

# MÉMOIRE

umq.qc.ca   

Le 27 novembre 2023

## ANNEXE

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



## TABLE DES MATIÈRES

### Table des matières

ANNEXE .....	4
<b>Taxe sur les logements vacants ou sous-utilisés</b> .....	4
<b>Réserves foncières</b> .....	4
<b>Pouvoir d'aide financière en habitation</b> .....	4
<b>Taxation par secteurs</b> .....	5
Synthèse des recommandations .....	6

## ANNEXE

### Taxe sur les logements vacants ou sous-utilisés

Plusieurs municipalités soulèvent des inquiétudes en ce qui concerne les exceptions prévues à l'article 5 du projet de loi n° 39 concernant le pouvoir d'imposer une taxe sur les logements vacants ou sous-utilisés, qui pourraient inciter certains propriétaires à laisser leurs logements à l'abandon pour se soustraire à une éventuelle taxe sur les logements vacants ou sous-utilisés. En effet, l'article 5 prévoit notamment que les municipalités ne seront pas autorisées à imposer une taxe sur les logements vacants ou sous-utilisés à l'égard de tout logement :

- qui ne comporte pas une sortie distincte donnant sur l'extérieur, sur un hall d'entrée ou sur un couloir commun;
- qui ne comporte pas des installations sanitaires ou des installations pour cuisiner, ou dans le cas où ces installations ne sont pas fonctionnelles, qu'elles ne sont pas pourvues d'eau courante ou réservées à l'usage des occupants du logement.

Dans l'objectif de favoriser la mise à niveau de logements et d'éviter de potentiels cas d'évitement de la taxe, l'Union recommande de modifier les dispositions prévues afin de permettre aux municipalités de taxer les logements vacants ou sous-utilisés jugés impropres à l'habitation.

**Recommandation n° 1 :** Permettre aux municipalités d'imposer une taxe relative aux logements vacants ou sous-utilisés à l'égard de tout logement impropre à l'habitation.

### Réserves foncières

L'article 29.4 de la Loi sur les cités et villes ainsi que l'article 14.2 du Code municipal du Québec prévoient qu'une municipalité locale « peut posséder des immeubles à des fins de réserve foncière ».

Elle peut aussi posséder des immeubles à des fins d'habitation. Elle peut:

- 1° louer un tel immeuble;
- 2° l'aménager et y installer des services publics;
- 3° démolir, transporter ou restaurer une construction qui y est érigée;
- 4° y ériger une construction.

Malgré toute disposition inconciliable, la municipalité peut aussi aliéner un immeuble visé au présent article à titre gratuit en faveur, outre les personnes visées à l'article 29, du gouvernement, de l'un de ses ministres ou organismes, d'une municipalité régionale de comté, de son office d'habitation ou d'un autre organisme à but non lucratif.

L'article 6 du projet de loi n° 39 propose de permettre aux municipalités régionales de comté (MRC) d'avoir ce même pouvoir. Pour l'Union, ce pouvoir ne devrait s'appliquer que sur les territoires des municipalités locales qui y consentent expressément. Il existe un risque de confusion si ce pouvoir est octroyé aux municipalités locales et aux MRC et que les deux entités souhaitent exercer ce pouvoir pour un même immeuble.

**Recommandation n° 2 :** Prévoir que le pouvoir d'établir une réserve foncière par une municipalité régionale de comté ne devrait s'appliquer que sur les territoires des municipalités locales qui y consentent expressément.

### Pouvoir d'aide financière en habitation

Le projet de loi n° 39 prévoit le prolongement jusqu'en 2032 du pouvoir des municipalités locales de fournir de l'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles. Cette prolongation est accueillie positivement par l'Union. Dans un contexte de crise du logement, toutes les pierres doivent être tournées pour favoriser la construction de logement.

Or, le projet de loi n° 39 propose d'accorder aux municipalités régionales de comté ce même pouvoir. Pour éviter une duplication des mesures dans des cas non souhaités, le pouvoir de fournir de l'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles ne devrait s'appliquer que sur les territoires des municipalités qui y consentent expressément.

**Recommandation n° 3 :** Prévoir que le pouvoir de fournir de l'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles par une municipalité régionale de comté ne devrait s'appliquer que sur les territoires des municipalités locales qui y consentent expressément.

### Taxation par secteurs

Le projet de loi prévoit des flexibilités additionnelles en matière d'imposition foncière, notamment en permettant la taxation par secteurs et en décloisonnant les catégories d'immeubles dans le secteur résidentiel. Ces modifications sont accueillies positivement par l'Union.

Afin de favoriser une introduction optimale de ces nouveaux outils, l'Union recommande que le règlement établissant les secteurs de taxation devrait pouvoir être adopté à chaque année, et non pas uniquement avant la date du 15 août qui précède le dépôt du nouveau rôle d'évaluation foncière. Cela permettrait aux municipalités d'utiliser ces nouveaux outils dès l'entrée en vigueur du projet de loi. De plus, cela donnerait la possibilité aux municipalités de corriger d'éventuelles erreurs ou distorsions non anticipées plus rapidement.

**Recommandation n° 4 :** Permettre aux municipalités de modifier annuellement le règlement établissant les secteurs de taxation.

## Synthèse des recommandations

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

**Recommandation n° 1 :** Permettre aux municipalités d'imposer une taxe relative aux logements vacants ou sous-utilisés à l'égard de tout logement impropre à l'habitation.

**Recommandation n° 2 :** Prévoir que le pouvoir d'établir une réserve foncière par une municipalité régionale de comté ne devrait s'appliquer que sur les territoires des municipalités locales qui y consentent expressément.

**Recommandation n° 3 :** Prévoir que le pouvoir de fournir de l'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles par une municipalité régionale de comté ne devrait s'appliquer que sur les territoires des municipalités locales qui y consentent expressément.

**Recommandation n° 4 :** Permettre aux municipalités de modifier annuellement le règlement établissant les secteurs de taxation.



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](http://umq.qc.ca)   

**Rassembler  
Affirmer  
Accompagner**