

CAT - 003M
C. P. PL 39
Loi sur la fiscalité municipale et
d'autres dispositions législatives
VERSION RÉVISÉE

MÉMOIRE

umq.qc.ca   

Le 21 novembre 2023

La révision de la Loi sur la fiscalité municipale

Projet de loi no 39 – Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives



La voix des GOUVERNEMENTS de proximité

TABLE DES MATIÈRES

La voix des gouvernements de proximité	4
Introduction	5
1 La fiscalité municipale doit évoluer	6
1.1 Partage de la croissance de l'équivalent d'un point de la TVQ	6
1.2 Compensations tenant lieu de taxes	6
1.3 Remboursement de la taxe de vente du Québec (TVQ)	7
2 Autonomie municipale	8
2.1 Assurer l'équité entre les contribuables résidentiels	8
2.2 Permettre une taxation qui respecte la capacité de payer des citoyennes et des citoyens	8
2.3 Faciliter le déploiement de mesures écofiscales et des nouveaux pouvoirs fiscaux des municipalités	10
2.3.1 Redevances de développement	10
2.3.2 Pouvoir général de redevance réglementaire et le pouvoir général de taxation	11
2.4 Valoriser l'activité agricole et décourager la spéculation foncière	12
2.5 Poursuivre la révision de la Loi sur la fiscalité municipale	13
2.6 Taxation des terrains vagues	13
2.7 Taxe sur les logements vacants ou sous-utilisés	14
2.8 Réserves financières	14
3 Assurer une protection juridique accrue pour les municipalités	15
3.1 Les enjeux liés à l'expropriation déguisée	15
3.2 La notion d'expropriation déguisée	15
3.3 Le recours en expropriation déguisée	17
3.3.1 Les dispositions retirées du projet de loi n° 22	17
3.3.2 Le calcul de l'indemnité	18
3.3.3 Le mécanisme de retrait	18
3.3.4 Le point de départ de la prescription du recours en expropriation déguisée	19
4. Autres dispositions	19

4.1 Habilitation à être membre du conseil ou à être nommé à titre de fonctionnaire ou d'employé d'une municipalité	19
Synthèse des recommandations	21

La voix des gouvernements de proximité

Depuis maintenant 100 ans, l'UMQ rassemble les gouvernements de proximité de toutes les régions du Québec. Sa mission est d'exercer un leadership fort pour des gouvernements de proximité autonomes et efficaces. Elle mobilise l'expertise municipale, accompagne ses membres dans l'exercice de leurs compétences et valorise la démocratie municipale. Ses membres, qui représentent plus de 85 % de la population et du territoire du Québec, sont regroupés en caucus d'affinité : municipalités locales, municipalités de centralité, cités régionales, grandes villes et municipalités de la Métropole.

Introduction

Le présent mémoire vise à faire part des commentaires de l'Union des municipalités du Québec (UMQ) quant au projet de Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives (projet de loi n° 39).

L'Union souhaite d'abord souligner l'important jalon que représente l'enchâssement dans la Loi sur la fiscalité municipale du partage de la croissance de l'équivalent d'un point de la TVQ en matière de fiscalité municipale. Ce changement législatif vient assurer la pérennité de cet important transfert pour le milieu municipal.

Le contexte de crise du logement, de crise de l'itinérance et de crise climatique pose d'importants défis aux gouvernements de proximité. Malheureusement, à l'heure actuelle, ils n'ont pas l'ensemble des outils fiscaux nécessaires pour faire face à ces importants défis. Le projet de loi prévoit certaines avancées en ce sens, notamment en permettant la taxation par secteurs, en décloisonnant les catégories d'immeubles dans le secteur résidentiel et en octroyant le pouvoir de taxer les logements vacants et sous-utilisés. Cependant, certains éléments sont absents du projet de loi. Dans l'éventualité de leur inclusion, ils permettraient une meilleure atteinte des objectifs poursuivis collectivement. Le présent mémoire vise donc à soumettre des recommandations en ce sens.

1 La fiscalité municipale doit évoluer

Les gouvernements de proximité sont aux premières loges des enjeux, des besoins et des aspirations de la population. Au cours des dernières années, leur rôle a évolué, ajoutant la prestation de services à la personne aux services à la propriété, considérés comme étant le rôle plus traditionnel des municipalités.

Ce rôle en évolution a un impact important sur les budgets des municipalités. En effet, les crises du logement et de l'itinérance, en plus de la lutte contre les changements climatiques et de l'adaptation à ces changements, créent une pression additionnelle sur les finances municipales. À ces nouvelles responsabilités s'ajoutent notamment l'important déficit de maintien des actifs municipaux d'eau, évalué à plus de 38 milliards de dollars, ainsi que le contexte économique difficile caractérisé par l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, qui mettent tous à mal les finances municipales. Pour être en mesure de répondre de la manière la plus optimale à ces enjeux, la fiscalité municipale doit évoluer, afin que les outils à la disposition des municipalités permettent de créer les bons incitatifs et de contribuer à résorber ces enjeux.

1.1 Partage de la croissance de l'équivalent d'un point de la TVQ

Le partage de la croissance de l'équivalent d'un point de la TVQ a été mis en œuvre dans le cadre du Partenariat 2020-2024 : Pour des municipalités et des régions encore plus fortes (Partenariat 2020-2024). Rappelons que ce transfert a été obtenu par le milieu municipal dans un contexte où un constat clair avait été fait à l'effet que l'effritement de l'assiette foncière commerciale et industrielle requérait une nouvelle source de revenu dépendant de la croissance économique plutôt que de la valeur foncière. Cet effritement, caractérisé notamment par la croissance du commerce en ligne et l'avènement du télétravail, s'est accentué depuis la signature du Partenariat 2020-2024.

La pérennisation du partage de la croissance de l'équivalent d'un point de la TVQ, par son enchâssement dans la Loi sur la fiscalité municipale, représente une avancée notable, qui répond à une demande portée par l'UMQ depuis plus d'un an. Ainsi, les revenus des municipalités seront plus prévisibles et le milieu municipal pourra bénéficier de la croissance économique.

1.2 Compensations tenant lieu de taxes

Les immeubles qui font partie du réseau de l'éducation sont non imposables aux fins de la taxation foncière municipale, mais font l'objet de compensations tenant lieu de taxes versées par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). Le montant de la compensation à verser à la municipalité est calculé en utilisant notamment un taux de compensation spécifique applicable à une catégorie d'immeubles. Alors que le taux de compensation applicable est de 100 % pour les immeubles des réseaux de la santé et des services sociaux, de l'enseignement supérieur et des services de garde, ce taux est de 82 % pour les immeubles du réseau de l'enseignement primaire et secondaire.

Pourtant, les municipalités sont tenues d'offrir 100 % des services municipaux aux immeubles scolaires du réseau de l'enseignement primaire et secondaire. Il en résulte que la compensation tenant lieu de taxe versée aux municipalités pour les immeubles du réseau de l'enseignement primaire et secondaire ne correspond pas à l'ensemble des taxes que les

municipalités seraient en mesure de percevoir si ces immeubles ne faisaient pas partie de ce réseau. Le manque à gagner pour les municipalités est estimé à environ 50 millions de dollars par année.

Par ailleurs, le milieu municipal craint d'assister à un recul des compensations tenant lieu de taxes qui seront versées aux municipalités dans les prochaines années. En effet, la croissance importante des valeurs imposables pour le secteur résidentiel crée une tendance à la baisse sur les taux de taxation par 100 \$ d'évaluation foncière, ce qui a pour effet d'entraîner une pression à la baisse sur le taux global de taxation, l'indice utilisé par le MAMH pour verser les compensations tenant lieu de taxes aux municipalités. Or, ces distorsions créées par des variations importantes en ce qui concerne le rôle d'évaluation d'une municipalité ne devraient pas entraîner une réduction des compensations versées. Il apparaît important de revoir la mécanique prévue en matière de compensations tenant lieu de taxes, afin que les municipalités ne soient pas pénalisées dans un contexte où la pression sur leurs dépenses est forte.

Recommandation n° 1 : Hausser à 100 % le taux de compensations tenant lieu de taxes pour les immeubles du réseau de l'enseignement primaire et secondaire.

Recommandation n° 2 : Revoir la mécanique du taux global de taxation afin que les compensations tenant lieu de taxes versées aux municipalités ne soient pas affectées négativement par le dépôt des rôles d'évaluation foncière.

1.3 Remboursement de la taxe de vente du Québec (TVQ)

Les municipalités doivent actuellement payer de la TVQ au gouvernement du Québec, pour ensuite être remboursées à seulement 50 %. Elles doivent donc taxer davantage leurs citoyennes et leurs citoyens pour payer cette taxe au gouvernement du Québec. Pour l'Union, il est clair qu'un gouvernement ne devrait pas en taxer un autre. À cet effet, rappelons que le gouvernement fédéral rembourse la TPS à 100 %. Le gouvernement du Québec devrait emboîter le pas et rembourser 100 % de la TVQ.

Pourtant, le remboursement à 100 % de la TVQ permettrait d'accélérer les investissements productifs des municipalités (infrastructures, équipements informatiques, etc.). Les municipalités jouent un rôle clé pour créer un environnement propice aux affaires. Malheureusement, bien des investissements nécessaires pour soutenir la croissance économique et des projets structurants sur les plans économique et environnemental n'ont pas une rentabilité fiscale strictement foncière, ce qui réduit d'autant leur intérêt pour les municipalités qui les retardent voire les délaissent.

Les municipalités font face à d'importantes hausses de coûts, notamment en matière d'infrastructures. En ayant un remboursement plus important de la TVQ sur leurs investissements, les municipalités pourront renforcer leur capacité d'investissement, qui est en soi profitable pour tous les ordres de gouvernement. Les projets de revitalisation de quartier ou de village, la reconversion économique ou urbaine et la mise en valeur des potentiels du territoire et de l'environnement prendront un nouvel intérêt, stimulant l'économie de tout le Québec.

Recommandation n° 3 : Rembourser 100 % de la TVQ payée par les municipalités

2 Autonomie municipale

2.1 Assurer l'équité entre les contribuables résidentiels

L'article 244.64.9 de la Loi sur la fiscalité municipale permet d'alléger le fardeau des petites entreprises commerciales ou industrielles et prévoit la possibilité de fixer, pour chaque catégorie ou sous-catégorie d'immeubles non résidentiels et pour les immeubles industriels, deux taux différents s'appliquant selon des strates de la valeur des immeubles visés.

À l'heure actuelle, cette disposition n'est pas permise pour le secteur résidentiel. Cependant, elle permettrait de corriger plusieurs iniquités qui existent entre les contribuables municipaux. Effectivement, plusieurs municipalités ont noté une croissance plus importante des valeurs foncières pour les immeubles résidentiels se trouvant sous la moyenne des valeurs imposables des immeubles résidentiels comparativement aux immeubles de plus grande valeur. Concrètement, ce phénomène entraîne un transfert du fardeau fiscal des mieux nantis vers les moins bien nantis. Par un souci d'équité entre les contribuables du secteur résidentiel, la flexibilité prévue pour le secteur non résidentiel à l'article 244.64.9 de la Loi sur la fiscalité municipale devrait être étendue au secteur résidentiel, afin que les municipalités puissent ajuster les taux de taxation en fonction des variations au rôle d'évaluation foncière.

Recommandation n° 4 : Permettre l'ajout d'une deuxième catégorie de taxation en fonction de la valeur des immeubles pour le secteur résidentiel, tel que permis actuellement pour le secteur non résidentiel à l'article 244.64.9 de la Loi sur la fiscalité municipale.

2.2 Permettre une taxation qui respecte la capacité de payer des citoyennes et des citoyens

Le contexte économique actuel est difficile. Les coûts augmentent rapidement, tant pour la population que pour les municipalités, et le milieu municipal souhaite respecter la capacité de payer des citoyennes et des citoyens. Or, pour plusieurs municipalités, il pourrait être difficile d'y arriver. En effet, certaines dispositions de la Loi sur la fiscalité municipale pourraient contraindre ces municipalités à hausser substantiellement le fardeau fiscal du secteur résidentiel afin d'éviter un effritement de leurs revenus autonomes.

La Loi sur la fiscalité municipale prévoit des taux maximums pour le taux particulier à la catégorie des immeubles non résidentiels, qui sont obtenus en multipliant le taux de base de la municipalité, qui s'applique au secteur résidentiel, par des coefficients qui sont établis à l'article 244.40 de la Loi sur la fiscalité municipale. Ces coefficients ne reflètent plus la réalité observée sur le terrain. En effet, un déséquilibre est observé entre la croissance de la valeur des propriétés résidentielles et non résidentielles.

La croissance rapide de la valeur des propriétés résidentielles au cours des dernières années a amené bon nombre de municipalités à réduire le taux de taxation de base, de manière à ne pas créer un choc important sur le compte de taxes des citoyennes et des citoyens. En bref, une hausse de valeur de 50 % d'une propriété n'a pas engendré une hausse de 50 % du compte de taxes. Le même principe s'est appliqué, mais dans une mesure moindre du côté non résidentiel étant

donné une croissance de la valeur des propriétés beaucoup moins rapide. Or, ce phénomène a pour effet d'accroître l'écart entre le taux de base applicable au secteur résidentiel et le taux particulier à la catégorie des immeubles non résidentiels, sans que le fardeau fiscal d'un secteur ait augmenté par rapport au fardeau fiscal de l'autre secteur.

Pour leurs budgets 2024, plusieurs municipalités ont maintenant atteint les plafonds prévus à l'article 244.40 de la Loi sur la fiscalité municipale, si bien qu'elles se retrouvent devant le dilemme suivant : soit elles haussent de manière substantielle le fardeau fiscal du secteur résidentiel dans le but de maintenir l'écart de taux sous le plafond prévu à la Loi, soit elles réduisent substantiellement le fardeau fiscal du secteur non résidentiel, ce qui réduira significativement leurs revenus et mettra leurs budgets dans une situation précaire où des coupures importantes de services à la population devront être effectuées. Il s'agit de situations qui ne sont pas souhaitables dans les deux cas. Le milieu municipal ne souhaite pas être contraint d'imposer d'importantes hausses du fardeau fiscal des citoyennes et des citoyens en raison d'ajustements aux valeurs des propriétés sur leurs territoires. Cependant, c'est ce qu'il risque d'arriver si le statu quo est maintenu, ce qui réduira les revenus disponibles des ménages alors que le contexte économique est difficile et qui aggravera la crise actuelle de l'accès à la propriété.

Les coefficients prévus à l'article 244.40 de la Loi sur la fiscalité municipale ont été ajustés à plusieurs reprises par le passé. En effet, la dernière modification a eu lieu en 2017. Il y aurait lieu de procéder à un nouvel ajustement de ces coefficients qui reflète l'évolution des valeurs imposables au cours des dernières années.

Par ailleurs, le retrait de l'obligation d'adoption d'une stratégie de resserrement des taux pour les immeubles non résidentiels lors de l'utilisation de taux par strate de valeur offrirait davantage de flexibilité aux municipalités en matière de fiscalité. La Loi sur la fiscalité municipale prévoit que les taux par strate de valeur peuvent être appliqués seulement si la municipalité se dote d'une stratégie de resserrement de l'écart fiscal entre les immeubles résidentiels et non résidentiels. Une municipalité qui impose des taux par tranche de valeur doit donc obligatoirement tendre vers une réduction de l'écart entre le taux résidentiel et le taux non résidentiel. Or, le resserrement obligatoire des taux constitue un frein à l'utilisation des taux par strate pour les immeubles non résidentiels. Le retrait de cette contrainte offrirait davantage de flexibilité aux municipalités en matière de répartition du fardeau fiscal des immeubles non résidentiels. Elles pourraient notamment mieux s'adapter aux réalités économiques des immeubles commerciaux situés sur leur territoire, par exemple celles de petites et moyennes entreprises.

Recommandation n° 5 : Modifier l'article 244.40 de la Loi sur la fiscalité municipale afin de hausser l'écart permis entre le taux de taxation foncière de base et le taux particulier à la catégorie des immeubles non résidentiels.

Recommandation n° 6 : Retirer l'obligation d'adopter une stratégie visant à réduire l'écart fiscal entre les taux résidentiels et non résidentiels.

2.3 Faciliter le déploiement de mesures écofiscales et des nouveaux pouvoirs fiscaux des municipalités

La dépendance des municipalités à l'impôt foncier préoccupe le milieu municipal depuis plusieurs années. En effet, ce sont toujours près de 70 % des revenus des municipalités qui en proviennent. Dans un contexte où les perspectives de croissance des revenus provenant de l'impôt foncier sont limitées alors que les responsabilités municipales sont grandissantes et que l'inflation se poursuit, les municipalités explorent de nouvelles sources de revenus et souhaitent utiliser les nouveaux pouvoirs dévolus aux municipalités au cours des dernières années : le pouvoir de redevances de développement, le pouvoir général de redevance réglementaire et le pouvoir général de taxation.

2.3.1 Redevances de développement

Le pouvoir de mettre en œuvre des redevances de développement, octroyé aux municipalités en 2016, est maintenant utilisé par plusieurs dizaines de municipalités au Québec. Il s'agit d'ailleurs d'un outil de financement des infrastructures municipales largement répandu dans les municipalités de certaines provinces canadiennes et de certains États américains.

Rappelons que cette contribution a pour but de financer en totalité ou en partie une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux nécessaires pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant d'une demande de permis ou de certificat (par exemple, une bibliothèque, une caserne de pompiers ou une station de pompage d'eau). Ces redevances ont donc pour objectif de contribuer au financement d'infrastructures qui bénéficieront aux demandeurs de permis ou de certificats. Il s'agit d'un outil additionnel dans le coffre à outils des municipalités pour financer leurs infrastructures dans une perspective utilisateur-payeur. Il est primordial que ce pouvoir soit consolidé, et ce, dans le respect de l'autonomie municipale.

Or, pour l'Union, le projet de loi va dans la direction contraire à bien des égards. Les pouvoirs qui seraient octroyés au ministre à l'article 2 du projet de loi n° 39 sont très larges et représentent un important risque d'effritement du pouvoir des municipalités. Concrètement, l'ajout de restrictions et de critères additionnels par voie de règlement représente un risque juridique pour les dizaines de règlements adoptés par les municipalités au cours des dernières années. Pour ces raisons, l'Union recommande de retirer l'article 2 du projet de loi.

À l'heure actuelle, certaines municipalités font déjà face à des contestations devant les tribunaux en ce qui concerne leurs règlements instituant une redevance de développement. C'est le cas notamment de la Ville de Brossard, pour laquelle plusieurs dizaines de millions de dollars sont potentiellement à risque en raison de cette contestation. Dans une perspective de réduction du risque juridique et de consolidation du pouvoir de redevances de développement, le projet de loi devrait affirmer que les règlements pris en vertu de ce pouvoir doivent être interprétés de manière large et libérale par les tribunaux.

Le projet de loi n° 39 représente une occasion pour assouplir certaines contraintes prévues au régime actuel. En effet, l'Union recommande de permettre la perception de redevances tant et aussi longtemps que les sommes perçues n'ont pas atteint le coût total d'une infrastructure et de permettre davantage de flexibilité en ce qui concerne l'utilisation d'éventuels surplus dans les fonds consacrés aux redevances. Cela permettrait une meilleure identification des infrastructures devant être financées, à travers le temps. Par ailleurs, l'octroi de ce pouvoir aux agglomérations permettrait à celles-ci de bénéficier également de cette source de revenu additionnelle alors que dans certaines municipalités, plusieurs infrastructures et services sont administrés au niveau des agglomérations.

Recommandation n° 7 : Retirer l'article 2 du projet de loi n° 39 qui prévoit un pouvoir réglementaire du ministre de restreindre l'utilisation de redevances de développement par les municipalités.

Recommandation n° 8 : Affirmer que les règlements municipaux pris en vertu du pouvoir de redevances de développement doivent être interprétés de manière large et libérale par les tribunaux.

Recommandation n° 9 : Permettre la mise en place de redevances de développement dans un contexte d'agglomération.

Recommandation n° 10 : Permettre la perception de redevances tant et aussi longtemps que les sommes perçues n'ont pas atteint le coût total d'une infrastructure.

Recommandation n° 11 : Permettre davantage de flexibilité en ce qui concerne l'utilisation d'éventuels surplus dans les fonds consacrés aux redevances de développement.

2.3.2 Pouvoir général de redevance réglementaire et le pouvoir général de taxation

Bien qu'ils suscitent de l'intérêt de la part du milieu municipal, le pouvoir général de taxation et le pouvoir général de redevances réglementaires, qui permettent notamment la mise en œuvre de mesures écofiscales dans les municipalités, sont peu utilisés à l'heure actuelle. Il y a un intérêt manifeste dans bon nombre de municipalités québécoises pour les utiliser. Cependant, elles font face à d'importantes barrières qui compliquent, limitent et parfois empêchent leur utilisation, notamment :

- Complexité d'implantation : comme peu de cas sont répertoriés à l'échelle du Québec, les meilleures pratiques ne sont pas nécessairement connues;
- Lourdeur administrative : les coûts pour la mise en œuvre ainsi que pour assurer le suivi, l'administration et la vérification à la suite de la mise en œuvre sont souvent importants, ce qui fait en sorte qu'une analyse coût-bénéfice n'indiquera pas qu'il est souhaitable d'aller de l'avant avec la mise en œuvre d'une mesure;
- Difficulté de percevoir les sommes : les municipalités doivent actuellement conclure des ententes avec les commerçants pour prélever les redevances, ce qui est en soi un processus lourd d'un point de vue administratif, et

qui limite le réel potentiel des mesures pouvant être mises en œuvre en vertu de ces pouvoirs. De plus, les municipalités qui pourraient souhaiter recourir à des organismes publics et parapublics dans l'opérationnalisation des mesures font souvent face à d'importants obstacles et à une absence de collaboration de la part de ces organismes. Par exemple, au cours des dernières années, des municipalités ont souhaité instaurer une taxe sur l'immatriculation. La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) s'est dotée en 2020 d'un règlement établissant une taxe de 50 dollars par an par véhicule qui permettrait de dégager des revenus supplémentaires de plus de 100 millions de dollars par année. Cette nouvelle taxe sera appliquée seulement à compter de 2024. Elle offre certaines possibilités aux municipalités de bénéficier d'autres sources que la taxe foncière pour financer des services tels que le transport collectif. Toutefois, la collaboration de la Société de l'assurance automobile du Québec (SAAQ) est essentielle pour mettre en place une telle taxe. Le ministère des Transports et de la Mobilité durable a par le passé ouvert la porte à une meilleure collaboration à ce niveau. L'UMQ recommande ainsi de faciliter l'accès aux « capacités administratives » des organismes publics et parapublics par les municipalités pour permettre à celles qui le souhaitent d'établir, par exemple, une taxe sur les immatriculations des véhicules. Cette facilitation doit également offrir la flexibilité nécessaire pour que les municipalités puissent ajuster cette taxe au moment opportun, notamment lors de l'élaboration des budgets municipaux.

- **Risque juridique :** Malheureusement, l'exemple récent de la Ville de Percé vient justifier les craintes de plusieurs municipalités en ce qui concerne l'utilisation du pouvoir général de taxation et le pouvoir général de redevances réglementaire. La Ville de Percé était parmi les premières à se doter d'une redevance réglementaire. Le milieu municipal souhaite pouvoir bénéficier d'assises juridiques plus solides afin de limiter les risques de contestation de règlements pris en vertu de ces pouvoirs fiscaux. Une clarification dans le cadre de ce projet de loi à l'effet que les tribunaux doivent interpréter l'utilisation de ces pouvoirs de manière large et libérale contribuerait à leur utilisation.

Recommandation no 12 : Affirmer que les règlements municipaux pris en vertu du pouvoir général de taxation et du pouvoir général de redevances réglementaires doivent être interprétés de manière large et libérale par les tribunaux.

Recommandation n° 13 : Garantir la pleine collaboration des organismes publics et parapublics dans l'opérationnalisation des mesures écofiscales et des mesures prises en vertu du pouvoir général de redevance réglementaire et du pouvoir général de taxation par les municipalités.

Recommandation n° 14 : Mettre en place une vigie des règlements adoptés en vertu du pouvoir de redevances de développement, de pouvoir général de taxation et du pouvoir général de redevances réglementaires et publiciser les meilleures pratiques pour en favoriser leur utilisation.

2.4 Valoriser l'activité agricole et décourager la spéculation foncière

L'agriculture revêt une importance cruciale pour le Québec, tant d'un point de vue de sécurité alimentaire qu'économique. Pour favoriser l'activité agricole, il est important d'assurer le maintien des superficies disponibles pour le secteur agricole.

Pour y arriver, les municipalités doivent avoir les outils afin de décourager la spéculation foncière et s'assurer que les terres ayant un potentiel agricole soient exploitées.

Certaines municipalités peuvent imposer une taxe supplémentaire sur la valeur foncière des terres en friche en vertu de projets de loi privés. Nous proposons d'étendre ce droit à l'ensemble des municipalités, afin d'inciter à la valorisation des terres agricoles, partout au Québec.

Recommandation n° 15 : Permettre l'imposition d'une taxe foncière sur les terres en friche à l'ensemble des municipalités.

2.5 Poursuivre la révision de la Loi sur la fiscalité municipale

La Loi sur la fiscalité municipale contient une série d'exceptions pour le paiement de taxes foncières, de compensations pour services municipaux et de taxes d'affaires. Il n'y a pas eu de révision exhaustive de ces exceptions depuis plusieurs décennies, ce qui a conduit à une accumulation des exemptions et à un effritement du champ fiscal foncier. L'Union considère qu'il serait pertinent de lancer un chantier visant la révision des exemptions de paiement de taxes foncières et d'autres taxes prévues à la Loi sur la fiscalité municipale.

Recommandation n° 16 : Lancer un chantier visant la révision des exemptions de paiement de taxes foncières et d'autres taxes prévues à la Loi sur la fiscalité municipale.

2.6 Taxation des terrains vagues

L'Union accueille favorablement les dispositions du projet de loi qui visent à accroître l'autonomie des municipalités en matière de taxation des terrains vagues. Ce changement fait écho à une demande portée par l'UMQ depuis plusieurs années. La hausse du taux maximal de taxation permis offre un outil de plus aux municipalités pour créer un réel incitatif au développement de ces terrains qui ont souvent un potentiel de développement intéressant. Cela est particulièrement le cas pour les terrains vagues desservis par des services d'aqueduc et d'égouts, qui sont souvent dans des secteurs névralgiques et où des projets permettraient notamment de consolider les tissus urbains et d'accélérer le développement d'habitations et de projets créateurs de richesse. Une utilisation plus efficace de ces terrains permettra également aux municipalités de mieux rentabiliser leurs importants investissements en infrastructures.

L'Union souhaite cependant exprimer son incompréhension devant la proposition d'obliger les municipalités à octroyer un crédit de taxes relatif aux terrains vagues acquis par succession pour une durée de cinq ans. Les objectifs de politiques publiques visés, qui sont mentionnés ci-haut, demeurent les mêmes et ce, peu importe les circonstances dans lesquelles un propriétaire acquiert un terrain. De plus, le patrimoine acquis dans le cadre de la succession devrait suffire à couvrir le paiement de l'impôt foncier sur ces actifs qui, jusqu'au moment de la succession, étaient assujettis au taux de taxation plus élevé. Par ailleurs, la création d'un droit acquis prenant la forme d'un crédit de taxes relatif à certains terrains vagues acquis par succession créerait un régime fiscal à deux vitesses qui entraînerait une lourdeur administrative importante dans un contexte de rareté de main-d'œuvre et de ressources. En effet, la complexité d'un point de vue technique et

administratif de mettre en œuvre un système de la sorte est non négligeable. À notre avis, une analyse des coûts comparativement aux bénéfices milite en défaveur de cette disposition.

Recommandation n° 17 : Retirer l'obligation d'octroyer un crédit de taxes relatif aux terrains vagues acquis par succession.

2.7 Taxe sur les logements vacants ou sous-utilisés

L'Union accueille favorablement les dispositions du projet de loi qui visent à permettre aux municipalités de recourir à une taxe sur les logements vacants ou sous-utilisés. Dans un contexte de crise du logement où plusieurs milliers de logements pourraient être retournés au marché locatif, cet outil permettra aux municipalités de créer un incitatif additionnel en ce sens aux propriétaires de logements.

Le projet de loi prévoit que le taux maximal de la taxe ne peut excéder 1% de la valeur de l'unité d'évaluation. Or, pour que cet outil atteigne pleinement son objectif, l'Union recommande de hausser ce taux maximal à 3 %, soit le taux utilisé présentement à Vancouver pour une taxe similaire. Les municipalités sont les mieux à même d'évaluer le taux le plus approprié en fonction de leur réalité socio-économique propre.

Recommandation n° 18: Hausser le taux maximal prévu de 1 % à 3 % en ce qui concerne le pouvoir de recourir à une taxe sur les logements vacants ou sous-utilisés.

2.8 Réserves financières

Les municipalités doivent composer avec plusieurs contraintes en ce qui concerne la création de réserves financières et l'utilisation de leurs excédents de fonctionnement. Pour l'Union, ces dispositions sont contraignantes pour le milieu municipal et ne reflètent pas leur rôle de gouvernements de proximité.

La Loi permet à une municipalité d'affecter son excédent de fonctionnement totalement ou en partie pour une fin précise et de créer une réserve financière pour une fin précise. Une municipalité qui souhaite créer un fonds spécial et y dédier une part de ses revenus doit absolument déterminer les fins pour lesquelles ces sommes seront dédiées. Or, les priorités de la population peuvent évoluer au fil du temps. Les outils financiers des municipalités devraient être suffisamment flexibles pour refléter cette réalité.

Par ailleurs, l'article 569.5 de la Loi sur les cités et les villes et l'article 1094.5 du Code municipal du Québec prévoient un plafonnement des montants qui peuvent être versés dans une réserve financière. Cette limite contraint la liberté d'action des municipalités alors que la création de réserves financières représente une pratique de saine gestion financière. Pour l'Union, elle n'a plus sa raison d'être, particulièrement dans un contexte où des investissements majeurs en infrastructures sont nécessaires, que ce soit pour la mise à niveau, la bonification ou l'adaptation aux changements climatiques.

Recommandation n° 19 : Permettre la création de réserves financières afin de conserver des sommes à des fins diverses et retirer les montants maximums pouvant être versés dans une réserve financière.

3 Assurer une protection juridique accrue pour les municipalités

3.1 Les enjeux liés à l'expropriation déguisée

En commission parlementaire en septembre dernier, l'UMQ a accueilli favorablement le fait que le projet de loi n° 22, Loi concernant l'expropriation (projet de loi n° 22) offrait certaines pistes de solution en matière d'expropriation déguisée. Elle considérait que l'encadrement, même partiel, du recours en expropriation déguisée constituait une avancée, bien que des ajustements apparaissaient nécessaires. Ces pistes de solution ont depuis été retirées du projet de loi n° 22. La vice-première ministre et ministre des Transports et de la Mobilité durable, Mme Geneviève Guilbault, a justifié ce retrait en évoquant le fait que la ministre des Affaires municipales, Mme Andrée Laforest, aborderait ces enjeux dans un projet de loi distinct. L'Union considère que le projet de loi n° 39 est le véhicule législatif tout désigné pour répondre à ces enjeux qui ont fait l'objet de discussions poussées lors de l'étude du projet de loi n° 22. À cet effet, l'UMQ réitère que les enjeux d'expropriation déguisée ont une incidence sur les finances municipales, tout en menaçant l'exercice plein et entier des pouvoirs municipaux. Le projet de loi n° 39 devrait à la fois encadrer le recours en expropriation déguisée tout en précisant la notion même d'expropriation déguisée. Les enjeux liés à l'expropriation déguisée méritent une solution globale et cohérente.

3.2 La notion d'expropriation déguisée

Par sa nature, la réglementation d'urbanisme affecte nécessairement la valeur des immeubles. Il est établi qu'une baisse de valeur engendrée par la réglementation ne donne pas lieu à une indemnisation. En effet, une municipalité qui devrait indemniser un propriétaire à chaque fois qu'elle restreint le potentiel de développement d'un immeuble n'aurait, dans les faits, que des pouvoirs urbanistiques très limités. Cela constituerait un frein important à la planification de l'aménagement de son territoire et à sa capacité d'intervenir sur celui-ci. À cet effet, les poursuites pour expropriation déguisée constituent un risque important pour les finances municipales et les deniers publics.

Les municipalités ont besoin de prévisibilité et d'un cadre juridique clair dans l'exercice de leurs compétences et des pouvoirs qui y sont associés. En l'absence d'une législation claire, les municipalités assument seules le risque qui découle des règles fixées par les tribunaux en matière d'expropriation déguisée alors qu'elles imposent des restrictions conséquentes avec les objectifs du gouvernement du Québec. C'est notamment le cas en matière de protection des milieux humides et hydriques, de contrôle des zones potentiellement exposées aux glissements de terrains, de gestion des zones inondables et de protection du patrimoine.

Les récents jugements en matière d'expropriation déguisée soulignent le fait que la Loi pourrait prévoir, au cas par cas, qu'il ne peut y avoir indemnité pour expropriation déguisée. Une telle solution va à l'encontre du principe de non-indemnisation en matière d'urbanisme. L'UMQ propose plutôt de réitérer ce principe dans la Loi.

Recommandation n° 20 : Enchâsser le principe selon lequel une atteinte au droit de propriété découlant de l'utilisation des pouvoirs prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, à la *Loi sur le patrimoine culturel* et à la *Loi sur les compétences municipales* ne donne pas lieu à une indemnisation.

Au Québec, l'interprétation de la notion d'expropriation déguisée a largement été laissée aux tribunaux. Les récents jugements en la matière sont inquiétants puisqu'il en découle qu'un règlement d'urbanisme conforme à l'habilitation législative peut donner lieu à une expropriation déguisée sans même qu'il y ait appropriation de l'immeuble par la municipalité. Il en résulte donc que le seul effet restrictif du règlement, au regard de l'usage raisonnable, peut donner lieu à une expropriation déguisée.

À ce titre, les jugements récents nous apprennent qu'un changement de zonage qui a pour effet de maintenir un milieu naturel dans un état naturel est à ce point restrictif pour un propriétaire qu'il peut donner lieu à une expropriation déguisée. Les tribunaux ont ainsi opté pour un point de vue essentiellement centré sur les intérêts du propriétaire. En octobre dernier, un jugement de la Cour supérieure a conclu qu'un règlement valide qui limite les usages ne donne pas droit à une indemnité puisqu'il ne s'agit pas d'une expropriation déguisée. Bien que représentant une lueur d'espoir, cette décision démontre que les tribunaux ne sont pas fixés sur le test applicable et les circonstances qui permettent de conclure à une expropriation déguisée. Cela renforce le besoin que le législateur intervienne pour réduire l'incertitude liée aux actions judiciaires tout en protégeant les pouvoirs réglementaires municipaux.

L'article 170 du projet de loi n° 22 prévoyait d'enchâsser le concept d'usage raisonnable dans la Loi sans toutefois le définir. L'Union préconise que les paramètres qui permettront aux tribunaux d'apprécier si un acte municipal supprime tout usage raisonnable soient inscrits dans la loi. Elle invite également le législateur à prévoir des présomptions d'usage raisonnable dans certains cas, notamment en matière de protection et de conservation des milieux naturels.

La spéculation sur les milieux naturels ne devrait pas prévaloir sur l'intérêt collectif qui commande leur protection. Un propriétaire d'un milieu naturel qui a l'intention de le développer doit le faire conformément à la réglementation d'urbanisme de la municipalité. S'il s'agit d'un milieu humide et hydrique, elle prendra également en compte le système de compensation mis en place par le gouvernement du Québec. La décision de développer le milieu naturel est alors une décision relevant du propriétaire. Or, la réglementation de la municipalité et le cadre juridique fixé par le gouvernement ne sont pas figés dans le temps. Ceux-ci ne peuvent pas et ne doivent pas être garants d'un investissement qui comporte des risques. Le propriétaire d'un milieu naturel ne devrait pas tenir pour acquis qu'il pourra éternellement développer ce milieu.

Le monde municipal est également un acteur clé de la mise en œuvre des volontés gouvernementales de restaurer des milieux humides et hydriques pour lesquels une compensation a été payée, par exemple, par un promoteur d'un projet qui en nécessitait le drainage et le remblai. Vu l'importance des services écosystémiques rendus par les milieux humides et hydriques pour la collectivité, notamment en matière de prévention des inondations, et les difficultés à atteindre les cibles de restauration, l'Union soutient qu'une réglementation visant, par exemple, à restreindre les usages permis à la

restauration de ce type de milieu doit également être considérée comme un usage raisonnable. Cette réglementation sert à la mise en œuvre des objectifs du gouvernement provincial.

Recommandation n° 21 : Préciser les paramètres de ce qui constitue un usage raisonnable et prévoir des présomptions d'usage raisonnable dans certains cas, notamment en matière de protection et de conservation des milieux naturels et de restauration des milieux humides et hydriques.

Recommandation n° 22 : Prévoir un effet immédiat pour toute mesure visant à baliser la notion d'expropriation déguisée.

3.3 Le recours en expropriation déguisée

3.3.1 Les dispositions retirées du projet de loi n° 22

Les articles 170 et 171 du projet de loi n° 22 sont ceux qui proposaient un encadrement du recours en expropriation déguisée et qui ont été retirés. L'Union avait favorablement accueilli ces articles tout en demandant des modifications. Pour faciliter la compréhension du mémoire, voici leurs libellés respectifs des deux articles :

«170. Le recours d'un titulaire d'un droit portant sur un immeuble, devant la Cour supérieure, en réparation du préjudice subi en raison de l'effet de dépossession de son droit sur cet immeuble ou de suppression de tout usage raisonnable de cet immeuble qui résulte d'un acte municipal pris en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) ou en vertu de la section III du chapitre IV de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) se prescrit trois ans après la date de l'entrée en vigueur de l'acte. Il doit être instruit et jugé d'urgence. »

Au sens de la présente partie, on entend par:

- « acte municipal » un règlement ou une résolution du conseil d'un organisme municipal;
- « organisme municipal » une municipalité locale, une municipalité régionale de comté ou une communauté métropolitaine.

«171. Lorsque la Cour supérieure déclare qu'un droit sur l'immeuble a fait l'objet d'un effet prévu à l'article 170, elle détermine, conformément aux sous-sections 2, 3, 5 et 7 de la section III du chapitre III du titre III de la partie I, l'indemnité définitive à laquelle pourrait avoir droit ce titulaire en indiquant à son jugement les montants de cette indemnité qui lui sont dus et ceux qui pourraient l'être si cet effet ne cesse pas ainsi que le délai dans lequel l'organisme municipal doit, le cas échéant, le faire cesser. Ce délai ne peut être inférieur à un délai de six mois qui suit ce jugement.

Dans le mois qui suit ce jugement, l'organisme municipal doit notifier un avis à la Cour supérieure et au titulaire qui indique s'il décide de faire cesser cet effet ou d'acquiescer le droit concerné. Dans ce dernier cas, la Cour ordonne à l'organisme

municipal de payer l'indemnité qu'elle a déterminée en prévision de l'absence de cessation de cet effet et de procéder au transfert à l'organisme municipal du droit concerné.

Lorsque l'organisme municipal décide de faire cesser cet effet, il doit le faire dans le délai déterminé par la Cour supérieure.

Lorsque cet effet ne cesse pas dans le délai imparti, la Cour supérieure, sur demande du titulaire, ordonne à l'organisme municipal de payer l'indemnité déterminée, laquelle est ajustée sur demande du titulaire pour tenir compte de tout nouveau dommage, et de procéder au transfert à l'organisme municipal du droit concerné. »

3.3.2 Le calcul de l'indemnité

L'article 171 du projet de loi n° 22 clarifiait que c'est la Loi concernant l'expropriation qui servirait à fixer l'indemnité à verser en cas d'expropriation déguisée. Cette question n'est pas résolue en droit québécois, alors que dans certains cas les demandeurs plaident pour que l'indemnité soit versée en vertu du droit commun. Cette clarification permettrait de rapprocher le Québec de ce qui se fait en cette matière dans les autres provinces canadiennes, aux États-Unis ainsi qu'en Angleterre. Ces juridictions ont toujours appliqué la juste valeur marchande en matière d'expropriation déguisée.

L'Union recommande que cette clarification soit inscrite au projet de loi n° 39 et préconise qu'elle trouve une application immédiate, c'est-à-dire dès la sanction du projet de loi n° 39. Cela n'aura pas d'incidence sur les causes d'action des litiges en cours, mais seulement sur la fixation des indemnités aux termes des auditions sur l'expropriation déguisée. Les droits des parties ne seront donc pas affectés par l'effet immédiat.

Recommandation n° 23 : Préciser que, dès l'entrée en vigueur du projet de loi n° 39, c'est la Loi concernant l'expropriation qui sert à fixer l'indemnité à verser en cas d'expropriation déguisée et prévoir une application immédiate aux causes pendantes en matière d'expropriation déguisée.

3.3.3 Le mécanisme de retrait

L'introduction d'un mécanisme innovant, par le biais de l'article 171 du projet de loi n° 22, offrait la possibilité à un organisme municipal de rectifier une situation d'expropriation déguisée déterminée par la Cour supérieure. Ce mécanisme de retrait est cohérent avec la présomption de bonne foi qui existe à l'égard d'un corps expropriant municipal. Il permet également à un organisme municipal de réduire la pression financière associée aux recours en expropriation déguisée tout en assurant la réparation du préjudice subi par le propriétaire, le cas échéant. L'Union soutient que ce mécanisme devrait se retrouver dans le projet de loi n° 39.

Recommandation n° 24 : Introduire un mécanisme de retrait offrant la possibilité à un organisme municipal de rectifier une situation d'expropriation déguisée déterminée par la Cour supérieure.

L'Union souhaite toutefois une bonification de ce qui était prévu au projet de loi n° 22. Le mécanisme devrait entrer en vigueur dès la sanction du projet de loi n° 39 de manière à réduire la pression financière exercée par les recours en expropriation déguisée déjà en cours. Cela n'aura pas d'incidence sur les causes d'action des litiges en cours. Les droits des parties ne seront donc pas affectés par l'entrée en vigueur immédiate. De plus, il serait utile de préciser qu'une modification réglementaire nécessaire pour rectifier une situation d'expropriation déguisée n'est pas assujettie à la procédure référendaire ou à une autre procédure d'approbation ou de contestation. Autrement, la municipalité pourrait se voir empêchée de procéder au retrait.

Recommandation n° 25 : Prévoir que le mécanisme de retrait des organismes municipaux est d'effet immédiat aux termes des auditions sur l'expropriation déguisée et sur la fixation de l'indemnité.

Recommandation n° 26 : Préciser qu'une modification réglementaire, nécessaire pour rectifier une situation d'expropriation déguisée, n'est pas assujettie à la procédure référendaire ou à une autre procédure d'approbation ou de contestation.

3.3.4 Le point de départ de la prescription du recours en expropriation déguisée

L'article 170 du projet de loi n° 22 prévoyait qu'un recours en expropriation déguisée est prescrit trois ans après la date de l'entrée en vigueur d'un acte municipal. L'UMQ soutient le fait d'inscrire dans le projet de loi n° 39 cette prescription et de faire courir le délai à partir de l'entrée en vigueur d'un acte municipal. C'est donc dire que le droit d'une personne de se prévaloir d'un recours en expropriation déguisée cesserait trois ans après l'entrée en vigueur d'un acte municipal. L'article 2880 du Code civil du Québec fixe le point de départ de la prescription extinctive au jour où le droit d'action prend naissance. Il est donc logique que le point de départ de la prescription d'un recours en expropriation déguisée soit l'entrée en vigueur de l'acte municipal qui entraînerait une telle expropriation déguisée. Par ailleurs, ce délai de trois ans est conforme à la règle générale prévue par l'article 2925 du Code civil du Québec en matière de prescription extinctive.

Recommandation n° 27 : Prévoir la prescription du recours en expropriation déguisée trois ans après la date de l'entrée en vigueur d'un acte municipal.

4. Autres dispositions

4.1 Habilitation à être membre du conseil ou à être nommé à titre de fonctionnaire ou d'employé d'une municipalité

L'Union accueille favorablement les dispositions prévues au projet de loi qui modifient la Loi sur les cités et villes ainsi que le Code municipal du Québec pour permettre à une municipalité d'acquérir sous réserve de certaines conditions des biens

dans un commerce dans lequel un membre du conseil, un fonctionnaire ou un employé de la municipalité a un intérêt. Dans un contexte de rareté de main-d'œuvre, l'octroi de davantage de flexibilité en la matière, tout en étant bien encadrée, est le bienvenu.

Le projet de loi introduit la notion d'une distance de cinq kilomètres du lieu où se tiennent les séances du conseil. Cette notion est imprécise et peut conduire à des situations non désirées puisqu'elle ne prend pas en considération la configuration des territoires sur lesquels elle doit s'appliquer. Il est donc recommandé de préciser la notion de distance prévue aux articles 3, 7 et 15 du projet de loi n° 39 afin qu'elle corresponde à une distance de 5 km parcourue par un véhicule sur une route selon le trajet le plus court à partir du lieu où se tiennent les séances du conseil.

Le projet de loi ne précise pas de période ni de fréquence rattachée au montant maximal de 5 000\$ assujetti aux matériaux de construction acquis dans un commerce dans lequel un élu, un fonctionnaire ou un employé de la municipalité possède un intérêt. Il pourrait être adéquat de préciser s'il s'agit d'un montant maximal par projet.

La durée du contrat visé au troisième alinéa de l'article 15 du projet de loi n° 39 est limitée à deux ans, incluant tout renouvellement. Il s'agit d'une restriction qui pourrait nuire à l'attractivité du contrat d'autant plus qu'il ne s'agit pas d'une restriction qui s'appliquait aux soumissionnaires potentiels qui ont jugé non intéressant de répondre à l'appel d'offres. Compte tenu de la robustesse du processus et de la transparence introduites dans la Loi sur les élections et les référendums pour permettre à un membre du conseil de conclure un contrat avec la municipalité, le plafonnement de la durée totale du contrat à deux ans peut être préjudiciable à la municipalité s'il devait rendre l'appel d'offres économiquement non viable pour le soumissionnaire.

Recommandation n° 28 : Préciser la notion de distance prévue aux articles 3, 7 et 15 du projet de loi n° 39 afin qu'elle corresponde à une distance de 5 km parcourue par un véhicule sur une route selon le trajet le plus court à partir du lieu où se tiennent les séances du conseil.

Recommandation n° 29 : Préciser que le montant maximal de 5 000\$ assujetti aux matériaux de construction acquis dans un commerce dans lequel un membre du conseil, un fonctionnaire ou un employé de la municipalité possède un intérêt, prévu aux articles 3, 7 et 15 du projet de loi n° 39, correspond à un montant maximal par projet.

Synthèse des recommandations

L'Union des municipalités du Québec recommande au gouvernement du Québec ce qui suit :

Recommandation n° 1 : Hausser à 100 % le taux de compensations tenant lieu de taxes pour les immeubles du réseau de l'enseignement primaire et secondaire.

Recommandation n° 2 : Revoir la mécanique du taux global de taxation afin que les compensations tenant lieu de taxes versées aux municipalités ne soient pas affectées négativement par le dépôt des rôles d'évaluation foncière.

Recommandation n° 3 : Rembourser 100 % de la TVQ payée par les municipalités.

Recommandation n° 4 : Permettre l'ajout d'une deuxième catégorie de taxation en fonction de la valeur des immeubles pour le secteur résidentiel, tel que permis actuellement pour le secteur non résidentiel à l'article 244.64.9 de la Loi sur la fiscalité municipale.

Recommandation n° 5 : Modifier l'article 244.40 de la Loi sur la fiscalité municipale afin de hausser l'écart permis entre le taux de taxation foncière de base et le taux particulier à la catégorie des immeubles non résidentiels.

Recommandation n° 6 : Retirer l'obligation d'adopter une stratégie visant à réduire l'écart fiscal entre les taux résidentiels et non résidentiels.

Recommandation n° 7 : Retirer l'article 2 du projet de loi n° 39 qui prévoit un pouvoir réglementaire du ministre de restreindre l'utilisation de redevances de développement par les municipalités.

Recommandation n° 8 : Affirmer que les règlements municipaux pris en vertu du pouvoir de redevances de développement doivent être interprétés de manière large et libérale par les tribunaux.

Recommandation n° 9 : Permettre la mise en place de redevances de développement dans un contexte d'agglomération.

Recommandation n° 10 : Permettre la perception de redevances tant et aussi longtemps que les sommes perçues n'ont pas atteint le coût total d'une infrastructure.

Recommandation n° 11 : Permettre davantage de flexibilité en ce qui concerne l'utilisation d'éventuels surplus dans les fonds consacrés aux redevances de développement.

Recommandation n° 12 : Affirmer que les règlements municipaux pris en vertu du pouvoir général de taxation et du pouvoir général de redevances réglementaires doivent être interprétés de manière large et libérale par les tribunaux.

Recommandation n° 13 : Garantir la pleine collaboration des organismes publics et parapublics dans l'opérationnalisation des mesures écofiscales et des mesures prises en vertu du pouvoir général de redevance réglementaire et du pouvoir général de taxation par les municipalités.

Recommandation n° 14 : Mettre en place une vigie des règlements adoptés en vertu du pouvoir de redevances de développement, de pouvoir général de taxation et du pouvoir général de redevances réglementaires et publiciser les meilleures pratiques pour en favoriser leur utilisation.

Recommandation n° 15 : Permettre l'imposition d'une taxe foncière sur les terres en friche à l'ensemble des municipalités.

Recommandation n° 16 : Lancer un chantier visant la révision des exemptions de paiement de taxes foncières et d'autres taxes prévues à la Loi sur la fiscalité municipale.

Recommandation n° 17 : Retirer l'obligation d'octroyer un crédit de taxes relatifs aux terrains vagues acquis par succession.

Recommandation n° 18 : Hausser le taux maximal prévu de 1 % à 3 % en ce qui concerne le pouvoir de recourir à une taxe sur les logements vacants ou sous-utilisés.

Recommandation n° 19 : Permettre la création de réserves financières afin de conserver des sommes à des fins diverses et retirer les montants maximums pouvant être versés dans une réserve financière.

Recommandation n° 20 : Enchâsser le principe selon lequel une atteinte au droit de propriété découlant de l'utilisation des pouvoirs prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, à la *Loi sur le patrimoine culturel* et à la *Loi sur les compétences municipales* ne donne pas lieu à une indemnisation.

Recommandation n° 21 : Préciser les paramètres de ce qui constitue un usage raisonnable et prévoir des présomptions d'usage raisonnable dans certains cas, notamment en matière de protection et de conservation des milieux naturels et de restauration des milieux humides et hydriques.

Recommandation n° 22 : Prévoir un effet immédiat pour toute mesure visant à baliser la notion d'expropriation déguisée.

Recommandation n° 23 : Préciser que, dès l'entrée en vigueur du projet de loi n° 39, c'est la Loi concernant l'expropriation qui sert à fixer l'indemnité à verser en cas d'expropriation déguisée et prévoir une application immédiate aux causes pendantes en matière d'expropriation déguisée.

Recommandation n° 24 : Introduire un mécanisme de retrait offrant la possibilité à un organisme municipal de rectifier une situation d'expropriation déguisée déterminée par la Cour supérieure.

Recommandation n° 25 : Prévoir que le mécanisme de retrait des organismes municipaux est d'effet immédiat aux termes des auditions sur l'expropriation déguisée et sur la fixation de l'indemnité.

Recommandation n° 26 : Préciser qu'une modification réglementaire, nécessaire pour rectifier une situation d'expropriation déguisée, n'est pas assujettie à la procédure référendaire ou à une autre procédure d'approbation ou de contestation.

Recommandation n° 27 : Prévoir la prescription du recours en expropriation déguisée trois ans après la date de l'entrée en vigueur d'un acte municipal.

Recommandation n° 28 : Préciser la notion de distance prévue aux articles 3, 7 et 15 du projet de loi no 39 afin qu'elle corresponde à une distance de 5 km parcourue par un véhicule sur une route selon le trajet le plus court à partir du lieu où se tiennent les séances du conseil.

Recommandation n° 29 : Préciser que le montant maximal de 5 000\$ assujetti aux matériaux de construction acquis dans un commerce dans lequel un membre du conseil, un fonctionnaire ou un employé de la municipalité possède un intérêt, prévu aux articles 3, 7 et 15 du projet de loi no 39, correspond à un montant maximal par projet.



La voix des GOUVERNEMENTS de proximité

POUR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS, VOUS POUVEZ COMMUNIQUER AVEC :

Samuel Roy
Conseiller stratégique aux politiques
Union des municipalités du Québec
2020, boulevard Robert-Bourassa
Bureau 210
Montréal (Québec) H3A 2A5
Tél. : (514) 712-2004
Courriel : sroy@umq.qc.ca

Union des municipalités du Québec
2020, boulevard Robert-Bourassa, Bureau 210, Montréal (Québec) H3A 2A5

514 282-7700 umq.qc.ca   

**Rassembler
Affirmer
Accompagner**