

Mise en place des redevances de développement – Remarques de l'APCHQ

Bonifier le projet de loi L'APCHQ comprend les objectifs poursuivis par le gouvernement dans le cadre de ce projet de loi. Nous sommes d'avis que plusieurs balises supplémentaires devraient être prévues pour bien encadrer ce nouveau pouvoir des municipalités.

Deux variables à prendre en considération

1. Achat difficile d'une première maison au Québec

Il est plus difficile au Québec que partout ailleurs au Canada d'acquérir sa première propriété. Toutes les provinces comptent au moins 70 % de ménages propriétaires, sauf le Québec qui en compte 61 %.

De plus, avec l'augmentation du prix des maisons depuis une quinzaine d'années, le marché montréalais est désormais classé comme « sévèrement inabordable » dans une étude internationale de la firme Demographia.

Nous invitons les parlementaires à s'assurer que les redevances n'éloignent pas davantage de familles de l'accession à la propriété.

2. L'habitation : un pan important de l'économie

Avec une part de 7,1 % du PIB québécois et 165 000 emplois directs et indirects dont il est responsable, le marché de l'habitation est un moteur de l'économie québécoise, et ce, malgré un ralentissement observé au cours des dernières années.

Nous recommandons aux parlementaires de s'assurer que les nouveaux régimes de redevances de développement ne viennent pas nuire à ce secteur.

Commission de l'aménagement du territoire

Déposé le : 2016-02-23
N° de dépôt : CAT-080
Secrétaire : Maximilien

« Sans un encadrement approprié, les nouveaux régimes de redevances de développement pourraient devenir pour plusieurs familles le symbole d'une importante taxation supplémentaire. »

Source : Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec

Seize recommandations formulées par l'APCHQ

Groupe 1 : Protéger la contribution financière du citoyen et éviter une double taxation

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.
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.
3. Inscrire dans la loi l'obligation de tenir une consultation lors de l'adoption d'un nouveau régime de redevances de développement.
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.
5. Conserver l'affectation obligatoire des redevances de développement dans un fonds dédié et interdire le transfert de sommes provenant de ce fonds dédié au fonds général de la municipalité.
6. Préciser les grandes lignes d'une reddition de comptes annuelle obligatoire de la part des municipalités qui mettent en place un régime de redevances de développement.
7. Prévoir dans la loi de quelle façon devront être gérés les montants perçus en trop et comment ils seront retournés aux propriétaires concernés.

Groupe 2 : Baliser avec rigueur les régimes de redevances et leurs coûts

8. Exiger la réalisation d'études préalables à l'instauration de redevances pour un projet.
9. Préciser dans la loi quels types d'équipements et d'infrastructures peuvent être financés par le biais des redevances de développement.
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.
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.
12. Prévoir dans la loi les exclusions et déductions en fonction du type de projet.
13. Prévoir dans la loi un facteur d'escompte d'au moins 10% lors du calcul des redevances.
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.

Groupe 3 : Tenir compte des enjeux d'abordabilité et de cohérence

15. Établir par règlement un montant ou pourcentage maximal de redevances pour une unité d'habitation.
16. Conjuguer la volonté des municipalités d'être plus autonomes avec le respect nécessaire des orientations gouvernementales.