doit fixer le délai à l'intérieur duquel, après l'entrée en vigueur de ce règlement, toute municipalité assujettie doit avoir en vigueur un règlement sur les redevances de développement conforme aux règles supralocales.

Il en est de même, à l'égard d'une municipalité assujettie dont le règlement sur les redevances de développement a cessé d'être en vigueur, si celle-ci n'en a pas un autre en vigueur au plus tard le soixantième jour qui suit cette cessation.

«75.21. Si, à l'expiration du délai, une municipalité assujettie n'a pas en vigueur un règlement sur les redevances de développement conforme aux règles supralocales, la municipalité régionale de comté ou la communauté métropolitaine peut se substituer à la municipalité assujettie. Malgré l'expiration du délai, la municipalité assujettie peut remédier à son défaut tant que la substitution n'a pas eu lieu.

En cas de substitution, la municipalité régionale de comté ou la communauté métropolitaine est assimilée à la municipalité assujettie et tout règlement sur les redevances de développement qu'elle adopte est réputé être celui de la municipalité assujettie.

Les dépenses que la substitution occasionne à la municipalité régionale de comté ou à la communauté métropolitaine sont à la charge de la municipalité assujettie en défaut.»

11. L'article 84 de cette loi est modifié par l'addition, après le paragraphe 7°, du suivant :

«8° la délimitation de toute partie du territoire municipal à l'égard de laquelle les objectifs de consolider et de revitaliser les zones urbaines existantes ou d'augmenter dans celles-ci la densité d'occupation du sol peuvent justifier, avec l'autorisation prévue à l'article 75.15, que le règlement sur les redevances de développement prévu à la section XII du chapitre IV. ne vise pas le développement prévu dans cette partie de territoire.»

12. L'article 95 de cette loi, modifié par l'article 17 du chapitre 37 des lois de 2002, est de nouveau modifié par le remplacement, dans la troisième ligne du troisième alinéa, du nombre «XI» par le nombre «XII».

13. L'article 110.4 de cette loi, modifié par l'article 18 du chapitre 37 des lois de 2002, est de nouveau modifié par le remplacement, dans le paragraphe 1° du deuxième alinéa, du nombre «XI» par le nombre «XII».

14. L'article 110.5 de cette loi, modifié par l'article 19 du chapitre 37 des lois de 2002, est de nouveau modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, du nombre «XI» par le nombre «XII».

15. L'article 110.6 de cette loi, modifié par l'article 20 du chapitre 37 des lois de 2002, est de nouveau modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, du nombre «XI» par le nombre «XII».
16. L'article 120 de cette loi, modifié par l'article 13 du chapitre 11 des lois de 2002, est de nouveau modifié par l'insertion, dans la troisième ligne du paragraphe 1° du premier alinéa et après le numéro «145.21», de «ou 145.41».
17. L'article 123 de cette loi, modifié par l'article 24 du chapitre 37 des lois de 2002, est de nouveau modifié par le remplacement, dans la deuxième ligne du paragraphe 3° du premier alinéa, du nombre «XI» par le nombre «XII».
18. L'article 137.2 de cette loi, modifié par l'article 25 du chapitre 37 des lois de 2002, est de nouveau modifié par le remplacement, dans la première ligne du paragraphe 2° du premier alinéa, du nombre «XI» par le nombre «XII».
19. L'article 145.21 de cette loi est modifié par l'addition, à la fin, des alinéas suivants :

«Le règlement a aussi pour effet d'assujettir le droit de faire une intervention gouvernementale, lorsque celle-ci est visée au troisième alinéa, à la conclusion d'une entente dont les objets sont ceux que mentionne le premier alinéa et dont les parties sont la municipalité et l'auteur de l'intervention selon l'avis prévu à l'article 151.

Le deuxième alinéa s'applique à l'égard de toute intervention gouvernementale qui, en vertu de l'article 157, est réputée conforme aux objectifs d'un schéma d'aménagement ou aux dispositions d'un règlement de contrôle intérimaire et qui consiste dans un projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment, à l'exception d'un projet visé à l'article 145.44.

Pour l'application des articles 145.22 à 145.30 à l'égard d'une intervention gouvernementale, les mentions de la délivrance d'un permis, des immeubles visés par celui-ci et du titulaire de ce dernier signifient respectivement le droit de faire l'intervention, les immeubles visés par celle-ci et l'auteur de cette dernière.»

20. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 145.40 édicté par l'article 26 du chapitre 37 des lois de 2002, de ce qui suit :

«SECTION XII  
«LES REDEVANCES DE DÉVELOPPEMENT

«§ 1. — *Nature du pouvoir municipal*

«145.41. Le conseil d'une municipalité peut, lorsque le règlement gouvernemental prévu à l'article 226.2 est en vigueur, adopter un règlement sur les redevances de développement.

S'il s'agit d'une municipalité assujettie au sens de l'article 75.15, celle-ci est tenue d'avoir en vigueur, dans le délai fixé en vertu de l'article 75.20, un règlement sur les redevances de développement.

Ce dernier doit être conforme aux règles en vigueur prescrites par le règlement pris en vertu de l'article 226.2 et, le cas échéant, par le règlement adopté en vertu de l'article 75.13.

«145.42. Selon ce que prévoient les dispositions de la présente section et les règles visées au troisième alinéa de l'article 145.41, le règlement sur les redevances de développement a pour objet d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation ou le droit de faire une intervention gouvernementale, lorsque le permis, le certificat ou l'intervention vise certains projets, au paiement d'une telle redevance, à l'engagement de payer celle-ci, à la prise en charge de certains travaux ou à l'accomplissement combiné de plusieurs de ces actes.

«§ 2. — Contenu du règlement

«145.43. Sous réserve de l'article 145.44, est visé par le règlement tout projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment qui remplit les conditions suivantes :

1° il doit, pour être réalisé, faire l'objet d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation ou être, en vertu de l'article 157, réputé conforme aux objectifs d'un schéma d'aménagement ou aux dispositions d'un règlement de contrôle intérimaire ;

2° sa réalisation, à elle seule ou combinée à celle d'autres projets avec lesquels il forme un ensemble, entraîne une hausse dans la prestation des services municipaux de nature à nécessiter, hors de son site, l'ajout, l'agrandissement ou l'amélioration d'infrastructures ou d'équipements parmi ceux que vise l'article 145.48.

Pour l'application du paragraphe 2° du premier alinéa, le site d'un projet est l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles, selon le cas, sur lequel est prévu la construction, la transformation, l'agrandissement ou l'addition de bâtiment qui constitue le projet ou l'ensemble visé à ce paragraphe.

«145.44. Outre l'exception qu'il peut prévoir en vertu de l'article 75.15, le règlement ne vise pas :

1° la construction, la transformation, l'agrandissement ou l'addition d'un bâtiment destiné à des fins de logement social ;

2° l'agrandissement de tout bâtiment, lorsque la superficie ajoutée est inférieure à 50 % de celle qui existe avant l'agrandissement, à la condition que celui-ci ne consiste pas dans l'ajout de plus d'un logement ;

3° la transformation d'un logement.

«145.45. Le règlement peut s'appliquer, soit à l'ensemble du territoire de la municipalité, soit à un ou plus d'un secteur qu'il délimite. S'il s'applique à plusieurs, les règles qu'il prévoit peuvent différer selon les secteurs.

Constitue un secteur toute partie distincte du territoire de la municipalité qui, selon les prévisions de celle-ci, doit connaître un développement pendant la période d'application du règlement.

Le développement d'un territoire est constitué par les éléments suivants :

1° soit un projet qui remplit les conditions prévues à l'article 145.43, qui ne fait pas l'objet d'une exception prévue à l'article 145.44 et qui est réalisé sur ce territoire, soit un ensemble formé par de tels projets ;

2° la hausse dans la prestation des services municipaux qui découle de la réalisation du projet ou de l'ensemble visé au paragraphe 1° et qui est visée au paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 145.43.

«145.46. Pour assujettir plusieurs secteurs, la municipalité peut avoir un seul règlement ou plusieurs à la fois.

L'obligation pour la municipalité d'avoir en vigueur un règlement dans un certain délai, prévue au premier alinéa de l'article 75.20 et au deuxième alinéa de l'article 145.41, vise, le cas échéant, l'ensemble de règlements ayant pour effet d'assujettir tous les secteurs.

«145.47. Pour l'application du premier alinéa de l'article 145.45 et de l'article 145.46, la partie de territoire faisant l'objet de l'exception prévue en vertu de l'article 75.15 est exclue.

Dans toute autre disposition, l'expression «secteur auquel s'applique le règlement» ou toute autre au même effet est réputée viser le territoire de la municipalité, hormis le cas échéant la partie exclue en vertu du premier alinéa, lorsque le règlement de la municipalité ne délimite aucun secteur.

«145.48. Les infrastructures et équipements dont l'ajout, l'agrandissement ou l'amélioration est pris en considération sont :

1° dans la mesure où ils sont destinés à desservir principalement le projet visé ou l'ensemble dont celui-ci fait partie :

a) les éléments de systèmes d'aqueduc et d'égout, les usines de traitement des eaux et les infrastructures et équipements servant au drainage ;

b) les voies de circulation ;

c) les postes de police et de pompiers, les bibliothèques et les centres communautaires ;

d) les camions d'incendie affectés aux postes de pompiers visés au sous-paragraphe c du paragraphe 1°.

Les infrastructures et équipements visés au paragraphe 1° du premier alinéa sont pris en considération peu importe l'endroit où ils sont situés.

«145.49. Les redevances imposées par le règlement servent au financement des dépenses relatives à la hausse dans la prestation des services municipaux qui, en vertu de l'article 145.45, est comprise dans un développement visé par le règlement.

Toutefois, les dépenses de fonctionnement ne peuvent être financées au moyen des redevances, ni les dépenses qui ne sont pas à la charge des contribuables de la municipalité, notamment parce qu'elles sont financées par des contributions en provenance d'autres organismes ou par des subventions.

De plus, le règlement peut prévoir que :

1° les dépenses relatives aux infrastructures ou aux équipements qu'il précise ne sont pas financées au moyen des redevances ;

2° seule une partie des dépenses visées au premier alinéa, établie selon les règles qu'il précise, sont financées au moyen des redevances.

Compte tenu des deuxième et troisième alinéas, le règlement prévoit les règles permettant d'établir le coût de l'ajout, de l'agrandissement ou de l'amélioration visé au paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 145.43 et le montant des dépenses liées à ce coût qui sont financées au moyen des redevances.

Le financement des dépenses comprend celui de la contribution de la municipalité au paiement des dépenses, lorsque celles-ci sont effectuées par un autre organisme municipal.

«145.50. L'obligation de payer une redevance naît lorsqu'un projet compris dans un développement visé par le règlement fait l'objet d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation ou devient, en vertu de l'article 157, réputé conforme aux objectifs d'un schéma d'aménagement ou aux dispositions d'un règlement de contrôle intérimaire.

Le débiteur est celui qui demande le permis ou le certificat ou qui, selon l'avis prévu à l'article 151, est l'auteur de l'intervention gouvernementale.

Les deux premiers alinéas s'appliquent sous réserve des articles 145.51 et 145.52.

«145.51. Le règlement peut prévoir que l'obligation de payer la redevance n'a pas à être exécutée entièrement au moment où elle naît et doit plutôt faire l'objet d'un engagement pris au plus tard à ce moment.

Il prévoit alors les modalités de l'engagement de payer et les conséquences du défaut de le respecter.

Il peut prévoir qu'une partie du montant de la redevance doit être versée au moment de la naissance de l'obligation et le reste, faire l'objet de l'engagement. Il doit alors prescrire les règles permettant de calculer cette partie.

«145.52. Le règlement peut prévoir que la municipalité et le débiteur peuvent, en vue de substituer ou d'ajouter au paiement total ou partiel de la redevance un autre moyen d'assurer la réalisation de la hausse de service comprise dans le développement visé, conclure une entente portant sur l'exécution des travaux visés et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Dans un tel cas, le règlement contient, compte tenu des adaptations nécessaires, les éléments que prévoient les articles 145.21 et 145.22. Il prévoit également des règles permettant, soit de déterminer que l'exécution des obligations stipulées à l'entente dispense entièrement le débiteur de l'obligation de payer la redevance, soit d'établir la partie du montant de la redevance que le débiteur continue de devoir payer malgré l'exécution des obligations stipulées à l'entente.

Les articles 145.23 à 145.28 s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de toute entente conclue en application du règlement. Celle-ci contient également toute stipulation relative à la dispense totale ou partielle, quant à l'obligation de payer la redevance, qui découle de l'application des règles prévues au deuxième alinéa.

Constitue une redevance imposée par le règlement, au même titre que celle dont la partie à l'entente est le débiteur, la quote-part qu'un tiers doit payer, en vertu de toute disposition à laquelle renvoient les deuxième et troisième alinéas, pour contribuer au financement des dépenses visées par le règlement, en raison d'un bâtiment qui bénéficie de la hausse de service dont découlent ces dépenses.

«145.53. Le règlement prévoit, compte tenu de l'article 145.49, les règles de calcul du montant de la redevance.

Ces règles peuvent varier selon les cas.

Elles peuvent notamment varier en fonction de la catégorie d'immeubles, parmi celles que prévoit la section III.4 du chapitre XVIII de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1), à laquelle appartient tout bâtiment dont la construction, la transformation, l'agrandissement ou l'addition constitue le projet visé. Dans un tel cas, le règlement peut prévoir les ajustements nécessaires lorsqu'un bâtiment appartient simultanément à plusieurs catégories.

Les règles de calcul peuvent également prévoir l'indexation du montant de la redevance.

«145.54. La redevance ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

«§ 3. — *Processus*

«145.55. Lorsqu'un avis de motion a été donné en vue d'adopter un règlement en vertu de l'article 145.41, il est interdit de délivrer un permis de construction ou un certificat d'autorisation ou de faire une intervention gouvernementale dans le cas où la délivrance du permis ou du certificat ou le droit de faire l'intervention, advenant l'entrée en vigueur du règlement, sera assujettie au paiement d'une redevance, à

l'engagement de payer celle-ci, à la prise en charge de certains travaux ou à l'accomplissement combiné de plusieurs de ces actes.

Le premier alinéa cesse de s'appliquer si le règlement n'est pas adopté dans les deux mois qui suivent la présentation de l'avis de motion ou s'il n'est pas en vigueur dans les quatre mois qui suivent son adoption.

Le premier alinéa ne s'applique pas à l'égard d'un permis, d'un certificat ou d'une intervention dont la délivrance ou la réalisation est déjà assujettie, au moment de la présentation de l'avis de motion, soit au paiement d'une redevance ou à une condition subsidiaire mentionnée au premier alinéa, soit au paiement d'une somme en vertu d'un règlement prévu à l'article 145.21 ou d'une entente qui en découle, si le montant de cette redevance ou somme est égal ou supérieur à celui de la redevance qui sera applicable advenant l'entrée en vigueur du règlement visé au premier alinéa.

«145.56. Aux fins du processus de consultation qui précède l'adoption du règlement, la municipalité doit procéder à une étude portant sur chaque développement qui, selon la planification effectuée par la municipalité pour la période d'application du règlement, est prévu dans un secteur auquel le règlement doit s'appliquer.

Pour chaque tel développement, l'étude :

1° évalue le projet ou l'ensemble de projets visé au paragraphe 1° du troisième alinéa de l'article 145.45 ;

2° mesure la hausse de service visée au paragraphe 2° du troisième alinéa de l'article 145.45 ;

3° établit le coût de l'ajout, de l'agrandissement ou de l'amélioration d'infrastructures ou d'équipements nécessités par la hausse de service mesurée en vertu du paragraphe 2° ;

4° établit le montant des dépenses liées au coût établi en vertu du paragraphe 3° qui peuvent être financées au moyen des redevances.

Si le projet de règlement établit, aux fins du calcul du montant de la redevance, des catégories d'immeubles et si le projet ou l'ensemble de projets dont l'évaluation est visée au paragraphe 1° du deuxième alinéa vise des bâtiments appartenant à plusieurs de ces catégories, l'étude identifie la partie de la hausse de service visée au paragraphe 2° de cet alinéa qui bénéficie aux bâtiments de chaque catégorie et ventile en conséquence le coût et le montant visés aux paragraphes 3° et 4° de cet alinéa.

«145.57. Toute assemblée publique de consultation portant sur le projet de règlement porte également sur les résultats de l'étude.

À cette fin, la municipalité doit produire un document exposant ces résultats et le rendre accessible au même titre que le projet de règlement.

«145.58. Le règlement ne peut être adopté après l'expiration de la période d'un an qui suit la conclusion de l'étude.

«145.59. Le règlement cesse d'être en vigueur, si cette cessation n'est pas survenue auparavant, au cinquième anniversaire de son entrée en vigueur.

Toute entente conclue et tout autre acte accompli en application du règlement continue d'avoir ses effets, même lorsque celui-ci n'est plus en vigueur, à moins qu'un règlement ultérieur ne prévoise le contraire.

«§ 4. — Mesures d'atténuation du fardeau financier

«145.60. La municipalité doit rembourser la partie du montant d'une redevance qui a été payée en trop, avec l'intérêt couru sur le trop-perçu, lorsqu'il appert que le montant payé est supérieur à ce qu'il aurait dû être parce que :

1° le montant réel des dépenses devant être financées au moyen des redevances est moins élevé que l'estimation ayant servi au calcul du montant de celles-ci ;

2° le règlement qui est entré en vigueur en remplacement de celui en vertu duquel a été payée la redevance prévoit un montant inférieur pour les redevances destinées au financement des mêmes dépenses.

Le remboursement est fait à la personne qui, au moment de celui-ci, est le propriétaire du bâtiment bénéficiant de la hausse de service dont découle la redevance, même si cette personne n'est pas celle qui a effectué le paiement.

«145.61. Lorsque la municipalité a simultanément en vigueur un règlement sur les redevances de développement et un règlement prévu à l'article 145.21, de façon que la même personne devrait payer, en raison des mêmes travaux, à la fois la redevance prévue par le premier règlement et la somme prévue par le second, le premier s'applique au lieu du second.

Pour l'application du premier alinéa, la mention d'un règlement vise aussi toute entente qui en découle et la mention d'une personne vise aussi ses ayants cause.

La redevance qui, en vertu du premier alinéa, remplace une somme est, pour l'application de toute entente découlant du règlement prévu à l'article 145.21 qui a été conclue avant l'entrée en vigueur du règlement sur les redevances de développement, réputée être cette somme. Cette présomption s'applique sous réserve de toute entente qui découle du règlement sur les redevances de développement et qui remplace ou modifie la première.

Lorsque, au moment de l'entrée en vigueur du règlement sur les redevances de développement, une somme qui, en vertu du premier alinéa, devrait être remplacée par une redevance a déjà été payée, le montant de la redevance est réduit de celui de la somme. L'article 145.60 s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires, dans le cas où le montant de la somme qui a déjà été payé est supérieur au montant de la redevance.

«145.62. La municipalité peut accorder un crédit, à l'égard de la taxe foncière générale ou d'une taxe spéciale imposée sur tous les immeubles situés sur son territoire, à la personne qui est le débiteur de cette taxe en raison du bâtiment bénéficiant de la hausse de service dont découle la redevance, lorsque les conditions suivantes sont remplies :

1° les revenus de cette taxe sont utilisés pour financer les dépenses auxquelles donne lieu l'ajout, l'agrandissement ou l'amélioration d'une infrastructure ou d'un équipement ;

2° l'infrastructure ou l'équipement visé au paragraphe 1° appartient à la même catégorie que celui dont l'ajout, l'agrandissement ou l'amélioration donne lieu aux dépenses financées au moyen de la redevance ;

3° tout ou partie des dépenses visées au paragraphe 1° auraient pu être financées au moyen de redevances dont le bénéficiaire du crédit n'aurait pas été l'un des débiteurs.

La condition prévue au paragraphe 3° du premier alinéa est remplie même si :

1° au moment où la décision a été prise relativement au mode de financement des dépenses visées au paragraphe 1° de cet alinéa, la municipalité ne pouvait pas encore avoir de règlement sur les redevances de développement en vigueur ;

2° le bénéficiaire du crédit aurait pu être l'un des débiteurs des redevances visées à ce paragraphe 3° en raison d'un autre bâtiment que celui que vise le premier alinéa.

La municipalité fixe le montant du crédit ou prévoit les règles permettant d'établir ce montant. Celui-ci ne doit pas excéder ce qui, selon l'estimation de la municipalité, représente le montant de taxe que le bénéficiaire du crédit n'aurait pas à payer si le financement de tout ou partie des dépenses visées au paragraphe 1° du premier alinéa était fait conformément à un règlement similaire à celui qui prévoit la redevance.

La municipalité prévoit les conditions et modalités de l'octroi du crédit.

Lorsque, à l'égard du bâtiment bénéficiant de la hausse de service dont découle la redevance, une compensation est versée pour tenir lieu de la taxe visée au premier alinéa, cette compensation est, pour l'application des quatre premiers alinéas, assimilée à la taxe. Le bénéficiaire du crédit est alors la personne qui verse la compensation. Constitue une compensation visée au présent alinéa la somme qui est prévue au premier ou au troisième alinéa de l'article 205 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1), au deuxième alinéa de l'article 210 de cette loi ou au premier alinéa de l'article 254 de celle-ci.

«145.63. Lors de la première aliénation d'un bâtiment bénéficiant de la hausse de service dont découle une redevance, le cédant doit divulguer au cessionnaire le montant de celle-ci et lui indiquer, le cas échéant, quelle partie de ce montant demeure payable.

#### «§ 5. — Contestation

«145.64. Tout intéressé peut contester auprès de la municipalité la teneur du règlement en vigueur, au motif que celui-ci est fondé sur une étude incomplète ou déficiente ou sur des résultats erronés, qu'il a été adopté plus d'un an après la conclusion de l'étude ou qu'il prévoit des redevances dont l'existence ou le montant n'est pas justifié par les résultats de l'étude.

Celui de qui est exigé le paiement d'une redevance peut également contester cette exigence auprès de la municipalité, au motif que, selon le règlement, il n'est pas le débiteur de celle-ci ou doit payer un montant de redevance inférieur.

«145.65. Si la municipalité n'accomplit pas les actes de nature à faire disparaître le motif de la contestation, l'auteur de celle-ci peut la répéter auprès de la Commission.

Cette dernière peut, soit rejeter la contestation, soit déclarer le règlement inopérant, soit dispenser l'auteur de la contestation de l'obligation de payer la redevance, soit réduire le montant de redevance payable. Le règlement déclaré inopérant cesse d'être en vigueur à la date que la Commission prévoit dans sa décision ou, à défaut, le lendemain du jour où une copie de celle-ci est transmise à la municipalité.

La décision de la Commission n'est pas susceptible d'appel.

Le droit de contester auprès de la Commission n'empêche aucun recours permis par la loi pour faire déclarer nul le règlement.

Si un règlement prévu à l'article 75.13 est en vigueur sur le territoire de la municipalité, la Commission transmet à la municipalité régionale de comté ou à la communauté métropolitaine intéressée, le même jour qu'elle effectue la transmission visée au deuxième alinéa, une copie de la décision par laquelle elle déclare inopérant le règlement sur les redevances de développement.»

21. L'article 150 de cette loi est modifié par l'addition, après le troisième alinéa, du suivant :

«Outre la condition prévue au premier alinéa, l'intervention ne peut être faite, lorsqu'elle est visée par un règlement en vigueur adopté en vertu de l'un ou l'autre des articles 145.21 et 145.41, que si son auteur exécute toute obligation que ce règlement lui impose.»

22. L'article 221 de cette loi, modifié par l'article 29 du chapitre 37 des lois de 2002, est abrogé.

23. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 226, de ce qui suit :

«TITRE II.1

«RÈGLEMENTS DU GOUVERNEMENT

«226.1. Le gouvernement peut, par règlement :

1° édicter des règles concernant la forme dans laquelle doit être présenté le contenu d'un schéma d'aménagement ;

2° édicter des règles, complémentaires à celles que prévoient les dispositions de la section VI.1 du chapitre I du titre I, concernant l'élaboration d'un schéma d'aménagement révisé.

«226.2. Le gouvernement peut, par règlement, à l'égard des redevances de développement :

1° prescrire la façon d'établir la superficie qui est prise en considération aux fins de déterminer, en vertu du paragraphe 2° de l'article 145.44, que l'agrandissement d'un bâtiment n'est pas visé par un règlement sur les redevances de développement ;

2° prévoir les règles permettant de déterminer les dépenses qui, en vertu de l'article 145.49, sont financées au moyen de redevances, notamment des règles sur :

a) la nature des dépenses ;

b) la façon de déterminer, parmi les dépenses, celles qui sont liées au coût de l'ajout, de l'agrandissement ou de l'amélioration d'une infrastructure ou d'un équipement, hors du site du projet visé, que nécessite la hausse de service découlant de la réalisation du projet ou de l'ensemble dont celui-ci fait partie ;

3° prévoir des règles relatives au calcul du montant d'une redevance et à l'indexation de celui-ci ;

4° préciser le contenu du document exposant les résultats de l'étude, prévue à l'article 145.56, qui doit être effectuée avant l'adoption de tout projet de règlement sur les redevances de développement ;

5° prévoir des règles relatives à la consultation préalable à l'adoption de tout règlement sur les redevances de développement, lesquelles peuvent être plus exigeantes que les règles prévues aux articles 124 à 127 ;

6° prévoir des règles relatives aux délais et à d'autres éléments relevant de la procédure quant à la contestation, prévue à l'un ou l'autre des articles 145.64 et 145.65, de la teneur d'un règlement sur les redevances de développement ou de l'exigence du paiement d'une redevance ;

7° prévoir des règles relatives à la gestion, par toute municipalité, des redevances qu'elle perçoit.»

24. L'article 227 de cette loi, modifié par l'article 15 du chapitre 11 des lois de 2002 et par l'article 30 du chapitre 37 des lois de 2002, est de nouveau modifié :

1° par le remplacement, au sous-paragraphe *b* du paragraphe 1° du premier alinéa, de «et 145.21» par «, 145.21 et 145.41» ;

2° par le remplacement, au sous-paragraphe *e* du paragraphe 1° du premier alinéa, de «visée à l'article 145.21» par «prévue à l'un ou l'autre des articles 145.21 et 145.52 ou un engagement prévu à l'article 145.51» ;

3° par l'insertion, au deuxième alinéa et après les mots «l'entente,», des mots «à l'engagement,».

25. L'article 240 de cette loi, modifié par l'article 32 du chapitre 37 des lois de 2002, est de nouveau modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, du nombre «XI» par le nombre «XII».

26. Lorsque le premier règlement qu'une municipalité régionale de comté ou une communauté métropolitaine adopte en vertu de l'article 75.13 entre en vigueur après l'expiration de la période d'un an qui suit l'entrée en vigueur du premier règlement pris par le gouvernement en vertu de l'article 226.2, aucun règlement adopté par une municipalité locale en vertu de l'article 145.41 et aux fins duquel l'étude prévue à l'article 145.56 a commencé après l'expiration de cette période et avant l'adoption du règlement mentionné en premier lieu n'a à être modifié ou remplacé, malgré le premier alinéa de l'article 75.20 et les deuxième et troisième alinéas de l'article 145.41, pour assurer la conformité aux règles supralocales prévues par ce règlement.

Les articles mentionnés au premier alinéa sont ceux de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) qu'édicte, selon le cas, les articles 10, 20 et 23 de la présente loi.

La dispense prévue au premier alinéa prend fin lorsque le règlement qui en bénéficie cesse d'être en vigueur.

27. Les dispositions édictées par l'article 19 ne s'appliquent pas à une intervention gouvernementale à l'égard de laquelle l'avis prévu à l'article 151 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) a été signifié avant le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).

28. La présente loi entre en vigueur le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).