

ISSN 2818-9825



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

**de la Commission permanente
de l'aménagement du territoire**

Le mardi 21 novembre 2023 — Vol. 47 N° 28

Consultations particulières sur le projet de loi n° 39 — Loi
Modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres
dispositions législatives

**Présidente de l'Assemblée nationale :
Mme Nathalie Roy**

2023

Commission de l'aménagement du territoire

Le mardi 21 novembre 2023 — Vol. 47 N° 28

Table des matières

Remarques préliminaires	1
Mme Andrée Laforest	1
Mme Virginie Dufour	1
M. Etienne Grandmont	2
Auditions	2
Union des municipalités du Québec (UMQ)	2
Fédération québécoise des municipalités (FMQ)	11
Ville de Gatineau	21
Ville de Montréal	30
Institut de développement urbain du Québec (IDU-Québec)	38
Mme Fanny Tremblay-Racicot	46
Vivre en ville	55
Mémoires déposés	62

Autres intervenants

M. Sébastien Schneeberger, président

Mme Linda Caron

M. Éric Girard

Mme Chantale Jeannotte

M. Joël Arseneau

- * M. Martin Damphousse, UMQ
- * M. Jean-Philippe Boucher, idem
- * M. Samuel Roy, idem
- * M. Jacques Demers, FQM
- * M. Sylvain Lepage, idem
- * Mme France Bélisle, ville de Gatineau
- * M. Mario St-Pierre, idem
- * M. Christian Tanguay, idem
- * M. Jean Therrien, ville de Montréal
- * M. Luc Rabouin, idem
- * Mme Stéphanie Rault, idem
- * Mme Isabelle Melançon, IDU-Québec
- * M. Carl Cloutier, idem
- * M. Christian Savard, Vivre en ville
- * M. Émile Perreault, idem

- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mardi 21 novembre 2023 — Vol. 47 N° 28

**Consultations particulières sur le projet de loi n° 39 — Loi modifiant
la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives**

(Neuf heures cinquante et une minutes)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bon matin à tous. Premièrement, je voudrais m'excuser pour ma voix, j'ai un peu une petite grippette, comme on dit, alors un petit peu la voix rauque ce matin.

Alors, ayant le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je vous demanderais de bien vouloir fermer vos cellulaires, si vous en avez, au niveau de la sonnerie.

Alors, la commission est réunie aujourd'hui en consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 39, Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives.

Est-ce que nous avons des remplaçants, M. le secrétaire?

Le Secrétaire : Oui, M. le Président. M. Ciccone (Marquette) est remplacé par Mme Caron (La Pinière); et M. Fontecilla (Laurier-Dorion) est remplacé par M. Grandmont (Taschereau).

Remarques préliminaires

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons débiter par... ce matin, par les remarques préliminaires au niveau de la députation et de la ministre, et nous entendrons par la suite trois groupes, soit l'Union des municipalités du Québec que je salue, qui sont déjà assis à la table, la Fédération québécoise des municipalités et la ville de Gatineau. Alors, Mme la ministre, vous avez six minutes pour faire vos remarques préliminaires.

Mme Andrée Laforest

Mme Laforest : Merci. Alors, je suis très heureuse d'être ici, évidemment, pour étudier le projet de loi... étudier le projet de loi n° 39, oui, c'est bien ça, 39, parce que, depuis cinq ans maintenant, c'était un des projets de loi qui étaient demandés depuis le début avec l'Union des municipalités, la Fédération québécoise des municipalités, Québec, Montréal. La première demande qu'on a eue, c'était d'avoir un projet de loi pour moderniser la fiscalité municipale. Donc, c'est sûr qu'avant de moderniser la fiscalité municipale il a fallu étudier plusieurs projets de loi pour en arriver avec la fiscalité comme telle. Donc, on a étudié sept projets de loi avec mes collègues, que je remercie, qui étaient ici ou presque tous ici pour les autres projets de loi, et ça s'est quand même très, très bien fait.

Donc, le projet de loi n° 39, c'est quand même, si je peux le dire ainsi, c'est la finalité de plusieurs nouvelles réglementations qu'on a faites dans le milieu municipal, mais, en même temps, plusieurs réglementations nouvelles que... si ça se passe quand même bien avec mes collègues, députée de Mille-Îles, députée de La Pinière, député de Taschereau, les Îles-de-la-Madeleine, normalement, ça se passe bien en commission, nous pourrions... nous aurions la chance de vous aider au niveau de la fiscalité municipale.

Donc, c'est sûr qu'il y a parfois certains articles de loi qui sont assez... qui seront assez complexes. On travaillera avec l'équipe des Affaires municipales, avec, ici, M. Jocelyn Savoie, sous-ministre. Mais aussi je suis convaincue qu'avec tout le monde, que je connais maintenant depuis cinq ans... je suis très heureuse d'être avec vous tous, et on va encore accomplir de grandes choses pour toutes les villes du Québec. Alors, voilà. Merci, tout le monde.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, Mme la députée des Mille-Îles, vous avez aussi un temps de parole de deux minutes... 4 min 30 s, oui.

Mme Dufour : Hein? Ce n'est pas sept? Quatre minutes?

Le Président (M. Schneeberger) : 4 min 30 s.

Mme Dufour : 4 min 30 s, hein?

Le Président (M. Schneeberger) : Bien, quasiment.

Mme Virginie Dufour

Mme Dufour : Oui. Merci, M. le Président. Alors, merci à tous. C'est un grand plaisir d'être ici, et je remercie la ministre pour le projet de loi qui nous donne encore l'opportunité de parler des municipalités. Les villes, je crois, attendaient impatiemment, évidemment, le nouveau pacte fiscal qu'on a entendu parler il y a quelques semaines et, évidemment, ce projet de loi là qui reflète l'entente... l'entente, notamment, en insérant dans la loi le partage de la croissance d'une partie de la TVQ. Et ça, je pense que c'était attendu parce que ça va amener de la prévisibilité pour

les villes qui doivent jongler, là, avec un budget, là, dans les... On est dans la période où les budgets doivent être établis, et ce n'est pas... ce n'est pas facile, actuellement, on le voit avec la hausse, l'inflation dans les services que les municipalités rentrent... rendent.

Bien, l'inflation a été supérieure à ce qu'on connaît, là, au niveau de l'inflation pour les biens et services. Et on voit aussi que le projet de loi, ça va donner plus de flexibilité pour les villes pour taxer, taxer de différentes façons. Par contre, on ne trouve pas de nouvelles sources de revenus dans ce projet de loi là, et ça, c'est une... je pense, c'est une déception. On aurait aimé, je pense, que ça aille plus loin, mais on aura l'occasion d'en discuter davantage.

Une autre inquiétude, c'est qu'on veut limiter les redevances de développement, ce qui est une source de revenus importante pour certaines villes. En période, actuellement, de crise du logement, on comprend peut-être le besoin de l'encadrer, mais ceci dit, d'un côté, on dit qu'on veut donner plus de flexibilité et de nouvelles sources de revenus aux villes et, d'un autre côté, on leur en enlève. Alors, il y a ici un enjeu qu'on devra analyser davantage.

Je constate aussi qu'on ne prévoit toujours pas d'assurer 100 % les compensations tenant lieu de taxes pour les écoles primaires et secondaires, et on n'assume toujours pas la facture des terrains des écoles. Ça, c'est une aberration qui est venue, là, en 2020, alors que l'éducation, c'est clairement une compétence provinciale et non municipale. Donc, aujourd'hui, on entendra plusieurs groupes, et je vous remercie, là, tous ceux qui sont dans la salle, d'être présents. On va être à l'écoute, évidemment, des demandes d'amélioration. Et puis je pense que ce projet de loi là est perfectible, et ce qu'on fera... ce qu'on va faire dans les prochaines semaines, tenter de trouver le meilleur équilibre pour bénéficier aux municipalités qui, on s'entend, sont le premier gouvernement... le plus près des citoyens et qui sont aux premières loges de la crise du logement, la crise des changements climatiques. Alors, sur ce, M. le Président, je vous remercie beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté du député de Taschereau pour 1 min 30 s, maximum.

M. Etienne Grandmont

M. Grandmont : Merci, M. le Président. D'abord, salutations à la ministre, à tous les collègues qui sont présents aussi, au personnel qui accompagne Mme la ministre et la partie gouvernementale. Merci aussi aux gens qui sont ici pour nous aider sur les aspects techniques, pour nous permettre de faire cette commission de manière adéquate et dans le bon ordre.

La fiscalité, c'est un enjeu important au Québec, on le sait, et c'est une... c'est un moyen, en fait, de répondre à plusieurs enjeux qui sont importants au Québec, notamment les enjeux d'étalement urbain qui sont... qui est fortement lié à la dépendance des municipalités à l'impôt foncier. Donc, c'est clair que la fiscalité peut être une réponse à plusieurs enjeux que nous vivons, que nous rencontrons ici, aujourd'hui, au Québec. On comprend évidemment que le PL n° 39 s'inscrit dans un moment, à la fin de l'année, où les municipalités sont en train d'écrire leur budget, d'en discuter avec leurs citoyens, leurs citoyennes.

Donc, évidemment, on va essayer d'agir de manière collaborative et en toute diligence aussi. Bien entendu, on aura des propositions d'amendements à apporter. Donc, on espère aussi que la ministre saura les entendre et saura se montrer clément face à ces propositions d'amendements, puisque tout ce que nous souhaitons, et je suis sûr que c'est la même chose, là, du côté de la partie gouvernementale, c'est le meilleur projet de loi pour aider les municipalités à répondre à ces enjeux importants qui sont devant nous. Donc, je m'arrêterai là-dessus. Merci, M. le Président.

Auditions

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant commencer nos exposés. Alors, je salue l'union des membres de... l'Union des municipalités du Québec. Je vous inviterais à vous présenter à tour de rôle pour savoir à qui... parce que, même si je nomme les noms, on ne saura pas... pour mettre un nom sur chaque visage. Alors, je vous demande de vous présenter puis, après ça, vous commencez votre mémoire. Voilà.

Union des municipalités du Québec (UMQ)

M. Damphousse (Martin) : Merci. Martin Damphousse, maire de Varennes et président de l'Union des municipalités du Québec.

M. Boucher (Jean-Philippe) : Jean-Philippe Boucher, directeur général de l'UMQ.

M. Roy (Samuel) : Samuel Roy, conseiller stratégique aux politiques à l'UMQ.

• (10 heures) •

M. Damphousse (Martin) : Merci. Mme la ministre des Affaires municipales, M. le Président de la commission, Mmes, MM. les membres de la commission, je vous remercie de nous recevoir aujourd'hui dans le cadre des consultations sur le projet de loi n° 39, Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives.

D'emblée, l'UMQ salue le dépôt de cette importante pièce législative. Elle répond à une demande phare de l'union et concrétise un engagement du premier ministre du Québec pris lors du sommet électoral de l'UMQ en septembre 2022. L'union souhaite d'abord souligner l'important jalon que représente l'enchâssement dans la loi du partage de la croissance de l'équivalent d'un point de TVQ en matière de fiscalité municipale. Ce changement législatif

vient assurer la pérennité de cet important transfert pour le milieu municipal. Le contexte actuel de la crise du logement, de la crise de l'itinérance puis de la crise climatique pose d'importants défis aux gouvernements de proximité. Malheureusement, à l'heure actuelle, il n'est pas... ce n'est pas l'ensemble des outils fiscaux nécessaires pour faire face à ces importants défis. Le projet de loi prévoit certaines avancées en ce sens.

Nonobstant l'entente que nous avons très hâte de signer avec vous, Mme la ministre, il y a quand même deux sujets que nous savons... les deux sujets qui suivront, qui se retrouveront dans nos rencontres annuelles.

Donc, cependant, certains éléments sont absents du projet de loi. Dans l'éventualité de leur inclusion, ils permettraient une meilleure atteinte de nos objectifs collectifs. Nous souhaitons donc soumettre des recommandations en ce sens. Dans notre présentation, nous mettrons l'accent sur certains éléments importants de notre mémoire, soit l'importance de poursuivre la modernisation de la fiscalité municipale, l'autonomie municipale et l'expropriation déguisée.

Premièrement, les immeubles qui font partie du réseau de l'éducation sont non imposables aux fins de la taxation foncière municipale, mais font l'objet des compensations tenant lieu de taxes versées par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Alors que le taux de compensation applicable est de 100 % pour les immeubles du réseau de la santé et des services sociaux, de l'enseignement supérieur et des services de garde, ce taux est à 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 taxes 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 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. Cela 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 créent des variations importantes sur le rôle d'évaluation d'une municipalité et ne devraient pas entraîner une réduction des compensations versées. Il apparaît important de revoir la mécanique prévue en matière de compensation tenant lieu de taxes afin que les municipalités ne soient pas pénalisées dans un contexte où la pression sur leurs dépenses est forte.

C'est pourquoi l'UMQ recommande de hausser à 100 % le taux de compensation de taxes pour les immeubles du réseau de l'enseignement primaire et secondaire. L'union recommande en plus de revoir la mécanique du taux global de taxation afin que les compensations de taxes versées aux municipalités ne soient pas affectées négativement par le dépôt des rôles d'évaluation.

Deuxièmement, 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. 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.

Par la suite, 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, des 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, malheureusement.

Cependant, elle permettrait de corriger plusieurs iniquités qui entrent les contribuables... 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 du rôle d'évaluation.

L'UMQ recommande donc de permettre l'ajout d'une deuxième catégorie de taxation en fonction de la valeur des immeubles pour le secteur résidentiel, tel que permet actuellement le secteur non résidentiel à l'article 244.64.9 de la Loi sur la fiscalité. Si je peux me permettre, personnellement, un exemple très concret, on pourrait définir que la strate serait jusqu'à la valeur de l'évaluation moyenne de la maison. Donc, tout ce qui serait en bas de la valeur moyenne pourrait avoir un taux moindre. Donc, on viendrait aider les moins nantis de chacune des municipalités, et la strate au-dessus de la valeur moyenne pourrait avoir un taux légèrement plus élevé pour compenser le manque à gagner de la première strate qui serait payée par les plus nantis. Donc, on viendrait aider la clientèle moins nantie de chaque municipalité.

À l'heure actuelle, certaines municipalités font déjà face à des contestations devant les tribunaux en ce qui concerne le règlement instituant une redevance au développement. C'est le cas, notamment, vous le savez bien, 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 redevance de développement, l'union recommande d'affirmer que les règlements municipaux pris en vertu du pouvoir de redevance de développement doivent être interprétés de manière large et libérale par les tribunaux, et nous souhaitons le retrait de l'article 2 du projet de loi.

Le prochain sujet, c'est assurément mon sujet de prédilection, vous le comprendrez rapidement. Le contexte économique actuel est difficile pour l'ensemble de la population. Le milieu municipal souhaite respecter la capacité de payer des citoyennes et des citoyens, et ce, dans un contexte où les coûts augmentent rapidement tant pour la population que pour les municipalités. Or, pour plusieurs municipalités, il pourrait être très 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 les taux de taxation particuliers 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 240.40 de la Loi sur la fiscalité municipale.

Ces coefficients ne reflètent plus la réalité observée sur le terrain. En effet, un déséquilibre de plus en plus important est observé entre la croissance de la valeur des propriétés résidentielles et non résidentielles. Si je peux me permettre, on a de nouveaux rôles qui sont sortis cette année. On a vu apparaître des augmentations résidentielles qui dépassent le 50 %, et l'année prochaine...

• (10 h 10) •

Le Président (M. Schneeberger) : ...une minute de plus que vous avez droit. Alors là, il faut que je le... On peut continuer, mais il faut que j'aie la permission de la ministre d'être sur son temps à elle. Alors, je ne sais pas si vous avez encore beaucoup de temps à faire, là. Moi, je suis...

M. Damphousse (Martin) : Je vais faire vite, c'est promis. Donc, la croissance rapide des valeurs des propriétés résidentielles, au cours des dernières années, a amené bon nombre de municipalités à réduire le taux de taxation de manière à ne pas créer un choc important sur le compte de taxes des citoyennes et des citoyens. En bref, des hausses de valeur de 50 % des propriétés n'ont pas engendré une hausse de 50 % du compte de taxes. Le même principe s'applique même, 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'accentuer l'écart entre les taux de base et le taux de taxation particulier de la catégorie des immeubles non résidentiels, et ce, sans que le fardeau fiscal d'un secteur ait augmenté par rapport au fardeau fiscal de l'autre secteur. Il s'agit de situations qui ne sont pas souhaitables dans les deux cas. Concrètement, dans certains cas, nous assisterons à une hausse municipale résidentielle de 8 % seulement pour maintenir le taux de taxe du secteur non résidentiel à son taux actuel.

Parallèlement à ça, dans ma ville, à Varennes, on observe qu'en respectant le plafond du taux résidentiel une entreprise a vu son compte réduit de 33 % dans les 10 dernières années afin que l'entreprise investisse 20 millions pour agrandir ses installations. Le coefficient prévu 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 date de 2017. Puis ce qu'on apprend, c'est que Montréal n'a pas de plafond de taux, ce que plusieurs municipalités aimeraient avoir.

Pour terminer, il y aurait lieu de procéder à un nouvel ajustement de ce coefficient qui reflète l'évolution des valeurs imposables au cours des dernières années, sans aucun coût pour le gouvernement. Là-dessus, je vous dis merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup. Alors, je vais... On va débiter par une période de questions. Alors, je laisse Mme la ministre des Affaires municipales procéder aux questions, échanges.

Mme Laforest : Oui. Alors, merci. Je vous entends bien puis je sais que c'étaient des demandes aussi dans le passé. Si on parle, par exemple, de la taxe résidentielle, on le sait déjà, que c'est possible de taxer cinq fois le taux de base. Maintenant, est-ce que... puis on a fait le tour de toutes les municipalités du Québec puis on voit qu'il y a certaines municipalités qui n'ont pas osé taxer le résidentiel comme elles devraient le faire, mais souvent, elles se reprennent sur le commercial. Donc, c'est sûr que, là, si on acceptait cette possibilité-là, moi, je me pose la question à savoir : Est-ce que vous ne croyez pas qu'à ce moment-là ce serait, pour des municipalités qui n'ont pas été... qui n'ont pas osé s'ajuster avec la taxation résidentielle... qu'il était possible de le faire au moment qu'elles pouvaient le faire?

M. Damphousse (Martin) : Bien, en fait, je vous dirais, Mme la ministre, non, pour une raison précise qu'on observe depuis deux ans, et, la réalité, ça va s'accentuer, c'est que, quand on a une hausse dans un nouveau rôle, la hausse résidentielle est gigantesque par rapport à la hausse commerciale puis encore plus par rapport à celle industrielle. Quand on a une augmentation, une hausse de plus de 50 % dans un nouveau rôle, vous le savez, on ajuste le taux à la baisse. On n'a pas le choix, mais, en l'ajustant, on attire aussi à la baisse le taux commercial industriel qui, lui, peut avoir eu une hausse de 12 %, de 15 %.

Ça fait qu'on crée un déséquilibre qui est tellement grand que, là, on se retrouve à accorder un crédit de taxe, par rapport à l'année précédente, au commercial et industriel. Ça fait que c'est surtout ce qu'on ne veut pas faire. On veut qu'ils aient une hausse, mais pas une hausse démesurée par rapport à ce qu'ils avaient avant, mais une hausse juste logique. Mais là, à cause qu'on est liés avec le taux résidentiel, on vient faire baisser la valeur taxable industrielle et commerciale. C'est ça qui n'a pas de bon sens.

L'exemple de Kronos, à Varennes, est un bel exemple. En 10 ans, ils ont baissé leur compte de taxes de 33 %. Pensez-vous que c'est ce que je souhaite? Bien, c'est sûr que non. Ils ont même investi 20 millions puis leur taux de taxe... leur compte de taxes est plus bas. Personne ne veut ça. On ne veut pas les faire exploser, mais on veut juste que ça puisse suivre une logique, mais là, à cause de l'écart et du facteur cinq fois, on est pris. On est obligés de baisser leur taux ou de suraugmenter le taux résidentiel, puis assurément, c'est ce qu'on ne veut surtout pas non plus, là.

Mme Laforest : Puis, si je vous demandais quelle formule vous auriez puis comment... Est-ce que vous accepteriez que, s'il y avait un maximum...

M. Damphousse (Martin) : En fait, pour être réaliste, là, enlever le plafond, on a des risques que ça ne passe pas. Ça fait que j'aime mieux, sincèrement, qu'on fasse un gain ensemble en augmentant le coefficient pour donner de l'air aux municipalités. Si ça ne bouge pas, on est plusieurs municipalités au Québec... Ceux qui ont beaucoup de commercial et industriel sont pris... aujourd'hui, là, ils sont vraiment dans le trouble, puis la liste est longue dans... de villes, mais, si on était capables de changer le plafond, le taux... On est à cinq de coefficient, si on était à six, si on était à sept... parce que l'enlever, ce serait l'idéal pour nous. Montréal n'en a pas. Montréal, aujourd'hui, n'en a pas. C'est un privilège extraordinaire, qui est un peu... qui est, à mon avis, une compétition déloyale avec ses voisins. Bon, tant mieux pour eux, mais la réalité, c'est que, pour être sûrs de faire un gain, j'aime mieux qu'on augmente le coefficient, qu'il y en ait un, mais, au moins, on donne de l'air, comme c'est arrivé en 2017.

Mme Laforest : Je vais vous demander si c'est possible, là, dans les prochains jours, de nous envoyer des exemples, comment vous feriez ça.

M. Damphousse (Martin) : Avec plaisir.

Mme Laforest : J'ai aussi une question par rapport... parce qu'on s'est questionnés à savoir... le partage des revenus pour le... entre les municipalités, parce que, dans le projet de loi n° 39, il y a le partage des revenus pour... dans tout développement avec d'autres municipalités. C'était demandé. On l'applique dans le projet de loi n° 39. Il va y avoir un article pour le partage, les effets bénéfiques de cet article-là.

Maintenant, est-ce que vous croyez sincèrement que toutes les municipalités vont participer à ce partage au niveau des nouveaux développements? Exemple, il y a une nouvelle usine dans un secteur ou encore, peu importe, là, un nouveau quartier ou... industriel. Est-ce que vous croyez vraiment qu'il va y avoir une... bref, une collaboration de toutes les municipalités qui sont autour ou il faudrait y aller plus sévèrement pour l'obliger?

M. Damphousse (Martin) : En fait, j'aurai ma position puis je vais inviter mes collègues, s'ils veulent intervenir.

Dans les parcs industriels existants, je ne peux pas m'imaginer qu'une ville accepte tout à coup : Bien, je vais partager mes revenus, parce qu'ils n'ont pas contribué aux dépenses, parce que, très souvent, c'est des investissements importants, mais il y a aussi des effets qui peuvent être pervers, de ces... Quand il y a beaucoup de transport, de transport pas en commun, mais transport lourd, bien, souvent, c'est des effets néfastes que la municipalité va vivre.

Par contre, dans des futurs projets de développement... prenons juste l'exemple de Northvolt, qui est un bel exemple pour moi, que je connais bien, mais, si la communauté et la MRC décidaient d'investir ensemble et d'accueillir ensemble les futurs employés, là, il y a une logique qui s'installe. Mais je ne peux pas m'imaginer, Mme la ministre, qu'une municipalité qui reçoit l'entreprise sur son territoire, qui fait des investissements majeurs pour les accueillir, qu'elle ne partage que les bénéfices sans les investissements. Mais, dans une approche où une région se met en commun pour les dépenses, pour trouver une formule de partage, je trouve que ça fait du sens, mais, tant que c'est sur une base volontaire, ça risque d'être difficile à organiser, mais je suis convaincu qu'il y a des régions qui seraient favorables à ça. L'exemple de l'éolien est un bel exemple, en Gaspésie. Bravo, encore une fois, pour eux autres.

Mme Laforest : Merci. Puis j'ai une question aussi sur... Est-ce que...

Le Président (M. Schneeberger) : ...

Mme Laforest : Ah! OK. J'ai une question par rapport aux terrains vagues. Est-ce que... parce que, là, encore une fois, on va le permettre, les terrains vacants, au niveau de la taxation. Est-ce que vous en entendez vraiment parler beaucoup des municipalités?

M. Damphousse (Martin) : Bien, en fait, il y a de moins en moins de terrains vagues desservis.

Mme Laforest : Oui, c'est ça.

M. Damphousse (Martin) : Mais, pour ceux qui sont là, de ce que j'ai compris, vous augmentez le coefficient à quatre fois. C'est une très bonne chose, on est très contents de ça, parce qu'au fond ce qu'on déteste... Dans les municipalités, dans un contexte de pénurie de logements, dans un contexte actuel, qu'un promoteur s'assoie sur un terrain et ne fait rien, quand, en plus, le terrain est desservi, d'être capables de surcharger la taxe de cette façon-là, c'est excellent.

Mme Laforest : Au niveau... vous parlez des logements vacants... parce que nous, ce qu'on disait, c'est qu'on entendait : Oui, vous pouvez le faire, c'est excellent, mais ça va... ce sera compliqué de faire ça dans chacune des municipalités. C'est sûr que vous demandiez ça, de taxer les logements vacants, qui sont vacants depuis peut-être, possiblement, 180 jours et plus, mais est-ce que vous avez... au niveau de l'application, comment ça va se passer? Vous êtes confiant que ça va bien aller? Pour trouver les logements qui sont vacants, qui ne sont pas loués, pour taxer ces logements-là, il n'y a pas de problème?

• (10 h 20) •

M. Damphousse (Martin) : Moi, j'ai répondu sur les terrains vacants. Là, en lien avec les logements vacants, ce que j'observe, c'est assurément les territoires et municipalités qui sont en lien avec l'aspect touristique et l'Airbnb. À Varennes, les logements vacants sont rares puis ils ne restent pas longtemps. Ça fait que c'est sûr que je ne perdrai pas de temps à les chercher, là, mais c'est vraiment dans un contexte Airbnb, où des gens sortent leurs appartements du pool locatif pour faire plus de revenus. Bien, eux autres, je suis convaincu que des villes comme Montréal, Québec... je pense à Gaspé, où l'aspect touristique et l'Airbnb prend trop de place, qu'ils vont trouver des mécanismes pour suivre à la lettre ces appartements-là. Comment ils vont faire? Là, on peut vous revenir avec leurs méthodes qu'ils auront adoptées, mais c'est sûr que ce n'est pas une mauvaise chose, assurément.

Mme Laforest : C'est bon. Je voulais vous poser des... bien, je vais vous poser une question du champ gauche, ça me tente. Les offices de consultation publique, pour vous, est-ce que c'est vraiment quelque chose que vous considérez utile?

M. Damphousse (Martin) : Moi, je n'en ai pas, à Varennes. J'essaie de voir quelle est la réponse la plus «politically correct» que je peux vous donner, là.

Mme Laforest : C'est une question du champ gauche.

M. Damphousse (Martin) : Bien, en fait, je vais répondre d'une autre façon. J'ai plaidé, dans les dernières semaines, beaucoup le problème du «pas dans ma cour» des zones contiguës, là, les deux, trois maisons qui ne veulent pas un projet, là, puis c'est triste parce qu'il y a souvent, dans trop de cas, des projets de qualité qui ne se font pas à cause de deux, trois voisins. Puis je ne suis pas contre la consultation, puis je ne suis pas contre que des gens de la population aient un pouvoir d'intervenir, mais je n'aimerais pas qu'on permette à seulement une petite zone contiguë de bloquer un projet de qualité. Qu'on permette à l'ensemble de la municipalité d'avoir le pouvoir, et si, vraiment, le projet municipal déposé ne tient pas la route, bien, la population s'exprimera, mais pas aux voisins... pas sous le contexte de «pas dans ma cour».

Ça fait que c'est ça que je n'aime pas, mais, si c'est présenté à la population, puis les gens disent : Bien non, mais c'est bien correct, ça, parfait. Dans le contexte de densification, je suis 100 % d'accord avec ça, mais le «pas dans ma cour», c'est souvent deux voisins immédiats qui viennent solliciter l'ensemble de leur zone puis qui bloquent des projets de grande qualité. Ça, c'est un vrai problème.

Mme Laforest : Donc, les offices de consultation, en lien avec ça, qu'est-ce qu'ils viennent faire avec ma... Votre réponse... Je ne comprends pas le lien avec... Est-ce que... Pour vous, est-ce que c'est utile dans une municipalité ou une...

M. Damphousse (Martin) : Bien, en fait, c'est fait par la ville, ce n'est pas obligatoirement fait par l'office de consultation, là. La municipalité peut la mettre en place, cette consultation-là, mais l'office, à part les grandes villes, je n'en vois pas dans bien des municipalités au Québec, là.

Mme Laforest : OK, c'est bon, vous êtes très prudent, je le vois aussi, là. Dernière question, quand on parle de la taxation résidentielle... Pour revenir à ça, la taxe résidentielle, quand on dit que, dans le projet de loi, on va permettre, bien, au niveau... Dans le projet de loi, il y a certaines mesures pour la taxation par secteur avec les taux variés résidentiels. Si, admettons, on dit : Nous, on demande de hausser... pouvoir hausser plus librement la taxe résidentielle, vous ne croyez pas que la taxe par secteur est suffisante, non?

M. Damphousse (Martin) : Non. Puis, en fait, la façon dont... Je vais essayer de trouver une réponse la plus précise possible, là.

Il n'existe pas, dans des municipalités, des secteurs précis où ce ne sont que les maisons de riches, un autre secteur où ce ne sont que les maisons à faibles revenus. Il y a toujours des mélanges dans chacun des secteurs, tandis que, si on y va, Mme la ministre, sur la base de la valeur, chaque municipalité a une valeur de maison moyenne. 400 000 \$ à Varennes, parfait. En bas de 400 000 \$, sur l'ensemble de mon territoire, je baisse mon taux pour aider la population moins nantie, et toutes les maisons, sur l'ensemble du territoire, dont la valeur est plus élevée, je peux changer le coefficient du taux légèrement à la hausse. Ce sont les plus nantis qui vont payer ça.

Donc, c'est pour ça que je trouve que c'est beaucoup plus logique comme ça que par secteur, parce que chaque secteur, tu as des maisons de riches puis tu as des maisons moins riches. Ça fait que, donc, je fais quoi? Je l'augmente dans ce secteur-là, mais le moins nanti qui, malheureusement, habite sur une rue de ce secteur-là va être impacté? Ce n'est pas ça que je veux faire.

Mme Laforest : C'est bon. Moi, j'ai terminé mes questions. Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup, Mme la ministre. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle. Alors, j'écoute Mme la députée de Mille-Îles, je pense, oui?

Mme Dufour : Oui, merci, monsieur...

Le Président (M. Schneeberger) : Vous avez un 10 min 24 s.

Mme Dufour : 10 min 24 s, excellent. Écoutez, M. le Président, peut-être... Merci, d'ailleurs, d'abord, pour votre exposé puis votre mémoire. Je voudrais peut-être continuer sur les logements vacants. Vous en avez parlé brièvement. Vous mentionnez dans votre rapport que le taux devrait être haussé à 3 %, la taxation sur les logements vacants. Vous soulignez que c'est ce qui se fait à Vancouver puis c'est comme ça que ce serait le plus optimal. Est-ce qu'il y a des simulations qui ont été faites, combien de... en revenus, la différence que ça pourrait représenter pour les municipalités? Puis est-ce qu'à Vancouver ils ont vu vraiment un effet notoire? Est-ce qu'ils ont testé le 1 % versus le 3 % ou... Je voudrais vous entendre à ce sujet-là.

M. Damphousse (Martin) : Si vous me permettez, je vais laisser la parole à Samuel.

Mme Dufour : Sans problème.

M. Roy (Samuel) : Oui. Donc, en fait, pour répondre à votre question, effectivement, à Vancouver, c'est une taxe qui a été mise en place, puis qui a donné des résultats, puis il y a des... plusieurs centaines, des milliers de logements qui sont retournés sur le marché locatif.

Donc, on comprend que l'idée, c'est de donner davantage de latitude aux municipalités pour pouvoir utiliser ce pouvoir-là pour faire en sorte d'établir le taux qui, selon leur évaluation, sera optimal pour atteindre les objectifs de politique publique qu'ils vont avoir. Donc, c'est pour ça qu'on recommande de hausser le taux maximum. Ça ne veut pas nécessairement dire que les municipalités qui adopteraient ce pouvoir-là iraient jusqu'au taux maximum, mais, de donner cette flexibilité-là, ça fait en sorte qu'on peut atteindre davantage nos objectifs, là.

Mme Dufour : OK, d'accord. Merci. Je veux peut-être aussi vous entendre sur les terres en friche. Ça, vous en avez parlé... Vous ne l'avez pas mentionné, ça fait que je vous donne l'occasion, là, d'en parler davantage, là. Dans le fond, ce que vous vouliez ici, si je ne me trompe, c'était, dans le fond, d'imposer une taxe foncière sur les terres en friche sur l'ensemble des municipalités. Ça, je comprends que c'est en zone agricole, donc en zone verte. Actuellement, il y a quelques villes qui ont le pouvoir. Dans le fond, l'objectif, ce serait quoi, exactement, que vous souhaiteriez comme amendement, là?

M. Damphousse (Martin) : C'est intéressant que vous me posiez cette question-là parce que j'ai entendu l'UPA qui sont un peu inconfortables avec ça, puis je comprends leur position. Et la nôtre, elle est claire, c'est que... Sans vouloir reprendre toujours un exemple de Varennes, là, mais il y a une terre agricole qui est cultivée depuis des lunes à Varennes, mais qui appartient à un promoteur immobilier, pas un agriculteur. Il loue sa terre et là il a décidé : Je ne la loue plus à l'agriculteur, je la laisse en friche. Une terre de qualité qui devient en friche parce qu'il rêve au jour où elle sera peut-être tellement en friche que ça va être plus facile de la dézoner, ça n'arrivera pas, ça, mais moi, je veux être capable de le convaincre, puis souvent, c'est par la taxation spéciale.

Donc, cette formule-là de transformer une terre qui était cultivable en friche, ce sont malheureusement des mauvais joueurs qui font ça... pas la terre qui ne se développe pas, parce que j'ai entendu l'UPA dire : Mais il existe des terres en friche qui ne sont pas cultivables. OK, mais ne pénalisons pas l'agriculteur qui a une portion qu'il n'est pas capable de développer. Ce n'est pas ça que je veux faire. C'est vraiment le propriétaire non agricole qui transforme la terre cultivable en friche, et ça, tout le monde est perdant pour ça. Si j'étais capable de lui charger une taxation additionnelle, probablement qu'il y penserait deux fois avant de la laisser en friche, c'est juste ça.

Mme Dufour : Peut-être juste pour ma compréhension, j'étais sous l'impression que... parce que, là, on parle d'une terre probablement sous exclusion ou c'est une terre en zone agricole?

M. Damphousse (Martin) : Oui, oui, zone agricole, exact.

Mme Dufour : En zone agricole, OK, parce qu'en exclusion agricole c'est différent, là, il y a... quand elles sont... elle n'est plus exploitée, bien, automatiquement, elle tombe sous le taux de taxation régulier, là, il n'y a plus le taux de taxation, disons, agricole, mais je comprends votre appréhension. Donc, il faudrait, à ce moment-là, que ce soit la totalité de la terre qui... tu sais, il faudrait prévoir quelque chose pour les cas où vous dites qu'il y a des agriculteurs qui ne peuvent pas opérer leur terre, là, dans le fond, là.

M. Damphousse (Martin) : C'est sûr qu'il faut que ce soit dédié au lot, à la superficie qui est devenue en friche, pas à l'ensemble de la terre, là. Des fois, c'est juste des parcelles, bien là, il faut que ce soit ce bout-là, pas toute la terre, s'il y a une portion qui est cultivée, là, assurément pas, là.

Mme Dufour : Oui, OK. Merci. Concernant les terrains vagues desservis, il y a... j'ai posé la question... on a eu une rencontre hier avec la ministre, puis je posais la question du risque juridique que ça pouvait représenter pour les municipalités quand une... le fait qu'elles ne soient pas développées... le terrain n'est pas développé, et, dû à, par exemple, les capacités d'infrastructures, oui, elle est desservie, mais l'usine d'eau potable ou l'usine d'eaux usées est rendue à pleine capacité, et donc la municipalité ne peut pas octroyer le terrain pour cette raison-là.

Il n'y a pas un risque, en augmentant, à un moment donné, les taxes de façon indue, qu'il y ait des poursuites dans ce cas-là? Et je me demandais, tu sais, s'il n'y aurait pas la possibilité de prévoir peut-être une exclusion dans des cas comme ça, que... tu sais, que les municipalités puissent imposer cette taxe-là seulement si le terrain n'est pas développé à cause des contraintes, là.

• (10 h 30) •

M. Damphousse (Martin) : Bien là, vous avez tout à fait raison, là, jamais dans 100 ans je ne me serais imaginé qu'on surtaxe un terrain vacant parce que la ville ne peut pas lui offrir le service d'égout, d'eau. C'est sûr que non. Moi, ce que je vois, c'est l'inverse, c'est que le terrain est desservi, est développable, mais c'est le promoteur qui fait le choix de ne pas vouloir le développer. C'est dans ces cas-là où il faut être capable d'avoir une poignée additionnelle.

Mme Dufour : Mais actuellement, quand on impose une... quand on décide, comme ville, de mettre cette taxation supplémentaire là, on doit le faire sur tous les terrains, peu importe s'ils sont... tous les terrains desservis vacants. Il n'y a pas... On ne peut pas faire le choix, dire : Lui oui, lui non, si je ne me trompe pas, là.

M. Damphousse (Martin) : C'est une bonne question.

M. Boucher (Jean-Philippe) : Bien, en fait, moi, ce que j'ajouterais en complément de la réponse du président, c'est qu'étant donné... nous, selon notre analyse, étant donné qu'il y a quand même encore un plafond, c'est-à-dire fois quatre le taux qui est prévu, on considère que le risque juridique est quand même, somme toute, limité, de poursuites. On considère que l'analyse a été faite, est appuyée sur des fondements juridiques qui nous permettraient de passer la rampe, là.

Mme Dufour : OK. D'accord. Donc, vous considérez qu'il y aurait un risque, mais qu'il est minime pour l'instant.

M. Boucher (Jean-Philippe) : Très, très limité, là.

Mme Dufour : OK. Excellent. Je vais peut-être juste vous entendre sur le risque, justement, juridique. Vous parlez, à la page 12, là, de votre mémoire, là, les risques juridiques, vous parlez, là, qu'il y aurait... on devrait avoir une vigie des règlements adoptés en vertu du pouvoir de redevances de développement, mais aussi le pouvoir général de redevances réglementaires. Peut-être vous entendre parce qu'on ne l'a pas... vous n'avez pas eu la chance d'en parler, là, dans votre allocution.

M. Roy (Samuel) : Oui. Bien, en fait, l'idée, c'est... de manière générale, c'est de pouvoir démocratiser ces nouveaux pouvoirs là qui ont été octroyés aux municipalités dans les dernières années, donc de favoriser l'utilisation de ces pouvoirs-là. Donc, il y a plusieurs façons de le faire. Il y a, d'une part, de s'assurer que, vraiment, on vienne dire aux tribunaux que c'est les règlements qui sont pris par les municipalités et, en vertu de ces pouvoirs-là, qu'ils soient vraiment interprétés de manière large et libérale. Ça, c'est très important. Mais une autre façon aussi de... d'aider à l'utilisation de ces pouvoirs-là, c'est de connaître, justement, les différents exemples qui sont déployés dans l'ensemble des municipalités du Québec. Donc, on pense qu'il y a un rôle qui peut être joué, notamment par le gouvernement, pour faire un certain suivi puis s'assurer que, collectivement, on se dote des meilleurs outils fiscaux dans les municipalités.

Mme Dufour : Parfait. Mais c'est parce que vous voyez qu'il y a un risque juridique actuellement, parce que la ville de Percé, notamment, a été poursuivie. Donc là, ce que je comprends, ce qu'il y a aussi l'intention de limiter ces risques juridiques là aussi.

M. Roy (Samuel) : Bien, effectivement, je dirais que c'est une volonté assez claire, puis d'ailleurs qui se reflète dans notre mémoire, là, qu'on souhaite vraiment que... qu'il y ait, disons, une affirmation claire du fait que les règlements qui sont pris en vertu de ces pouvoirs-là soient interprétés de manière très large et libérale par les tribunaux. Ça fait notamment écho aux enjeux qui ont été connus à Percé, là.

Mme Dufour : Si vous avez une proposition d'amendement au projet de loi, on apprécierait voir comment ça pourrait être rédigé.

Je vais maintenant céder la parole à ma collègue députée de La Pinière. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, allez-y, députée de La Pinière. Vous avez une minute et demie.

Mme Caron : Merci. Alors, ma question portera sur votre recommandation n° 7, de retirer l'article 2 du projet de loi à propos des redevances. Vous avez mentionné la ville de Brossard, pour qui il y aurait des impacts de dizaines de millions. Est-ce que vous pourriez nous parler davantage des impacts de... ou, s'il y a des avantages, là, de nous en parler davantage, s'il vous plaît?

M. Roy (Samuel) : Bien, en fait, les redevances de développement, ça fait partie, justement, des nouveaux pouvoirs fiscaux qui ont donnés aux municipalités dans les dernières années puis c'est... ce sont des... Il y a plusieurs municipalités... en fait, des dizaines de municipalités qui se sont données... dotées de règlements en la matière dans les dernières années. Donc, c'est un outil qui est vraiment intéressant, qui permet, dans le fond, de vraiment utiliser, là, le concept d'utilisateur payeur pour financer les nouvelles infrastructures. Donc, on est dans une période, justement, de crise du logement. Il y a beaucoup de nouvelles infrastructures qui devaient être construites par les municipalités. C'est une façon pour elles de se financer puis de s'assurer qu'on puisse payer le développement avec le développement.

Ensuite, vous l'avez mentionné, du côté de Brossard et dans d'autres cas également, il y a des règlements qui sont contestés, ce qui vient, disons, créer certains enjeux pour le déploiement de ces redevances-là. Donc, il y a vraiment un travail à faire pour s'assurer qu'encore une fois... que les tribunaux interprètent de manière large et libérale les règlements qui sont pris dans ces contextes-là puis qu'en fait on vienne vraiment élargir les pouvoirs des municipalités en cette matière-là plutôt que de les restreindre.

Donc, pour nous, c'est important de s'assurer qu'on respecte l'autonomie municipale en matière d'adoption de redevances de développement, puis c'est dans ce contexte-là, avec ces considérations-là, qu'on a fait la recommandation.

Mme Caron : Merci. Est-ce qu'il reste encore quelques secondes?

Le Président (M. Schneeberger) : Cinq secondes.

Mme Caron : J'allais demander combien de villes actuellement seraient touchées, qui se servent de cet outil-là, mais qui ne...

M. Damphousse (Martin) : On estime entre 30 et 40...

Mme Caron : Villes?

M. Damphousse (Martin) : ...qui ont mis des redevances, oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, nous allons maintenant du côté du député de Taschereau pour 3 min 28 s.

M. Grandmont : 3 min 28 s. Merci beaucoup, M. le Président. Merci à vous, gens de l'UMQ, d'être présents aujourd'hui. On a très peu de temps, comme vous l'avez vu.

J'aimerais savoir d'abord, le remboursement de TVQ, là, que vous demandez à 100 %, je comprends le principe, là, de taxer deux fois, dans le fond, là, qui est assez évident, est-ce que vous avez une évaluation du manque à gagner que ça peut représenter, de votre côté... bien, des côtés des municipalités?

M. Damphousse (Martin) : Estimé à un peu plus de 600 millions de valeur.

M. Grandmont : 600 millions.

M. Damphousse (Martin) : Oui.

M. Grandmont : Parfait. Excellent, merci. Maintenant, pour ce qui est des terres en friche, vous proposez une approche de taxation des terres qui ne sont pas en exploitation, des terres agricoles qui ne sont pas en exploitation. J'ai quelques questions là-dessus. La première : Est-ce qu'on n'est pas en train de... On en a discuté dans le PL n° 22 sur les expropriations notamment. Il y avait l'UPA, notamment, qui avait proposé... la CMM aussi qui avait proposé d'un pouvoir d'exproprier après trois ans de non-exploitation d'une terre agricole. Est-ce que ce n'est pas un moyen qui est plus agile, plus pertinent dans... parce que, si on taxe de manière supplémentaire, est-ce qu'on ne vient pas augmenter le coût du terrain et donc aussi, bien, limiter la capacité d'un agriculteur de reprendre cet immeuble-là et, dans le fond, de l'exploiter?

M. Damphousse (Martin) : Je vous dirais qu'aujourd'hui nos réflexions ne vont pas dans ce sens-là. On est plus dans un contexte de taxation, d'un projet de loi de taxation. On souhaite davantage taxer. On pourrait évaluer plus tard l'impact potentiel de ça, mais là on est vraiment plus dans les taxations, ceux qui... les terrains qui devraient être développés en agricole, mais qui ne sont volontairement pas développés par des promoteurs, là, souvent, là.

M. Grandmont : ...bien, mais est-ce que ça ne risque pas, finalement, de limiter la capacité de l'agriculteur de reprendre ces biens-là puis de les exploiter par la suite? Le coût de la terre, dans le fond, est très élevé. Si on vient taxer de manière supplémentaire, ça augmente aussi le coût de la terre. Donc, on a de la difficulté, pour un agriculteur, de le reprendre et de l'exploiter.

M. Damphousse (Martin) : Ou ça incite le propriétaire à relouer rapidement à l'agriculteur. C'est plus ça qu'on souhaite.

M. Grandmont : Ah oui! Effectivement, OK, d'accord.

M. Damphousse (Martin) : Oui, c'est ça, l'objectif.

M. Grandmont : Mais vous seriez ouvert à d'autres mécanismes, dans le fond, l'objectif étant de reprendre cette terre-là puis qu'elle soit agricole, elle soit exploitée.

M. Damphousse (Martin) : Exact.

M. Grandmont : On s'entend là-dessus. Parfait. Qu'en est-il des terres qui seraient zonées agricoles, mais qui seraient des terres à bois, par exemple? Est-ce qu'on n'est pas... est-ce qu'on ne devrait pas garder certaines formes d'exception ou s'assurer, finalement, qu'une terre à bois qui serait zonée agricole ne soit pas...

M. Damphousse (Martin) : Mais pour moi, une terre à bois n'est pas une terre en friche, là.

M. Grandmont : Non, non, non, tout à fait, exactement.

M. Damphousse (Martin) : Donc, on ne surtaxe pas la terre à bois, là. Elle a sa grande valeur.

M. Grandmont : D'accord. Dans votre esprit, on n'est pas dans une situation de terres en friche?

M. Damphousse (Martin) : Pas du tout.

M. Grandmont : Exactement. Parfait, excellent. Je pense que ça va être tout en ce qui me concerne. Vous avez été tellement efficace dans vos réponses. Merci beaucoup.

M. Damphousse (Martin) : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Il vous restait presque 50 secondes.

M. Grandmont : Oui, c'est correct. Non, mais ça va être beau.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Parfait. Alors, député des Îles-de-la-Madeleine pour 2 min 38 s.

M. Arseneau : 2 min 38 s. Merci beaucoup. M. le Président, Messieurs, M. Damphousse, MM. Boucher et Roy, je suis surpris de voir un aussi grand nombre de propositions, de recommandations, une trentaine de recommandations. Est-ce qu'il faut conclure que c'est le résiduel de ce que vous n'avez pas pu obtenir dans l'entente de partenariat qui a été signée avec le ministère des Affaires municipales que vous déposez ici, dans l'objectif d'en obtenir davantage que ce que vous avez déjà obtenu dans l'entente? Je prends pour exemple le 100 % de taux de compensation pour tenant lieu de taxes ou rembourser 100 % de la TVQ. Est-ce que ça a vraiment sa place dans ce projet de loi là ou est-ce que ce n'était pas discuté dans l'entente puis, si ça revient là, c'est parce que le gouvernement n'a pas accepté d'ouvrir la porte?

M. Damphousse (Martin) : Bien, c'est intéressant. C'est une façon pour nous de rappeler que c'est des demandes historiques de l'UMQ. Mais, comme je l'ai dit en préambule, c'est que, dans la nouvelle entente, on aura le privilège de se rassembler annuellement avec la ministre puis c'est assurément des sujets qui vont revenir régulièrement parce qu'au fond on juge que c'est important. Ça fait que c'est une tribune que nous avons pour l'ajouter, mais ce n'est pas parce que l'entente ne fait pas notre affaire. Vous avez raison, c'est dans la liste des demandes historiques que nous avons, on se permet de le rementionner, mais ce n'est pas du tout un désaveu envers l'entente qu'on a là.

• (10 h 40) •

M. Arseneau : Non, je comprends que c'est les ententes... c'est les demandes historiques, mais, là-dessus... parce que j'essaie de faire le tri en ce qui est de l'ordre du politique, de la revendication historique et ce qui est de l'ordre du... on va bonifier le projet de loi, là, je n'ai pas eu le temps de passer des heures là-dessus. Mais quel est le pourcentage de vos recommandations qui sont vraiment de l'ordre, je dirais, des améliorations techniques à apporter au projet de loi?

M. Damphousse (Martin) : Bien, parler de pourcentage, c'est peut-être plus difficile, mais, je l'ai mentionné tantôt, là, d'augmenter le plafond des taux commerciaux industriels, dans un contexte aujourd'hui d'explosion des valeurs, ça, honnêtement, là, vous pouvez considérer que c'est...

M. Arseneau : C'est une mesure législative.

M. Damphousse (Martin) : ...c'est une mesure très importante, parce qu'on a aujourd'hui des municipalités qui sont dans le trouble et, l'année prochaine, avec le nouveau rôle qui va arriver, on va exploser les problèmes. Première des choses.

Puis deuxième, c'est d'avoir deux strates, comme je l'ai mentionné, de taxation dans le résidentiel. C'est vraiment une demande qui est, pour nous, très logique. Ça fait que ça, c'est très clair là-dessus. Mais les autres éléments, bien, on sait que ça... on va continuer à en discuter et à en débattre.

M. Arseneau : Excellent. Je...

Le Président (M. Schneeberger) : ...on n'a plus de temps.

M. Arseneau : Ah! c'est bon.

Le Président (M. Schneeberger) : Désolé. Alors, merci beaucoup pour votre contribution à la commission.

Alors, nous allons suspendre quelques instants pour laisser place à la Fédération québécoise des municipalités. Merci beaucoup.

(Suspension de la séance à 10 h 42)

(Reprise à 10 h 48)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons la séance. Alors, nous en sommes maintenant avec la Fédération québécoise des municipalités.

Alors, bonjour à vous deux. Dans un premier temps, vous présenter à tour de rôle et, par la suite, commencer votre mémoire. Alors, c'est à vous.

Fédération québécoise des municipalités (FMQ)

M. Demers (Jacques) : Parfait. Merci, M. le Président. Bonjour. Mme la ministre des Affaires municipales, Mmes et MM. membres de la commission, merci de nous recevoir aujourd'hui. Jacques Demers, maire de Sainte-Catherine-de-Hatley, préfet de la MRC de Memphrémagog et président de la Fédération québécoise des municipalités. Je suis aujourd'hui accompagné de Me Sylvain Lepage, directeur général de la FQM.

La Fédération québécoise des municipalités, ça réunit, sur une base volontaire, plus de 1 000 membres, dont l'ensemble des MRC du Québec. Donc, on est le porte-parole des régions et nous vous remercions de nous permettre d'être ici avec vous ce matin pour contribuer à l'étude de ce projet de loi.

Ce projet de loi est important. Nous vous remercions, Mme la ministre, de le proposer aux membres de l'Assemblée nationale. Au-delà de son titre, qui fait principalement référence à la fiscalité municipale, ce projet de loi marque une première étape, dans le fond, l'entente de réciprocité, qui est... qu'on a déjà parlé il y a quelques semaines. En effet, le gouvernement et les municipalités ont convenu de structurer leur relation sur de nouvelles bases, et les travaux sur le projet de loi n° 39 que nous débutons aujourd'hui constituent, en quelque sorte, le lancement de cette nouvelle relation.

• (10 h 50) •

Notre mémoire abordera plusieurs points, Me Lepage va développer dans les prochaines minutes, il fera aussi des propositions de modifications constructives afin d'en améliorer le contenu, mais permettez-moi de souligner que ce projet de loi s'inscrit notamment dans la loi... qui va inscrire notamment dans la loi le transfert de la croissance du point de TVQ, de nouveaux pouvoirs en matière de taxation foncière, des pouvoirs en matière d'habitation pour les MRC, de nouveaux éléments en matière d'éthique qui devront être bonifiés.

Enfin, je... excusez, ce projet de loi qui est important aussi sur l'ensemble de différents points qu'on va avoir la chance de discuter. Au niveau de la FQM, on constate que le projet de loi apporte plusieurs choses, mais on a quand même quelques questionnements sur le projet de loi. En matière de conservation, qu'est-ce qu'on fait? Qu'est-ce qui est la solution au niveau de la conservation des milieux humides, des pouvoirs qui ont été cédés du gouvernement envers les municipalités? Il y a ce côté-là qu'on trouve qu'au niveau environnemental, il y a peut-être des pouvoirs qui nous manquent réellement, si on veut être capables d'appliquer ce qui nous a été cédé. Je vais attendre, du côté de la ministre, des propositions de ce côté-là. Je pense que lors du congrès, le 29 septembre passé, on avait eu un discours qui nous amenait dans ce sens-là. Il ne faudra surtout pas l'oublier, si on veut pouvoir continuer dans l'ensemble de ces dossiers. Merci beaucoup. Me Lepage.

M. Lepage (Sylvain) : Alors, merci beaucoup, tout le monde. D'abord, comme M. Demers vient de le dire, la fédération est très satisfaite, là, du contenu du projet de loi. La loi, effectivement, là, constitue le premier jalon vers la nouvelle relation partenariale. C'est un mot qui a déjà été utilisé avant, mais la vision d'engagement est réciproque, là, satisfait la commission, et on souhaite qu'effectivement, lorsque ce sera mis en pratique, ça donne des résultats concrets.

Je vais aborder avec vous ce matin quatre thèmes principaux, c'est-à-dire le partage de la croissance de la TVQ, certaines mesures que je qualifierais de plus techniques, vous avez constaté comme moi que c'est quand même un projet de loi très technique, les mesures relatives aux conflits d'intérêts et, comme M. Demers vient de vous le dire, là, la question de l'immunité lorsque nous avons à protéger... lorsque nos membres ont à protéger les milieux humides.

Alors, d'abord, le partage de la croissance de la TVQ. Je pense que c'est un secret pour personne que le partage de la croissance de la TVQ correspond à une revendication historique de l'ensemble des intervenants du monde municipal.

Depuis toujours, les municipalités se plaignent avec raison de... que leur financement se fonde presque essentiellement sur le foncier. Alors, pour la première fois, à l'occasion du dernier pacte fiscal, il y a une première mesure qui a été mise en place, qui doit, à terme, et de plus en plus dans le futur, amener des revenus qui ne sont pas sur la base du foncier.

Alors, évidemment, la fédération est très satisfaite que la loi insère... hein, que l'on insère dans une loi, que l'on codifie, si je peux m'exprimer ainsi, là, cette mesure-là. Pourquoi on est satisfait? C'est qu'évidemment, en période financière plus difficile, lorsqu'une mesure est prévue dans une loi, c'est toujours un peu plus compliqué, évidemment, d'y porter atteinte et ça nous donne davantage de sécurité qu'une entente de bonne foi avec le gouvernement en place. Alors, c'est une grande avancée d'inscrire dans la loi le fait que cette croissance-là doit être partagée entre les municipalités.

Ceci dit, la fédération désire insister, mais insister fortement, sur le partage de la croissance de cette TVQ là. La mesure actuelle, évidemment, au départ, on parlait de sommes peu considérables, fait en sorte que, pour l'essentiel... je dis pour l'essentiel, parce qu'il y a effectivement une petite pondération fondée sur ce qu'on appelle l'indice de vitalité économique, mais l'essentiel du partage est en fonction de la population. Et la position de la fédération, qui a été exprimée clairement autour de la table à l'occasion des discussions, c'est que cette formule-là n'est pas acceptable, n'est plus acceptable, d'autant plus qu'on s'en va, par exemple, l'an prochain, sur un partage de la croissance de plus de 500 millions. Alors, vous comprenez qu'on parle de 500 millions. Puis je vous dirais qu'à terme, si on se place en 2030, les chiffres qui nous ont été fournis, évidemment, c'est des estimés, on parle de 1 milliard de dollars.

Alors, lorsque l'on connaît une croissance aussi importante puis qu'on connaît les besoins dans les communautés territoriales et dans les plus petites municipalités, on ne peut pas, en ce qui nous concerne, essentiellement prendre ce milliard-là ou ce 500 millions l'an prochain, là, et le diviser par tête de pipe, si je peux m'exprimer ainsi.

Vous avez tous vu, au cours des dernières semaines, avec raison, tous les élus... tous les intervenants ont souligné le nombre stupéfiant, si je peux m'exprimer ainsi, de démissions d'élus municipaux au cours des deux dernières années. Il y a beaucoup de gens qui font une relation, je vous dirais, entre ces démissions-là et le contexte des médias sociaux que vous connaissez. Mais, du côté de la fédération, on est persuadés que, s'il y avait une étude approfondie des motifs à l'origine de ces démissions-là... Et je signalerais qu'en ce qui nous concerne, là, la très, très, très grande majorité de ces démissions-là intervienne dans des petites communautés, là. Avec tout le respect que j'ai, ce n'est pas dans les villes de 100 000 habitants où il y a une avalanche de démissions, c'est souvent dans les municipalités de 20 000, 10 000, 5 000, 800 habitants que les gens n'en peuvent plus, essentiellement. Alors, il faut se poser la question : Pourquoi?

De notre côté, le diagnostic que nous faisons... Je le répète, si nous faisons une étude, probablement qu'on constaterait que le problème de base est l'absence de moyens, l'absence de fonctions publiques dans les plus petites communautés... puis, par plus petites communautés, vous pouvez dire municipalités de 5 000 habitants, 7 000 habitants, 8 000 habitants. Évidemment, plus la municipalité est grande, plus elle peut compter sur une fonction publique professionnelle, mais, dans la grande majorité des municipalités, j'oserais dire qu'une partie importante des fonctions municipales sont accomplies par des élus presque sous forme de bénévolat. Quand on parle d'une rémunération de 6 000 \$, 7 000 \$ par année puis que le maire se retrouve à faire fonctionner une usine d'épuration des eaux ou à devoir intervenir quand le feu prend, excusez l'expression, bien, essentiellement, ça devient extrêmement difficile pour ces gens-là.

Alors, c'est pourquoi, pour la fédération... puis on l'a exprimé clairement à nos vis-à-vis municipaux et à nos partenaires, nous ne pouvons pas voir comment cette occasion-là unique, là, parce que c'est quand même des transferts financiers considérables qui vont avoir lieu du gouvernement du Québec vers les municipalités, pourrait résulter... dans un simple exercice mathématique, bien, il y a tant d'habitants, alors ils vont avoir tant de dollars. On doit tenir compte des particularismes, on doit tenir compte de l'étendue des territoires, et, je le répète, de cette fonction publique là, que les gens, généralement, n'ont pas les moyens de se payer. Alors donc, je le répète, on... la fédération entend revendiquer un partage différent de... de la croissance de la TVQ, je m'excuse.

Alors, si on continue, je vous ai également dit qu'on... je vous glisserais quelques mots sur d'autres mesures techniques. Le projet de loi, vous le savez, prévoit notamment la possibilité de prévoir des taux de taxes variés. OK, pour nous, c'est une excellente mesure. Ceci dit, la rédaction de la loi telle qu'elle est faite actuellement prévoit une obligation de déposer un rôle préliminaire — vous allez me dire : On est dans le très, très technique, mais ça a des conséquences très concrètes pour nos membres — avant le 15 août de chaque année. C'est l'article 18 du projet de loi, OK? En ce qui nous concerne, cette proposition-là est irréaliste pour ce qu'on appelle généralement les OMRE, qui, la plupart du temps, sont des MRC. Évidemment, ça fonctionne bien dans une municipalité de grande taille, je vais dire Québec, je vais dire Laval, je peux dire Val-d'Or également, mais, dans la plupart des OMRE-MRC, ces gens-là font de nombreux rôles. Ils ne font pas un seul rôle, ils font de nombreux rôles, bon, évidemment, selon la période prévue par la loi, de trois ans. Mais de prévoir qu'il y a un rôle préliminaire qui doit être déposé le 15 août sans possibilité de prolongation, c'est clairement, en ce qui nous concerne, irréaliste.

Je vais vous donner un exemple. La FQM a un service d'évaluation. Vous le savez peut-être, nous desservons actuellement 27 OMRE... Oh! je comprends que mon temps se termine.

Le Président (M. Schneeberger) : Il vous reste peu de temps, parce que...

M. Lepage (Sylvain) : Deux secondes, monsieur.

Le Président (M. Schneeberger) : OK, allez-y.

M. Lepage (Sylvain) : Alors donc, nous desservons 300 municipalités. Il est impossible à notre service de rentrer dans les délais du 15 août.

Alors, je vous aurais parlé de la question... puis je pourrai répondre à vos questions sur les mesures qui touchent les conflits d'intérêts. Je pense, c'est une des mesures phares de ce projet... de loi là, pardon, où nous devrions avoir certaines améliorations aussi.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant commencer la période d'échange avec Mme la ministre des Affaires municipales.

Mme Laforest : Oui. Merci, M. Lepage, mais vous pouvez continuer, si ce n'est pas trop long. Il vous restait un point?

• (11 heures) •

M. Lepage (Sylvain) : Bien, essentiellement, sur les mesures de conflit d'intérêts, vous le savez, Mme la ministre, on est très contents de ce que vous apportez. Ceci dit, comme on l'a souligné dans notre mémoire, on ne parle que d'acquisition de biens. Vous savez que souvent, souvent, on va faire de la location. Je prends le domaine de la construction. Alors, le projet de loi, par acquisition de biens, ne viserait pas la location. Je pense que c'est essentiel que ça vise la location.

Par ailleurs, on pense également que la loi devrait prévoir expressément, expressément que ces dispositions-là devront être interprétées par la Commission municipale, qui va en être la gardienne, comme... de façon large et généreuse, alors que, normalement, ils vont avoir tendance à dire que c'est des exceptions au principe des conflits d'intérêts. Alors, ils peuvent avoir une interprétation... je ne voudrais pas être méchant avec la commission, mais un peu tatillonne, mais l'objectif de base de la loi, c'est de faire en sorte que les communautés puissent fonctionner puis que... on l'a répété souvent, soit les gens qui ont la meilleure littératie financière puissent s'impliquer au conseil municipal. Alors, il ne faut pas se retrouver avec des mesures où la commission va se mettre à mesurer le... va se mettre à mesurer le kilométrage. D'ailleurs, on vous présente une autre mesure que le kilométrage. Mais, je le répète, en ce qui nous concerne, la loi devrait spécifiquement prévoir que la commission doit interpréter ces mesures-là dans une... avec largesse, de façon à ce que ça fonctionne bien, sans par ailleurs permettre, évidemment, les conflits d'intérêts inacceptables ou le copinage, si je peux m'exprimer ici, mais, encore là, il faut que la commission use de bon jugement dans l'application de ces mesures-là. Et, pour nous, c'est essentiel que ce soit prévu à la loi, parce que les règles d'interprétation des lois vont nous mener exactement à l'interprétation contraire.

Mme Laforest : D'accord. Merci beaucoup. Je voulais... En fait, j'ai plusieurs petites questions. Quand vous... Quand on parle, justement, de commerces de proximité, le cinq kilomètres, les menus travaux, là, ce que j'entends, c'est que vous voulez qu'on ajoute une particularité pour de la location.

M. Lepage (Sylvain) : Pour la location, et on vous suggère également de ne pas fonctionner avec la limite du cinq kilomètres, mais...

Mme Laforest : Pourquoi, hein?

M. Lepage (Sylvain) : Parce que... Je vais prendre l'exemple de mon village natal, Barraute. Donc, tous ceux qui me connaissent, je le répète... Je vois le sous-ministre rire en m'entendant. Bien, essentiellement, Barraute, là, à cinq kilomètres, c'est la forêt, OK? Le...

Mme Laforest : C'est bien, la forêt. Moi, je trouve ça bien.

M. Lepage (Sylvain) : Le village le plus près, il est à 20 kilomètres, puis le... Alors, si moi, je suis à... je suis maire de Barraute et actionnaire, le village le plus près, c'est Belcourt ou Senneterre, alors on... Puis, encore là, vous le savez, il y a des regroupements actuels de municipalités où, parfois, il y a deux pôles urbains. Alors, il faut que la rédaction de la loi permette, finalement, aux gens qui vivent dans la communauté de pouvoir faire affaire avec le commerce de proximité le plus près, puis, s'il est à 22 kilomètres, qu'est-ce que vous voulez, il va être à 22 kilomètres, là, tu sais.

Mme Laforest : Merci.

M. Lepage (Sylvain) : C'est ça, la logique de la loi, puis, je pense, c'est ce que vous souhaitez aussi, là, tu sais.

Mme Laforest : OK. On va regarder ça avec mes collègues. L'autre chose... J'aimerais ça vous entendre plus longuement sur la conservation des milieux humides. C'est concernant l'expropriation?

M. Lepage (Sylvain) : Oui, effectivement. Vous savez que, dans le cadre d'un autre projet de loi, nous avons revendiqué l'importance d'accorder aux municipalités une immunité légale lorsqu'elles posent un geste qui est requis par une loi du gouvernement du Québec. Je pense que vous êtes tous au courant du fait que les MRC et les municipalités, là, doivent adopter des mesures de protection des milieux humides, et on sait, et ça a déjà commencé, qu'il y aura des recours judiciaires prétendant, là, à... essentiellement à des expropriations déguisées.

Alors, dans la mesure où on veut... on ne fait qu'appliquer une ordonnance, si je peux m'exprimer ainsi, du gouvernement du Québec, toutes les MRC et municipalités du Québec souhaitent être protégées, bénéficier d'une immunité dans ces cas-là, dans la mesure, évidemment, où c'est ces règles-là que nous appliquons.

Mme Laforest : C'est bon. OK. Votre... Dans la recommandation 1, la FQM recommande qu'une nouvelle formule de partage de la croissance du point de TVQ «soit négociée rapidement afin que toutes les municipalités de moins de 50 000 habitants aient accès à une hausse raisonnable de leurs transferts». Ça, je vous mets tout de suite au courant, ce n'est pas dans la loi, la formule de calcul...

M. Lepage (Sylvain) : C'est dans le règlement.

Mme Laforest : ...ça va être dans le règlement. Ça fait que ça, c'est sûr qu'on ne pourra pas appliquer ça dans le projet de loi n° 39.

Je vous pose une question comme ça, parce que certains collègues mentionnent parfois que les municipalités des... les villages de 500 habitants et moins n'ont pas les mêmes demandes financières, n'ont pas besoin des demandes financières que les municipalités de 500 habitants et plus. J'aimerais vous entendre sur ça.

M. Lepage (Sylvain) : Bien, écoutez, évidemment, on est absolument en désaccord avec ça, Mme la ministre. Je viens de vous l'expliquer, on a vraiment des cas où c'est le maire et le directeur général qui vont s'occuper, là, lorsqu'une... on disait chez nous une calvette — un ponceau bloque, là. Alors, quand on me dit que ces gens-là n'ont pas besoin d'aide, puis n'ont pas besoin de fonction publique, puis n'ont pas besoin d'argent pour, justement, embaucher des gens, je suis tout à fait en désaccord avec une affirmation comme celle-là. Puis je pourrais laisser mon patron s'exprimer, il est lui-même maire d'une petite communauté, là.

M. Demers (Jacques) : ...de démontrer ça, je regarderais juste la municipalité voisine de chez nous, qui est quand même connue, North Hatley, une petite municipalité qui n'a pas 700 de population. Mais, quand vous regardez les aqueducs, le système d'eau, tout ce qu'ils ont à tenir... Puis il faut s'entendre que les normes environnementales, pour une petite municipalité, sont exactement les mêmes que pour les grands... les plus grandes municipalités, là. Mais, si vous arrivez dans une... dans un endroit comme ça, vous allez voir que cette pauvre petite municipalité là charge trois, quatre fois plus de taxes foncières que ses voisins, où est-ce qu'ils n'ont pas ce genre de services là.

Ça fait que, quand on me dit que la petite, ça lui coûte moins cher, il va falloir que quelqu'un m'explique à quel endroit que ça lui coûte moins cher, parce que ce n'est souvent pas le cas, puis les petites ont souvent beaucoup de kilométrage... de routes, là, toutes proportions gardées, pour le nombre de population. C'est assez incroyable, les superficies qu'ils ont à entretenir. Quand on voit que les coûts de déneigement, présentement... puis les déchets, on les ramasse... tout ce qui est camionnage, les nouveaux contrats, ça explose, bien, ça coûte encore plus cher dans ces petites municipalités là, où est-ce qu'il y a moins de densification.

Mme Laforest : Est-ce que ces municipalités-là vous parlent des fusions?

M. Demers (Jacques) : Certains ont beaucoup... il y a beaucoup déjà de fusions de services. Ça, c'est surtout là qu'on a de besoin présentement. Ce qu'il y a une urgence, c'est des fusions de services, parce que, sur le bout de la ligne, là, ce n'est pas d'avoir un conseil qui a sept personnes, quand le maire gagne 10 000 \$ par année, puis les autres ont 3 000 \$ ou 4 000 \$ comme conseillers, là. Le coût d'en avoir un ou d'en avoir cinq, certains diront : Bon, bien, ça représente mieux mes citoyens, je suis là. Il est où, le coût de différence à ce moment-là? Où est-ce qu'on le retrouve, c'est quand il y a des communautés que des fois... n'ont même pas de village, ils sont en milieu rural, disent : Oui, on va bien ensemble, puis ça va travailler d'une même façon.

Ce qui est en train de se fusionner, c'est des services. On vient de regrouper, nous, 10 municipalités pour les incendies ensemble. Le site d'enfouissement, on est rendus 20 municipalités à travailler ça ensemble. On va le faire au niveau de la voirie, on va le faire... Évidemment, ça va amener aussi d'autres qui sont en train d'analyser, de dire : Bien, tant qu'à aller jusque-là, pourquoi qu'on ne fusionne pas l'ensemble? Mais moi, je pense que ça devient des choix locaux. Mais oui, vous avez raison qu'il va y en avoir de plus en plus que je pense... qu'une fois qu'on a fusionné ça. Puis les besoins de DG ou de représentant d'un certain niveau... Puis il y a un coût, là, pour avoir un bon directeur général d'une municipalité, mais peut-être qu'on va se le partager à deux ou trois. Il y aura des adjoints. Il y a beaucoup de choses qui sont en train de travailler sur le terrain qui font exactement ce que je pense, le bon sens, là.

Mme Laforest : ...justement.

M. Lepage (Sylvain) : Puis, si je peux me permettre également, Mme la ministre, avec tout le respect que j'ai, l'exemple des fusions de 2002, si on fait le bilan en termes d'économie, on peut parler d'autres aspects qui sont positifs, mais toutes les études démontrent qu'il n'y a pas eu de grandes économies financières résultant, là.

Mme Laforest : Non, je parlais juste des 500 et moins, M. Lepage. Ne soyez pas inquiet, puis il n'y a rien de fait là-dessus, il n'y a pas de... C'était une question comme ça parce que vous dites que les 500 habitants et moins ont plus de difficulté.

Il y a la recommandation 6 au niveau de... au sujet de l'article 18 sur l'impossibilité de déposer le rôle préliminaire avant le 16 août. Je vais le regarder aussi avec mes collègues. Moi, je ne vois pas d'enjeu. En tout cas, on va regarder ça ensemble. C'est la recommandation 6. Ça fait qu'on va se mettre un point d'interrogation sur ça.

La recommandation 8 : «La FQM recommande que la notion de "à des fins de prévention" soit définie à l'article 19 du projet de loi afin d'éviter les enjeux d'interprétation.» M. Lepage.

M. Lepage (Sylvain) : Oui. Bien, essentiellement, ce que le projet de loi prévoit, c'est la possibilité de partager des renseignements qui sont souvent sensibles, hein? Par exemple, on a des évaluations, on a des états financiers, on a un certain nombre de choses. Alors, qu'est-ce qu'on entend par prévention exactement? Qu'est-ce qui peut être partagé et qu'est-ce qui ne peut pas être partagé? Vous devez comprendre que nos évaluateurs, puis vous le savez, on en a à la FQM qui se présentent, ne sont pas toujours reçus avec bien... bienséance, si je peux m'exprimer ainsi, puis ils vont l'être moins si les gens savent qu'en me donnant leurs états financiers je peux partager ça avec différents services. On comprend la préoccupation de la... votre préoccupation de faire en sorte, là, qu'à des fins de prévention il puisse y avoir échange de certains renseignements, mais ce serait important que ce soit bien... bien balisé, exactement, qu'est-ce qu'on vise par là, là, parce que les gens sont très hésitants, là, quand on... Il faut comprendre qu'on pose des questions très détaillées, un peu comme l'impôt, entre guillemets, là, pour avoir des renseignements, alors...

Mme Laforest : OK. On va discuter plus longuement de ça, la recommandation... OK, le cinq kilomètres, on en a parlé. La recommandation 13 : «La FQM recommande que la notion des "travaux de réparation et d'entretien" introduite à l'article 3 du projet de loi soit définie afin d'éviter les problématiques d'interprétation et les requêtes en inhabilité.» «Inhabilité» veut dire... ça, c'est la personne, le conseiller du...

M. Lepage (Sylvain) : Il ne peut... il ne pourrait plus être conseiller.

Mme Laforest : C'est ce qu'on a discuté. OK.

• (11 h 10) •

M. Lepage (Sylvain) : Puis ça rejoint ce que je vous ai dit, Mme la ministre, quand je vous disais que ces dispositions-là devraient être interprétées par la commission de façon large et généreuse et non pas restrictive. Si vous adoptiez une disposition comme celle-là, ça réglerait ça. Autrement dit, on ne commencera pas à s'obstiner à savoir si, en posant un mur, c'est-tu de l'entretien, c'est-tu de la nouvelle construction, c'est...

Bon, ce qu'on parle, c'est de choses relativement menues, d'une valeur peu importante. Fondamentalement, c'est ça. Il ne faut pas tomber dans un... Il ne faut pas tomber dans une situation où la commission va regarder le dictionnaire puis elle va dire : Ah! ça ne rencontre pas la définition du dictionnaire, donc vous êtes inhabile, donc vous... je vais prendre... entreprendre un recours pour que vous quittiez le conseil.

L'idée, c'est que les gens dans la communauté puissent fonctionner raisonnablement sans népotisme et sans favoritisme, mais, en même temps, ne pas les empêcher de s'impliquer dans les conseils municipaux. C'est une véritable problématique, vous le savez, que les gens qui sont les mieux en mesure de lire des états financiers puis de comprendre la finance ne puissent plus s'impliquer autant qu'avant, là.

Mme Laforest : J'avais...

Le Président (M. Schneeberger) : ...

Mme Laforest : OK. Est-ce qu'il y en a qui ont des questions, mes collègues? Sinon, moi, je peux continuer.

Il y a la recommandation 20... Bien, la recommandation 20, moi, ça m'embête, parce que c'est sûr que c'est pour vérifier s'il n'y a pas... au niveau de la concurrence, parce que... un élu qui a un intérêt puisse soumissionner dès le premier appel d'offres et qu'à défaut d'autres soumissions conformes... Mais on fait justement ça pour essayer de trouver d'autres soumissionnaires que ceux du conseil.

M. Lepage (Sylvain) : On a un problème immense, actuellement, sur le fait que, souvent, il n'y a aucun soumissionnaire ou qu'il y a un seul soumissionnaire. Alors, c'est... ce n'est pas un problème artificiel, on le voit en déneigement. Là, encore là, on pourrait vous en parler longtemps, puis mon patron est probablement mieux que moi, mais c'est un problème qui nous revient de façon récurrente, là, tu sais. Il y a un... Il n'y a pas de soumissionnaire ou il y a un seul soumissionnaire, alors c'est vraiment...

Mme Laforest : OK, je comprends votre notion, c'est de dire que, si, admettons, on a juste un soumissionnaire, on l'accepte, c'est tout, même si... OK, là, je comprends.

M. Lepage (Sylvain) : Mais, autrement dit, on... il pourra soumissionner encore, dans le cadre, là, de ce que vous avez défini.

Mme Laforest : C'est ça. C'est bon, ça. OK, c'est bon.

Dernière question. Recommandation 17 : «La FQM recommande que les modifications demandées par la FQM à l'article 3 relatif au territoire soient également appliquées aux alinéas 1 et 2 du nouvel article 305.0.1 de la Loi sur les élections et les référendums.» Ah! c'est la même chose pour les adaptations nécessaires. Ça, c'est correct, correct.

Et j'avais la question sur le partage de la croissance du point de TVQ pour la nouvelle formule, qu'on va regarder ensemble, mais, comme je vous explique, ce n'est pas dans le projet de loi, justement, parce que...

M. Lepage (Sylvain) : Vous avez raison, mais la loi peut baliser certains critères quand même. Il y a un règlement, là, le règlement est large, il pourrait y avoir n'importe quoi à l'intérieur du règlement, là.

Mme Laforest : OK. Puis est-ce... Vous, vous êtes en faveur, évidemment, là, pour un nouveau projet, un nouveau parc industriel, une nouvelle usine sur le territoire pour partager des revenus.

M. Lepage (Sylvain) : Oui, on est d'accord avec ça.

Mme Laforest : Est-ce que vous croyez que ce sera facile à exécuter ou...

M. Demers (Jacques) : ...de chaque MRC ou chaque territoire. Souvent, il y a des questions légales, mais il y a des questions de personnes aussi. Il y en a qui ont appris depuis longtemps de travailler ensemble, puis ça va très bien. D'autres places, il y aura des cas plus difficiles. Ça fait que je ne dirais pas que ça le sera partout de la même façon, mais oui, on a l'ouverture vers ça, absolument.

Mme Laforest : OK, moi, j'ai terminé mes questions. Si mes collègues ont des questions... C'est bon?

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Deux minutes.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : ...au niveau des milieux humides, vous êtes en train de déposer vos plans, là, vos PRMH, là, puis vous mentionnez que... vous parliez d'avoir plus de restrictions à ce niveau-là. Quand vous parlez de ça, c'est au niveau de l'acquisition de terrains ou des expropriations? Peut-être aller un petit peu plus loin là-dessus.

M. Demers (Jacques) : Bien, notre vraie crainte, c'est les poursuites, là-dessus, là. On a beau vouloir avancer, tous, en environnement, quand on entend le ministre de l'Environnement nous parler de 30 % de la biodiversité, quand, de l'autre côté, il dit : Wo! Là, maintenant, vous êtes dû pour vérifier vos territoires, l'ouvrage est fait dans la majorité des MRC pour... C'est quoi, nos milieux humides? Puis c'est important de les protéger, mais, si les municipalités se font poursuivre à chaque fois qu'elles vont vers une application que le gouvernement lui demande de faire, on dit : Il y a quelque chose qui n'est pas conséquent, là, il y a une problématique de ce côté-là. On se dit : Il faut être immunisés, de ce côté-là. Si on n'a pas de protection, de quelle façon qu'on va avancer? Il n'y a pas beaucoup de monde, il n'y a pas beaucoup de MRC qui vont les adopter puis encore moins quand on va vouloir l'appliquer au niveau des municipalités.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : OK. Puis une dernière question : Vous pensez quoi des pouvoirs, là, justement, pour nos MRC, là, en matière d'habitation, qu'on prévoit, là, justement, au niveau du PL n° 39?

M. Lepage (Sylvain) : ...de ces mesures-là. Évidemment, ça va demander, dans chaque cas, un certain jugement, si je peux m'exprimer ainsi, mais oui, on est... de façon générale, on est satisfait de ce qu'il y a au projet de loi.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Moi, ça va, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, merci. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle avec la députée de Mille-Îles. Vous avez un 10 min 24 s

Mme Dufour : ...M. le Président. Je pars le chrono. Parfait.

Donc, peut-être une question sur la vacance. Vous parlez des logements vacants, dans votre mémoire, et vous parlez, là, de la créance en cas de faillite, que vous aviez un enjeu sur la définition et aussi la créance... qu'est-ce qui arrive en cas de faillite. Donc, si vous pouviez peut-être nous en parler davantage, c'est à la page...

M. Lepage (Sylvain) : Vous êtes à quelle page, Mme la...

Mme Dufour : Pages 6, 7 et 8. Vous...

M. Lepage (Sylvain) : La page 6 et 7.

Mme Dufour : Je peux vous le lire, là. Ça dit...

M. Lepage (Sylvain) : Oui. Bien, essentiellement, ce qu'on dit à... en haut de la page 6, là... puis c'est très, très, très technique, là, mais toute l'évaluation se fait en fonction d'un guide qui est rédigé, puis qui est rédigé à une époque où on ne connaissait pas ce que nous connaissons aujourd'hui, c'est-à-dire le télétravail largement répandu.

Je pense, c'est un secret de polichinelle qu'il y a beaucoup de gens qui ont quitté la ville puis qui ont transformé leur chalet en habitation. Alors, il y a comme une réforme à faire de ce côté-là.

Ensuite, si on continue au... à la recommandation 2, là, essentiellement, ce qu'on souhaite, là, c'est que... puis là vous êtes au premier paragraphe, là, c'est que, dans le... dans la Loi sur la faillite, là — là, on est très, très technique, là — il y a une certaine... il y a une protection pour les lois... pour les taxes municipales, mais il n'y a pas de protection, selon la jurisprudence, sur une créance pour cette forme de taxe là. Alors, il faudrait que le Code civil soit modifié pour prévoir un rang de colocation, que ce soit inclus dans les taxes municipales. C'est essentiellement ça que nous indiquons, là, tu sais. Alors, on va voir la... En cas de faillite, on voit notre priorité diminuer, alors donc, ce qu'on... on vous demande un ajustement, voyez-vous, à l'article 2651.5° du Code civil. Je ne l'ai pas amené avec moi aujourd'hui, pour être honnête, là, mais...

Mme Dufour : OK, 2651.5°. OK, excellent. Puis vous mentionnez, puis ça, c'est intéressant, là, il n'existe aucune information à l'égard de la vacance sur les immeubles de trois logements et moins, donc... mais trois logements et plus, c'est... il y a cette information-là ou, plutôt...

M. Lepage (Sylvain) : Je ne pourrais pas vous répondre à votre question sans vous mentir, mais je sais que, compte tenu de notre service d'évaluation qui est largement en milieu rural, nous n'avons pas cette information-là pour les trois logements et moins. Est-ce qu'elle est disponible dans les grands centres? Peut-être que oui... qui ont une meilleure méthodologie que la nôtre. Mais nous, demain matin, vous nous demanderiez : C'est quoi, le taux de vacance dans les immeubles de trois logements et moins?, on est incapables de vous fournir de l'information là-dessus. Est-ce qu'il y en a? Est-ce qu'il n'y en a pas? Nous ne le savons pas.

Mme Dufour : Donc, l'application même d'une taxation, comme ça, sur des logements vacants, si on n'a pas l'information, comment...

M. Lepage (Sylvain) : Pour avoir participé aux discussions autour de la table, ma compréhension, c'est que, du côté des grandes villes, ils sont en mesure de colloquer cette information-là. Au moment où on se parle, de notre côté, c'est une information qu'à notre connaissance les municipalités n'ont pas.

Mme Dufour : Ça fait que, pour faire en sorte que vous soyez capables d'avoir cette information-là, ça impliquerait des revenus... des dépenses supplémentaires.

M. Lepage (Sylvain) : Je vous annonce que, là, il y a quand même un aspect vie privée. Moi, si vous me dites : On veut savoir si votre chalet, il est vacant, ou votre maison ne l'est pas, je vais peut-être vous dire que vous ne rentrerez pas chez nous, là, tu sais, parce que je suis en vacances en Floride trois mois par année, là. Mais on m'a expliqué, bon, clairement que, dans les grandes villes, les municipalités étaient en mesure de vérifier cette information-là.

Mme Dufour : Mais, pour vous, de... pour les plus petites villes, ce que je comprends, c'est que ce n'est pas... ce serait complexe.

M. Lepage (Sylvain) : C'est une chose que nous n'avons pas.

Mme Dufour : Puis que ça impliquerait... pour pouvoir appliquer une telle taxe, ça impliquerait des dépenses supplémentaires.

M. Lepage (Sylvain) : Oui, tout à fait.

Mme Dufour : Excellent.

M. Demers (Jacques) : ...questionnable, ce que... Souvent, la deuxième habitation, quand tu n'as pas de multilogement, c'est, des fois, du bigénérationnel qui, du jour au lendemain, quand il y a un décès, devient probablement un loyer. Mais est-ce que cette maison-là, qui est occupée, est considérée comme vacante, étant donné qu'il n'y a pas d'habitant dans le bigénérationnel? Est-ce que c'est un logement qui est libre? Ou il ne peut pas être habité, selon la réglementation de la municipalité, si c'est considéré, à cet endroit-là, seulement du bigénérationnel et il ne l'est pas? Tu sais, c'est obligé. Ça fait qu'on trouvait... Pour nous, ça, ce n'est pas ça... ce n'était pas évident d'aller chercher ces données-là, du moins, on avait... il y avait plusieurs points d'interrogation, là.

Mme Dufour : Je comprends. Merci.

M. Lepage (Sylvain) : ...de mon point de vue, l'enjeu semble être les riches étrangers qui, à une époque, ont acheté des lots complets de condos ou de tours à des fins spéculatives. Puis, dans la vraie vie, ils habitent à... je vais vous dire à Dubaï plutôt qu'à Montréal ou à Québec, là. Il n'y a pas beaucoup de condos à Barraute qui sont vendus à des riches à Dubaï, tu sais.

• (11 h 20) •

Mme Dufour : Excellent. Peut-être j'aimerais vous entendre sur la taxation distincte selon les secteurs. Bon, vous, pour... vous mentionniez, là, que ça pourrait entraîner des coûts supplémentaires, que vos outils, là, d'évaluation n'étaient pas adaptés à ça. C'est ce que je comprends?

M. Lepage (Sylvain) : Bien, il faut comprendre, encore là, qu'une partie importante de... chez une partie importante de nos membres, ils ne font pas eux-mêmes l'évaluation. C'est sous-traité à des services, dont un que la FQM exploite, là, pour des raisons de concurrence, et que nous avons mis sur pied il y a environ quatre ans. Alors, personne, personne n'a fait une échelle de coûts ou de... une grille de coûts en fonction de ces nouvelles dispositions là. Alors, il est clair que ça va entraîner des ajustements. Mais, encore là, dans les grandes villes qui font eux-mêmes leur taxation, bien, écoutez, ça... ils vont y... ils contrôlent eux-mêmes le rythme, comprenez-vous, de ce qu'ils souhaitent faire en fonction des effectifs qu'ils ont, là.

Mme Dufour : Je comprends. Et j'aimerais vous entendre sur la proposition, dans le fond, du groupe qui vous a précédé, l'Union des municipalités du Québec, qui disait que la taxation selon la valeur aussi serait intéressante. Est-ce que ça, c'est une proposition qui vous... De votre côté, là, je comprends qu'il y aurait des ajustements à faire, mais est-ce que ça serait quelque chose que vous seriez favorable également?

M. Lepage (Sylvain) : Tout dépend de ce qu'on appelle la valeur, là. Je n'ai pas entendu, je vous le dis bien respectueusement, quelle était la proposition de l'UMQ.

Mme Dufour : Je pense qu'on visait, là, des maisons un petit peu plus, disons, cossues, là, les... qui ont des valeurs foncières, là, tu sais, d'avoir des taux de taxation distincts si on dépasse une certaine valeur versus... entre ça. Parce que, bien, il y a eu une hausse fulgurante des valeurs des maisons, peut-être, meilleur marché, là, et donc ça crée un déséquilibre, là, avec les maisons plus cossues.

M. Demers (Jacques) : ...déjà, quand vous regardez sur la taxe de bienvenue. Les taxes de bienvenue, il y a une base provinciale de la formule, mais certaines municipalités décident de modifier puis passer à 500 000 \$, 1 million. Il y a des strates qui existent de ce côté-là.

Ça fait qu'on comprend la demande. On comprend que des gens pourraient vouloir... Moi, je ne suis jamais contre d'avoir des nouveaux outils pour le monde municipal, mais, après ça, laissons le choix local, par exemple. Tu sais, si... J'ai de la misère... du mur-à-mur parce qu'on aurait des exemples qui ne s'appliqueraient pas puis, tu sais, c'est ce qu'il ne faudrait pas défaire non plus.

Mme Dufour : Tout à fait. Je vais laisser la parole à ma collègue députée de La Pinière. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Allez-y, députée de La Pinière.

Mme Caron : Merci. Alors, j'ai été interpellée par votre... presque votre préambule sur les... votre diagnostic, en fait, sur les démissions d'élus. Puis ce n'est pas juste à cause des réseaux sociaux, mais finalement la... peut-être la charge mentale associée à répondre à toutes les obligations légales et de reddition de comptes qui sont très grandes pour les petites municipalités comme les plus grandes.

Alors, vous disiez qu'une étude pourrait peut-être corroborer votre propre diagnostic. Alors, je pense que... Je ne sais pas si c'était une demande officielle d'études à la ministre des Affaires municipales, mais sans doute que ce serait un bon... une belle... un beau mandat, en tout cas, de voir tout ce qui entoure ça, parce que c'est... on parle de manque... vous avez parlé de manque de moyens vis-à-vis, là, les obligations. Alors, c'est fort important. Merci d'avoir souligné ça.

J'avais une question sur les redevances de développement. Donc, l'UMQ, qui a parlé avant vous, demandait que soit retiré l'article 2 du projet de loi à propos des redevances de développement ou qui relèveraient, là... qui seraient balisées par la ministre. Est-ce que vos membres à vous sont touchés par cet article-là ou... parce que je... à moins d'avoir manqué quelque chose, je ne l'ai pas vu dans votre mémoire. Est-ce que c'est une préoccupation ou pas pour vous?

M. Lepage (Sylvain) : Non, ce n'est pas une préoccupation.

Mme Caron : Ça ne vous touche pas. D'accord.

Quand vous avez parlé, à quelques reprises, là, pour les territoires, milieux naturels, et tout ça, vous parliez de risques sur le plan financier. Est-ce que ces risques-là sont essentiellement liés aux poursuites et à ce que les poursuites peuvent représenter pour les municipalités sur le plan financier ou est-ce qu'il y avait autre... d'autres volets de risques de plan financier?

M. Demers (Jacques) : C'est vraiment l'aspect premier évidemment, c'est les poursuites qu'on craint le plus puisque... Collectivement, on veut tout mieux faire pour l'environnement, on veut protéger, mais, quand on tombe sur des dossiers comme ça, qui, juridiquement... Puis c'est un virage quand même important pour certains, là, qui étaient propriétaires, qui pensaient pouvoir faire des choses. Quand on modifie puis quand on donne l'obligation aux municipalités de modifier, bien là, on s'est dit : Comment ça se fait que c'est nous autres qui se retrouvent en cour à avoir des poursuites, nous faire payer ça? Il me semble, c'est des belles décisions qui sont d'un niveau plus macro,

là, tu sais, si c'est pour l'ensemble. On veut être mieux pour la planète, on veut que tout le monde, collectivement, on le soit, mais on finit que la facture est très locale. C'est le bout qu'on dit : Non, non, il faut s'immuniser de ça parce qu'il faut avancer dans ce sens-là. Ça fait que... tout simplement.

Mme Caron : Parfait, merci. Puis vous aviez... À votre recommandation 18, vous demandiez que la notion de «manuellement», qui était introduite à l'article 15 du projet de loi, soit définie afin d'éviter les problématiques d'interprétation puis les requêtes en inhabilité. Est-ce que vous aviez une définition à proposer à la place de «manuellement»?

M. Lepage (Sylvain) : Bien, essentiellement, ce qu'on souhaite, c'est qu'on le définit, mais, non, on n'a pas rédigé de... on n'a pas rédigé, entre guillemets, de définition. On pourrait le faire, par exemple, mais ce qu'on souhaite, tu sais... Je pense qu'on a tous une idée sur ce que ça peut vouloir dire, mais, je pense, c'est important que la loi le définit, là.

Mme Caron : D'accord. Merci. Est-ce que le temps est écoulé?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : ...parce qu'on a hérité du temps des collègues. J'aurais juste une question. Sur les terrains vagues non desservis, vous suggérez, dans votre mémoire, de... que la possibilité de taxer davantage des... comme c'est proposé pour les terrains vagues desservis, que vous puissiez le faire aussi sur les terrains vagues non desservis. N'y a-t-il pas un risque? Est-ce que vous l'avez évalué, qu'il y ait un risque que... de poursuites? Parce que, lorsque le développement ne se fait pas, parce que le terrain est non desservi, alors que, souvent... bien, en tout cas, dans les grandes villes, quand c'est... quand ce n'est pas développé, c'est souvent parce que la municipalité n'est pas en mesure encore d'amener les services. Est-ce qu'il y a un risque que vous voyez de ce côté-là?

M. Demers (Jacques) : ...dans le sens que, pour bien des municipalités, il y a plusieurs centaines de municipalités qui n'ont aucun territoire desservi. Ça fait que, si on n'inclut pas ce parti-là, bien, on vient d'éliminer plusieurs municipalités qui ne pourront pas mettre de pression pour que ça se passe à cet endroit-là. Puis présentement, on n'accepte pas d'agrandir des périmètres urbains, ou de desservir plus grand, ou de rajouter des routes, mais ça, c'est ceux qui sont déjà lotis qui ont le pouvoir de le faire, mais qui ne le font pas. On devrait le voir un peu dans le même sens que, pour une grande ville qui, elle, dit : Non, elle n'est pas rendue là, c'est pour ça qu'elle ne l'a pas desservi, tandis que, dans la municipalité, c'est des terrains qui dorment présentement, qui auraient des possibilités de construction que si on ne les inclut pas... mais ce n'est pas des nouveaux services, il n'y a aucun coût pour le provincial de desservir ces endroits-là. Ça va être des puits, ça va être des champs qui vont leur appartenir. Ça fait qu'il n'y a pas de coût supplémentaire, mais il y a des endroits qui dorment, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci... Oui.

M. Lepage (Sylvain) : ...le développement où c'est possible parce qu'il y a un problème, vous le savez, d'habitation. Alors, ça va favoriser, entre guillemets...

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté du député de Taschereau, avec 4 min 8 s.

M. Grandmont : Merci, M. le Président. Bonjour à vous deux, content de vous revoir. On devient des habitués. Merci de faire le lien avec la vague de démissions au Québec. Moi aussi, c'est quelque chose qui nous intéresse et nous interpelle beaucoup. On a vu les articles récemment. C'est évidemment quelque chose qui... duquel il faudra se préoccuper très bientôt.

Je n'irai pas là-dessus. Cela dit, pour commencer, j'irais sur les milieux humides. Vous avez là-dessus, dans le fond... parce que je comprends que, dans le PL n° 22, sur les expropriations, vous n'avez pas obtenu l'assurance puis les moyens de pouvoir résoudre cette problématique-là, qui est très grande et très grave. Donc, est-ce que vous... qu'est-ce que vous proposez à travers le PL n° 39 pour compenser, finalement, ce qu'on n'a pas obtenu du côté du ministre... du ministère des Transports?

M. Lepage (Sylvain) : Écoutez, nous, on profite de l'occasion, excusez l'expression, pour demander à nouveau des dispositions là-dessus. On ne peut pas penser que le Québec va rencontrer ses obligations, puis les obligations font consensus, en tout cas en ce qui me concerne, au niveau de tous les partis politiques. On ne peut pas penser que le Québec va être en mesure de rencontrer ses objectifs, s'il n'y a pas une protection législative lorsque les municipalités puis les MRC se mettent en action pour mettre en place, justement, là, la réglementation nécessaire pour les rencontrer.

C'est simple, on entend toujours le même commentaire de la part des MRC : Nous ne l'adopterons pas, le plan, parce que nous serons poursuivis en prétendant qu'il y a une expropriation déguisée. Et les gens vont souvent vous dire : Oui, mais ça va être rejeté au bout de la ligne. N'importe qui qui a fait affaire avec un avocat sait qu'on dépense

200 000 \$, 300 000 \$ d'honoraires rapidement. Alors, les gens, surtout dans un exercice aussi ambitieux que celui-là, ne sont pas prêts à prendre le risque. Alors, oui, ça doit être balisé.

Entendons-nous, il ne s'agit pas de donner une protection illimitée à n'importe quoi, mais, lorsqu'on fait, on applique les exigences du gouvernement du Québec, la loi devrait être claire pour dire : Bien, cet exercice-là, en autant qu'il est vraiment cet exercice-là et non pas autre chose, entendons-nous, il est protégé, tu sais.

• (11 h 30) •

M. Grandmont : Donc, on n'a pas obtenu les outils dont on avait besoin sur le projet de loi qui touchait les expropriations. J'espère que, dans le cadre d'un projet de loi...

M. Lepage (Sylvain) : C'est notre demande.

M. Grandmont : ...qui touche les affaires municipales, on aura des outils, parce qu'effectivement tout le milieu, pas seulement la FQM, mais l'UMQ, les municipalités, les communautés métropolitaines, l'Ordre des urbanistes, avait ramené cet enjeu-là comme... puis j'en oublie certainement, là, mais nommait cet enjeu-là comme hyperimportant.

M. Lepage (Sylvain) : C'est un enjeu qui fait consensus. C'est une position qui fait consensus. Évidemment, c'est le côté désagréable d'adopter des mesures de protection de l'environnement. Je pense qu'on en convient tous, mais on... Je pense que tout le monde convient qu'il y a un grand virage à prendre au niveau de la société. Ça en fait partie.

M. Grandmont : Je vous entends bien. Je vous entends bien. Tout à l'heure... ça n'apparaissait pas dans votre mémoire, là, mais... tout à l'heure, on a parlé avec l'UMQ. Vous les avez peut-être entendus, là, si vous avez assisté à leur audience. Ils demandaient deux choses sur lesquelles j'aimerais vous entendre, le remboursement à 100 % de la TVQ puis, d'autre part, le remboursement des taxes des écoles primaires et secondaires, qui ne le sont qu'à 82 %.

M. Demers (Jacques) : ...dans l'entente de réciprocité qu'on vient d'avoir comme accord, ça fait partie des demandes. On peut juste les appuyer là-dessus. Évidemment, c'est un plus, pour l'ensemble des municipalités, de pouvoir aller chercher ces éléments-là.

M. Grandmont : Parfait. Merci. Puis peut-être, sur les terrains vagues non desservis, moi aussi, j'avais une question là-dessus, je suis content que ma collègue l'ait abordé tout à l'heure. Puis je comprends que la situation dans les plus petites municipalités, évidemment, tout le système... tous les terrains ne sont pas immédiatement raccordés. Cela dit, il y a des terrains qui se retrouvent quand même dans les secteurs identifiés au schéma comme étant développables. Donc, votre proposition vise des terrains qui ne seraient qu'identifiés, c'est-à-dire qu'on vient baliser, en fait, la possibilité d'augmenter les taxes à fois quatre, mais en concordance avec le schéma, j'imagine.

M. Demers (Jacques) : ...il faut que ça corresponde à ces terres-là. Si ce n'est pas des endroits que tu peux bâtir, bien, évidemment, on ne pourra pas taxer de façon supplémentaire à cet endroit-là. Mais, veux veux pas, il y a des gens qui se bâtissent une belle grosse maison et achètent les huit terrains qui sont autour en se disant : Tant que j'habite cette maison-là, bien, je vais... il n'y aura pas personne autour, mais je me garde le droit de bâtir sur ces maisons-là, elles ne sont pas loties, elles ne sont pas ramenées dans un lot. Ça fait que tu fais : Bien, voyons!

Là, on va approcher... la commission, on va vouloir agrandir nos territoires, ils vont dire : Vous ne pouvez pas agrandir, parce que vous avez des terrains qui ne sont pas bâtis. Mais c'est de là qu'on se dit : Bien, mettons au moins de la pression sur ceux qui retiennent ces terrains-là, qui empêchent... parce que, quand on regarde les pourcentages d'endroits qu'on peut bâtir dans une municipalité, parfois, on dit : Heille! il y en a beaucoup. Mais quand on y va de façon plus spécifique, on s'aperçoit qu'il n'y en a pas beaucoup qui sont réellement bâtissables, parce que certains ont la mainmise et qui attendent plus longtemps avec ça, là.

M. Grandmont : Merci pour vos interventions. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, c'est terminé. Alors, on n'a plus de temps. Désolé pour tout le monde, le temps est terminé.

Alors, nous suspendons quelques instants pour recevoir, par la suite, la ville de Gatineau.

(Suspension de la séance à 11 h 33)

(Reprise à 11 h 39)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons nos travaux. Nous recevons maintenant la ville de Gatineau. Alors, nous avons trois personnes à la table et une personne en visioconférence, qui s'appelle M. St-Pierre. Alors, bonjour à M. St-Pierre. Alors, Mme la mairesse, je vous laisse vous présenter avec vos deux autres collègues, puis allez-y avec votre mémoire, et je sais que vous avez aussi une présentation infographique.

Ville de Gatineau

Mme Bélisle (France) : Oui, à laquelle je ferai référence au cours de la présentation.

Bonjour à tous et toutes. M. le Président, Mme la ministre, membres de la commission, c'est un plaisir d'être ici. Je vous présente, à ma droite, Me Christian Tanguay, de la direction générale de la ville de Gatineau, il est responsable des services administratifs. À ma gauche, Mme Havard, qui travaille avec nous sur les politiques à la ville de Gatineau. Et vous avez en ligne, Mario St-Pierre, le directeur des finances et également trésorier de la ville de Gatineau. C'est vraiment un plaisir d'être ici. Merci de nous accueillir. Ça me permet, comme mairesse, de vous partager ma préoccupation mais aussi celle des membres du conseil municipal.

Dans notre mémoire que vous avez reçu, il y a neuf recommandations. On ne les couvrira pas toutes. On en a choisi certaines, peut-être plus complexes, sur lesquelles on souhaitait s'attarder. J'espère de tout mon cœur, pour les gens de Gatineau, mais aussi pour d'autres citoyens du Québec, que les recommandations présentées seront considérées, parce que je pense qu'on partage tous le même objectif, celui de donner un peu d'air aux citoyens et aux citoyennes.

• (11 h 40) •

Gatineau est l'une des premières grandes villes à capter 100 % des effets de la pandémie, avec le dépôt de son rôle d'évaluation qui a eu lieu il y a un mois. Alors que des villes comme Montréal ont perdu des résidents, Gatineau a poursuivi sa croissance. Le marché gatinois a connu une surchauffe immobilière significative. Et quand on a pris la température du marché, vous le voyez sur le tableau, on l'a fait en juillet 2022 alors que le marché était effervescent. Conséquence : une augmentation historique des valeurs foncières qui va, vous l'avez bien compris, se traduire aussi par une augmentation historique des taxes pour les citoyens. On va y revenir tout à l'heure.

L'augmentation moyenne est de 71,9 % dans le secteur résidentiel. C'est considérable. Et ce qu'il faut retenir, c'est que, toutes catégories confondues, deux tiers des propriétés se retrouvent au-dessus de la moyenne. Même si les citoyens paient plus, la ville ne s'enrichit pas sur leur dos. Tout ça, c'est une répartition fiscale. Certains augmentent, d'autres baissent, et on vise l'équilibre. Et notre plaidoyer, aujourd'hui, ce n'est pas dans l'objectif de faire plus d'argent avec l'exercice du rôle municipal. Au contraire, ce qu'on souhaite, c'est éviter un choc de taxation pour les citoyens. Cependant, la loi actuelle sur la fiscalité municipale ne nous permet pas d'éviter ce choc. J'aurai une supersolution plus tard pour vous.

Le dépôt du projet de loi n° 39, c'est une étape significative qui démontre l'engagement du gouvernement à offrir de la latitude aux villes. Merci, Mme Laforest. En ce sens, la ville de Gatineau souligne l'importance du mémoire qui a été présenté tout à l'heure par l'UMQ, et je vais me permettre d'insister sur quelques-unes de leurs recommandations.

Tout d'abord, la recommandation qui demande au gouvernement du Québec de payer 100 % le taux de compensation tenant lieu de taxes pour les immeubles scolaires du primaire et du secondaire, il est crucial. L'obligation pour les villes de fournir gratuitement des terrains pour construire des écoles pèse lourd. Un exemple, récemment, la ville de Gatineau s'est vue forcée d'acheter un terrain pour une école primaire : 13 millions de dollars. En plus, on doit faire des aménagements connexes qui nous coûteront 8 millions de dollars. On croit fermement que les terrains scolaires devraient être payés par la province, à tout le moins, l'ajustement demandé permettrait à terme d'amoinrir l'impact sur les finances municipales. Et, pour Gatineau, ça représenterait 2 millions de dollars par année.

Dans le même ordre d'idée, on croit que la TVQ payée par les villes devrait aussi être remboursée à 100 %, tout comme la TPS. Considérant le volume d'infrastructures à réaliser et les quantités de services que les villes acquièrent chaque année, ce remboursement à 100 % augmenterait notre capacité à investir davantage. Pour Gatineau, le remboursement à 100 % de la TVQ représenterait des sommes approximatives de 15 millions de dollars par année.

L'UMQ en a parlé tout à l'heure, redevances de développement, taux distinct, taux global de taxation, je vais y revenir et, en toute humilité, je me permettrais de bonifier quelques recommandations. Les villes peuvent en effet mettre en oeuvre des redevances de développement et ça nous paraît responsable de l'envisager. Dans certains cas, toutefois, des villes qui ont opté pour des redevances font face à des poursuites. La ville de Gatineau est passée par la voie des tribunaux en 2013, et, en 2016, le gouvernement du Québec a corrigé le tir. Force est de constater que des écueils existent toujours puisque d'autres dossiers ont pris la voie judiciaire. Les paramètres doivent être clairs pour éviter les contestations judiciaires mais aussi protéger les villes. Les modalités d'application doivent se faire en consultation avec les municipalités pour répondre aux besoins, peu importe leur taille.

Aussi, dans le contexte de la crise du logement, le recours aux redevances doit être balisé pour ne pas être un frein additionnel à la construction de logis. La proposition actuelle, telle que formulée dans le PL 39, mériterait d'être clarifiée. Il n'est pas clair pour nous quel problème on tente réellement de régler.

Le 18 octobre dernier, Gatineau a déposé son nouveau rôle d'évaluation foncière, ce qui nous amène particulièrement ici aujourd'hui. La valeur totale du rôle est passée de 42 milliards à 65 milliards de dollars. C'est 20 milliards en trois ans, c'est du jamais-vu. Soyons clairs, presque toutes les propriétés ont augmenté. En termes de taxation, c'est une aberration. Les maisons les plus chères sont moins impactées que celles de moindre valeur. C'est-à-dire que tout le monde qui s'est arraché des maisons durant la pandémie, bien, évidemment, il y a une conséquence. Le choc le plus grand est sur les propriétaires d'unifamiliales et de condos. Je vous donne un exemple. La valeur médiane... et on le voit sur le tableau, la valeur médiane de l'unifamiliale est passée de 256 000 \$ à 454 000 \$, une augmentation de 78 %. Pour le condo, la variation est de 81 %. Avec le nouveau rôle, deux propriétaires sur trois feront face à une hausse de taxes importante. Je vous rappelle qu'on a pris la température du marché en juillet 2022, post-pandémie. Ce que Gatineau vous raconte aujourd'hui, d'autres villes du Québec le vivront dans les prochains mois.

Mettons un visage sur ces hausses. J'aimerais vous parler de Ginette et Michel, des retraités propriétaires d'un bungalow depuis des années. Durant la pandémie, ils n'en revenaient tout simplement pas du prix de la maison

qui s'est vendue sur leur rue. La maison est passée de 258 000 \$ à 516 000 \$, 600 \$ de plus sur le compte de taxes. Un taux distinct permettrait de réduire l'augmentation de taxes pour Ginette et Michel d'à peu près 170 \$. On pourrait créer un palier avec des tranches d'imposition différentes, un peu comme on le fait sur l'impôt pour le revenu. Cette solution, et ce n'est pas banal, permettrait à Gatineau d'ajuster le coût pour 85 000 propriétés sur 95 000. Assez ironiquement, je l'ai dit tout à l'heure, les propriétés de plus grande valeur vont profiter d'une baisse de taxe.

Ce qui m'amène à un prochain exemple, celui de Yasmina et Joseph. Professionnels, ils habitent un quartier plus récent. La valeur de leur maison a bondi de 67 %, donc moins que la moyenne. Dans leur cas, ils vont payer 600 \$ de moins de taxes. Un taux distinct permettrait de rééquilibrer les choses.

En introduction, je précisais que la ville ne tire aucun revenu additionnel des taxes foncières avec le nouveau rôle foncier, mais, si la mécanique globale de taxation demeure inchangée, les villes comme Gatineau vont perdre de l'argent. Pour Gatineau uniquement, Gatineau perdra 3,6 millions de dollars par année en compensation tenant lieu de taxe à compter de 2025. Pour cette raison, la ville recommande au gouvernement de réintroduire le mécanisme de pondération pour le taux global de taxation. Cette mesure éviterait aux villes de perdre des revenus en lien avec le dépôt du nouveau rôle. En d'autres mots, à l'heure actuelle, alors que le deux tiers des résidents connaîtront une hausse, leur compte de taxes sans hausse de revenus pour la ville, le gouvernement, lui, va profiter d'une baisse de taxe de près de 18 %.

Il y a d'autres recommandations qui vous sont présentées, on sera disponibles pour des questions, mais on voulait absolument parler de cet impact du rôle. Et, encore une fois, je vous remercie d'accepter de nous accueillir. Il y a parfois des moments, dans des projets de loi comme celui-là, où la décision collective peut faire une différence sur le portefeuille des citoyens. Et je vous invite tous à être proactifs, puisque vous verrez sinon frapper à vos portes d'autres villes et citoyens du Québec qui seront frappés, comme le sont ceux de Gatineau à l'heure actuelle. Merci, M. le Président, de m'avoir écouté.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup pour la présentation. Alors, vous êtes dans les temps. Alors, merci pour votre aptitude. Alors, Mme la ministre, c'est à vous pour une période d'échange.

• (11 h 50) •

Mme Laforest : En fait, si j'entends bien, puis avec ce qu'on a entendu ce matin aussi, Mme la mairesse, si on parle, par exemple, que la FQM et l'UMQ ont demandé d'avoir une possibilité de varier la taxe résidentielle, vous, ça irait au-delà de ça? En fait, vous voulez complètement changer les taux par secteur, revoir l'efficacité la taxation, c'est ça?

Mme Bélisle (France) : Bien, en fait, ce qu'on souhaite surtout, c'est d'avoir des taux distincts sur les paliers selon les valeurs. Et je me rends compte que j'ai sauté un petit paragraphe parce que je voulais m'assurer d'être dans mon temps, mais peut-être, Mme la ministre, que ça peut répondre partiellement à la question, et M. St-Pierre pourrait compléter.

La ville de Gatineau a annoncé ses couleurs, et l'augmentation de taxes municipales sera probablement de 2,9 % à Gatineau, ce qui est peu comparativement à ce qu'on voit dans d'autres villes. On a fait des efforts significatifs, et une des raisons pourquoi on a fait autant d'efforts sur la taxe municipale, c'est qu'avec l'impact du nouveau rôle foncier, c'était majeur pour les citoyens. Alors, on s'est serré la ceinture, on a fait des choix. Le rôle, le rééquilibrage, avec un taux distinct, nous permettrait de donner un coup de pouce pour éviter les extrêmes qu'on vit en ce moment. Et M. St-Pierre pourrait sûrement compléter ma réponse à la ministre.

Le Président (M. Schneeberger) : ...M. St-Pierre.

M. St-Pierre (Mario) : Oui. Merci, M. le Président. Donc, effectivement, on a vu, le projet de loi présentait, là... nous permettait d'avoir des taux par secteurs et des taux différenciés par sous-catégories. Ces deux éléments-là sont appréciés, et on ne veut pas les... qu'ils soient retirés. Par contre, ils ne répondent pas aux besoins qu'on a, qu'on vit à Gatineau. Essentiellement, à Gatineau, ce qu'on vise, c'est que... globalement, au niveau du résidentiel, c'est que les petites propriétés ont augmenté beaucoup plus que les grandes, donc on va se retrouver avec un transfert de fardeau fiscal des grandes propriétés vers les petites propriétés. Et la façon de contrecarrer ça, c'est... et c'est la demande qu'on fait aujourd'hui, c'est de nous permettre d'avoir deux taux différenciés, comme dans le non résidentiel. Donc, c'est-à-dire qu'on aurait, je le dis à titre d'exemple, un taux pour les valeurs de 0 \$ à 500 000 \$, et les valeurs au-dessus auraient un taux plus élevé.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci.

Mme Laforest : C'est bon. Je voulais également savoir combien vous avez eu de nouveaux citoyens durant la pandémie à Gatineau.

Mme Bélisle (France) : Excusez-moi, je n'ai pas entendu la question.

Mme Laforest : Vous avez eu combien de nouveaux citoyens? Les gens, là, souvent... bien, là... Il y a eu 75 000 personnes qui ont quitté la grande ville pour aller vers les régions et vers des villes comme Gatineau. Combien vous en avez eu chez vous, à Gatineau?

Mme Bélisle (France) : Je n'ai pas le compte exact, Mme Laforest, là. On frôle les 300 000 habitants. Ce que je peux vous dire, c'est qu'on a quand même une migration très importante des Ontariens qui viennent dans notre

ville. Si ma mémoire est bonne, là, je pense que la statistique date de 2021, il y avait autour de 21 000 Ontariens qui avaient quitté l'Ontario pour s'installer au Québec et, en très grande proportion, ces gens viennent à Gatineau.

Mme Laforest : OK. Je ne sais pas si je pourrais avoir... si on pourrait avoir l'information, si vraiment il y a un déplacement de... il y a une migration importante. J'aimerais ça savoir le nombre exact, si c'est possible.

Maintenant, je veux vous entendre aussi sur les terrains vagues et les logements vacants dans le projet de loi. Comment... Pensez-vous qu'avec... dans votre municipalité, ça va vraiment accélérer la construction? Oui?

Mme Bélisle (France) : Je laisserais M. Tanguay répondre à cette question.

M. Tanguay (Christian) : On reçoit positivement la proposition qui est faite dans le projet de loi. On considère que, comme les unions l'ont présenté antérieurement, qu'en ajoutant une charge à des terrains vacants il y aura un mouvement vers la construction ou, à tout le moins, le redéveloppement de ces installations-là.

Par rapport au taux de taxation pour les logements vacants, on doit vous avouer que ça peut représenter un certain défi en termes techniques et d'application, parce que les données ne sont peu ou pas disponibles ou encore difficiles à aller chercher. Donc, c'est les deux éléments qu'on aurait à vous répondre par rapport à cette... à ces deux propositions.

Mme Laforest : OK. Ensuite, est-ce que c'est la même chose aussi, la difficulté pour les redevances de développement?

M. Tanguay (Christian) : Les redevances de développement, le plus grand frein que nous rencontrons, c'est le risque juridique en lien avec les dispositions actuelles. Les deux unions qui nous ont précédés nous ont présenté la demande de sécuriser l'exercice de ce pouvoir-là pour les municipalités, et c'est une demande que nous appuyons et que nous avons aussi.

Mme la mairesse l'a mentionné dans son introduction, en 2013, la ville de Gatineau a fait l'objet... a été précurseure en voulant introduire d'une certaine façon les redevances de développement, chose qui avait fait l'objet d'un long débat et coûteux débat devant les tribunaux. En 2016, le gouvernement du Québec a introduit des dispositions permettant de légitimer cette approche-là. Toutefois, force est d'admettre qu'actuellement les risques juridiques freinent certaines municipalités à aller de l'avant. Nous avons un appétit, qui a été communiqué dans un plan financier long terme que la ville a préparé, qui... On pourra vous rendre disponible, si cela vous intéresse.

Et aussi le conseil municipal, dernièrement, dans le cadre de l'étude budgétaire, nous a demandé, en termes d'administration, d'entamer les démarches pour aller plus loin dans l'élaboration de redevances de développement. Dans le cadre de l'analyse de cette démarche-là, on anticipe des risques, notamment dans toute l'élaboration de qu'est-ce qui peut être admissible, quel est le coût exact que l'on peut facturer en termes de redevances de développement. Il y a certaines attributions dans la loi qui nous aident, qui nous guident. Toutefois, ça demeure complexe, ça demeure imprécis. Et si on pouvait compter sur l'appui du gouvernement et des législateurs pour nous rassurer, dans l'exercice de ce pouvoir-là, ce serait grandement apprécié.

Mme Laforest : D'accord. Si je vous posais la question, Mme la mairesse... Vous parlez beaucoup de Gatineau, Gatineau qui est différente, c'est un secteur différent, c'est une ville qui est différente, les Ontariens se déplacent à Gatineau. Si, admettons, je vous demandais, là, qu'est-ce qui est différent avec Gatineau... parce qu'on a le tableau, ici, des villes, avec les rôles fonciers aussi, les changements de rôles, puis il y a quand même une dizaine de municipalités que leur rôle a vraiment, vraiment été en augmentation incroyable, là. On le voit ici. Mais quand vous dites : Gatineau, on n'est pas pareils, Gatineau, on est différents, j'aimerais ça vous entendre pour savoir vraiment comment qu'on pourrait dire : Bien oui, Gatineau est différent, même si d'autres municipalités ont eu un rôle foncier très élevé.

Mme Bélisle (France) : Tous les maires et les mairesses pensent que leur ville est extraordinaire et différente. Mais, en fait, c'est que Gatineau vit une pression différente des autres villes, c'est-à-dire, je vais prendre l'exemple du logement et de l'habitation, on devient le logement abordable d'Ottawa, pas parce que le logement est abordable, mais tout simplement parce que la propriété est plus accessible du côté gatinois. Ça, c'est un exemple qui a créé une pression sans précédent, entre autres durant la pandémie. Alors, on a vu des gens se déplacer, chercher des cours, chercher des espaces, vouloir venir s'installer, et c'était comme ça, en fait, avant la pandémie, mais il y a quelque chose qui s'est exacerbé.

Alors, cette pression-là sur l'habitation, elle est immense, elle fait gonfler les prix. Et, quand on s'est retrouvés en pandémie avec des gens qui cherchaient des propriétés, on s'est retrouvés dans un marché de surenchère complètement incroyable, et je vous dirais qu'on vit toujours ça. Bien sûr, ça s'est un petit peu calmé avec les taux d'intérêt, mais on vit encore une pression qui est vraiment... qui est vraiment immense du côté de la rivière.

En même temps, je me permets un petit aparté pour dire que, pour le gouvernement du Québec, c'est un potentiel économique aussi immense, parce que la ville de Gatineau et l'Outaouais offrent au Québec la plus longue frontière sur l'Ontario. Il devrait savoir en profiter davantage.

Mme Laforest : J'imagine. Si vous pouvez, là, bien entendu, peut-être me donner... m'envoyer, là, la différence que vous voyez... On va regarder avec les autres municipalités, là, puis on va regarder s'il y a quelque chose à faire, évidemment, pour vous aider, pour aider les citoyens à ce moment-ci. J'ai...

Le Président (M. Schneeberger) : ...si vous avez de la documentation à envoyer, c'est bon pour vous mais aussi pour toutes les personnes qui passent en commission...

Mme Laforest : Ah! oui, oui, tout le monde.

Le Président (M. Schneeberger) : ...de bien l'envoyer au secrétaire de la commission, et on va le rediffuser par la suite pour que tous les députés l'aient. C'est bon? Merci beaucoup.

Mme Bélisle (France) : Avec plaisir, M. le Président. Dans le mémoire aussi, il y a déjà des données qui ont été ventilées avec des scénarios sur le taux distinct, là, aussi, là, je pense, en page 11 du mémoire, là.

• (12 heures) •

Mme Laforest : C'est bon. OK. C'est bon. Une question comme j'ai posée tantôt avec l'UMQ, les offices de consultation publique pour les grandes villes, c'est quoi, votre point de vue par rapport aux offices de consultation publique? On sait que Longueuil vient d'en... d'adopter une... l'office de consultation, et Montréal l'avait depuis 2002, je crois. Qu'est-ce que vous pensez de cet... ces organismes-là?

Mme Bélisle (France) : Quelques éléments. Je pense qu'on doit d'abord et avant tout s'accrocher à l'objectif et non pas à l'instrument. L'objectif, c'est de consulter et d'interagir avec nos citoyens. Alors, je vais me permettre de donner l'exemple de la ville de Gatineau, qui est en train de réactualiser une politique de participation citoyenne. On a aussi créé, à l'intérieur de notre ville, le service d'interaction citoyenne. On avait... Mme Laforest, on s'en était parlé lorsqu'on s'était rencontrés à la suite de mon élection, la ville de Gatineau, dans le précédent mandat, avait formulé une demande pour avoir un office de consultation publique. Et, dans les premiers mois qui ont suivi l'élection, le conseil municipal, à la majorité, a rejeté cette demande. Alors, on n'est pas allés de l'avant et on a choisi de faire de l'interaction citoyenne différemment. Il faut aussi se dire que les... le mouvement qu'on voit, il est très positif, au Québec, les citoyens qui veulent suivre la démocratie. Leur intérêt est, par contre, assez souvent orienté vers les questions de développement et d'urbanisme. Alors, s'il y a quelque chose à clarifier, c'est probablement là-dessus qu'on doit agir, et la consultation ne peut pas non plus déresponsabiliser des élus de prendre des décisions, même si elles sont parfois difficiles.

Mme Laforest : Donc, vous ne regrettez pas non plus si ça se passe bien comme ça avec le... ce que vous avez... le service de consultation citoyenne que vous avez mis en place. Donc, ça se passe possiblement aussi bien que d'avoir instauré l'office?

Mme Bélisle (France) : Ce qu'on vise... La valeur qu'on voyait de créer un service d'interaction citoyenne, c'était de changer la culture à l'intérieur plutôt que d'avoir un organe externe qui pilote des consultations, qui peuvent être tout à fait pertinentes, là, soit dit en passant, mais d'être capables de changer la culture de l'interaction citoyenne. Le changement organisationnel de l'interne nous paraissait très important et positif. On est déjà bons à la ville de Gatineau. Je pense que, juste pour 2023, on a plus de 40 consultations et interactions avec les citoyens qui étaient à l'agenda.

Mme Laforest : C'est beaucoup, c'est beaucoup. C'est sûr que la dernière chose... comme, là, c'est le projet de loi n° 39, c'est pour toutes les municipalités en général. Je vais vraiment attendre, là, toutes vos informations pour voir est-ce qu'il y a une particularité différente pour Gatineau, parce que c'est sûr que tous les points que vous nous amenez, c'est pour la ville de Gatineau. On va regarder, nous, de notre côté, est-ce que vous êtes vraiment différents, mais je vais attendre quand même toutes ces informations-là, puis mes collègues aussi. De toute manière, j'envoie toujours toutes les informations, parce qu'on parle, oui, du projet de loi n° 39 dans vos recommandations, mais, en même temps, on parle... Aujourd'hui, on n'a parlé que de la ville de Gatineau. Ça fait que moi, si je peux essayer de vous aider, on va le faire de cette manière-là, à voir c'est quoi, vos particularités, puis on va regarder avec mes collègues s'il y a vraiment quelque chose à travailler pour aider vos citoyens.

Mme Bélisle (France) : Si vous me permettez, Mme la ministre, je peux vous dire... parce qu'on avait beaucoup de collègues à travers le Québec qui savaient qu'on voulait venir vous parler. Je ne crois pas que la situation est unique à la ville de Gatineau. Je crois que Gatineau vit une pression supplémentaire, mais ce qu'on a vu dans les régions du Québec avec la pandémie... de l'explosion des maisons, je pense que ça dépasse largement les frontières de la ville de Gatineau, et je sais que notre administration a eu beaucoup de discussions aussi avec d'autres administrations à travers le Québec parce qu'ils partagent cette préoccupation.

Mme Laforest : Bien, vous avez raison. Puis, en même temps, bien, je vais essayer de voir qu'est-ce qu'on peut faire quand même avec votre municipalité, mais vous avez totalement raison. Disons que je suis au courant de tous les citoyens qui ont quitté la grande ville pour aller dans les régions. On n'était peut-être pas prêts à recevoir tous ces nouveaux citoyens là. C'est pour ça que je vous posais la question : Vous en avez eu combien chez vous? Exemple, au Saguenay, on en a eu 5 000, au Saguenay—Lac-Saint-Jean, 5 000 de plus, des gens qui ont quitté la grande ville, ça fait que c'est énorme. C'est pour ça qu'il faut construire plus vite et se dépêcher pour cette fameuse pression sur le logement, mais je vais attendre vos informations. Moi, j'ai terminé. Je vais laisser la parole à mes collègues. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, députée de...

Mme Jeannotte : ...

Le Président (M. Schneeberger) : ...Labelle, excusez-moi. Vous avez deux minutes.

Mme Jeannotte : Deux minutes? D'accord. Merci beaucoup, M. le Président. Bonjour, Mme la mairesse. J'ai eu la chance d'habiter à Gatineau, donc, pendant...

Mme Bélisle (France) : J'ai perdu un contribuable, c'est ce que vous nous dites?

Mme Jeannotte : Bien oui. Bien oui, la belle ville, mais j'aimerais vous réentendre sur deux aspects qui m'ont frappée. Dans le fond, la distorsion, là, que vous semblez dire, justement, au niveau de la mécanique qui devrait être revue, comme le disait également l'UMQ, parce que, suite à la pandémie, effectivement, il y a certains secteurs, là, qui ont... dont leur valeur a tellement augmenté que ça mériterait d'être revu par secteur. Puis effectivement, l'ayant vécu, là, je peux comprendre que certains...

Est-ce que ça se pourrait que les contribuables qui habitent dans certains secteurs de la municipalité avaient des revenus beaucoup moindres que dans d'autres secteurs où... toutes proportions gardées, dans les secteurs plus... on va dire le mot «bourgeois», entre parenthèses, ou cosu, on va dire ça, l'impact est beaucoup plus grand chez les petits bungalows, là? Donc, peut-être que les contribuables qui habitent là, est-ce que ça se pourrait... J'essaie de comprendre la distorsion que... parce que vous souhaitez qu'on revoie le mécanisme, si j'ai bien compris.

Mme Bélisle (France) : Exact, et je pense qu'il faut être prudent. On ne parle pas systématiquement ou nécessairement des moins bien nantis, c'est-à-dire que le couple retraité dont je parlais, qui a acheté sa maison il y a 25 ans, bien, bien sûr que son bungalow, il l'a payé 85 000 \$. Comprenez-vous? Quand, là, soudainement, il y a un rôle d'évaluation, à cause d'une pression, qui l'amène à 516 000 \$... C'est un superbe bungalow, mais qui a été acheté à une certaine époque.

En contrepartie, le jeune couple qui voulait s'acheter sa première maison, il s'est peut-être acheté un bungalow parce que, justement, c'était ce qui était accessible dans un contexte de pandémie. Alors, lui aussi, il est allé à la banque pour négocier un prêt pas possible et là il va se retrouver avec une facture extrêmement salée. Les gens qui avaient déjà des maisons de grande valeur, à 700 000 \$, à 800 000 \$, bien, bien sûr que, par rapport à la moyenne, cette maison-là a fluctué moins que le bungalow acheté ou qui a été construit dans les années 80 ou 90. Alors, c'est là où on se retrouve avec une distorsion et à un déséquilibre.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. On n'a plus de temps.

Mme Jeannotte : Exemple, Côte-d'Azur versus le cégep, ces secteurs-là?

Mme Bélisle (France) : Exact.

Mme Jeannotte : Parfait. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle avec la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Micro? Voilà.

Mme Dufour : OK, merci. Merci, M. le Président. Donc, merci pour votre exposé, puis je pense que vous l'avez bien expliqué visuellement. C'était très intéressant. Est-ce que cette présentation va...

Mme Bélisle (France) : ...absolument, on l'enverra avec les autres documents avec plaisir.

Mme Dufour : Oui, ce serait apprécié. Merci. Vous avez mentionné lors de votre exposé qu'il y avait quand même, le chiffre m'a étonnée, là, une... tu sais, il y a une augmentation moyenne de 54 % des valeurs pour le résidentiel, mais une diminution de 18 % pour les propriétés dont le gouvernement est responsable. Est-ce que vous avez cette simulation-là à quelquel part? Parce qu'on ne la trouve pas dans le document.

Mme Bélisle (France) : Je pense qu'on ne l'a pas ventilé dans un tableau, mais on a les données. Je ne sais pas, M. Tanguay, si vous pouvez ajouter des précisions?

M. Tanguay (Christian) : Absolument. Donc, c'est le mécanisme de répartition pour l'établissement des contributions. On pourra, avec plaisir, vous transmettre une ventilation ou, à tout le moins, une démonstration qui appuie, là, la donnée qu'on vous a communiquée.

Mme Dufour : Excellent. Merci beaucoup. Ce serait apprécié. Et là vous parliez, dans votre mémoire, du taux global de taxation pondéré qui a été retiré, bon, je pense, c'était en janvier 2022, que vous soulignez. Moi, j'ai quitté la politique municipale en 2021. Donc, je n'ai pas vu cet impact-là, mais là, de ce que je comprends, c'est... dans le fond, ce que vous proposez, là, d'avoir différents paliers, c'est ça, la taxation pondérée, ou c'est autre chose?

Mme Bélisle (France) : C'est autre chose, et, sur le niveau de taxation pondérée, vous me corrigez si je me trompe, M. Tanguay, mais c'est quelque chose qui existait à l'époque, qui a été retiré en 2006 parce que le gouvernement a dit : Voyons, on ne vivra plus jamais ça. Et finalement on se retrouve dans une situation similaire presque 20 ans plus tard. Donc, M. Tanguay ou M. St-Pierre, je ne sais pas si vous pouvez clarifier la question pour...

M. Tanguay (Christian) : Oui, absolument. Donc, à la page 12 du mémoire, 12 et 13... D'ailleurs, mon collègue M. St-Pierre nous rappelle à l'ordre, le fait que les données que vous nous demandez sont vraiment à la page 13 du mémoire, d'une certaine façon. Donc, M. St-Pierre pourra assurément bonifier la réponse que je vous donnerai, mais, à l'époque, Gatineau avait fait des représentations pour s'assurer que cette flexibilité demeure au sein de la loi, et, comme Mme la mairesse l'a mentionné, là, c'est quelque chose qui avait été retiré parce qu'on voulait alléger l'administration, notamment. C'était dans la foulée, là, de la révision des redditions de comptes et des différentes charges administratives. Alors, nous, on considère actuellement que la réintroduction du taux, du TGT pondéré, serait de grande aide, là, pour nous permettre d'atténuer l'impact.

• (12 h 10) •

Mme Dufour : Juste pour bien comprendre, là, vous avez dit que c'était à la page 13, le tableau, parce que, peut-être, je... on parle... valeur des réseaux, «réseaux», c'est «gouvernement»? C'est comme ça qu'on doit l'interpréter?

M. Tanguay (Christian) : Exactement. M. St-Pierre pourra assurément vous donner plus de précisions.

Mme Bélisle (France) : Là, on se tourne vers quelqu'un d'expert, là, qui va nous aider à comprendre le tableau 13.

M. St-Pierre (Mario) : ...oui, excusez. Exactement, la valeur des réseaux, là, c'est nos hôpitaux, écoles secondaires, primaires, etc., à Gatineau, donc, qui étaient... Essentiellement, là, ils ont augmenté de 33 % et le résidentiel a augmenté de 72 %. Le TGT est basé sur l'augmentation du résidentiel, essentiellement. Ça fait que vous voyez la distorsion entre les deux qui va créer une diminution des en-lieu de taxes.

Mme Dufour : Excellent. Merci. Ça aide à comprendre le tableau. Merci beaucoup. Vous mentionnez dans votre mémoire, là, que l'étalement de taxes qui est proposé, là, dans le fond, dans le projet de loi, que vous souhaiteriez qu'il puisse se faire selon la catégorie... des catégories de... là, ce que je comprends, des catégories résidentielles. Oui, c'est ça, quelles catégories on réfère exactement...

Mme Bélisle (France) : M. St-Pierre, est-ce que vous pouvez répondre sur quelles catégories on réfère?

M. St-Pierre (Mario) : Excusez, j'ai manqué le début de la question. On faisait...

Mme Dufour : C'est la recommandation 5, dans le fond, lorsqu'on dit... On voudrait que les municipalités puissent décider quelles catégories d'immeubles l'étalement pourrait s'appliquer... Là, ce que je comprends, tu sais, par exemple, s'il y a un taux de taxation qui venait se faire... selon votre proposition, là, pondéré, est-ce que le... est-ce que l'étalement des taxes pourrait aussi être selon ces niveaux-là? En fait, j'imagine, c'est ça, votre questionnement ou votre proposition, mais...

M. St-Pierre (Mario) : Je vais y aller, là. La recommandation 5 traite de l'étalement du paiement des droits de mutation.

Mme Dufour : Oui, exact.

M. St-Pierre (Mario) : Actuellement, le paiement de mutation, c'est en un seul versement, et la loi nous permettrait d'avoir plus de versements. Nous, ce qu'on demande ici, c'est d'avoir le choix, en tant que municipalité, de l'appliquer selon la catégorie, et là on fait référence aux catégories de taxation : résidentiel, non résidentiel, industriel, terrain vague. Donc, essentiellement, à titre d'exemple, on pourrait l'appliquer au résidentiel, mais ne pas le permettre au non résidentiel.

Mme Dufour : OK, ma compréhension, peut-être... en tout cas, ma compréhension, c'est que ce serait quelque chose qui serait possible, mais là est-ce que vous auriez un intérêt à ce que ce soit aussi possible de déterminer des catégories à l'intérieur du résidentiel? Et c'était ça, mon questionnement principal, est-ce que... tu sais, parce que... En fait il y a des municipalités qui voudraient pouvoir l'offrir, par exemple, bon, à des catégories d'immeubles en deçà d'un certain seuil, droit de mutation, premier acheteur, mais une maison à 2 millions, ils n'ont peut-être pas besoin d'un étalement des taxes... de la taxe de bienvenue, là. C'était ça, mon questionnement.

M. Tanguay (Christian) : Je pourrais peut-être me permettre...

M. St-Pierre (Mario) : Allez-y, M. Tanguay.

M. Tanguay (Christian) : Donc, j'utiliserais la même formule que le président de la fédération tout à l'heure. On n'est jamais contre plus de pouvoirs qui nous permettent de mieux répondre à la réalité du terrain. Donc, si c'est une proposition qui vous sied, assurément qu'on serait ouverts à la recevoir. Il faut savoir ici que nous... la plus grande préoccupation, si on veut s'assurer d'être en mesure de répondre à certains impératifs. À titre d'exemple, si c'est l'accès à la propriété qui est difficile, on veut être en mesure de pouvoir permettre l'étalement pour les résidences et pas nécessairement pour les entreprises, qui ne sont pas confrontées aux mêmes problématiques.

Mme Dufour : Tout à fait. Peut-être vous entendre sur les propositions concernant le vérificateur, parce que ça, vous n'avez pas eu la chance d'en parler. Je trouvais ça fort intéressant compte tenu de ce qui se passe à Saguenay présentement. Ça fait presque un an et demi, je crois, qu'ils sont sans vérificateur. Donc, vous faites des propositions intéressantes, peut-être si vous pouviez en parler...

M. Tanguay (Christian) : Donc, vous parlez de Saguenay qui est dans une situation... Nous, on souhaite ne pas être dans cette situation-là. Vous savez que, la vérificatrice générale de la ville de Gatineau, son mandat se termine en début d'année 2024. Nous avons un processus de recrutement qui est en cours. Le processus va bon train. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de déjà déterminer si le processus se soldera par une embauche, une recommandation au conseil ou non, et ça nous amène une période d'incertitude, et on souhaite avoir des leviers pour faire face à cette période d'incertitude là.

Vous avez fait référence à une ville. Je crois qu'il y a eu d'autres villes qui ont eu des défis importants dans le recrutement, le recrutement pour trouver des personnes qualifiées, ou encore des institutions qui ont embauché des personnes, et que l'Ordre des comptables a déterminé que la personne n'avait pas les qualifications requises pour occuper le poste. Donc, c'est l'objet de l'une de nos recommandations, de nous assurer que le législateur soit ferme à l'effet que le fait d'être membre de l'Ordre des comptables satisfait aux exigences nécessaires pour être un vérificateur général dans une organisation municipale.

Donc, c'est les deux objectifs. Et la troisième recommandation que nous avons aussi à cet égard-là, c'est dans le contexte où une personne qui occupe un poste de vérificateur général devait subir une période d'arrêt de travail. Vous savez qu'on est contraints par des délais très rigides. On souhaite avoir la possibilité de pouvoir faire appel à un autre organisme municipal pour venir offrir le service pendant la période de transition. Notamment, si c'est une période toute simple, de trois mois, peut-être qu'un autre organisme, par le biais d'une entente de service, serait en mesure de nous aider, ou encore la Commission municipale.

Peut-être que votre question serait : Pourquoi ne pas le faire actuellement? C'est que la Loi des cités et villes prévoit expressément que le vérificateur général est à emploi exclusif. Donc, nous n'avons pas cette flexibilité-là, et, si on pouvait compter sur votre appui, ça serait grandement apprécié.

Mme Dufour : Merci. Je vais céder la parole à ma... à la députée de La Pinière.

Le Président (M. Schneeberger) : ...

Mme Caron : Merci, M. le Président. Alors, je reviens à la recommandation n° 3, donc, sur les différents paliers dans la catégorie résidentielle. Est-ce que vous... parce que l'UMQ, si je ne m'abuse, proposait que le palier soit la valeur moyenne des résidences, donc, au-delà d'une valeur supérieure à la valeur moyenne, pour avoir un taux de taxation différent des résidences qui sont en deçà de ce taux-là. Dans votre cas, est-ce que c'est la même proposition ou est-ce que c'est plutôt en fonction d'une valeur établie, auquel cas... Qu'est-ce que vous proposiez? Parce que, si, dans la loi, on mettait une valeur établie dans... ça pourrait ne pas faire l'affaire de toutes les municipalités, ou cette valeur-là, en raison du marché, pourrait être amenée à changer, et là on serait pris avec ce qui serait indiqué dans la loi précisément.

Mme Bélisle (France) : Exact. Je pense que M. St-Pierre pourrait fournir une réponse à cette question.

M. St-Pierre (Mario) : Notre demande n'est pas de fixer un... des tranches dans la loi, non, essentiellement, c'est de nous permettre d'établir des tranches en fonction de notre réalité de chacune des villes. Évidemment, ça risque de ressembler à quelque chose qui va se rapprocher de la moyenne, fort probablement. Puis on a fait des simulations chez nous, et évidemment, les meilleurs résultats, on les obtient près de la moyenne. Ça fait qu'essentiellement ça risque d'être ça, mais on ne voudrait pas être limités à une valeur qui est prescrite dans la loi, qui va changer à chaque dépôt de rôle, effectivement. L'élément qui est important, nous, par contre... Oh! excusez.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, bien, on a déjà 30 secondes de passées. Alors, à un moment donné, je ne peux pas étirer, étirer, là.

M. St-Pierre (Mario) : C'est beau, je termine.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, excusez-moi, c'est comme ça. Alors, je suis lousse, là, mais pas tant que ça. Alors, député de Taschereau, vous avez 3 min 28 s, s'il vous plaît.

M. Grandmont : Merci, M. le Président. On va retenir cette citation-là contre vous à un moment donné.

Merci pour votre présentation, messieurs dames, Mme la mairesse, très intéressante et effectivement très révélatrice d'un enjeu qu'on vit partout. Puis je tiens à le souligner à Mme la ministre, oui, on le vit avec beaucoup d'acuité, là, disons, là, à Gatineau, mais je connais bien la région de Charlevoix. Baie-Saint-Paul subit aussi cette pression-là, qui est énorme aussi, sur les résidences. Des couples qui ont acheté leurs maisons dans les années 70 aussi ont des taux de taxation qui sont énormes. Donc, cette situation-là, elle n'est vraiment pas circonscrite à Gatineau. Donc, je l'invite, Mme la ministre, à être attentive à ça.

Sur les propositions que vous proposez, vous proposez un taux distinct de taxation, là, avec des paliers, limité à 500 000 \$. Est-ce que vous avez évalué d'autres mécanismes qui auraient pu atteindre le même objectif avant de faire votre proposition, les taxes sur le patrimoine, par exemple, ou autre chose?

Mme Bélisle (France) : Je ne crois pas qu'on soit allés dans ce sens-là, M. St-Pierre, à moins que vous ayez fait des petits calculs que je ne connais pas.

M. St-Pierre (Mario) : Non, rapidement, on a regardé tous les pouvoirs qui étaient possibles dans la loi et on a inséré... avec un pouvoir qui existe dans la loi pour le non-résidentiel, qu'on voudrait appliquer dans le résidentiel.

M. Grandmont : Donc, vous êtes restés à l'intérieur des paramètres de la loi. Vous n'avez pas proposé quelque chose qui était complètement révolutionnaire non plus, là, de changer complètement la façon de taxer les ménages ou, en fait, les propriétaires, là, québécois.

• (12 h 20) •

Mme Bélisle (France) : Et, dans les faits, ce qu'on demande, pour revenir aussi à la question précédente, c'est un principe, et non pas un plafond, mais la souplesse de pouvoir le faire et de s'adapter à la réalité de chacune des villes.

M. Grandmont : Et ce que je comprends aussi, puis je pense que c'est ce qui a été dit par M. Demers, si je ne me trompe pas, pour le nom, là, que, dans le fond, c'est un mécanisme qui existe déjà pour le non-résidentiel, que vous voulez pouvoir appliquer au résidentiel tout simplement.

Mme Bélisle (France) : Exact, et qui ressemble beaucoup aux paliers d'imposition de l'impôt sur le revenu, par exemple.

M. Grandmont : Parfait. Merci. J'aimerais vous amener sur la taxe sur les logements vacants. Moi, je vous avouerais que cette mesure-là, je la trouve intéressante parce qu'effectivement ça peut permettre de remettre disponible sur le marché des logements qui sont inoccupés. Donc, c'est un outil qu'on a, qu'on donne aux municipalités. Évidemment, dans une situation de crise du logement qui, j'imagine, est très aiguë à Gatineau, là, vous ne serez pas contre ce mécanisme-là, mais, sur la difficulté de l'application, qu'est-ce que ça représente, pour vous, comme moyens à déployer, dans le fond, pour... parce que je comprends qu'à la base on compte sur une dénonciation volontaire, mais, au-delà de ça, là...

M. Tanguay (Christian) : Bien, écoutez, les éléments à prendre en compte, c'est vraiment l'accès à l'information et la précision de l'information. Donc, tenant pour acquis où nous n'avons pas la donnée en temps réel ou encore c'est une déclaration volontaire, vous comprenez que ça peut amener des enjeux à différents égards, premièrement, sur l'uniformité et l'équité. Donc, comment est-ce qu'on peut s'assurer que l'ensemble des propriétaires, dans cette situation-là, paie sa juste part? Et, d'autre part, il est important de nous assurer que ça soit opérationnalisable, là, d'un point de vue de grand volume.

Alors, c'est là les enjeux que nous avons. On n'est pas contre le principe. Nous sommes toutefois préoccupés sur la façon de pouvoir le mettre en oeuvre. On est toutefois ouverts à recevoir des idées ou encore évaluer différents partenariats avec des instances gouvernementales qui pourraient obtenir ce type d'information là pour nous faciliter la tâche. Donc, à titre d'exemple...

M. Grandmont : Le ministère du Revenu, par exemple, pourrait être impliqué là-dedans?

M. Tanguay (Christian) : Revenu Québec.

M. Grandmont : Oui, Revenu Québec.

M. Tanguay (Christian) : Exactement, mais là on s'entend qu'à toutes les fois qu'on ajoute des partenaires, avec le nombre de villes, les systèmes informatiques, il faut que ça se parle, etc. Là, on parle de grands volumes, ça peut présenter certains défis. Toutefois, on est ouverts.

M. Grandmont : Merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons du côté des Îles-de-la-Madeleine pour 2 min 38 s.

M. Arseneau : Merci beaucoup, M. le Président. Merci pour votre présentation, Mme la mairesse et votre équipe.

Je vais revenir sur la question des taux. Si on poussait un peu plus loin le parallèle entre les tables d'imposition puis les taux que vous proposez, est-ce que vous avez envisagé la possibilité d'avoir plus que deux taux? Si on veut être encore plus justes, plus équitables, est-ce que ce serait possible? Est-ce que c'est ce que vous souhaiteriez obtenir dans la loi, adopter deux taux ou trois taux, une table avec différents taux?

Mme Bélisle (France) : Je pense que M. St-Pierre est la bonne personne pour répondre à cette question-là.

Le Président (M. Schneeberger) : M. St-Pierre.

M. St-Pierre (Mario) : Nous, comme on a mentionné tantôt, on s'est limités essentiellement à ce qui est prévu dans la loi ou des articles de loi pour d'autres catégories. Évidemment, on n'a pas exploité ou regardé, analysé la possibilité d'avoir plus que deux, c'est... Évidemment, si on veut nous accorder le pouvoir d'en avoir plus que deux, c'est quelque chose qu'on va regarder, évidemment.

M. Arseneau : Mais ça pourrait être plus juste, évidemment, comme calcul, si on en avait davantage. Je me posais la question, peut-être que vous y avez déjà... vous avez déjà fait allusion à ça tantôt, mais est-ce que cette formule-là, elle serait vraiment novatrice pour le Québec, mais est-ce qu'elle est éprouvée? Selon la réflexion que vous avez faite ou la recherche, est-ce qu'ailleurs on utilise ce type de formule?

Mme Bélisle (France) : En fait, on le fait dans le commercial déjà.

M. Arseneau : Oui, pour le commercial, mais, je veux dire, ailleurs dans le monde moderne?

Mme Bélisle (France) : Dans d'autres provinces? On n'a pas fait pas cette vérification.

M. Arseneau : Non, vous n'avez pas fait cette vérification-là. Et puis donc ce que ça voudrait dire dans le concret, c'est qu'à l'adoption, au dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation, on adopte à la fois un taux et à la fois... bien, en fait, deux taux, les paliers, et on peut les réviser à chaque dépôt de rôle d'évaluation. Donc, le taux...

Mme Bélisle (France) : Exact, là, l'exercice pourrait se faire basé sur la moyenne, et/ou la médiane, et/ou les deux, là, en fonction de la réalité et de la fluctuation du marché.

M. Arseneau : D'accord. Donc, à chaque année, on peut jouer avec le taux d'imposition, mais pas avec les tables.

Mme Bélisle (France) : Probablement, puis j'imagine...

M. Arseneau : C'est ça?

Mme Bélisle (France) : M. St-Pierre?

M. St-Pierre (Mario) : Par défaut, on va jouer avec les tables à cause que nous, on applique l'étalement de base. Ça fait qu'évidemment notre table va... Les catégories... Les strates, elles vont varier d'une année à l'autre, mais, en théorie, quelqu'un qui n'applique pas l'étalement devrait normalement avoir la même table pour la durée d'un rôle.

M. Arseneau : Pour la durée d'un rôle? OK, c'est bien. Je vous remercie beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup... alors ce qui met un terme à notre consultation pour ce matin. Alors, merci à la ville de Gatineau et ses représentants, et je vous souhaite un bon dîner à tous.

(Suspension de la séance à 12 h 25)

(Reprise à 15 h 18)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, à l'ordre, s'il vous plaît! La commission reprend ses travaux. Juste bien vérifier que vos téléphones cellulaires soient bien fermés.

Alors, nous en sommes... cet après-midi, nous entendrons quatre groupes : la ville de Montréal, L'Institut de développement urbain du Québec, Pre Fanny Tremblay-Racicot et Vivre en ville.

Alors, nous débutons par la ville de Montréal. Alors, vous êtes en visioconférence. Alors, bonjour à vous trois. Alors, dans un premier temps, vous vous présentez à tour de rôle, et, par la suite, la personne qui présentera votre mémoire, bien, vous pouvez y aller directement. Alors, à vous la parole.

Ville de Montréal

M. Therrien (Jean) : Alors, bonjour. Jean Therrien, je suis directeur du Bureau des relations gouvernementales et municipales à la ville de Montréal.

M. Rabouin (Luc) : Bonjour. Luc Rabouin, président du comité exécutif de la ville de Montréal.

Mme Rault (Stéphanie) : Bonjour. Stéphanie Rault, directrice par intérim du budget et de la planification fiscale et financière.

M. Rabouin (Luc) : On y va?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, allez-y.

• (15 h 20) •

M. Rabouin (Luc) : Parfait. Merci beaucoup. M. le Président, Mme la ministre, Mmes et MM. les députés, permettez-moi tout d'abord de vous remercier d'avoir convié la métropole du Québec aux auditions d'aujourd'hui. Donc, je suis accompagné, ils se sont déjà présentés, là, de M. Therrien et Mme Rault.

La ville de Montréal est heureuse de prendre part aux présentes consultations entourant le dépôt du projet de loi n° 39, la Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives, déposé dans la foulée de l'entente de partenariat conclue entre le gouvernement du Québec et le milieu municipal. La ville de Montréal accueille favorablement la volonté du gouvernement de répondre à plusieurs demandes exprimées au fil des dernières années par les municipalités par l'introduction de ce projet de loi. Celui-ci met en évidence la place du gouvernement du Québec dans l'amélioration des milieux de vie des résidentes et des résidents de sa métropole et sa volonté de lui donner les outils fiscaux supplémentaires.

En pérennisant le partage de la croissance d'une partie de la taxe de vente du Québec avec les municipalités, ce projet de loi représente un pas de plus vers une plus grande diversification des revenus des municipalités.

Nous croyons toutefois que le projet de loi pourrait certainement bénéficier de l'expertise de la ville de Montréal afin de bonifier quelques aspects significatifs. Les modifications qu'on vous propose aujourd'hui permettront de renforcer encore davantage les outils rendus disponibles par l'introduction du présent projet de loi.

Comme vous l'avez constaté, le mémoire de la ville de Montréal se décline en quatre axes. Le premier est celui d'atteindre une fiscalité municipale plus efficace et plus équitable. Afin de rendre permanente sa mesure fiscale destinée aux commerces et entreprises de taille modeste, la ville de Montréal réitère sa demande de retirer l'obligation de devoir mettre en place une stratégie de réduction du fardeau fiscal entre les immeubles résidentiels et non résidentiels. En effet, la poursuite de cette stratégie pourrait avoir pour effet l'accroissement du fardeau résidentiel plus rapidement que celui des immeubles non résidentiels, dans un contexte où les particuliers sont déjà très touchés par l'inflation, la hausse des taux des prêts hypothécaires, etc.

Par ailleurs, la ville souhaite conserver le pouvoir d'appliquer des taux différenciés pour les immeubles non résidentiels de plus faible valeur. Dans le cas contraire, l'abandon de cette mesure impliquerait un accroissement de près de 20 % du fardeau fiscal des petites entreprises situées dans des plus petits immeubles non résidentiels. Dans un contexte de ressources limitées et de forte dépendance à l'impôt foncier, comme vous le savez, qui notre principale source de revenus, vous conviendrez qu'il serait souhaitable de pérenniser cette approche gagnante qui est actuellement en place dans la métropole, c'est-à-dire d'avoir un taux différencié, là, sur les plus petits immeubles non résidentiels.

La hausse importante des valeurs des immeubles résidentiels actuellement, de façon souvent hétérogène entre les types d'immeubles, peut induire aussi un rebalancement abrupt de la facture fiscale entre les propriétaires d'immeubles résidentiels. Cette situation implique que, sans une intervention différenciée au niveau des taux de taxation, les ménages montréalais supporteraient, dans un contexte de forte inflation, des variations importantes de leur compte de taxes.

Afin de répondre à cet enjeu, la ville recommande l'introduction d'un second jalon avec l'introduction de taux différenciés pour les immeubles résidentiels similaires à ceux appliqués lors de l'imposition des immeubles non résidentiels. Cette nouvelle flexibilité permettrait la mise en place de découpages fiscaux plus efficaces, ce qui partagerait plus équitablement les charges fiscales pour l'ensemble des contribuables.

Le deuxième axe de notre mémoire concerne l'amélioration de l'efficacité par la densification. Le plafond imposé par la Loi sur la fiscalité municipale, à deux fois le taux de base pour les immeubles de la catégorie des terrains vagues desservis, prive les municipalités d'un outil supplémentaire pour accélérer le développement de ces terrains. Le projet de loi n° 39 accède à notre demande et permet ainsi d'offrir un outil fiscal bonifié visant à encourager la densification du territoire. Évidemment, la ville de Montréal accueille très favorablement l'ajout de cette disposition.

Toutefois, le gouvernement propose l'application par les municipalités d'un crédit de taxe obligatoire dans le cas où les terrains vacants sont acquis par succession. En introduisant ce crédit, nous sommes d'avis que la mesure visant à développer les terrains vacants s'en trouve affaiblie. Alors que le legs d'un terrain vague puisse se révéler être un déclencheur essentiel portant vers une utilisation plus optimale du terrain, ce crédit, valide pour une longue période, minerait son efficacité au détriment du bien-être collectif. Si l'intention du gouvernement est d'alléger le fardeau fiscal dans le cas où des particuliers héritent d'un terrain, une modification aux dispositions sur le gain en capital aurait permis ou permettrait d'atteindre le même objectif sans alourdir les opérations des municipalités.

La ville de Montréal est d'avis que ce crédit de taxe obligatoire de surcroît ne devrait pas se retrouver dans la Loi sur la fiscalité municipale, notamment parce que celui-ci vise autant les personnes physiques que les personnes morales.

Le troisième axe du mémoire porte sur les outils fiscaux disponibles pour répondre à la crise du logement. La ville de Montréal appuie la disposition du projet de loi qui permet d'imposer une taxe basée sur la valeur foncière à l'égard des immeubles comportant un logement vacant ou sous-utilisé à des fins d'habitation et ainsi favoriser le retour sur le marché locatif de ses unités d'habitation. La mise en place d'une telle taxe nécessite la collecte de données et la vérification de celle-ci.

Afin de répondre à cet enjeu, la ville de Montréal recommande de prévoir que les municipalités disposent d'un pouvoir de conclure, avec une autre personne, y compris des ministères et des organismes gouvernementaux, une entente prévoyant le partage et le traitement d'informations ou de données nécessaires à l'imposition et à l'application de cette taxe.

La ville insiste aussi sur l'importance de revoir les limitations prévues à l'article 500.5.3, et ce, afin de permettre aux municipalités d'imposer la taxe sur les logements impropres à l'habitation. Selon l'expérience de la ville, ces exceptions, telles que rédigées actuellement, pourraient engendrer des effets délétères, notamment en favorisant des attitudes contre-productives de la part de certains propriétaires mal intentionnés qui pourraient volontairement faire que leurs unités d'habitation deviennent impropres pour se soustraire de cette taxe.

La métropole recommande donc de prévoir une exception donnant le pouvoir aux municipalités d'imposer une taxe relative aux logements vacants ou sous-utilisés à l'égard de tout logement impropre à l'habitation.

Le quatrième et dernier axe du mémoire de la ville touche certaines des mesures plus techniques proposées dans le projet de loi actuel, notamment les délais prévus pour le dépôt d'un rôle comportant des sous-catégories et pour la préparation et le dépôt d'un rôle préliminaire ou définitif. Je souhaite que ces éléments soient discutés à brève échéance entre nos équipes pour qu'ils... puisqu'ils occasionnent des enjeux opérationnels non négligeables.

En conclusion, il me fait plaisir de réitérer l'accueil favorable de la métropole au projet de loi n° 39, lequel contient des mesures importantes et viennent moderniser le régime fiscal municipal. Je tiens toutefois à rappeler que l'obtention d'une plus grande diversification des sources de revenus demeure une priorité pour la ville de Montréal. Les discussions formelles issues de la déclaration de réciprocité se tiendront au cours des 12 prochains mois entre le gouvernement du Québec et le milieu municipal. Elles seront clés pour la suite des choses.

Par ces échanges, la ville de Montréal souhaite atteindre, sur le plan fiscal, une plus grande agilité et une diversification accrue de ses sources de revenus. L'atteinte de ces objectifs est essentielle pour répondre, de façon pérenne, tant aux besoins des citoyens montréalais qu'à l'atteinte des objectifs gouvernementaux dans les domaines de l'environnement, de la lutte aux changements climatiques, du développement social et du développement économique.

En terminant, je veux souligner la relation, l'écoute, le dialogue, la relation... l'approche de collaboration menée par la ministre de l'Habitation. Donc, je tiens à rassurer tous les parlementaires, il y a une réelle volonté de collaborer. On est très heureux de la façon que le dossier chemine, de l'écoute qu'on a, et, pour nous, c'est vraiment très important que ce projet de loi là soit adopté le plus rapidement possible. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup. Alors, nous allons procéder maintenant à une période d'échange, en commençant par Mme la ministre. Alors, la parole est à vous.

Mme Laforest : Oui. Alors, bonjour, M. Therrien. Encore une fois, bonjour, heureuse d'être avec vous. M. Rabourin... bien, Rabouin, oui, félicitations, parce que maintenant vous êtes président du comité exécutif. Ça s'est fait rapidement. Merci beaucoup. Mme Rault, salutations également.

Je vais tout de suite revenir sur la recommandation 5 : «La ville de Montréal recommande de prévoir une exception donnant le pouvoir aux municipalités d'imposer une taxe relative aux logements vacants ou sous-utilisés à l'égard de tout logement impropre à l'habitation.» Ce n'était pas... Ça, c'est une recommandation que vous voulez, sauf que, là, si je comprends bien, ou vous allez m'expliquer, le logement impropre, il faudrait qu'il soit sorti de la loi, si je vous entends bien. Sinon, expliquez-moi. Je ne comprends pas la différence entre les deux que vous voulez.

M. Rabouin (Luc) : En fait, ce qu'on veut, c'est que la taxe s'applique aussi aux logements impropres à l'habitation. Parce que si ce n'est pas le cas, bien, certains propriétaires malintentionnés pourraient juste laisser se dégrader leurs logements pour qu'ils deviennent impropres à la location et ainsi se soustraire à la taxe sur les logements vacants. Donc, un propriétaire pourrait décider, par exemple, d'enlever les toilettes dans son immeuble. Ce n'est plus un logement qui est propre à l'habitation, et, bien, de cette manière-là, on ne peut pas lui imposer la taxe sur les logements vacants.

Mme Laforest : OK. Bien, juste me le clarifier, par exemple, parce qu'on me disait que c'était une demande de la ville de Montréal, ça. Donc, ce n'est pas vraiment... On devrait le lire comme la recommandation et non ce que vous avez demandé dans le passé. C'est ça?

M. Rabouin (Luc) : Bien, en tout cas, ce qui est écrit dans le mémoire, c'est ce qu'on demande aujourd'hui.

Mme Laforest : OK, parce qu'il y a peut-être eu un changement, là.

Il y a la recommandation 3 : «La ville de Montréal demande de retirer l'article 40 du projet de loi n° 39, qui prévoit un crédit de taxes obligatoire dans le cas de l'acquisition d'un terrain vague par succession.» Nous... Je vais juste vous expliquer les demandes qu'on a eues. Peut-être que vous allez mieux comprendre le besoin de respecter les successions. En fait, c'est qu'il y a quand même... puis c'est très rare, là. Tu sais, il n'y en a pas énormément dans les municipalités, là. Mais ceux ou celles qui, si je peux dire, qui reçoivent ou qui ont la chance d'avoir un terrain qui

a été donné dans une succession, bien, c'est sûr que leur dire tout de suite : OK, le terrain est vacant, on va vous le surtaxer, mais... c'est assez embêtant.

• (15 h 30) •

Ce qu'on disait, c'est que ce serait quand même important de respecter qu'il y a eu un moment où le terrain a été donné par succession. Est-ce qu'on doit tout de suite le taxer ou le surtaxer parce qu'il est vacant? C'est une question à se poser. C'est pour ça qu'au départ on disait : Au moins, laissez une période... Je sais que, là, c'est cinq ans. On avait discuté aussi que ça pourrait être trois ans. Maintenant, on va discuter avec mes collègues ici, en commission parlementaire, mais sauf que ceux qui ont un legs, on arrive tout de suite en disant... Un jeune de 30 ans, mettons, qui reçoit un terrain en succession à Montréal, et tout de suite on le surtaxe parce que le terrain est vacant, vous n'êtes pas d'accord de lui laisser une chance de voir : Est-ce qu'il va avoir un projet? Est-ce qu'il va construire ou est-ce qu'il va... Est-ce qu'il veut le vendre ou... Tout de suite, vous, vous dites : Non, il n'a pas d'affaire à... Il doit absolument faire partie, comme ceux qui ont des terrains vacants... être surtaxés. Qu'est-ce que vous en pensez?

M. Rabouin (Luc) : Ma compréhension des choses, c'est que le terrain vacant, il doit avoir déjà une surtaxe, parce que c'est un terrain vacant lors de la succession, donc il était déjà imposé à ça. Parce que ce qu'on veut, c'est d'éviter que des terrains restent vacants, hein? On en a très peu encore, des terrains vacants qui sont disponibles, et pour construire du logement, et pour faire du développement économique. Donc, on veut juste éviter... Notre objectif, c'est d'éviter que... ce terrain-là, qu'on encourage qu'il reste vacant.

Mme Laforest : D'accord, sauf que là, présentement, les terrains sont taxés deux fois et non quatre fois, comme le projet de loi le propose, là.

M. Rabouin (Luc) : Exact. Et donc, là, il reviendrait à quatre fois.

Mme Laforest : Oui, mais présentement il ne l'est pas, à quatre fois. Donc, vous, vous n'êtes même pas pour dire : OK, on vous le laisse à deux fois, pendant trois ans ou cinq ans, peu importe, là. Tout de suite, ce serait quatre fois, c'est ça?

M. Rabouin (Luc) : Bien, écoutez, nous, notre position, là, c'est vraiment qu'il y ait un incitatif, parce que la loi, ce qu'elle prévoit, c'est... En fait, l'idée de taxer à quatre fois, c'est que c'est un incitatif au développement. Donc, on veut juste éviter qu'il y ait un message qui s'envoie, où on dit : Ah! bien, on... Donc, après cinq ans, on trouvait que c'était beaucoup. Peut-être qu'il y a moyen de trouver une façon intermédiaire. Ce qu'on veut surtout, c'est de nous assurer qu'on n'encourage pas que le terrain reste vacant pendant trois, quatre, cinq ans. C'est ça, notre objectif principal.

Mme Laforest : Oui, c'est toujours l'objectif, c'est pour ça qu'on le met dans le projet de loi. Avez-vous fait un inventaire, admettons, à Montréal? Parce que cette demande-là est là depuis que je suis en poste... en fait, depuis cinq ans. Avez-vous un inventaire des terrains vacants à Montréal?

Mme Rault (Stéphanie) : Oui, oui. Dans le rôle d'évaluation, oui.

Mme Laforest : Vous êtes... Puis ça ressemble à quoi?

Mme Rault (Stéphanie) : Dans quel sens?

Mme Laforest : Bien, vous en avez, admettons, combien, en pourcentage, là, de... ou vous en avez combien, environ?

Mme Rault (Stéphanie) : Il faudrait que je vous revienne pour ça. Je n'ai pas les chiffres en tête sur le nombre. Ce qu'on sait, c'est que... et ce qu'on a fait valoir dans le passé, c'est que d'augmenter la taxation des terrains vagues de deux à trois fois le taux, par exemple, ça rapporterait à peu près 10 millions de dollars à la ville de Montréal.

Mme Laforest : OK. C'est bon.

Mme Rault (Stéphanie) : Mais, en nombre de terrains, il faudrait vous revenir.

Mme Laforest : OK. Non, bien là, c'est... on va être capables de faire le calcul. Pour les logements vacants, est-ce que vous voyez ça... parce qu'il y en a certains qui nous disent que ça pourrait être complexe, mettre ça en place, taxer les logements vacants. Comment vous voyez ça, pour Montréal?

M. Rabouin (Luc) : Bien, c'est sûr qu'il y a un enjeu de complexité pour la mise en oeuvre. Je pense qu'on est d'accord sur l'objectif, c'est un bon moyen. Ce qu'on veut, c'est que les logements reviennent sur le marché locatif. On est en pleine crise de logement, là, donc je pense qu'on a tous cet objectif-là de nous assurer que les logements qui existent devraient être rendus aussi disponibles sur le marché.

Sur l'application, c'est pour ça qu'on a une demande qui est de nous permettre, dans la loi, de conclure des ententes, notamment avec des ministères et des organismes publics, pour s'assurer qu'on puisse partager des informations, justement, pour faciliter l'application et la mise en oeuvre.

Mme Laforest : D'accord. Au niveau des redevances de développement, vous savez, pourquoi on met ça en place, de mieux encadrer les redevances de développement, c'est parce qu'il y a certains abus dans certaines municipalités, comme je le mentionnais ce matin. À Montréal, est-ce que vous avez des exemples, présentement, ou ça se passe bien, ou c'est plus complexe?

M. Rabouin (Luc) : Nous, on a des ententes de développement, on fait des accords de développement dans certains projets. On n'a pas de redevance particulière de développement.

Mme Laforest : Il n'y a pas aucune redevance?

M. Therrien (Jean) : En fait, il n'y a que celles qui sont imposées pour le REM, pour le projet du REM de l'Ouest, mais il n'y a pas de redevance de... touchée directement par la ville parce qu'on crée... on conclut des ententes avec les développeurs pour des territoires précis, des ententes de développement.

Mme Laforest : OK. Ensuite, au niveau des sous-catégories résidentielles, je voulais vous poser la question : Pensez-vous qu'en ajoutant ces sous-catégories-là résidentielles, ça va permettre à Montréal de mieux répartir l'augmentation du fardeau fiscal, en particulier, là, pour les résidences?

M. Rabouin (Luc) : Oui, tout à fait. On envisage ça positivement. Ça va nous permettre une meilleure équité.

Mme Laforest : C'est bon. Ensuite, vous avez la possibilité d'avoir un programme pour les nouveaux acheteurs, puis nous, dans le projet de loi n° 39, on veut ajouter une disposition, en fait, pour les premiers acheteurs dans toutes les municipalités du Québec. On le sait que Montréal et Québec ont déjà cette possibilité-là. Est-ce que vous vous en servez beaucoup?

M. Rabouin (Luc) : Pour les nouveaux acheteurs?

M. Therrien (Jean) : Vous parlez du remboursement de la taxe de bienvenue?

Mme Laforest : Oui. Est-ce que vous le faites ou c'est plus... Est-ce que vous vous en servez?

M. Therrien (Jean) : On l'a appliqué, effectivement, il y a des citoyens qui en ont bénéficié. Et je crois qu'elle est encore en vigueur, mais elle a été... jusqu'à l'an dernier, elle l'était.

Mme Laforest : OK. Puis je pose la question, là... ne soyez pas inquiets, là, je pose la question à tout le monde. Est-ce qu'aujourd'hui vous êtes encore en mesure de dire qu'on serait peut-être plus prudents ou plus sérieux, si on ajoutait certaines recommandations pour les offices de consultation publique? Parce que vous savez que vous n'avez pas... vous n'êtes... pas juste à Montréal, il y a Longueuil aussi. Donc, est-ce que vous seriez en faveur, si on ajoutait certaines mesures, mais sans aller dans les détails, là, je ne veux pas avoir de malaise, mais, en même temps, si on était plus... si c'était mieux encadré, seriez-vous à l'aise avec cette mesure-là, si on ajoutait une mesure dans le PL n° 39, avec mes collègues?

M. Rabouin (Luc) : Évidemment, nous, depuis le début de la situation qui se passe au cours des dernières semaines... Nous, on a défendu très fortement la pertinence, la nécessité de l'Office de consultation publique de Montréal comme contribution à la démocratie, mais on a aussi dit qu'il fallait absolument renforcer les mécanismes d'encadrement, notamment en ce qui concerne la gestion. C'est important que l'office soit indépendant dans ses recommandations, ses processus de consultation, mais, sur la gestion, elle doit rendre des comptes et il doit y avoir des mesures d'encadrement beaucoup plus claires. Donc, on est évidemment favorables à ça.

Mme Laforest : Merci. Puis les dispositions de redevances, comme vous parliez tantôt, M. Therrien, pour le REM, est-ce que c'est bienvenu? Est-ce que vous avez eu, je ne sais pas, là, de la difficulté à mettre ça en place ou... Comment vous voyez ça, cette... parce que, là, c'est sûr, chez vous, c'est possible, mais, si on le met à la grandeur du Québec, comment vous voyez ça? C'est quoi, le positif, et quels sont les enjeux, selon vous?

M. Therrien (Jean) : Bien, écoutez, je ne suis pas un spécialiste des questions de transport et de redevances, là, et je crois que ça rapporte... elle va rapporter quand même des revenus substantiels au CPDQ pour le REM de l'Ouest, la redevance, là, sur le REM. Il est aussi question qu'il y en ait une qui va être appliquée aussi pour la ligne bleue dans l'est de Montréal. Donc, c'est une source de revenus qui a une certaine, comment dire, force, qui amène un certain revenu, des sommes de revenus intéressantes.

Maintenant, il faut évidemment les moduler en fonction de quels types de bâtiments sont visés, et on a... notamment pour le REM de l'Ouest, ça a été exclu, les logements sociaux, de cette redevance-là, et il y a discussion pour le faire, quelque chose de similaire avec le REM de... avec la ligne bleue dans l'Est, donc... mais oui, c'est une mesure qui peut avoir un effet positif en termes de retour sur l'investissement public et de permettre de financer des travaux, des installations publiques comme un système de transport structurant.

Mme Laforest : OK. C'est bon. Vous dites : ajouter la disposition selon la valeur de la propriété. Vous, la valeur par secteur, ce n'est pas suffisant, j'imagine?

Mme Rault (Stéphanie) : La valeur par secteur... En fait, ce qui est recherché, ce serait une disposition similaire à celle qui est disponible pour les immeubles non résidentiels, donc ce serait d'ajouter de la progressivité dans l'impôt foncier et non pas de découper par... en fonction des valeurs moyennes des différents secteurs de la ville.

Mme Laforest : OK. Moi, j'ai terminé les questions que j'avais... parce que c'est sûr que ça fait plusieurs années qu'on travaille ce projet de loi là, donc je connais pas mal vos demandes, mais, en même temps, je vais laisser plus de temps à mes collègues, si vous voulez bien. Merci, puis j'espère que ça va bien aller. Ça devrait bien aller, l'étude, mais... Voilà. Est-ce que vous aviez des questions...

Des voix : ...

Mme Laforest : OK, c'est bon.

• (15 h 40) •

Le Président (M. Schneeberger) : Non? Alors, bon, parfait. Alors, merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle, et je donne la parole à la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Et, M. le Président, combien de temps on a?

Le Président (M. Schneeberger) : Étant donné que le député des Îles-de-la-Madeleine est présent, alors, à ce moment-là, vous avez un 10 min 24 s.

Mme Dufour : Excellent. Merci. Donc, merci à vous trois d'être présents... virtuellement, mais d'être avec nous pour la présentation.

Je veux peut-être vous entendre, vu que... je ne pense pas qu'on en ait parlé... vous en avez parlé, mais la valorisation des droits aériens pour les projets structurants en transport, ça fait partie de votre mémoire, recommandation 4. Dans le fond, ce que vous souhaitez, c'est de pouvoir, là... Dans le fond, là, vous parlez qu'il y aurait une possibilité de jusqu'à 300 millions en financement innovant, mais qu'actuellement... le cadre légal actuel, là, empêche la STM de réaliser ces valorisations. Alors, j'aimerais vous entendre davantage à ce sujet.

M. Therrien (Jean) : Bien, je vais me permettre de répondre. Ça fait un peu un lien avec la question de la ministre sur les redevances de développement. Le 300 millions, notamment, là, évoqué va venir de cette source de revenus. Et pour faire... pour tenir des redevances de développement, il faut faire du développement. S'il n'y a pas de développement, il n'y a pas de redevances, on s'entend.

Donc, les stations de métro... puis la loi actuelle qui encadre les sociétés de transport, c'est qu'elle ne peut que construire l'édicule de l'entrée de métro, mais elle ne peut pas construire l'édifice sur les droits aériens qui surplombent cet édicule-là, de sorte que c'est compliqué, après ça, de... Ce qu'on souhaite, c'est que... la demande qu'on fait, c'est que la STM puisse s'asseoir avec un partenaire privé qui est propriétaire des terrains adjacents et qu'on puisse construire un complexe qui, à la fois, est sur le terrain adjacent puis aussi sur les droits aériens de l'édicule, de façon à rentabiliser et à densifier au maximum le terrain, qui est un terrain de grande valeur, hein? Notamment, sur la ligne bleue, quand même, les terrains sont chers. Donc, sinon, avec la loi actuelle, on va se retrouver avec des petits édicules sur des terrains énormes qui ont grande valeur, avec aucun logement, aucun commerce, parce que le seul commerce qu'il y aura, c'est peut-être le dépanneur dans l'édicule de la station de métro.

Alors, on pense que cet ajustement-là permettrait... et c'est notamment important pour une des stations, où on pourrait aller en appel d'offres avec un promoteur propriétaire des terrains adjacents, le... pour faire un appel d'offres conjoint, à la fois l'édicule et la tour qui serait sur l'édicule, que ce soit de l'habitation ou du commerce, mais probablement plus de l'habitation dans ce cas-là. Alors, voilà l'idée derrière cette demande.

Mme Dufour : Et est-ce que vous avez un libellé, que vous pourriez nous proposer, de ce que vous souhaitez comme modification pour avoir... dans le fond, pour atteindre l'objectif que vous visez? Est-ce que ce serait possible...

M. Therrien (Jean) : Oui, qu'on pourrait envoyer au ministère dans les prochaines heures ou prochains jours.

Mme Dufour : Excellent. Merci beaucoup. OK. Je vais peut-être vous parler de logements vacants. Un peu plus tôt aujourd'hui, on a rencontré des gens de la Fédération québécoise des municipalités, qui nous soulignaient que pour... eux, ils voyaient difficilement, là, applicable cette taxe-là parce qu'ils ne connaissaient pas l'état, dans le fond, de vacance, là, des logements sur leurs territoires.

Et là, en lisant votre mémoire, il semble que... ça semble aussi une difficulté chez vous, qui êtes quand même la plus grande ville du Québec. Donc, vous parlez, là, qu'il serait peut-être nécessaire de prévoir le partage d'informations avec d'autres organismes pour obtenir l'information. Donc, je ne sais pas si vous pouvez m'en dire plus sur l'état de la connaissance que vous avez des logements vacants sur votre territoire.

M. Therrien (Jean) : Peut-être plus Stéphanie, mais...

Mme Rault (Stéphanie) : C'est sûr que ce type de taxe là est plus complexe à mettre en place que de l'impôt foncier, donc ça va nous demander certains ajustements dans nos différents processus. Ce qu'on a observé ailleurs, c'est beaucoup de pratiques d'autodéclaration avec, bien entendu, des enquêtes de la municipalité qui met en place la mesure pour s'assurer de l'exactitude des renseignements qui ont été déclarés.

Par contre, pour certains éléments plus spécifiques, là, notamment, dans le projet de loi, on prévoit des exemptions pour toute personne qui serait liée au propriétaire, donc, pour s'assurer que ces choses-là soient bien validées. Parfois, ce sont des renseignements qui sont déjà détenus par des agences gouvernementales. Donc, pour éviter un dédoublement du fardeau administratif pour le citoyen, là, on souhaite pouvoir conclure des ententes ciblées pour valider certaines informations comme ça avec différentes agences gouvernementales ou autres qui détiendraient déjà l'info.

M. Rabouin (Luc) : Puis peut-être, je peux ajouter, le défi d'application, c'est sûr qu'il est important, puis on le voit dans l'application de notre réglementation sur la location touristique, par exemple. Donc, c'est un défi d'avoir l'information, mais on en a de l'information. On n'a pas des données objectives, mais on a des signalements, on a des gens qui nous appellent, qui nous informent qu'il y a de la location touristique, donc c'est comme ça qu'on est capables aussi d'intervenir.

Donc, ça, c'est un élément, c'est un mécanisme d'information dont on dispose, mais, si on était capables d'avoir des ententes avec certains ministères ou organismes pour partager, évidemment, de manière confidentielle, entre nous, des informations, ça nous aiderait à appliquer la réglementation.

Mme Dufour : Et est-ce que vous considérez qu'il y en a beaucoup, des logements vacants qui répondent à tous les critères, là, d'exclusion qu'on... Et là je comprends que ça n'inclut pas non plus ceux qui s'en vont sur le marché du Airbnb, là, de l'hébergement touristique temporaire. Donc, est-ce qu'il y en aurait beaucoup que ça serait... que ça pourrait s'appliquer, finalement, cette taxation-là?

Mme Rault (Stéphanie) : Bien, c'est sûr que c'est difficile à chiffrer de manière précise parce qu'on n'a pas l'inventaire en ce moment, mais on pense que le potentiel est là. Encore une fois, ce n'est pas une mesure qu'on mettrait en place nécessairement pour obtenir des revenus, mais vraiment pour les effets bénéfiques que la mesure va causer, donc d'inciter les propriétaires à rendre les logements disponibles sur le marché de la location à long terme.

M. Rabouin (Luc) : C'est vraiment ça, notre objectif, là, dans le contexte du manque de logements, là.

Mme Dufour : Je comprends. Ça pourrait, finalement, vous coûter plus cher que les revenus que vous en gagneriez, parce que je comprends qu'il y a quand même des mises à jour de système, puis il va falloir aller chercher l'information, là. Ça fait que ce ne serait peut-être pas un gain, mais je comprends que ce serait un gain pour la construction.

L'Union des municipalités du Québec, ce matin, suggérait d'augmenter à 3 % le maximum de la valeur foncière, là, de la valeur du rôle foncier de cette taxation-là. Vous, vous semblez satisfait du 1 % qui est proposé actuellement. Est-ce que vous avez fait des évaluations, des scénarios?

Mme Rault (Stéphanie) : Bien, c'est sûr que ce qu'on observe dans d'autres juridictions... les taux en vigueur sont plus élevés. C'est sûr que ça a pu être mis en vigueur de façon graduelle. Donc, même si on avait un plafond plus élevé, à 3 %, ça semble cohérent avec ce qu'on voit ailleurs, à Vancouver, à Toronto, etc. Donc, ce serait effectivement intéressant. Comme toute mesure fiscale, c'est bien d'y aller graduellement, donc peut-être que le... 1 % en début, et puis, en fonction de l'effet de la mesure, cela pourrait être réévalué dans le futur.

Mme Dufour : OK. Parfait. Je vais maintenant passer la parole à ma collègue de La Pinière, députée de La Pinière. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Allez-y, députée de La Pinière.

Mme Caron : Merci, M. le Président. Alors, j'aimerais vous entendre sur votre recommandation n° 7, à propos des rôles d'évaluation, le moment qui semble... vous semblez dire que ça porte... ça cause problème, actuellement, le dépôt de tous les rôles en même temps. Alors, est-ce que vous pouvez nous en parler davantage?

Mme Rault (Stéphanie) : Oui. Alors, dans le cas particulier de Montréal, nous sommes une agglomération dans laquelle il y a 16 municipalités différentes, et, dans le contexte de... dans ce contexte bien particulier, les rôles de toutes les municipalités doivent être déposés de manière définitive en même temps. Donc, si une seule des municipalités sur l'île demande à l'évaluateur un rôle préliminaire, ça retarde les travaux des 15 autres municipalités. Donc, ce qu'on demande, c'est de pouvoir ne pas retarder les travaux des autres municipalités si une municipalité choisit de se prévaloir des disponibilités... des dispositions pour les sous-catégories.

Mme Caron : Et il n'y a pas de... il n'y aurait pas d'effet négatif sur la taxation après? C'est-à-dire que, s'il y a une municipalité qui le fait plus tard que les autres, pour l'entrée en vigueur, est-ce que...

Mme Rault (Stéphanie) : Il ne devrait pas y avoir d'effet négatif sur la taxation à l'intérieur de la municipalité. Puis pour s'assurer qu'il n'y ait pas d'effet sur la taxation à l'intérieur de l'agglomération, par le biais des quotes-parts, il

faudrait s'assurer qu'entre le dépôt du rôle préliminaire et le dépôt du rôle définitif, il n'y ait pas de modification qui soit apportée aux unités d'évaluation, autre que simplement, là, la catégorisation... d'évaluation.

Mme Caron : D'accord. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Une minute.

Mme Dufour : Oui, merci. Je veux juste... j'attends le micro. Voilà. OK. Je veux peut-être... Dernière question que je vous poserais, c'est concernant votre recommandation 1, de retirer l'obligation de l'exigence de se doter d'une stratégie de réduction de l'écart du fardeau fiscal. Est-ce que vous pouvez en parler davantage de cette demande-là?

• (15 h 50) •

M. Rabouin (Luc) : Oui. En fait, actuellement, on a la possibilité d'avoir un taux différencié. Donc, nous, ce qu'on fait à Montréal, c'est que, pour les immeubles non résidentiels, la première tranche de 900 000 \$ à un taux de taxation plus bas que le reste de l'immeuble... ce qui nous permet, là, de protéger les petits immeubles commerciaux, là, classiques de nos rues commerciales, par exemple, les petites entreprises. Et ça, c'est possible, s'il y a une stratégie de réduction de l'écart entre le résidentiel et le non résidentiel.

Dans le contexte actuel d'inflation importante, d'augmentation des valeurs résidentielles, on pense que ce n'est pas... en tout cas, on ne souhaite pas avoir l'obligation... on veut pouvoir maintenir le taux différencié sans avoir l'obligation d'avoir une stratégie de réduction de l'écart fiscal entre le résidentiel et le non résidentiel. Sinon, ça va vouloir possiblement dire une augmentation importante du fardeau fiscal sur les immeubles résidentiels, parce que, si le non résidentiel paie moins, bien, il y a quelqu'un qui paie, au final, puis ça va être le résidentiel.

Mme Dufour : D'accord. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition avec le député de Taschereau.

M. Grandmont : Combien de temps, M. le Président?

Le Président (M. Schneeberger) : 3 min 28 s.

M. Grandmont : Merci, M. le Président. Bonjour à vous trois. Merci pour votre participation. Merci pour votre mémoire.

J'aimerais vous amener, rapidement, là, sur les logements vacants. Donc, dans le fond, ce que je comprends de votre proposition, c'est d'élargir un peu la notion de logement vacant, d'amener les logements qui sont impropres aussi à l'habitation, normalement, pour pouvoir les taxer aussi. Quel effet vous pensez que ça peut avoir sur le retour d'une plus grande offre d'habitation sur le marché pour les ménages locataires?

M. Rabouin (Luc) : Bien, en fait, la mesure, comme telle, sur les logements vacants, on pense que ça va avoir un impact incitatif pour remettre des logements sur le marché locatif, là, qui est notre principal objectif. Et ce qu'on veut surtout éviter, c'est que certains propriétaires mal intentionnés s'arrangent pour que leur logement qui est propre à la location devienne impropre à la location juste pour se soustraire de ça. Et ça, ce n'est pas une bonne affaire. Donc, on comprend l'intention, mais on pense qu'il faut éviter cet effet délétère là en taxant l'ensemble des unités d'habitation.

M. Grandmont : Non, je comprends. Je comprends bien. On a d'ailleurs des cas, nous aussi, à Québec, là, dans le Vieux-Québec, notamment, là, de logements qui sont comme ça, un peu à l'abandon, qui sont probablement... qui rentrent dans cette catégorie, là, de logements impropres.

Sur les expropriations déguisées, j'aimerais vous entendre. Ça représente quoi, pour vous, là, comme... parce que je comprends bien qu'on fait référence au projet de loi n° 22, dans lequel on n'a pas réussi à faire bouger le gouvernement, là, sur la question des expropriations déguisées. En même temps, ça représente quoi pour la ville de Montréal de ne pas avoir eu cela dans le 22, puis, dans le fond, pourquoi vous le ramenez dans le 39, là?

M. Rabouin (Luc) : Bien, c'est important pour nous que cette disposition-là soit dans le projet de loi n° 39. Notre compréhension, c'est que c'était transféré dans le projet de loi n° 39. C'est une mesure qui est essentielle pour nous, et la ville de Montréal, et la communauté métropolitaine, on a une position commune là-dessus. C'est vraiment essentiel que ça... je veux dire, c'est au coeur de nos enjeux. Si on veut protéger des milieux naturels, il faut qu'on puisse avoir cette protection-là, les municipalités.

M. Grandmont : Parfait. Je vous remercie. Et finalement, sur le fait de s'unir à un promoteur pour favoriser le développement au-dessus des abords d'une infrastructure, là, de transport collectif, là, est-ce que vous ciblez ça simplement pour les édicules de métro? C'est l'exemple que vous avez utilisé. Parce qu'on comprend aussi que ça... c'est là où il y a le plus grand potentiel, finalement, de développement résidentiel, puis il y a aussi une réponse, à quelque part aussi, à la crise du logement puis à la possibilité de bâtir des aires TOD là où on articule bien le transport collectif et l'urbanisme. Est-ce que ça peut s'appliquer dans d'autres types d'infrastructures de transport que vous avez... qui sont sous la juridiction, par exemple, de la STM?

M. Rabouin (Luc) : Bien, essentiellement, puis mes collègues pourront compléter, c'était autour des stations de métro parce que c'est l'enjeu principal. En plus, on a une station de métro, donc ce qu'on veut, c'est des logements proches de la station de métro, là. On a besoin de ça, là, dans notre perspective de densification. Donc, c'est essentiellement autour des stations de métro.

M. Grandmont : Parfait. Je vous remercie. Merci pour votre mémoire.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté du député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : ...

Le Président (M. Schneeberger) : 2 min 36 s.

M. Arseneau : D'accord. Merci, M. le Président. Merci à vous trois pour la présentation.

Alors, je voulais d'abord parler de la façon d'intervenir pour tenter d'atténuer les effets de la crise du logement. À la page 8 de votre mémoire, vous dites qu'encore faut-il que l'outil puisse être suffisamment incitatif, puis vous faites référence au fait qu'une taxe... en fait, que vous auriez besoin d'informations, un partage d'informations détenues par d'autres organismes. Vous faites référence à quels organismes qui devraient être mis à contribution, qui auraient cette information que vous dites ne pas posséder?

M. Rabouin (Luc) : Bien, on pense évidemment à Revenu Québec, en premier lieu, avec qui on pourrait partager des informations. C'est la principale, je pense, source d'information potentielle.

M. Arseneau : D'accord. Maintenant, l'autre élément, sur, justement, la page 9, concernant, là, les logements qui sont vacants ou sous-utilisés, la recommandation 6, vous dites : prévoir une exception. En fait, ce que je comprends, c'est que vous voudriez qu'on puisse se soustraire aux exceptions qui sont proposées dans le projet de loi. C'est ce que je comprends, donc, c'est... non pas une exception pour la ville de Montréal, c'est de dire que ces exceptions-là ne devraient pas nécessairement être retenues. C'est à peu près ça?

M. Rabouin (Luc) : Exact.

M. Arseneau : D'accord, OK. Maintenant, l'autre question que j'avais, c'était concernant les taux différenciés pour les immeubles résidentiels. Ce matin, avec la ville de Gatineau, on a discuté d'une proposition qui me semble être similaire. Je ne sais pas si vous avez eu l'occasion d'entendre leur présentation. Est-ce que vous parlez, par exemple, de l'adoption d'une espèce de table de taux selon la valeur des résidences, et donc d'avoir des taux différenciés? C'est un peu similaire à ce qu'on a discuté ce matin?

M. Rabouin (Luc) : Bien, je ne peux pas... Nous, on est en conseil municipal aujourd'hui, donc je n'ai pas pu entendre la ville de Gatineau, mais c'est l'idée. On a déjà cette disposition-là pour les immeubles non résidentiels, comme je l'expliquais un peu précédemment. La première tranche de 900 000 \$, par exemple... Donc, les plus petits immeubles ont un taux différencié et ensuite... C'est un impôt, c'est une taxe progressive, et on a la même vision pour le résidentiel.

M. Arseneau : Est-ce que vous ne voyez que deux taux ou la table pourrait comporter plusieurs taux?

M. Rabouin (Luc) : Elle pourrait comporter plusieurs taux, mais, pour nous, deux taux, ce serait déjà une très bonne avancée. On cherche quelque chose de simple à appliquer.

M. Arseneau : D'accord. C'est bien. Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Bon. Alors, merci beaucoup. Cela met fin à nos discussions. Alors, je vous remercie de votre présentation.

Alors, nous allons suspendre quelques instants et nous reviendrons avec L'Institut de développement urbain du Québec.

(Suspension de la séance à 15 h 57)

(Reprise à 15 h 59)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, je salue L'Institut du développement urbain du Québec, alors... et ses deux représentants. Alors, bonjour à vous deux. Dans un premier temps, même si je vous connais déjà... pour une ancienne vie, alors vous vous présentez avec votre titre, et puis, par la suite, vous présenterez votre mémoire. Alors, allez-y.

Institut de développement urbain du Québec (IDU-Québec)

Mme Melançon (Isabelle) : Bonjour, M. le Président. Isabelle Melançon, PDG de L'Institut du développement urbain du Québec.

M. Cloutier (Carl) : Carl Cloutier, vice-président Exploitation, Institut de développement urbain du Québec.

Mme Melançon (Isabelle) : Alors, M. le Président, je vous salue. Je salue aussi la ministre des Affaires municipales. Mmes, MM. les députés, très heureuse de vous retrouver aujourd'hui. Vous allez me permettre d'entrée de jeu, M. le Président, de remercier Mme Suzanne Lévesque, qui est consultante en fiscalité et en politiques publiques, ex-sous-ministre adjointe au ministère des Affaires municipales, au ministère des Finances, et qui... à qui l'IDU avait donc confié un mandat spécial cet été, de nous proposer une réflexion dans une perspective globale concernant l'enjeu de l'habitation au Québec. Nous nous sommes donc largement inspirés du document de réflexion de Mme Lévesque pour élaborer le mémoire que nous vous soumettons aujourd'hui à cette commission, en espérant que le fruit de ses réflexions saura en inspirer plusieurs.

• (16 heures) •

Depuis plusieurs mois, les enjeux et les défis qui touchent l'industrie immobilière et l'habitation au Québec se multiplient et se complexifient. La crise du logement et celle des changements climatiques s'intensifient et les besoins sont criants. Les immeubles de bureaux ne se sont pas encore remis de la pandémie, la vitalité de nos centres-ville s'en trouve fragilisée. Il y a urgence de développer un plan de match ambitieux, concerté — vous allez entendre souvent le mot «concerté» aujourd'hui — pour répondre adéquatement à ces défis.

Plusieurs pistes de solutions sont donc connues. Elles nécessitent une augmentation de l'offre en habitation par l'ajout de mesures incitatives, comme, par exemple, l'exemption de la TPS introduite par le gouvernement fédéral sur les constructions d'immeubles locatifs.

À ce sujet, vous me permettez de répéter que l'on souhaite, à l'IDU, toujours que Québec emboîte le pas avec l'exemption de la TVQ comme d'autres provinces ont choisi de le faire, notamment l'Ontario, la Colombie-Britannique, la Nouvelle-Écosse ainsi que Terre-Neuve.

Cela va nécessiter également une densification planifiée de nos milieux de vie, des infrastructures adaptées à ces changements et un plus grand soutien pour le développement urbain.

L'enjeu de l'habitation est multisectoriel, et se loger fait partie des besoins de base de la pyramide de Maslow. Par conséquent, des pistes de solution et les différents leviers relèvent de plusieurs ministères et nécessitent donc une offensive concertée, une offensive qui implique le gouvernement, les municipalités et l'ensemble des acteurs de l'habitation. Il est donc primordial que chaque effort consenti pour régler la crise de l'habitation fasse partie d'un tout, une stratégie concertée et un plan gouvernemental au service de l'exécution d'une vision globale et non des modifications à la pièce comme nous ont trop souvent habitués les gouvernements. C'est d'ailleurs la principale demande du groupe des 21, dont fait partie l'IDU. Nous nous sommes adressés au premier ministre du Québec, en juin dernier, afin d'obtenir un plan global et concerté, et je réitère aujourd'hui cette demande.

Je tiens à rappeler qu'à l'IDU nous sommes en mode collaboration, en mode recherche de solutions, et, chaque occasion d'agir sur le front de l'habitation, l'IDU répond présent. Notre objectif est d'apporter une contribution à la recherche de solutions durables pour mettre fin à la crise du logement, en plus de collaborer au développement des villes abordables, résilientes et vertes. C'est au coeur de la mission de notre institut. Quand le gouvernement pose de bons gestes, on le souligne. On le fait aujourd'hui, auprès de la ministre des Affaires municipales, qui, avec le projet de loi n° 39, reconnaît le besoin d'encadrer le recours aux redevances de développement qui rendent difficile la construction de logements abordables. Bravo, Mme la ministre. On profite également de la tribune que nous avons aujourd'hui pour saluer l'amendement apporté par la ministre de l'Habitation, dans le projet de loi n° 31, permettant aux villes d'accélérer l'approbation des projets de construction d'habitations et contrer les effets négatifs des processus de consultation, ce qu'on appelle plus souvent le «pas dans ma cour».

Au dépôt du projet de loi n° 39, la ministre des Affaires municipales a dit qu'elle visait cinq objectifs. Je ne vais pas les énumérer ici, mais je tiens simplement dire à la ministre que l'IDU partage également ces objectifs. D'emblée, il faut saluer que le projet de loi reconnaît le besoin d'un encadrement du recours aux redevances par les municipalités, comme l'avait réclamé l'IDU en avril dernier. Au Québec, le pouvoir de prélever des redevances de développement est prévu depuis 2016 dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La situation est préoccupante car cette source de revenu municipal a augmenté de 43 % entre 2016 et 2021. Si rien n'est fait pour mieux encadrer son utilisation, on peut anticiper que la progression se poursuivra dans les prochaines années. Or, la plupart de ces initiatives ne respectent pas le cadre légal sur lequel elles s'appuient. Dans pareil cas, ça ressemble davantage à une taxe foncière additionnelle.

Dans le contexte actuel, où il est mathématiquement quasi impossible de démarrer des chantiers et construire des logements que les familles pourront se payer, tous frais supplémentaires, toute taxe foncière additionnelle contribuent à aggraver la crise que nous vivons ensemble. C'est pourquoi l'IDU est d'accord avec l'intention du législateur d'encadrer le recours aux redevances de développement. Nous croyons toutefois qu'il serait nécessaire de bonifier l'article 2, car il faudrait qu'en plus de démontrer la nécessité des infrastructures projetées pour la réalisation de tels projets, que les municipalités soient tenues de documenter, par des études sérieuses, le coût de celles-ci plutôt que se limiter à des renseignements sommaires sur des projets qui valent plusieurs millions de dollars. Aussi, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme devrait prévoir une reddition de comptes régulière sur l'utilisation qui est... qui sont faites de ces redevances, ainsi que la possibilité, pour les promoteurs de projets visés, de contester l'imposition d'une redevance qu'ils jugent déraisonnable.

L'IDU accueille favorablement la volonté de permettre aux municipalités d'introduire un taux varié par secteur et par catégorie d'immeubles dans la mesure, évidemment, où cela permettra de favoriser une densification planifiée et, du même souffle, contribuer à la vitalité de nos centres-villes qui en ont bien besoin. Si l'on veut vraiment ajouter plus de 1,2 million de logements, d'ici la fin de 2030, pour rétablir l'équilibre et l'abordabilité, comme l'estime la SCHL, il faut absolument élargir les outils des villes pour favoriser le développement, notamment dans les zones prioritaires de développement ainsi que dans les zones TOD et les secteurs à revitaliser. Dans la mesure où l'instauration de taux sectoriel créera des écarts de niveau de taxation sur le territoire, il est important que le recours à ces nouvelles dispositions fasse l'objet d'un certain encadrement.

Dans cette perspective, l'IDU soumet l'idée que la résolution municipale qui établira un secteur ou en modifiera les délimitations mentionne clairement les objectifs poursuivis en matière d'aménagement du territoire. Par ailleurs, dans le but de favoriser la densification urbaine, l'IDU soumet aussi l'idée qu'en cas d'imposition de taux variés par secteur, le taux imposé dans un secteur situé à proximité d'une station de réseau de transport collectif structurant soit inférieur à ceux imposés dans les autres secteurs. Il serait très intéressant d'encourager les bons gestes plutôt que de les pénaliser.

Un élément du projet de loi que nous souhaitons porter à l'attention de la ministre concerne son intention d'introduire des taxes sur les logements vacants. Afin de stimuler l'offre et les investissements dans le parc existant, l'IDU suggère, particulièrement dans la conjoncture économique difficile que nous vivons actuellement, de miser sur des mesures incitatives plutôt que des mesures qui seraient pénalisantes. J'aimerais attirer l'attention des parlementaires sur la baisse importante de l'occupation des espaces à bureaux et de l'offre commerciale dans les centres-villes qui est grandement imputable au télétravail, comme on le sait, mais aussi au commerce électronique, deux phénomènes accélérés par la pandémie. Cependant, on ne peut pas mettre tout sur le dos de la pandémie. Il y a d'autres facteurs, sous le contrôle des municipalités, qui contribuent, depuis fort longtemps, à aggraver les problèmes rencontrés par l'immobilier non résidentiel. C'est le fardeau... le fardeau fiscal, pardonnez-moi, disproportionné qui lui est imposé.

À ce chapitre, la ville de Montréal se distingue défavorablement par l'écart du taux de taxation foncière entre les immeubles résidentiels et les immeubles non résidentiels. En fait, à Montréal, on impose un surpoids non résidentiel de 4,33 %, alors qu'à Vancouver ce taux est à 3,57 %; à Québec, à 3,53 %; et à Toronto, 3,26 %. Ce fardeau fiscal disproportionné affecte l'attractivité de Montréal, décourage les investissements, accentue l'étalement urbain et compromet les efforts de relance postpandémie. C'est pourquoi nous pensons que le projet de loi n° 39 pourrait permettre de rétablir un certain équilibre entre les fardeaux fonciers respectifs.

En conclusion, la crise que nous vivons actuellement en habitation est historique. Les conditions particulières dans lesquelles elle sévit mettent à mal la capacité de construire, mais surtout la capacité de livrer des logements dont les coûts permettront aux familles de se loger à coût raisonnable. Mais je vais le répéter, une fois de plus, il faut une vision globale, un plan d'action concerté qui se nourrira des forces de chacun pour y arriver.

Nous sommes disponibles pour répondre à vos questions. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, bien, merci beaucoup, Mme Melançon. Alors, nous allons débiter par une période de questions avec la ministre. Alors, la parole est à vous.

Mme Laforest : Oui. Alors, merci beaucoup. J'ai bien lu votre mémoire. Quand on parle... parce que là c'est sûr qu'on parle beaucoup de logement, d'habitation, de construction avec la ville de Montréal. Au niveau des terrains vacants, au niveau des projets en habitation, il y a quand même plusieurs freins pour des projets en habitation. Alors, croyez-vous vraiment que le projet de loi va vous aider? Puis, en même temps, c'est bien, vous avez spécifié aussi le projet de loi n° 31 de ma collègue en habitation puis... Comment vous voyez ces impositions-là par les municipalités? Parce que vous avez quand même plusieurs demandes, là. J'entends juste le 4,33 % pour la ville de Montréal. Comment on pourrait y arriver, ce serait de plafonner... d'obliger Montréal de plafonner son taux? À ce moment-ci, on touche l'autonomie municipale, c'est assez particulier.

Mais ma question est très large, mais, en même temps, pensez-vous que Montréal a tous les outils pour pouvoir faire ça? Comment vous voyez ça?

• (16 h 10) •

Mme Melançon (Isabelle) : Bien, à vrai dire, actuellement, vous... on parlait tout à l'heure, par exemple, des redevances. Vous avez posé la question à la ville de Montréal, là — nous étions en salle, on a pu entendre — si la ville de Montréal avait des redevances sur le développement, par exemple. Il est vrai que la ville de Montréal n'a pas de redevances pour le développement, mais il y a d'autres types de redevances. Et, à chaque fois qu'on ajoute une redevance, une taxe supplémentaire, ce n'est pas la taxe en soi qui coûte très, très cher, c'est l'accumulation de toutes ces taxes-là qui, au final... qu'on appelle des redevances, mais que nous, on appelle carrément des taxes à ce moment-ci, qui viennent alourdir, dans le fond, le coût, puis, au final, ce n'est pas les promoteurs qui allons payer la taxe, le montant au bout de la ligne, c'est l'acheteur et/ou le locataire qui va payer plus cher.

Donc, à votre question : Est-ce que la ville de Montréal a, entre les mains, tous les outils?, la réponse est clairement non, parce que la taxe foncière à elle seule, à un moment donné, avec toutes les exigences que la ville a comme fardeau... à laquelle ils doivent répondre, mais ils ne sont pas capables d'y arriver uniquement avec la taxe foncière. Là, je vais vous laisser le soin de négocier avec eux le nouveau pacte fiscal, mais assurément, ça va prendre de nouvelles entrées d'argent pour les municipalités qui en ont besoin.

Là où, du côté de l'institut, où on n'est pas d'accord, dans le fond, c'est lorsqu'on vient introduire de nouvelles redevances qui ne nous permettent pas, malheureusement... parce que là il y a deux problématiques, hein, il y a la

conjoncture puis il y a le structurel. Actuellement, il y a un problème d'offre, de demande qui est assez clair, mais, de l'autre côté, on nous dit : Allez-y, bâtissez, faites du logement, on en a besoin. Il n'y a pas un promoteur qui, avec les taux que l'on note actuellement, là, devant nous, a envie de dire : Bien oui, on va se lancer dans des grands projets. Ça coûte beaucoup, beaucoup trop cher.

Là, je pourrais vous parler de la réglementation, je pourrais vous parler, bien sûr, des permis, de l'émission des permis. Il y a plusieurs problématiques qui freinent actuellement. Est-ce que tout est dans la cour des municipalités? La réponse, c'est non. Est-ce qu'il y en a une partie qui est dans leur cour? La réponse, c'est oui. Puis, du côté de l'Institut du développement urbain, je tiens à vous le dire, Mme la ministre, on travaille avec la ville de Montréal. On siège sur plusieurs tables, plusieurs comités pour trouver des solutions. Par exemple, il y a une cellule facilitatrice avec la ville de Montréal sur laquelle on siège. Il y a un autre comité qui est Chantier Montréal abordable pour voir comment est-ce qu'on peut rendre l'abordabilité, là, si on veut construire des nouveaux logements.

Et, je le répète, si on a besoin de sortir 1,2 million d'unités d'ici 2030, ça, ça veut dire que c'est 164 000 unités annuellement. Bien, je veux simplement vous dire qu'on est très, très loin du compte, parce que, cette année, on n'aura pas bâti plus de 37 000 unités. On est très, très loin du compte actuellement, et c'est pour ça qu'on dit que chaque taxe, chaque coût supplémentaire, c'est sûr que c'est une rentrée d'argent pour la ville de Montréal, mais c'est un frein pour pouvoir créer, justement, du logement et un frein aussi pour pouvoir parler d'abordabilité. On nous demande de faire de l'abordabilité, mais ce n'est pas abordable actuellement de bâtir des logements. On parle d'une augmentation de coûts de 30 % dans les deux dernières années, les deux dernières années. C'est excessivement coûteux.

Mme Laforest : Est-ce que... Tantôt, vous dites : Ce n'est pas des redevances de développement, sauf que c'est des taxes. Donnez-moi des exemples, voir.

Mme Melançon (Isabelle) : Bien, peut-être... Oui, merci beaucoup, Carl. On a fait une étude où on est allé chercher combien ça coûtait, les redevances, par exemple, pour le REM. On a fait Brossard puis ville Saint-Laurent, c'est sur le site Internet de l'institut. On parle, au total, lorsqu'on les additionne... je ne sais pas si c'est celles que j'ai ici... oui, c'est exactement celles-ci. Du côté de Brossard, lorsqu'on additionne la redevance du REM, la contribution du règlement métropole mixte, ça, ça ne touche pas Brossard, mais les redevances, donc, de développement, parce qu'il y en a du côté de Brossard, les frais de parc, les permis de construction et autres, incluant aussi les droits de mutation, on parle par unité, Mme la ministre, par unité, à Brossard, de 33 712 \$ supplémentaires.

Si je regarde du côté de l'arrondissement de Saint-Laurent, on parle d'une augmentation... Là, il y a des redevances REM. Il est vrai qu'il n'y a pas de redevance de développement, mais il y a la contribution de Règlement pour une métropole mixte qu'on appelle le «20-20-20». Il y a les frais de parc, il y a les permis de construction, il y a les droits de mutation. On en a pour 36 204 \$ par unité. Donc, lorsque l'on vous dit que ce n'est pas de façon individuelle qu'il faut le regarder, mais il faut faire l'addition de tout ça, mais ça, le coût est refilé à qui? Bien, il est refilé à celui qui va acheter l'unité ou à celui qui va louer l'unité.

Mme Laforest : OK, excellent. La taxation pour les terrains vacants, est-ce que vous voyez à Montréal qu'il y en a vraiment plusieurs, des terrains?

Mme Melançon (Isabelle) : Bien, à Montréal, il y a moins de terrains vacants que dans d'autres municipalités, auxquelles vous pensez et auxquelles je pense aussi, donc, je ne pourrais pas vous dire, là. Même la ville de Montréal ne pouvait pas vous dire combien on en avait répertorié, là. Je ne l'ai pas du côté de l'institut, mais je tiens à vous rappeler une chose, Mme la ministre, je pense que c'est important pour ceux qui nous écoutent aussi, L'Institut du développement urbain, ce n'est pas qu'à Montréal hein, c'est aussi à Québec puis c'est sur l'ensemble du territoire. Je voyais les gens de Gatineau tout à l'heure, pas plus tard qu'après la commission, je m'en vais dans votre région, je m'en vais à Saguenay pour rencontrer des promoteurs que nous représentons du côté de l'institut. Donc, des terrains, il y en a un peu partout sur le territoire, bien entendu.

On ne s'est pas penchés particulièrement sur ce point-là. Vous l'avez vu, d'ailleurs, à l'intérieur de notre mémoire, on a des opinions sur plusieurs autres dossiers. Cependant, je tiens à vous le rappeler, là, actuellement, l'ajout de toute taxe ou de tout frein, dans le fond, au développement... pas pendant la crise, on n'en a pas besoin maintenant, là. Le vent de face est tellement fort, actuellement, que ce qu'on doit faire, c'est d'arriver avec des mesures incitatives pour permettre du développement et non pas des mesures punitives.

Mme Laforest : Au niveau des mesures incitatives, vous avez parlé des mesures incitatives, d'y aller plus avec ces mesures-là pour le logement vacant... que notre mesure, pour dire : On taxe les logements qui sont vacants. Donnez-moi des exemples, voir, de mesures incitatives qu'on pourrait prendre pour du logement vacant, par exemple. Parce qu'on a eu, durant la pandémie, d'ailleurs, plusieurs... de jeunes entrepreneurs qui ont acheté un immeuble pour en faire du logement d'hébergement touristique de courte durée, et c'est particulier, parfois, qu'ils louent ces logements-là même pas quatre mois, cinq mois par année. Donc, si vous dites : Nous, ce ne serait pas notre mesure d'y aller par la taxation, quelles mesures vous auriez... quelles mesures vous avez pensées?

Mme Melançon (Isabelle) : Moi, si je vous reviens, je veux simplement vous dire : Sur cette question spécifique là, je vous invite, vraiment, à poser la question plus à la CORPIQ. C'est vraiment plus du côté de la CORPIQ où ils sont dans ces mesures de logement, parce que nous, les gens que nous représentons sont principalement des bâtisseurs, donc, on est plus dans le nouveau parc que dans le parc déjà construit.

Cependant, si je reviens à la page 12 du document que nous avons présenté, je vais d'ailleurs citer Éric Sansoucy, qui est le président de la CORPIQ : «Le parc locatif traditionnel ne reçoit pas les investissements requis pour sa conservation. La législation actuelle bloque l'entretien et la rénovation et pousse donc les acteurs du milieu vers la sortie. Les petits propriétaires sont particulièrement à bout de souffle, puisque les conditions de détention pour les plex ne font plus de sens. Il est urgent que des correctifs soient apportés en amont afin d'encourager l'entretien du parc locatif. La dernière chose qu'il nous faut pour y arriver, c'est une surtaxe punitive, tandis qu'il n'a jamais été aussi difficile de rénover.»

C'est sur les coûts de rénovation actuellement. Je vous parlais de l'explosion des coûts. On parle de 30 % d'explosion de coûts. Donc, les propriétaires qui ont des... ou qui veulent acheter un logement qui est peut-être vraiment défraîchi actuellement, il n'y a rien qui les incite, justement, à aller vers une rénovation pour pouvoir remettre le plus rapidement possible sur le marché.

Mme Laforest : Excellent. Maintenant, au niveau, encore une fois, des redevances de développement, vous dites : «Quoiqu'en accord avec l'intention du législateur d'encadrer le recours aux redevances de développement, nous croyons que l'article 2 du projet de loi devrait être modifié afin d'ajouter, après le paragraphe 3°, "déterminer des exigences relatives à la documentation que doit présenter la municipalité — ça, c'est bon — déterminer un mécanisme de contestation de l'exigence du paiement d'une contribution et, 3°, prévoir la fréquence à laquelle la municipalité doit rendre compte de son utilisation du paiement de contribution".» Ça, ça ne se fait pas, normalement?

• (16 h 20) •

Mme Melançon (Isabelle) : Non. La réponse, c'est non. Concernant le mécanisme de contestation de l'exigence du paiement, là, il n'y a rien actuellement, et ce qu'on s'aperçoit, c'est, bien sûr, qu'il y a des municipalités qui, actuellement, vont aller chercher les redevances en développement, peuvent les mettre de côté pour pouvoir faire, peut-être, un futur projet, je ne sais pas, moi, je vais parler d'aqueduc, d'égout, ou je ne sais pas trop quoi. Mais actuellement, il n'y a pas un suivi déterminé pour s'assurer que les sommes ont été engagées et à quel niveau elles ont été engagées.

Mme Laforest : OK. Ça, je trouve ça quand même vraiment intéressant, cet ajout-là. Il y a dans... des recettes foncières non résidentielles, par rapport au résidentiel, que les municipalités, particulièrement les plus grandes, réduisent les taux non résidentiels et des niveaux davantage comparables à ceux des autres villes de la Communauté métropolitaine ou de l'agglomération à laquelle elles appartiennent. On parle toujours du 4,33, Mme Melançon?

Mme Melançon (Isabelle) : Oui, en effet.

Mme Laforest : OK. Puis, pour terminer, est-ce que... Là, on comprend les deux dernières années que ça a été plus... très, très difficile avec les taux d'intérêt, les coûts des matériaux. Mais, en fait, vous avez parlé tantôt des permis... parce que nous, on a fait quand même le tour de plusieurs municipalités, on a parlé beaucoup à la FQM, à l'UMQ pour livrer les permis plus rapidement. Puis oui... mais, en même temps il n'y a pas juste ça. Puis vous avez raison tantôt de dire : Il n'y a pas juste les permis, il n'y a pas juste une raison spécifique à la non-construction, il y a plusieurs raisons. Mais, si vous avez, parfois, des municipalités, là, que vous pouvez nous parler, que c'est très, très complexe ou c'est très long, bien, on ne le dira pas publiquement ici, mais il faut le savoir. Parce qu'en même temps on fait le tour de plusieurs municipalités, puis c'est sûr qu'il y en a qui disent : Oui, c'est vrai, nous, c'est plus long pour telle, telle, telle raison, mais il y en a qui nous disent que non, ça va très bien, puis ce n'est pas le cas.

Ça fait que, si vous avez vraiment... Puis je parle beaucoup aussi à ma collègue à l'Habitation, j'ai des exemples, mais, si vous en avez encore plus à nous donner, là, je crois qu'on est bien placés pour envoyer un avis, là, comme de quoi il y a quelque chose qui se passe, puis on le fait souvent, là. Ça fait que, si vous voulez, là...

Mme Melançon (Isabelle) : Bien, je tiens à rebondir un peu sur votre demande, Mme la ministre. Je veux me garder des amis dans le monde municipal, donc, non, je ne donnerai pas des exemples à micro ouvert, bien entendu.

Mme Laforest : Non, non, mais...

Mme Melançon (Isabelle) : Cependant, je tiens quand même à faire des coups de chapeau, et je sais que ce n'était pas votre demande, là, du tout, j'ai bien compris.

Mme Laforest : Non, mais ils ne sont pas offusqués, hein, quand on pose des questions parce qu'ils ont des bonnes raisons.

Mme Melançon (Isabelle) : Exact.

Mme Laforest : Des fois, là, quand les permis ne sont pas octroyés... mais, parfois, ils ont des raisons de ne pas les octroyer aussi. Ça fait que ce n'est pas mal vu, là.

Mme Melançon (Isabelle) : Ce que je tiens à mentionner, c'est qu'on sent la volonté politique actuellement, là, l'urgence d'agir, parce que, si on sait qu'il y a une crise du logement, si vous savez qu'il y a une crise du logement, puis si tout le monde le reconnaît, bien, je pense qu'on doit se dire que les élus municipaux le savent aussi, là, parce

que c'est leur monde avec une proximité qui est très, très grande, là, du côté du monde municipal. On sent, donc, cette volonté-là politique. Parfois, les machines sont un peu réticentes, on va se le dire, mais j'ai quand même des exemples en tête, où il y a des municipalités qui m'appellent au bureau puis qui me disent : Bien, nous autres, de notre côté, là, on a regardé puis on sait qu'il y a des problèmes dans telle, telle et telle ville actuellement. Nous autres, on est en train de faire l'inverse, on est en train de se doter de mesures facilitantes.

Je peux déjà vous parler de Rimouski. Je suis avec Guy Caron sur une base assez régulière, là, où on... il siège avec nous sur le groupe des 21. Jean Lamarche, du côté de Trois-Rivières, c'est la même chose, là. Ils le savent. Lorsque je parlais avec Catherine Fournier, du côté de Longueuil, puis qu'elle nous disait : Bien, nous autres, là, c'est un enjeu qui est majeur actuellement puis on veut que ça bouge... Carl, qui m'accompagne aujourd'hui, siège sur différents comités du côté de la ville de Laval. Je pense qu'on peut saluer le travail qui est fait de ce côté-là.

Donc, on n'est pas juste là pour être en confrontation avec des municipalités, on est là, bien entendu, pour leur dire : Bien, voici comment est-ce qu'on peut faire, comment est-ce qu'on peut regarder le processus. Puis on ne veut pas faire... on ne veut pas bâtir n'importe quoi n'importe où.

Et d'ailleurs c'est pour ça qu'on demande à ce qu'il y ait un plan gouvernemental concerté avec un véritable état de situation actuellement. Parce que je suis persuadée que Guy Caron, à Rimouski, n'a pas nécessairement les mêmes besoins que Valérie Plante à Montréal. Et je suis persuadée que c'est la même chose du côté de Saguenay et la même chose du côté de l'Abitibi. Donc, on doit être capables de se définir, qu'est-ce qu'on a besoin de bâtir, où est-ce qu'on a besoin de bâtir quoi puis d'accompagner les municipalités pour que le règlement puisse suivre, justement, ce qu'on a besoin de faire.

Mais il y a une chose qui est certaine, Mme la ministre, c'est qu'au moment où on se parle, actuellement, on a besoin de pouvoir faire de la densification. Si on veut éviter l'étalement urbain, hein, on est en pleine crise climatique en plus, si on veut éviter l'étalement urbain, il va falloir qu'on se donne le potentiel de faire de la densification. Pas partout, pas n'importe comment. Je ne parle pas de gratte-ciel de 38 étages en plein coeur de... en plein coeur de Varennes, par exemple. Le président de l'UMQ va être très content que je parle de Varennes. Mais ce n'est pas ce qu'on vise, pas du tout. C'est de pouvoir faire, justement, ce qu'on appelle de la densification intelligente, de pouvoir voir où est-ce qu'on peut en faire, comment est-ce qu'on peut en faire puis de se rapprocher des... pour faire, justement, de la densification, au lieu de dire aux promoteurs : Ah! toi, je vais aller te taxer, parce que tu es dans l'aire TOD, tu vas pouvoir vendre plus cher. Je vous ai bien fini ça, M. le Président? J'ai vu le signe.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, c'est parfait. On a dépassé, mais, bon, je dépasse toujours un petit peu avec tout le monde. Ça fait que, des fois, on se permet aussi du côté ministériel. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle, avec la députée de Mille-Îles, pour 10 min 24 s.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Merci, Mme Melançon, monsieur...

Mme Melançon (Isabelle) : Cloutier.

Mme Dufour : ...Cloutier, pour votre exposé. Moi, je vais peut-être aller sur le coefficient maximal que vous parlez, là, dans votre rapport, dans votre mémoire puis, en passant, un mémoire fort intéressant. Je ne sais pas si le rapport de Mme Tremblay est envoyé ou serait disponible pour les membres de la commission. Ce serait...

Mme Melançon (Isabelle) : Ce que je vous propose, Mme la députée, c'est, bien sûr, de prendre le document de Mme Lévesque, et je pourrais le rendre disponible à l'ensemble de la commission.

Mme Dufour : ...merci. J'ai dit Mme Tremblay, c'est Mme Lévesque.

Mme Melançon (Isabelle) : Oui, on a compris.

Mme Dufour : Merci. Donc, le coefficient maximal par lequel, là, une municipalité peut augmenter la taxe non résidentielle versus le résidentiel, là, il y a eu des calculs qui ont été faits. Je vous avoue que c'est plus bas que je pensais, parce que moi, j'avais déjà été interpellée, dans mon ancienne vie, comme élue municipale et, dans un même quartier, un bâtiment commercial versus... pour la même valeur, pour la même valeur, c'était du 10 pour un. Donc, en termes de compte municipal, donc, c'était vraiment 10 fois plus élevé pour le commercial, le compte que j'avais vu.

Ça fait que là un coefficient, bon, vous mentionniez, là, c'est 4,8 maximum pour Laval, Gatineau. Dans le cas de Montréal, vous mentionnez que, là, ça peut aller même à plus élevé que ça, parce qu'ils peuvent le faire par règlement. Ce matin, on a entendu l'Union des municipalités du Québec qui nous faisait part qu'ils souhaitaient que ce coefficient-là soit, en fait, enlevé, parce qu'ils disaient qu'il y aurait peut-être un enjeu, là, au niveau... un choc, un choc fiscal, finalement, pour le résidentiel. Et donc, là, on a comme les deux côtés ici. Je ne sais pas comment vous envisagez ça.

Mme Melançon (Isabelle) : Bien, il y a différentes choses. Il y a, bien sûr, la valeur foncière sur laquelle on doit se baser, parce que, si on regarde les pourcentages, je vous amène à la page 16, dans le fond, de notre mémoire, là, la surcontribution du secteur non résidentiel face aux revenus fonciers, c'est sûr qu'à partir du moment où on le regarde puis qu'on se dit : Ah oui! il y a une valeur qui est beaucoup, beaucoup plus grande d'un côté de l'autre, que l'autre, on arrive avec un problème. Je tiens à vous le mentionner, parce qu'actuellement, dans le non-résidentiel... puis je

vais parler ici du centre-ville de Montréal, mais ça pourrait très bien s'appliquer à Québec, avec la crise des bureaux que nous sommes à vivre, avec les taux d'inoccupation qui atteignent des niveaux historiques, là. Là, soit on dit : Ça, c'est historique, là... mais la crise des bureaux, actuellement, là, c'est du jamais-vu. Il ne faut pas qu'on s'en aille dans un mur, comme l'a fait Calgary, par exemple, où les taux d'inoccupation pouvaient être de l'ordre de 34 %, 35 % environ. Là, on est au-dessus, à certains endroits, du 20 %, 21 %.

Et, selon les analystes, actuellement, ce taux d'inoccupation là va être encore plus grand. La journée où les rôles d'évaluation vont être déposés, moi, je peux vous dire quelque chose, il y a des villes, avec des centres-villes, qui ne trouveront pas ça drôle. Puis, à partir du moment où ces rôles-là vont... parce que ça va être des revenus, beaucoup, beaucoup d'argent en moins dans les coffres de la ville. Je parle de Montréal, je parle de Québec. On peut parler de Gatineau aussi qui... où est-ce que ça sévit actuellement. Bien, je pense qu'on doit regarder...

Puis c'est pour ça qu'on le regarde avec une lorgnette un peu différente aussi, en disant : Bien, oui, c'est sûr qu'il y a une valeur qui est très, très grande, mais à partir... puis à partir du moment où c'est quatre fois, quatre fois plus que le résidentiel, à un moment donné, il faut penser aussi à l'attractivité. Pour nous, là, à l'institut, c'est ce qu'on regarde. Pour Québec, pour Montréal, les taux sont plus élevés qu'à Vancouver ou à Toronto, ce qui est, selon nous, inacceptable.

• (16 h 30) •

Mme Dufour : Oui, tout à fait. Ce que le maire de Varennes soulignait ce matin, c'était que, dans un cas précis, il disait que le... et même les immeubles gouvernementaux étaient dans la même situation, où est-ce que c'étaient des baisses de taxes, alors que, dans le résidentiel, c'est des hausses substantielles qui pourraient... avec les nouveaux rôles qui sortiraient. Donc là, il y aurait comme un rééquilibrage qui pourrait se faire, mais eux, ce qu'ils disaient, c'est qu'ils voulaient, dans le fond, que le coefficient soit enlevé, là.

Mme Melançon (Isabelle) : Je vais laisser le soin à Carl Cloutier, qui est spécialiste dans le sujet...

M. Cloutier (Carl) : Chaque municipalité a ses situations particulières dues à sa composition du parc immobilier et la date du dépôt du rôle. Dans le cas de Montréal, la date du dépôt du rôle, on en a encore pour deux ans. Et là les valeurs, par contre, ont baissé, mais les taux de taxe sont maintenus. Vous voyez que c'est là que ça ne fonctionne pas. Ça fait que c'est... La situation de Varennes, aussi, c'est une situation particulière. Je veux dire, il y a beaucoup de revenus pour... Donc là, il y a une situation particulière qui est distincte d'une autre. Mais à Montréal il y a un écart important, puis ça affecte, là, l'attractivité de la ville puis la vitalité commerciale aussi, parce qu'il y a moins de travailleurs dans les rues, moins de consommateurs. Bien, un moment donné, il y a des taxes, puis elles se sont maintenues au même niveau, ça fait que ça a des effets.

Mme Dufour : Merci. Bien, d'ailleurs, page 9 et 10, vous en parlez abondamment de l'enjeu, là, des bureaux vacants, et je vous remercie, là, vous mettez le doigt sur quelque chose qu'on n'entend pas assez parler, à mon avis. En même temps, c'est des immeubles qui... c'est de l'espace qui est utilisé pour... Bon, on parle de bureaux vacants, puis là, éventuellement, on manque de logements. La ville de Calgary a eu une stratégie pour convertir... est-ce que c'est quelque chose que vous avez regardé, de votre côté?

Mme Melançon (Isabelle) : Non seulement on l'a regardé, on a même fait un événement autour de la conversion des bureaux, avec nos membres, où on avait invité des spécialistes sur la possible conversion. Et vous savez quoi? Avec toutes les exigences pour réussir une conversion, actuellement, là, puis là je pourrais vous faire la liste, je pourrais même vous envoyer le document, si ça vous intéresse, on a vu au final, avec tout ce que... les exigences, avec... Ça prend un minimum de pieds carrés pour pouvoir arriver à la conversion, ça nous prend des édifices classés B, C, la plupart du temps, si on veut arriver à des coûts qui vont être raisonnables pour pouvoir transformer.

Au final, on se ramasse avec quatre possibles conversions, à Montréal, dans le centre-ville de Montréal, quatre. Donc, ceux qui pensaient que ça pouvait être vraiment la fête puis dire : Bon, bien, OK, les bureaux se vident, bien, let's go, on va pouvoir faire de la conversion, ce n'est malheureusement pas le cas. Et on le voit parce que ça prend aussi des pourcentages assez élevés de taux de vacance, de plus de 50 %. Parce que, tes locataires qui sont là, il faut que le bail puisse être respecté. Donc, au final, quatre édifices seulement pour le centre-ville de Montréal, ce n'est pas beaucoup et c'est excessivement coûteux.

Je peux vous donner un exemple, parce que, dans un comté qui s'appelle le comté de Verdun, que je connais assez bien, du côté de l'île des Soeurs, il y a eu une conversion qui a été faite du côté des Pages jaunes, les deux édifices des Pages jaunes, pour ceux qui utilisaient la 10, là, fréquemment. Là, la conversion a été faite, a été réalisée, ça a été très dispendieux. Les gens nous ont dit qu'ils apprenaient, là, tu sais, ça prenait aussi de l'apprentissage dans de la conversion. Mais c'est excessivement coûteux, c'est excessivement long aussi. Et, du côté de chez Claude Lachance, qui était le promoteur, le propriétaire de l'édifice, l'édifice était vacant complètement, ce qui facilitait la conversion à ce moment-là.

Mme Dufour : Merci. Je veux peut-être vous entendre, pour une dernière question pour moi, là, pour l'exemption de TVQ pour la construction de logements locatifs. Vous en avez parlé brièvement, mais pourquoi c'est si important pour vous? Puis est-ce qu'il y a des risques à ne pas le faire, particulièrement pour une ville comme Gatineau, qui est à côté de l'Ontario, qui prévoit le faire?

Mme Melançon (Isabelle) : C'est une excellente question. Merci pour cette question. J'étais à Gatineau, pas plus tard que la semaine dernière, on est allés les rencontrer. Assurément, à partir du moment où la TPS a été

exemptée, à partir du moment où l'Ontario a décidé d'y aller de l'exemption de la taxe provinciale aussi, bien là, on est dans un... complet, que ce soit à Gatineau ou que ce soit sur l'ensemble du territoire du Québec, je tiens à le dire, parce qu'il faut garder une chose en tête, actuellement, c'est les capitaux. Les capitaux, pour pouvoir bâtir, là, la plupart du temps, on fait affaire avec des fonds qui sont pancanadiens, qui se retrouvent un peu partout au Canada. Si, au jour 1, on est assurés d'avoir un rendement de 8 %, ce qui représente à peu près la taxe chez les voisins, que ce soit en Ontario, en Colombie-Britannique ou encore du côté de Terre-Neuve, bien, c'est certain que les rendements vont attirer des capitaux, vont... Donc, on va avoir une fuite de capitaux ici, au Québec. On vient avantager d'autres territoires. Et au Québec, actuellement, la crise, elle est là, mais on est en train de se battre avec les autres territoires, sur... au Canada, qui vivent aussi une crise du logement, d'où l'importance d'essayer d'y aller avec l'exemption de la TVQ qui est demandée et qu'on espère pour le prochain budget.

Mme Dufour : Merci. Je vais passer la parole à...

Le Président (M. Schneeberger) : Et 20 secondes.

Mme Caron : Bien, en fait, vous avez cité le cas de Brossard, avec les frais, les redevances. C'est dans le comté de La Pinière, je connais bien. Par contre, c'est un secteur où... C'est une ville dans une ville, le secteur Solar, tout près du REM. Alors, comment... Je comprends qu'on ne veut pas que les logements coûtent trop cher, mais il n'en demeure pas moins que l'infrastructure est d'ampleur, d'envergure et coûte très cher dans ce secteur-là.

Alors, comment on arriverait à réduire? Je comprends l'objectif, parce que c'est près d'un TOD, mais comment... Je fais référence à votre recommandation n° 3. Comment on pourrait ne pas... la ville pourrait ne pas profiter de ce secteur-là pour imposer des redevances, étant donné les coûts importants des infrastructures pour cette ville dans la ville?

Mme Melançon (Isabelle) : Il ne faut quand même pas oublier qu'il y a une création de richesse qui est faite, à ce moment-là, mais... Oui, M. le Président?

Le Président (M. Schneeberger) : Nous devons arrêter. C'est parce que vous avez déjà dépassé de 40 secondes le 20 secondes qu'il restait. Alors, peut-être, si on a quelques... qu'il reste quelque temps sur les autres groupes, peut-être qu'on pourra y revenir, là. Malheureusement... Alors, député de Taschereau, à vous pour la suite, 3 min 28 s.

M. Grandmont : Merci beaucoup, M. le Président. Bonjour à vous, représentants de l'IDU. Content de vous voir. Merci beaucoup pour votre mémoire. Très intéressant. Moi, j'aimerais vous entendre sur un sujet dont vous ne semblez pas avoir parlé dans votre mémoire, ce sont les terrains vagues desservis, donc raccordés. Pourquoi vous n'avez pas abordé cet enjeu-là, là? À moins que je l'aie manqué, mais...

Mme Melançon (Isabelle) : Non, non, mais vous avez... vous n'avez rien manqué. Comme je le disais tout à l'heure, on s'est inspirés très, très largement d'un rapport qui a été... qui avait été commandé directement à Suzanne Lévesque. On n'était pas allés en ce sens-là, et le rapport sur lequel on s'est inspirés était avant le dépôt du projet de loi que vous étudiez actuellement.

M. Grandmont : D'accord, d'accord. Mais c'est un sujet, là, dont à peu près tous les acteurs nous ont parlé ce matin. Est-ce que vous avez une opinion que vous n'avez pas écrite là-dessus, que vous pourriez nous donner maintenant?

Mme Melançon (Isabelle) : Oui. Bien, comme je l'ai mentionné tout à l'heure auprès de la ministre, bien entendu, nous, du côté de l'institut, on se dit qu'actuellement c'est des mesures incitatives et non pas des mesures punitives que ça prend. Si on veut pouvoir démarrer un projet, un chantier, si on veut pouvoir faire du logement, actuellement, c'est des mesures incitatives. Je vous dirais que la conjoncture dans laquelle on vit actuellement, c'est assez punitif, merci.

M. Grandmont : Oui. Bien, venons-en justement au contexte, là, la crise du logement, sur la... votre recommandation 4, là, concernant, justement, des mesures plutôt incitatives plutôt que coercitives sur les logements vacants. Je veux dire, avant d'attendre qu'un logement soit vacant... Je veux dire, il y a une crise du logement, là, les gens sont prêts à payer des prix de fous pour se loger. C'est un bon incitatif à construire des logements ou, en tout cas, à prendre des logements qui sont vacants puis à les remettre sur le marché, non?

• (16 h 40) •

Mme Melançon (Isabelle) : Bien, le problème, c'est qu'actuellement il y a les coûts rattachés à ça. Je vous expliquais tout à l'heure que pour faire de la construction actuellement, là...

M. Grandmont : Là, on parle de logements vacants, là.

Mme Melançon (Isabelle) : Oui. Bien, un logement, habituellement, là, s'il est vacant, c'est... et/ou il a besoin d'amour un petit peu, beaucoup, pas mal, parce que c'est... Ce qui ne se loue pas actuellement, c'est des logements qui ne sont pas toujours les plus...

M. Grandmont : Il y a quand même plusieurs restrictions, là, actuellement, dans le projet de loi. Il y a beaucoup...

Mme Melançon (Isabelle) : Pardonnez-moi, je n'ai pas entendu.

M. Grandmont : Il y a plusieurs restrictions, en fait, là, de logements qui sont exclus. On a eu des représentations de la ville de Montréal qui disait : On devrait enlever des restrictions parce qu'il y a trop de logements. Il y a des propriétaires qui pourraient même ne pas entretenir, voire faire... enlever les toilettes, par exemple, donc, le rendre insalubre, et donc ne seraient plus assujettis à la surtaxe.

Donc, j'ai de la misère à comprendre la logique, là. Il y a une crise de logement, les gens sont prêts à payer les prix de fou, on a des logements existants, ils sont vacants et donc considérés salubres pour la location, ils ne sont pas mis sur le marché. Je ne comprends pas, là, de quoi on a peur, à l'IDU, d'une mesure coercitive qui va être un incitatif, là, tout simplement, là.

Mme Melançon (Isabelle) : On n'a pas peur de grand-chose, à l'IDU, au contraire. Je soulève, depuis les six derniers mois, toutes les pierres qu'on peut soulever pour tenter de trouver des solutions. Ce que je peux vous mentionner, c'est qu'actuellement, du côté de L'IDU... parce que, je le disais tout à l'heure, du côté de la CORPIQ, ils ont beaucoup plus de données. Moi, je n'ai pas ces données-là, du côté de l'IDU, donc c'est difficile, à un moment donné, d'essayer de vous faire un résumé complet et total sur des données que je n'ai pas entre les mains.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté des Îles-de-la-Madeleine pour un 2 min 38 s.

M. Arseneau : Merci beaucoup. Alors, on est dans l'archipel, maintenant, on est arrivés, on a une crise du logement également. Mais non, sérieusement, je veux continuer sur la question des logements vacants. Vous parlez de mesures incitatives. Outre l'histoire de la TVQ, est-ce qu'il y a des mesures que vous avez à proposer spécifiquement pour ça, là? À quoi on pourrait penser? Un logement vacant, comment on pourrait, justement, le transformer pour qu'il soit mis sur le marché?

Mme Melançon (Isabelle) : Carl?

M. Cloutier (Carl) : Bon, les taux réduits de taxation par zones, ce qui serait prévu dans le projet de loi actuellement, on propose par contre, là, que... Vous voyez à la fin du mémoire que le projet de loi, il propose de rendre possibles des taux distincts par secteurs ou par zones, mais que ce taux distinct doit varier, soit... Il y a des marges, entre 66 % et 130 quelques pour cent, 133 %. Mais, si on se retrouve dans des... puis on crée une catégorie de six logements et plus ou de nombre de logements, on ne précise pas que, si on demande plus de logements... que ce taux doit être inférieur au taux général.

Le genre de mesures, exemple, qui pourraient être considérées par une ville, c'est de donner un taux de taxation réduit pour les immeubles de forte densité pour inciter à la construction de logements denses. On peut donner des réductions sur les droits de mutation pour les premiers acheteurs, on peut réduire les frais dont on a discuté ici pour la construction puis s'en tenir à des choses pour les nouvelles constructions, considérant que les nouvelles constructions vont générer de la richesse foncière puis, donc, des revenus de taxation supplémentaires. Est-ce que tous ces frais sont requis pour favoriser l'émergence des projets...

M. Arseneau : Mais ces mesures-là, vous en faites la proposition aux villes, si je comprends bien.

Mme Melançon (Isabelle) : Oui.

M. Arseneau : C'est ça. OK. Merci. Je n'ai probablement pas beaucoup de temps, mais je voulais vous entendre sur ce que vous mentionnez à la page 7 concernant les redevances de développement. Vous parlez des initiatives qui s'apparentent davantage à une taxe foncière additionnelle. C'est comme si on ne respectait pas le cadre légal. C'est quand même, en fait, une accusation quand même assez sérieuse, non?

Mme Melançon (Isabelle) : Ça a été vérifié, il y a des cas qui ont été soulevés où il y a des redevances. Et d'ailleurs je pense que, la ministre puis du côté du ministère, ils sont bien au fait de ces cas-là, mais ça a été observé, ça a été décrit. Et on le dit, là, il y a une augmentation de : bien, on va mettre une redevance sur le développement puis on va bâtir un hôtel de ville ou un aréna. On n'appelle pas ça nécessairement du développement.

M. Arseneau : C'est bon?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, fini, plus de temps.

M. Arseneau : Oui, c'est fini.

Le Président (M. Schneeberger) : Mme Melançon, juste par... question d'être juste, il y avait une question de la députée de La Pinière. Est-ce que vous vous en souvenez, la question qui avait été posée?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Bon, je vous donnerais peut-être une minute, parce qu'on avait du temps encore de pas pris, du gouvernement. Ça fait que je vous laisserais peut-être juste y répondre.

Une voix : ...

Mme Melançon (Isabelle) : Oui, c'est ça. Dans le fond, si on ne veut pas aller avec les redevances du REM, parce que c'était grosso modo ça, la question, c'est qu'on vient d'aller créer de la richesse foncière. La ville, là, avec les nouveaux... les unités de logement supplémentaires qui ont été... qui sont sorties de terre, bien, il va y avoir, bien sûr, un versement de taxes assez intéressant pour la ville. Donc, lorsqu'on dit : Oui, mais ça vient créer une infrastructure, vous avez raison, mais, à ce moment-ci, là, la taxe, la redevance REM pour Brossard, serait de 14 124 \$. Vous comprenez que tout à l'heure je vous ai dit que c'était autour de 34 000 \$. Il reste un 20 000 \$ supplémentaire aussi sur lesquels on est capables d'aller travailler. C'est là où il faut les regarder dans l'ensemble, et non pas de façon individuelle.

Je le répète, là, je comprends que les municipalités cherchent de l'argent, actuellement, pour offrir le plus de services possible. Mais, à l'inverse, il faut aussi regarder la capacité de payer des locataires... des locataires, c'est-à-dire, ainsi que des futurs propriétaires.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Bien, merci beaucoup, alors, merci. Alors, on vous remercie. Et nous suspendons quelques instants, pour la prochaine personne. Merci.

(Suspension de la séance à 16 h 46)

(Reprise à 16 h 55)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons nos travaux. Alors, nous recevons Mme Fanny Tremblay-Racicot, professeure agrégée à l'ENAP, CERGO, Centre de recherche sur la gouvernance. Alors, bonjour à vous.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Bonjour, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, je vous invite à... Étant donné que vous êtes seule, pas besoin de vous présenter, je viens de le faire, alors je vous invite à lire votre mémoire.

Mme Fanny Tremblay-Racicot

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Très bien. Merci, M. le Président. Mme la ministre, mesdames et messieurs, chers membres de la commission, je vous remercie de m'avoir invitée à vous offrir mes commentaires sur ce projet de loi fort attendu.

Mon expertise en matière de fiscalité municipale se concentre plus spécifiquement sur l'écofiscalité ou sur l'utilisation des pouvoirs fiscaux aux fins de développement durable, principalement en ce qui concerne l'utilisation du pouvoir général de taxation, du pouvoir de prélever des redevances réglementaires et des redevances de développement. Mon analyse du projet de loi à l'étude s'est donc réalisée sous le prisme du développement urbain durable, plus particulièrement à l'égard des principes d'équité sociale, du respect de l'environnement et de l'augmentation de la capacité financière des municipalités.

Je tiens d'abord à féliciter le gouvernement et les équipes qui ont travaillé à la conception de ce projet de loi, dont certaines dispositions offriraient davantage de latitude aux municipalités quant à l'utilisation de leur pouvoir de perception et de prélèvement monétaire. Cependant, l'apport de certaines modifications et l'ajout de quelques mécanismes supplémentaires le rendraient encore plus robuste et en faciliteraient l'application. Mes commentaires sont ordonnancés en fonction de trois lois plus spécifiques qui font l'objet de modifications, à savoir la LAU, la LCV et la LFM.

Concernant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, au sujet des modifications qui sont proposées aux dispositions qui encadrent l'adoption des redevances de développement, je me permets les observations et les propositions suivantes. Donc, en premier lieu, la définition d'«infrastructures», dans les règles du ministère des Affaires municipales et de l'habitation, devrait être élargie pour inclure les infrastructures vertes, donc les solutions fondées sur la nature, puisque celles-ci doivent être priorisées dans un contexte de mitigation et d'adaptation aux changements climatiques. De plus, les infrastructures et les équipements de transport collectif devraient aussi pouvoir être financés par les redevances de développement.

Ensuite, la possibilité que la ministre puisse exempter toute personne du paiement d'une contribution et puisse prescrire les règles différentes pour toute municipalité présente un risque d'iniquité entre les municipalités et entre les personnes visées. Mais afin de minimiser ce risque d'iniquité, justement, et de contestation judiciaire, la ministre pourrait édicter ou proposer des règles qui permettent de calculer les contributions devant être prises en charge par les promoteurs immobiliers.

Finalement, afin de minimiser la compétition intermunicipale, qui freine l'adoption des redevances, les municipalités dont l'indice de vitalité économique se situe dans les deux premiers quintiles devraient être dans l'obligation d'adopter un règlement encadrant la perception des redevances de développement d'ici les quatre prochaines années.

Concernant la Loi sur les cités et villes et la taxe sur les logements vacants, je salue l'idée de la permettre explicitement. Je me permets les observations et les recommandations suivantes. La ministre pourrait offrir aux municipalités un guide d'application de ces dispositions, notamment en offrant des critères qui permettent de déterminer qu'un logement soit vacant ou soit réputé vacant. Quant au taux de la taxe, qui est d'un minimum de 1 % de la valeur imposable, celui-ci pourrait être d'un maximum de 3 %, de manière à s'aligner avec ceux imposés à Toronto et à Vancouver. Puis cela offrirait aux municipalités la latitude nécessaire pour envoyer un signal de prix aux propriétaires, en augmentant le taux progressivement avec le temps, et ce, tout en donnant aux propriétaires suffisamment de temps pour modifier leurs comportements de sous-utilisation ou de spéculation. Finalement, les différents ministères devraient mettre à disposition leurs bases de données aux municipalités afin que celles-ci puissent vérifier l'information qui est déclarée par les propriétaires.

Concernant le pouvoir général de taxation et le pouvoir général de redevances réglementaires dont l'utilisation n'est pas touchée par le présent projet de loi, je recommande que le ministère facilite leur adoption en obligeant leur perception lorsque leur prélèvement requiert la collaboration d'un mandataire, de la même manière que les commerçants sont obligés de percevoir les taxes de vente. De plus, considérant l'impact de certains bâtiments institutionnels sur les services et les infrastructures municipales, les mandataires de l'État, donc les hôpitaux, les écoles, etc., devraient être assujettis au pouvoir général de taxation et au pouvoir général de redevances réglementaires ou, du moins, ces prélèvements devraient être pris en compte dans le calcul des compensations tenant lieu de taxes.

Concernant la Loi sur la fiscalité municipale, le projet de loi introduit la possibilité de faire varier les taux de taxe foncière en fonction de sous-catégories d'immeubles déterminés en fonction d'une caractéristique au rôle d'évaluation foncière, sauf sa valeur et sa localisation. Il introduit aussi la possibilité d'introduire des taux sectoriels de la taxe foncière générale et maintient la possibilité d'avoir deux paliers de taxation pour les catégories d'immeubles non résidentiels et industriels.

• (17 heures) •

Faire varier les taux en fonction de caractéristiques du rôle d'évaluation et en fonction de secteurs pourrait permettre une meilleure adéquation entre le coût en infrastructures et en services municipaux qui sont associés à une unité d'évaluation et le compte de taxe foncière des propriétaires d'immeubles. Par exemple, les propriétés d'une plus grande superficie pourraient payer davantage que les plus petites unités résidentielles. Quant aux secteurs, ceux-ci pourraient être déterminés de manière à atténuer certaines distorsions et à rendre la taxation plus équitable en fonction des services rendus par la municipalité. Ainsi, les taux pourraient être moins élevés dans les secteurs où sont localisées certaines rues privées ou ils pourraient être plus ou moins élevés dans certains secteurs où les valeurs foncières sont particulièrement faibles ou particulièrement élevées dû à la localisation de la propriété.

Quant à l'objectif de revitalisation ou de densification, une variation à la baisse du taux dans les secteurs à revitaliser ou à densifier pourrait permettre l'atteinte de cet objectif, puisque l'augmentation de valeur qui en découle est moins taxée qu'elle le serait avec un taux unique. Cependant, l'imposition d'une redevance de revitalisation, telle que permise en Alberta et au Manitoba, pourrait aussi servir cet objectif en finançant les projets publics de revitalisation. Les redevances de revitalisation permettent parfois l'imposition de deux taux distincts sur la même unité d'évaluation, ce qui n'est pas permis dans le régime d'imposition actuel. Donc, je recommande qu'un projet de loi distinct portant sur les redevances de revitalisation soit éventuellement étudié.

L'introduction de ces nouveaux mécanismes pourrait rendre la perception de la taxe foncière plus juste et équitable. Par contre, leur application est néanmoins d'une grande complexité, comme en témoignent plusieurs sections du projet de loi. De plus, cette latitude dans le prélèvement des taxes foncières pourrait mener à une multitude d'approches dans l'application de la taxe foncière, ce qui requiert une vigilance toute particulière afin de diffuser les meilleures pratiques et d'éviter que se répandent les conséquences non anticipées.

Ainsi, il m'apparaît souhaitable que les mesures suivantes soient introduites. Donc, l'établissement de sous-catégories d'immeubles ou de secteurs devrait se faire par l'adoption d'un règlement, lequel doit être précédé d'un avis de motion et du dépôt d'un projet de règlement lors d'une séance antérieure à son adoption, et non pas par résolution qui peut être adoptée par séance tenante... en séance tenante. Le règlement établissant le ou les secteurs devrait pouvoir être adopté à chaque année et non pas uniquement avant la date du 15 août qui précède le nouveau rôle afin que les municipalités puissent appliquer les nouvelles dispositions de la loi dès son entrée en vigueur et qu'elles puissent corriger les erreurs ou les distorsions non anticipées annuellement. Le greffier devrait devoir transmettre au ministère la copie des règlements adoptés en vertu des articles relatifs à l'établissement de nouveaux paramètres de perception afin de permettre au ministère de suivre l'utilisation de ces nouveaux pouvoirs et d'en faire rapport. Puis un fonds d'aide technique devrait être créé afin que les plus petites municipalités puissent avoir accès à l'expertise nécessaire pour profiter pleinement de ces nouvelles dispositions.

Finalement, je suis d'avis que le ministère devrait envisager la création d'un observatoire sur la fiscalité municipale au Québec dont le mandat serait d'étudier et de diffuser les meilleures pratiques en matière de perception des nouveaux pouvoirs par le biais d'un rapport annuel d'orientation, par exemple. Cet observatoire pourrait aussi avoir le mandat d'analyser et de diffuser les innovations réglementaires en matière d'aménagement et d'urbanisme, de manière à faciliter l'atteinte des objectifs de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire. Donc, je vous remercie de votre attention.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup pour votre rapidité, parce qu'il vous restait encore deux minutes et demie. Alors, vous avez... vous êtes la gagnante aujourd'hui. Alors, on poursuit pour une période d'échange avec Mme la ministre.

Mme Laforest : Bien, justement, vous parliez, au niveau du projet de loi fiscalité, qu'il pourrait y avoir un lien avec les infrastructures vertes, si je comprends bien, puis, à la fin, vous parlez du lien avec la Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire. Est-ce que c'est possible de me donner quelques exemples? Si on veut faire le lien avec la PNAAT, la politique nationale d'aménagement et d'architecture du territoire, et les infrastructures vertes, comment vous voyez ça? Parce que, là, c'est sûr que, non, c'est vrai que, dans le projet de loi, ce n'est pas mentionné au niveau des infrastructures vertes, mais, en même temps, il y a plusieurs programmes pour les infrastructures vertes. Comment vous voyez ça, le lien qu'on aurait pu faire?

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : En fait, c'est... Dans la définition d'infrastructure qui est utilisée par le ministère de l'Habitation et des Affaires municipales, je propose que la définition d'infrastructure soit élargie pour inclure les infrastructures vertes. Comme ça, les municipalités vont pouvoir financer des projets de revitalisation et de requalification des berges à même la redevance de développement, par exemple. Parce que, là, lorsque les municipalités adoptent des règlements qui visent l'implantation de redevances de développement, elles peuvent financer des infrastructures qui sont rendues nécessaires par le nouveau développement immobilier, les usines de traitement des eaux, les centres de gestion de matières résiduelles, le surdimensionnement des réseaux d'infrastructure et d'égouts, mais la notion d'infrastructure dans le MAMH, c'est uniquement les infrastructures dites grises. Donc, je propose que ce soit élargi aux infrastructures vertes, mais ça, ça ne s'inscrit pas dans un projet de loi, c'est simplement la définition.

Mme Laforest : C'est ça, c'est plus la définition également dans nos programmes.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Voilà.

Mme Laforest : Je comprends la différence. OK. C'est intéressant. Ensuite, vous parlez de la contribution par les promoteurs immobiliers des deux premiers quintiles. Donnez-moi aussi des exemples.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : En fait, c'est l'indice de vitalité économique des villes, des municipalités du Québec. Donc, les municipalités qui se situent dans les deux premiers quintiles, généralement, c'est des... je l'ai, le rapport, ici, là. Ce sont des municipalités qui se situent dans les grandes régions métropolitaines, qui sont... qui ont un indice de vitalité économique positif, tu sais, donc ils ont un taux d'emploi... la démographie, les gens, il y a un niveau de revenu suffisant. Donc, ce sont des villes qui sont en développement.

Donc, pour faciliter l'implantation des règlements qui imposent des redevances de développement, les municipalités qui se situent dans ces deux premiers quintiles là devraient être obligées d'imposer des redevances de développement. Et ça, on voit ça aux États-Unis, dans les États où il y a des stratégies de gestion de la croissance, pour s'assurer que les municipalités aient les revenus nécessaires pour accueillir le développement immobilier. Donc, on oblige les municipalités, là, à avoir des règlements qui encadrent les redevances de développement.

Mme Laforest : OK, c'est bon. Est-ce que vous pouvez... Je ne sais pas, vous avez sûrement la réponse, pourquoi les redevances de développement, elles n'ont pas été utilisées autant depuis 2016? Là, c'est sûr qu'on veut les encadrer parce que, vous le savez, il y a eu certains abus. Donc, on veut mieux les encadrer. Mais pourquoi... Tu sais, comme, là, vous dites : On pourrait obliger d'imposer les redevances de développement aux deux premiers quintiles. Mais pourquoi, selon vous, les redevances n'ont pas été utilisées autant qu'elles auraient dû?

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Bien, c'est qu'il y a une certaine compétition intermunicipale. Donc, on veut que les taux de taxation soient le plus bas possible et les redevances également soient les plus basses possible pour attirer le développement immobilier. Donc, il y a une compétition à la baisse des niveaux de taxation. Ça, c'est une tendance qu'on voit. C'est normal.

Il y a aussi l'aspect de la complexité des règlements puis il y a aussi le fait que les règlements qui encadrent les ententes avec les promoteurs immobiliers... Donc, les villes peuvent adopter un règlement qui encadre ces ententes-là pour le paiement des infrastructures qui sont nécessaires au développement et, généralement, sont réalisées par le promoteur et puis sont cédées à la municipalité.

Donc, pour ça, pour avoir un règlement sur les redevances de développement, il faut d'abord avoir un règlement qui encadre les ententes avec les promoteurs, puis ça, c'est seulement 50 % des municipalités. Il y a une étude qui a été commandée par votre ministère, qui a dit que... Il y a un sondage qu'on... qui a été réalisé par le MAMH et l'UQAM, qui a démontré que c'est un peu... c'est autour de 50 % des villes qui ont un règlement qui encadre les ententes. Donc, ça, c'est sûr que ça demande une certaine, tu sais, une certaine capacité administrative pour concevoir des règlements, puis c'est assez complexe à réaliser aussi, là. Donc, c'est un ensemble de facteurs.

Mme Laforest : J'ai aussi la question... Le maximum de 3 % au niveau des logements vacants, vous dites que vous seriez d'accord pour les hausser à 3 %. C'est bien ce que vous avez dit?

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Exactement. Donc, à Vancouver et à Toronto, les taux vont... À Toronto, les taux vont être ramenés à 3 %. À Vancouver, ils le sont déjà, puis, à Vancouver, ça a mené à 37 % de diminution des logements vacants entre 2017 et 2021. Donc, ça a eu un effet sur le développement ou l'occupation de ces logements-là, puis on va chercher, à Vancouver, 67 millions de dollars par année aussi. Donc, c'est une source de revenus importante

puis ça envoie un signal de prix aussi aux propriétaires. Puis l'objectif, ce n'est pas que les villes imposent un 3 % tout de suite. On commence par 0,5 %; année 2, 1 %; année 3, 1,5 %. Donc, envoyer un signal de prix, avoir une prévisibilité, puis l'adoption... tu sais, l'application progressive des taux, ça envoie vraiment un message de prix aux propriétaires.

Mme Laforest : Puis... parce qu'ici ce qu'on entend depuis ce matin, c'est que c'est très, très complexe. En tout cas, les municipalités nous disent vraiment que ce sera difficile d'appliquer ce règlement-là. Donc, vous, est-ce que vous... J'imagine, vous avez sûrement en tête comment appliquer un règlement comme ça pour le taux de taxation de logements vacants. Comment... Voyez-vous ça complexe aussi?

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Ils le font en Ontario, ils le font aussi en Colombie-Britannique. Donc, ça serait intéressant de voir la manière dont les villes l'imposent là-bas. Moi, ce que je recommande, c'est que le ministère des Affaires municipales pourrait édicter des règles uniformes pour faciliter le travail des villes. Puis généralement, c'est de l'autodéclaration. Donc, les propriétaires doivent faire la démonstration... S'ils ne font pas la démonstration, c'est réputé vacant, puis, si c'est réputé vacant, ils sont imposés.

Mme Laforest : Bon, c'est ça qu'on peut faire aussi, mais je me disais, avez-vous la recette magique?

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Bien, vous pourriez... Vous pourriez regarder la définition, les critères, par exemple, d'Ottawa, qui sont très bien déterminés...

Mme Laforest : Définis.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : ...définis, puis l'appliquer, le suggérer aux municipalités québécoises, là.

Mme Laforest : OK. Parce que, juste arriver avec le 1 %, je vous dis que ça a été... C'est sûr, là, on voit un édifice de 400 000 \$, ça veut dire que, s'il y a le 1 %, c'est 4 000 \$, quand même, de plus pour le logement vacant. Mais vous, 3 %, ce serait 12 000 \$ sur la valeur de l'immeuble qui est 400 000 \$. Vous seriez d'accord avec ça ici?

• (17 h 10) •

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Bien, si c'était implanté de manière progressive, je pense que c'est juste, puis ça s'aligne sur les autres juridictions aussi, là.

Mme Laforest : OK. C'est bon. Ensuite, vous parliez... Vous alliez vite, là, mais je pense, j'ai... OK. Vous dites : Ça prendrait un projet de loi de redevance des revitalisations.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Oui.

Mme Laforest : Expliquez-moi, voir.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Alors, captation de la plus-value foncière. Donc, c'est appliqué dans les... C'est permis en Alberta et au Manitoba. Puis je savais que la question allait venir. Donc, ici, au temps... Par exemple, OK, la Commission de la capitale nationale à Québec, vous avez annoncé la phase IV de la promenade Samuel-de Champlain. Souvent, les... ce sont des droits qui sont donnés à des commissions spéciales ou à des autorités de taxation particulières qui font des projets de revitalisation, mais ça peut aussi être le cas d'une municipalité, d'accord? Donc, au temps 1, il y a un rôle initial, on fait des projections. Donc, s'il n'y avait pas eu l'investissement public, l'augmentation du taux de... l'augmentation de la valeur aurait eu cette croissance-là. Puis tout ce qui est jugé incrémental, tout ce qui est jugé dû à l'investissement est taxé à un taux égal ou supérieur au taux de taxe foncière et sert à rembourser l'investissement. Donc, par exemple, en Alberta, à Calgary, il y a le Rivers District. Ils sont allés chercher 400 millions de dollars depuis les investissements de revitalisation. Ça peut être des travaux de décontamination, ça peut être des travaux d'investissement dans des bibliothèques, ça peut être des accès routiers pour développer un nouveau secteur. On pense, toute la revitalisation phase IV, ça serait le genre de projet qui serait parfait pour faire l'implantation de ces mesures-là.

Parfois, les risques c'est que, tu sais, il y a des critères du n'eût été. Donc, n'eût été l'investissement public, il n'y aurait pas eu d'investissement privé, et le critère de paupérisation. Donc, il faut que ce soit des secteurs qui soient défavorisés. Des fois, les deux critères ne sont pas nécessairement rencontrés. Donc, ça, c'est les risques. Des fois, ça a été utilisé aux États-Unis, par exemple, pour financer des stades. Donc, ce n'est pas nécessairement le genre d'investissement qu'on voudrait, mais les... En fait, pour les travaux de décontamination, on pense à des projets comme le Carré Laval, et tout ça, ça serait un mécanisme idéal pour financer ces grands projets là.

Mme Laforest : OK. Puis c'était quoi, l'obligation de perception? Ça, c'était... Non, c'est beau.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Oui, les mandataires?

Mme Laforest : Oui, exactement.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Donc, c'est le cas de Percé. Donc, Percé, son règlement est contesté, donc, la redevance visant les touristes, parce qu'on le... dans la loi, c'est écrit, la possibilité de s'entendre avec un

mandataire, mais les mandataires devraient être obligés de percevoir les redevances et les taxes qui sont adoptées par les municipalités parce que, sinon, ces dispositions-là de la redevance réglementaire sont inopérantes parce que, dans la loi, on peut imposer une redevance réglementaire sur la distribution d'un bien ou d'un service, par exemple, ou sur la présence d'un individu sur le territoire, mais si ça prend un mandataire qui accepte et si on doit s'entendre avec lui, bien, ces dispositions-là sont quasiment inopérantes.

Donc, comme la taxe de vente, par exemple, où les commerçants sont obligés de la percevoir, on pense que les mandataires, là, comme, par exemple, la SAAQ pour l'imposition d'une taxe sur les droits d'immatriculation supplémentaires, que les mandataires soient obligés de percevoir ces taxes, ces redevances.

Mme Laforest : Puis là je ne sais pas... je vais me dépêcher, j'avais peut-être une dernière question.

Le Président (M. Schneeberger) : ...aussi, là.

Mme Laforest : OK. Je vais tellement vite. OK. Je voulais avoir des précisions sur... C'était sur : «L'établissement de sous-catégories d'immeubles ou de secteurs devrait se faire par l'adoption d'un règlement, lequel doit être précédé...» OK. C'est ça que vous avez mentionné tantôt.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Pas par résolution, mais par règlement. Donc, il doit y avoir un avis, un projet qui soit déposé à une séance du conseil d'administration... du conseil municipal précédent pour qu'il y ait une certaine prévisibilité, là, pour la part des oppositions, qu'il y ait une transparence, là, pour que le règlement soit étudié.

Mme Laforest : C'est pour la prévisibilité? Parce que vous ne pensez pas que ça, ça va devenir plus compliqué en faisant ça, non?

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Non.

Mme Laforest : C'est bon. Puis, après ça, j'avais... Ah! l'observatoire sur la fiscalité municipale au Québec.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Oui, c'est quelque chose qui manque selon moi. En Ontario, il y a le IMFG, Institute on Municipal Finance and Governance. On s'y réfère beaucoup, les chercheurs, parce que c'est de la recherche appliquée, mais ce n'est pas... C'est encore moins appliqué, disons, que la recherche qu'on fait ici, au Québec, là. Il y a des communautés de pratique au Québec, ce qui fait... Tu sais, il y a des comités de l'UMQ, il y a des comités de la COMAQ, des comités d'experts, sauf que cette information-là n'est pas publique, puis on cherche des sources de données. Parce que, par exemple, lorsque j'ai fait l'étude sur les redevances de développement, bien, il a fallu faire la recherche sur Google, Google Search, là, pour trouver les règlements qui imposent des redevances de développement.

Donc, on pense que ce serait préférable d'avoir un institut, un observatoire qui fait la recension des innovations réglementaires des communautés de pratiques, sur les meilleures pratiques aussi, parce que les municipalités ont besoin de conseils et de ressources pour voir que... diffuser les meilleures pratiques essentiellement, documenter les innovations. Parce que ce qui est extraordinaire, c'est que les municipalités québécoises, elles ont beaucoup de latitude de perception, de prélèvement. Puis on est des leaders canadiens, sinon mondiaux, dans l'adoption de mesures écofiscales dans les villes québécoises. Mais ça, pour qu'une invention réglementaire soit... devienne une innovation et soit diffusée, bien, il faut que l'information soit connue, puis les gens... comme, par exemple, Toronto, qui ont le pouvoir général de taxation, ils ne savent pas quoi faire avec leur pouvoir général de taxation. Ils pensent qu'ils ne peuvent rien faire avec ça, alors que les villes québécoises en font beaucoup. Donc, il faut...

Mme Laforest : OK. Je trouve ça vraiment intéressant parce qu'au début, ce matin, c'est ça que je mentionnais... parce que le projet de loi en fiscalité, on le travaille depuis quand même cinq ans, mais c'était tellement complexe, il y avait tellement d'acteurs à rencontrer, de mesures à vérifier, c'est assez particulier. Puis là c'est la première fois que j'entends ça, un observatoire sur la fiscalité. Puis là je comprends... j'en comprends tout son sens, là.

Alors, bien, merci beaucoup. Merci, parce que je suis très heureuse de vous avoir entendue pour certaines mesures qu'on va réfléchir ici ensemble. Puis, en même temps, de vous entendre, ça me réconforte parce que vous avez félicité quand même le projet de loi sur la fiscalité municipale. Alors, je suis quand même rassurée. Mais bravo pour vos connaissances et vos compétences.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Bravo aux équipes et aussi à vous.

Mme Laforest : Oui, nos équipes travaillent très fort.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Elles travaillent fort.

Mme Laforest : Merci. Et on va se revoir sûrement bientôt. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle et Mme la députée de Mille-Îles pour 10 min 24 s.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Merci. Donc, je voudrais peut-être vous entendre sur, bon, les redevances de développement. On a entendu des groupes ce matin. Bien, en fait, juste avant vous, il y avait un groupe qui souhaitait que ce soit mieux encadré. Même, je pense qu'ils préféreraient même que ce soit complètement aboli, là. De votre côté, vous proposez plutôt l'inverse, là, que ce soit généralisé, du moins dans les villes des deux premiers quintiles, que vous mentionnez. Et donc... Et les raisons que vous avez évoquées, là, je les comprends parce que j'étais à la ville de Laval avant, au municipal, et, tu sais, la réflexion qui s'était faite, c'était ça, c'était de dire : Bien, si on l'impose, ça va aller développer plus au nord, donc Mirabel, etc. Puis ça, finalement, favorise l'étalement urbain.

Donc... Mais, par contre, on est en crise du logement. Et donc, est-ce que vous... Puis là, en ce moment... puis c'est ça, l'IDU, qui vous précédait, eux avaient plutôt la prémisse que ça n'a pas... tu sais, ça reportait, en fait, des investissements, des redevances de développement, puis que ça peut faire en sorte de diminuer l'abordabilité. Est-ce que vous pensez que peut-être il y a... Un moratoire, par exemple, de quelques années, est-ce que ce serait quelque chose dans... que vous voyez qui pourrait être une possibilité ou vous pensez vraiment que c'est nécessaire de les imposer?

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Ça prend des infrastructures pour accueillir le développement immobilier. C'est ça, le problème, c'est que les villes sont dans une situation où elles veulent accueillir le développement, mais il y a des investissements qui sont nécessaires. Moi, je suis une... je fais la promotion des redevances dites minimales. Donc, c'est pour ça que peut-être un encadrement sur qu'est-ce qui peut être financé, comment ça doit être calculé pour s'assurer que ce soit bien fait, que ce soit réalisé, là. Donc, ça serait mon... Moi, je suis une défenseuse d'une... des redevances minimales.

Puis, au Québec, il faut dire que les redevances de développement, la moyenne, c'est de 4 000 \$ la porte. Donc, il ne faut pas trop... Il ne faut pas trop jeter le bébé avec l'eau du bain, là. Donc, les redevances de développement, c'est un outil qui permet de financer des projets d'infrastructure, mais c'est seulement... Si c'est bien calculé, la redevance, elle ne sera pas... elle ne sera pas terriblement élevée, là. Donc, c'est seulement une portion des infrastructures, parce que la redevance est supposée payer ce qui est rendu nécessaire par le nouveau développement immobilier. Donc, la redevance la plus élevée de développement au Québec est de 15 000 \$ l'unité, puis la plus faible est quelque part entre... Je pense que c'est 700 \$, 750 \$ la porte. Donc, ça permet aux municipalités d'aller chercher un financement pour financer... pour accueillir ce développement-là. Donc, c'est...

Puis, pour ce qui est de l'abordabilité, ça dépend du marché. Dans les marchés de grande... de très grande vigueur, le prix va être reporté sur le coût de location, mais dans les marchés de moins grande vigueur, il y a une partie du coût qui va être pris en charge par le promoteur immobilier. Donc, ça dépend vraiment du marché. Puis, bien, ces mesures-là d'abordabilité, ça peut être garanti. C'est parce que ce n'est pas tant... C'est la capacité d'accéder au logement, ce n'est pas tant le prix du logement que la capacité à y accéder qui est importante, donc des mécanismes d'accès à la propriété, par exemple, des réserves foncières qui sont constituées par la municipalité, l'abolition de la taxe de vente sur les nouveaux projets de développement immobilier. Donc, les bonus de densité, ça peut être des mesures qui préservent l'abordabilité aussi, là, mais ça ne veut pas dire que les redevances de développement ne doivent pas être imposées. Donc, je pense que c'est le bon prélèvement et le bon mécanisme pour le bon objectif, là.

• (17 h 20) •

Mme Dufour : Moi, j'aimerais vous entendre. Vous avez évoqué les... que 50 % des villes ont un règlement qui gère les développements, dans le fond, faits en... nous, on appelait ça en maîtrise d'oeuvre privée, là, par les développeurs, puis, par la suite, les infrastructures sont cédées à la municipalité. Bien, dans un cas comme ça, quand c'est développé comme ça, bien, c'est le développeur qui assume tous ces coûts-là, justement, des infrastructures et, par la suite, bien, c'est cédé à la municipalité. En tout cas, moi, c'était comme ça, à l'époque, à Laval, là, pour ce genre de développement là. Donc, c'est une forme, d'une certaine façon, de... Est-ce que ça ne fait pas l'équivalent de la redevance?

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Non. Il faut faire la distinction entre les contributions des promoteurs en vertu des ententes et la redevance de développement. Les contributions des promoteurs en vertu des ententes, ça sert pour les infrastructures qui sont nécessaires au développement immobilier. Donc, généralement, ce sont des infrastructures qui sont sur le site et qui ne sont pas utilisées par les autres résidents. Donc, c'est vraiment «on site». Et les redevances de développement, ce sont les infrastructures qui sont rendues nécessaires par le nouveau développement immobilier, tous les travaux de surdimensionnement, par exemple, l'agrandissement de l'usine de traitement des eaux, l'agrandissement... Une nouvelle bibliothèque ou une nouvelle caserne de pompiers.

Donc, il faut calculer la proportion qui... de ces infrastructures-là qui sont rendues nécessaires par le nouveau développement. Et ce sont des infrastructures qui peuvent généralement être utilisées aussi par les autres citoyens. Donc, il y a vraiment une distinction à faire entre les deux.

Mme Dufour : Ça fait que le 50 %, que vous référiez, des villes qui avaient un règlement, c'était par rapport à la deuxième, deuxième option. C'est ça que...

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : À la première option.

Mme Dufour : À la première?

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Sur le site, oui. Les...

Mme Dufour : Mais ça, c'est nécessaire que ce soit en place pour être capable d'imposer les redevances de développement de la deuxième catégorie. C'est ça?

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Bien, normalement, oui. Comme ma collègue Marie-Claude Prémont dit, c'est le crémage sur le gâteau, là. Il faut d'abord avoir un gâteau avant de manger le crémage.

Mme Dufour : Excellent. Merci. C'est très clair. Je voudrais peut-être vous entendre sur les redevances réglementaires. Vous mentionnez dans votre mémoire, là, je ne sais pas c'est où exactement, mais... bien, dans votre texte, en fait, que les bâtiments, dans le fond, gouvernementaux, actuellement, ce que vous suggérez, c'est qu'elles soient aussi admissibles à cette redevance-là. Donc, en ce moment, ce n'est pas le cas. C'est ce que je comprends?

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Oui.

Mme Dufour : Donc, est-ce...

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Donc, l'État et ses mandataires ne sont pas assujettis au pouvoir général de taxation et au pouvoir de prélever des redevances réglementaires. Pour donner un exemple, supposons qu'une municipalité voulait adopter une redevance qui vise les grands générateurs de déplacements. Donc, les grands générateurs de déplacements, ce sont les grands employeurs, puis on veut que les employeurs soient dotés de plans de gestion des transports pour les... pour réduire l'utilisation de l'auto solo chez les employés, puis la redevance, elle serait imposée uniquement aux générateurs de déplacements qui ne disposent pas de plans de gestion. Bien là, dans ce cas-là, dans une ville, les écoles, les hôpitaux, les immeubles gouvernementaux ne sont pas assujettis, alors que ce sont de grands générateurs de déplacements. Donc, c'est pour ça qu'on recommande qu'ils soient assujettis et que le paiement des redevances... parce que les paliers de gouvernement ne se taxent pas les uns les autres, là, donc que la redevance soit calculée dans le calcul de... les paiements en-lieu de taxes.

Mme Dufour : Les paiements tenant lieu de taxes. OK. Parfait. Vous parlez aussi d'écofiscalité, là. En fait, vous êtes spécialisée, ce que je comprends, en écofiscalité. Il y a... Il n'y a pas rien là-dedans, dans le projet de loi, présentement, qui traite vraiment d'écofiscalité, à part peut-être des... certains éléments qui vont... qui pourraient contrer l'étalement urbain, ou l'inverse, là. Ça pourrait même créer l'inverse. Mais est-ce qu'il y a des éléments que vous pensez qu'on pourrait prendre l'opportunité d'introduire?

Puis je vais peut-être vous amener ailleurs. Ce matin, la... Je pense, c'est la Fédération québécoise des municipalités mais c'est peut-être aussi l'Union des municipalités du Québec, là, je ne suis pas certaine, mais une des deux, elle nous a mentionné qu'il y avait actuellement un risque avec les redevances réglementaires. Dans le fond, il y a des poursuites, notamment à Gaspé, il y a eu une poursuite pour une taxation supplémentaire.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : À Percé, oui.

Mme Dufour : À Percé, pardon, vous avez raison, c'est Percé. Et donc là il y avait comme un enjeu de ce côté-là, un risque... puis qu'il y a des municipalités qui, tu sais, qui n'osent pas aller de l'avant parce qu'ils regardent ça puis ils se disent : Est-ce que je serai le prochain à me faire poursuivre, là? Prévost, cette semaine... bien, je pense, la semaine passée plutôt...

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : C'est une réglementation à Prévost, par exemple, ce n'est pas de l'écofiscalité.

Mme Dufour : Ça, c'est autre chose, mais il reste que, tu sais, à chaque fois qu'il y en a une qui teste quelque chose, là, il y a des villes qui mettent des taxations sur les stationnements pour... pour ce que ça génère, mais on ne sait pas encore s'il va y avoir éventuellement une réaction. Donc, est-ce qu'il y a quelque chose que nous, on pourrait faire, puis en profiter, de ce projet de loi là, pour venir réduire les risques qu'il y ait ces poursuites-là?

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Que les mandataires soient dans l'obligation de les percevoir, comme j'ai recommandé. Puis il y a aussi des mesures d'écofiscalité qui sont... qui pourraient être implantées par les municipalités, mais qui ne le sont pas parce que leur risque d'implantation ou leur implantation est trop compliquée comme, par exemple, les redevances sur les colis livrés dans une municipalité. Donc, ça nuit aux artères commerciales, ça utilise les routes locales, mais qui dit que UPX puis... FedEx et UPS voudraient être... voudraient les prélever et voudraient les rendre à la municipalité? Donc, le gouvernement provincial, même le gouvernement fédéral, selon nous, devrait percevoir des redevances sur les colis et redistribuer cet argent-là aux municipalités.

Donc, ça, c'est une source, ça serait une nouvelle source de revenus et ça permettrait aux municipalités de financer les équipements de... liés à la collecte et au traitement de ces matières-là, de ces déchets, financer les artères locales, financer les routes sur lesquelles roulent ces camions-là. Donc, ça, c'est une... ce serait une mesure qui pourrait être mise en oeuvre par le gouvernement, là.

Mme Dufour : Merci. Je vais laisser la parole à la députée de La Pinière.

Le Président (M. Schneeberger) : Députée de La Pinière.

Mme Caron : Merci beaucoup, M. le Président. Alors, merci. Je dirais que c'est rafraîchissant de lire ce mémoire, avec, je dirais, les innovations qui sont incluses, notamment quand il est question de redevances, où on ne veut pas... on ne veut pas freiner le développement et... Parce qu'il y a des villes où il y a des moratoires sur le développement immobilier en ce moment parce que les infrastructures d'eau sont insuffisantes ou sont inexistantes, il faut en construire davantage. Donc, avec les redevances dont il est question, on pourrait... Les municipalités peuvent s'en servir pour mettre les infrastructures qui sont nécessaires pour promouvoir le développement. Quand vous, vous proposez pour les municipalités qui sont dans les deux premiers quintiles d'être dans l'obligation d'adopter un règlement qui encadre la perception des redevances, est-ce que vous obliger aussi... ça veut nécessairement dire obliger d'avoir des redevances, ou juste celles qui en ont, on les obligerait?

Une voix : ...

Mme Caron : Pardon.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Ce serait d'obliger l'adoption d'un règlement qui impose des redevances de développement d'ici les quatre prochaines années.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté du député de Taschereau pour 3 min 28 s.

M. Grandmont : Merci, M. le Président. Bonjour, Mme Tremblay-Racicot.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Bonjour.

M. Grandmont : Merci pour votre présentation, pour votre mémoire. Avant de l'oublier, je vous dirais, c'est vrai que c'est intéressant de vous entendre, là, sur les propositions que vous faites. Si vous avez des exemples que vous pouvez nous envoyer à la commission qui seront, après ça, distribués, ça nous ferait, je pense, tous plaisir d'avoir quelques exemples, là, pour faciliter la discussion lors de l'étude détaillée. Je pense que ça...

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Des exemples de quoi? Je m'excuse.

M. Grandmont : Bien, un peu de ce qu'on a discuté ensemble. Si vous avez des études qui viennent soutenir ce que vous avez mentionné dans votre mémoire, je pense, ce serait vraiment apprécié. Donc, après ça, à vous de choisir, puis on pourra peut-être vous relancer, là, mais bref, ce que vous avez sous la main, notamment.

On a entendu plus tôt l'IDU tantôt, là, décrier en fait, là, le fait que les redevances, ça coûte cher aux promoteurs, aux propriétaires. On parle, dans leur cas, de perte de compétitivité. Vous apportez quand même des exemples internationaux, même ici, ailleurs au Canada. Est-ce que, pour vous, bien, utiliser des redevances, c'est signe de perte de compétitivité ou ça peut, au contraire, aider, peut-être? Je ne le sais pas. J'aimerais vous entendre là-dessus.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Bien, en Ontario, les redevances de développement, ça va jusqu'à 140 000 \$ par unité résidentielle. Donc, on n'est pas dans le 4 000 \$ moyen du Québec, et je pense que l'objectif, c'est d'avoir un certain rattrapage avec l'Ontario. C'est sûr qu'avoir une redevance de développement à 140 000 \$ l'unité, c'est... ça fait en sorte que ça freine l'abordabilité. C'est une des raisons pour laquelle le Québec a une meilleure abordabilité de la propriété, c'est parce qu'il n'y a pas de redevance de développement. Puis ça a un impact important sur le marché immobilier, parce que ça fait en sorte qu'il y a seulement un petit nombre de promoteurs qui ont les reins assez solides pour construire. Mais, au Québec, on n'est pas là du tout, du tout, du tout. On est loin de ça. Puis, dans les 28 règlements au Québec qu'on a analysés, il y en a seulement une poignée qui imposent des redevances de développement sur le développement commercial et industriel. Le reste des règlements s'impose uniquement au résidentiel, on le sait, là.

M. Grandmont : Parfait. Merci.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Donc, ça, ça serait ma réponse.

• (17 h 30) •

M. Grandmont : Parfait. Bien, c'est excellent. Sur les mandataires de l'État, là, vous avez parlé d'exemples, là, qui nous parlaient évidemment beaucoup, là, notamment, sur les plans de... les plans de déplacement. Dans le fond, ce que j'entends, dans le fond, c'est qu'en quelque part, pour l'instant, l'État échappe à son rôle, à son devoir d'exemplarité, en fait, là. Il est lui-même générateur de déplacement, il est lui-même générateur d'un certain nombre d'externalités, dans le fond. Et donc les bâtiments qui appartiennent aux différents mandataires de l'État, aux ministères, devraient être assujettis aux mêmes règles qu'à peu près tout le monde, dans le fond.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Oui. Oui, je serais d'accord avec cette affirmation-là. Ça serait idéal. Ça favoriserait l'adoption des règlements, parce que ça permettrait une plus grande efficacité parce que, quand on a un...

Supposons qu'une municipalité a adopté un règlement sur... qui impose une redevance sur les grands générateurs de déplacement, puis que c'est une ville comme Québec, qui est le... Un des plus grands générateurs de déplacement est le gouvernement. Bien, à quoi ça sert? C'est aussi une iniquité aussi envers les autres employeurs. Donc, c'est une question, effectivement, d'exemplarité de l'État.

M. Grandmont : Parfait. Peut-être une dernière question sur les redevances. Je vais revenir là-dessus, mais quand vous parlez d'une moyenne de 4 000 \$, on comprend que c'est les portes qui sont assujetties à des redevances, là, la moyenne.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Voilà.

M. Grandmont : ...ne comprend pas les portes qui ne sont pas touchées par des redevances.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Voilà. Lorsqu'il y a des redevances de développement, il y a 28 règlements qu'on a analysés, puis c'était en moyenne 4 000 \$ la porte. Puis il faut dire que ça permet de ne pas imposer 666 \$ aux résidents actuels. Donc, dans les villes qui ont adopté des redevances de développement, le montant qui est perçu, ça équivaut à 666 \$ la porte pour les résidents actuels. Donc, on ne perçoit pas auprès des propriétaires actuels. C'est vraiment les nouveaux résidents qui paient pour la croissance.

M. Grandmont : Parfait, merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Alors, député des Îles-de-la-Madeleine, pour 2 min 38 s.

M. Arseneau : Oui, merci beaucoup, M. le Président. Merci, Mme Tremblay-Racicot, pour la présentation et toutes ces idées qui sont stimulantes.

Je vais continuer sur la question des redevances de développement. Vous avez parlé de l'imposition, là, pour les deux premiers quintiles, que vous suggérez que ce soit obligatoire. Qu'en est-il des petites municipalités? Si on regarde la carte du Québec, tu sais, par exemple, une ville comme Port-Cartier, c'est au... dans le deuxième quintile, c'est vraisemblablement parce qu'il y a une grosse usine ou deux qui sont là. Est-ce que ça s'applique quand même pour des régions comme celle-là ou probablement que...

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Il y en a quelques-unes. Si vous regardez la carte ici, l'indice de vitalité économique, il y en a quelques-unes qui sont positives dans le Nord.

M. Arseneau : Bien, en fait, ma question : Est-ce que ça s'applique aussi pour les petites villes de région ou on parle surtout des milieux densément urbanisés?

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Honnêtement, dans ces régions-là, il y a un indice de vitalité économique positif, il n'y a pas beaucoup de compétition entre les municipalités. Est-ce qu'il y a énormément de compétition de promoteurs immobiliers? Il y a très peu de promoteurs que, généralement, qui sont dans ce marché-là. Il faudrait y réfléchir davantage parce que... aussi l'avantage du pouvoir général de taxation, pouvoir général de redevances réglementaires, même les redevances de développement, on peut prévoir des exclusions. Donc, il faudrait voir comment ça... quelles conséquences ça pourrait avoir dans des plus petits milieux comme ça.

M. Arseneau : La présentation du groupe précédent, L'Institut de développement urbain, là, parlait de l'effet cumulatif, bon, des redevances de développement, et tout. C'est quoi, votre point de vue, là-dessus, là? Parce que c'est comme si c'était de trop d'arriver avec des redevances, si j'ai bien compris leur propos.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Bien, il faut le tenir... il faut le prendre en compte parce que... c'est sûr, sûr, sûr qu'il faut en tenir compte quand on adopte des nouveaux règlements qui imposent des contributions aux promoteurs immobiliers parce que c'est la même assiette. Quand on pense à des redevances de transport et des redevances de développement, bien, il faut que les taux... il faut voir, il faut prendre en compte, en considération que ça va être cumulatif, là. Donc, effectivement, c'est important de tenir compte de ces... de l'effet cumulatif des différentes perceptions.

M. Arseneau : Et ce n'est pas ici, au législateur, d'en tenir compte, mais bien au pouvoir municipal?

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Oui, parce que certaines... chaque municipalité a un contexte particulier, là, puis je pense que les élus sont très à même de juger de l'acceptabilité sociale de ces mesures-là, là.

M. Arseneau : Si j'ai encore quelques secondes...

Le Président (M. Schneeberger) : 10 secondes.

M. Arseneau : Sur la question des logements vacants, quand il a été question du crédit de taxes sur les successions, est-ce que vous avez un point de vue là-dessus, là, ou sur ce qui se passe ailleurs, en Ontario, par exemple? Est-ce que c'est...

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Je n'ai pas de point de vue là-dessus.

M. Arseneau : D'accord. Merci.

Mme Tremblay-Racicot (Fanny) : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Merci beaucoup. Alors, très instructif. Alors, nous allons suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 17 h 35)

(Reprise à 17 h 40)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, nous accueillons maintenant les deux personnes... deux membres de Vivre en ville. Alors, je vous invite à vous présenter, et, par la suite, vous procéderez à votre allocution au niveau de votre mémoire. Allez-y.

Vivre en ville

M. Savard (Christian) : Merci beaucoup. Mon nom est Christian Savard, directeur général de Vivre en ville. Je suis accompagné d'Émile Perreault, coordonnateur aux affaires publiques chez nous. Merci à la commission de nous recevoir dans le cadre de ce projet de loi quand même important sur la fiscalité municipale.

De manière générale, l'esprit de notre intervention, comme le dit le titre de notre mémoire, vise à préparer l'avenir vers un nouveau régime fiscal et considère que les propositions contenues dans le projet de loi sont un premier pas.

Donc, de manière générale, Vivre en ville accueille favorablement le projet de loi, considère qu'on donne des moyens intéressants aux villes pour diversifier leurs approches en matière de fiscalité, mais on considère qu'il s'agit d'un premier pas vers une nécessaire réforme de la fiscalité municipale plus profonde, qui va donner davantage de revenus aux villes... bon, on le sait, qu'il y a des enjeux de ce côté-là, mais qui va également donner une destination, des orientations plus claires sur le type de développement urbain qu'on veut avoir pour le Québec, parce que le... donc, dans notre projet de loi... dans notre projet de loi... désolé, dans notre mémoire — on est en novembre, on est tous un peu fatigués — dans notre mémoire, on propose des ajustements, éventuellement, au projet de loi, mais on propose, et c'est notre recommandation n° 1, d'adopter le projet de loi, mais également de démarrer un chantier plus profond en matière de fiscalité, et on pense que... parce qu'on pense qu'il y a eu des choses qui ont été faites dans le passé. Je pense notamment aux redevances de développement. Il y a le pouvoir qui a été donné en 2016... et qu'on voit déjà peut-être certaines dérives ou des utilisations pas optimales. D'ailleurs, la ministre, dans le projet de loi, se donne le pouvoir de peut-être remettre en question certaines de ces redevances de développement là.

Donc, nous, on croit qu'il faudrait, de manière générale, que les nouveaux pouvoirs fiscaux, que ça soit ceux-ci... on pourrait peut-être penser à des ajustements au projet de loi actuel ou dans un chantier plus profond dans le futur... soient assujettis à quatre principes : assurer l'équilibre des finances publiques à long terme, autant du gouvernement du Québec que des municipalités; assurer l'équité, notamment en internalisant, donc, le troisième principe, les coûts du développement urbain. Et je pourrais peut-être revenir sur certains exemples de comment les redevances de développement sont utilisées actuellement et ne respectent pas toujours les principes d'équité et d'internalisation des coûts, ce qui fait en sorte que certains types de développement sont davantage pénalisés. C'est le cas, d'ailleurs, aussi pour les catégories d'usage résidentiel, actuellement... et de, dernier principe, favoriser l'émergence de collectivités viables, et c'est probablement une des faiblesses du projet de loi actuel.

De manière générale, Vivre en ville a toujours trouvé que le régime fiscal ne donnait pas assez de flexibilité aux villes. Les taux uniques imposés de manière systématique... et le projet de loi vient ouvrir, justement, avec une taxation par secteur, avec une taxation par un certain nombre de sous-catégories de bâtiments résidentiels. Donc, le projet de loi donne des moyens, mais ne donne pas la destination. On ne sait pas... donc, on pourrait, comme on dit, on pourrait faire... les villes pourraient faire la bonne chose qui va avoir les plus grands cobénéfices pour la collectivité et la société, mais les villes pourraient faire aussi la mauvaise chose, et on pense qu'il va falloir davantage un certain nombre de balises en matière... pour ces nouveaux pouvoirs là, avec une certaine flexibilité aux villes, pour savoir jusqu'où ils veulent aller.

Donc, je pense que, là, actuellement, on donne des nouveaux moyens qui répondent à certaines demandes traditionnelles des villes, mais il y a certaines balises qui n'existent pas. Par exemple, on pourrait décider que, si on veut favoriser la construction de logements à but non lucratif, bien, ils pourraient ne pas être assujettis aux redevances de développement. Les secteurs en revitalisation, consolidation, les secteurs centraux qui ont des forts bénéfices environnementaux ne pourraient pas être assujettis aux redevances ou à certaines catégories de taxation qui feraient en sorte qu'ils seraient plus taxés. Et actuellement, et peut-être qu'en période de questions j'aurai l'occasion d'y revenir, là, mais on en a des exemples où on ne va pas... l'application des mesures par les villes ne va pas dans le bon sens.

Donc, pour certaines recommandations spécifiques, je passe la parole à Émile Perreault.

M. Perreault (Émile) : Merci, Christian. Je veux attirer votre attention sur certaines de nos recommandations plus spécifiques. La première, c'est d'adopter la disposition qui enchâsse dans la loi le versement annuel aux municipalités

des revenus tirés de la croissance d'un point de TVQ. C'est une mesure qu'on tient à saluer. C'est une mesure aussi qui va permettre de diversifier, de protéger les sources de revenus des municipalités. Dans la mesure où les municipalités ont besoin d'un soutien financier structurel et non seulement ponctuel, ce transfert sera une contribution substantielle et récurrente du gouvernement au financement des services et des infrastructures municipales, et c'est la raison pour laquelle nous recommandons que cette mesure soit adoptée.

La deuxième recommandation, c'est d'adopter un taux maximal de 5 % pour assurer l'efficacité de la taxe sur un immeuble comportant un logement vacant ou sous-utilisé. L'urgence réelle de la crise de l'habitation requiert des mesures fortes, puis même si c'est une mesure que nous saluons, celle que le gouvernement souhaite mettre de l'avant, c'est-à-dire de permettre aux municipalités d'imposer une taxe sur les immeubles comportant des logements vacants ou sous-utilisés, qui est une mesure nécessaire, selon nous, on se questionne quand même sur la pertinence de délimiter ce seuil-là en le plafonnant à 1 %. C'est possible dans certaines régions où la crise de l'habitation est plus grave qu'ailleurs, où une taxe sur les logements vacants est plus nécessaire qu'ailleurs, qu'une taxe de 1 % soit, dans les faits, insuffisante. C'est pourquoi on encourage le législateur à augmenter le seuil maximal de la taxe sur un immeuble comportant un logement vacant ou sous-utilisé.

Et enfin, la troisième recommandation sur laquelle je souhaite attirer votre attention, c'est de protéger les moyens d'action et les finances des municipalités en codifiant le principe selon lequel l'exercice, par une municipalité, des pouvoirs d'urbanisme, notamment lorsqu'ils sont exercés à des fins de protection de milieux naturels d'intérêt, de boisés et de corridors écologiques identifiés, ne peut donner lieu à une indemnisation. Comme le gouvernement, les villes et de nombreux observateurs, Vivre en ville considère que le concept d'expropriation déguisée demeure une menace importante pour les finances municipales et pour l'exercice des pouvoirs municipaux. La capacité des municipalités à exercer certains pouvoirs a été sévèrement limitée, au cours des dernières années, par certaines interprétations des tribunaux qui vont à l'encontre de l'intention du législateur. Ces décisions ont eu pour effet d'exiger que l'exercice de certains pouvoirs municipaux, en matière de zonage notamment, puisse donner lieu à une indemnisation comme s'il s'agissait d'une expropriation.

Le gouvernement a reconnu ce problème et a indiqué son intention de le régler, mais ailleurs que dans le cadre du projet de loi n° 22, Loi concernant l'expropriation. Le projet de loi n° 39 représente donc, à notre avis, une belle occasion à saisir pour régler ce problème-là. L'exercice légitime par les municipalités des pouvoirs prévus dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ou dans la Loi sur le patrimoine culturel doit être protégé, et c'est donc un principe qui devrait être enchâssé dans la loi. Merci.

M. Savard (Christian) : Donc, pour conclure, bien, effectivement, notre dernière recommandation vise en quelque part à profiter du projet de loi actuel pour terminer le travail du projet de loi n° 22. C'est un peu particulier, mais il reste... je pense qu'il y a un peu d'urgence d'agir.

Je terminerai également en soulignant que, lorsqu'on parle de taxation, lorsqu'on parle de redevances de développement, il faut être conscient qu'il faut qu'il y ait une certaine cohérence dans qu'est-ce qui coûte cher, qu'est-ce qui coûte moins cher, et pas qu'est-ce qui est plus facile à taxer versus, uniquement, qu'est-ce qui est moins facile à taxer.

À titre d'exemple, la loi actuelle permet de taxer davantage les bâtiments de six logements et plus possédés par quelqu'un qui loue. Un des problèmes de cette approche-là, c'est que, bien, actuellement, c'est des... les villes un peu prises à la gorge ont tendance à taxer plus ça, parce que, bien, il y a moins de propriétaires, il y a moins de gens qui votent, mais, à la fin, c'est des locataires qui, par la bande, par leur loyer, paient cette taxation-là différenciée.

Donc, je crois qu'il va falloir que le Québec se dote éventuellement de balises pour ce type de taxation là, qui feraient en sorte que, finalement, ceux pour qui ça coûte le plus cher... Puis j'attirerais votre attention sur le schéma de la page 12, là, qui démontre que ce n'est pas tous les types de développement qui coûtent aussi cher à la société et qu'il faut considérer, là, lors de nos interventions fiscales sur le milieu municipal... Donc, je vous remercie.

• (17 h 50) •

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant passer à la période de questions, échange. Alors, Mme la ministre, la parole est à vous.

Mme Laforest : Oui. Bien, alors, je suis quand même contente, parce que, quand j'ai lu votre mémoire... évidemment, je sais que, dans le projet de loi, il y a quand même plusieurs mesures qui se retrouvent, donc vous ne serez pas déçus. Puis je voyais, quand vous... c'était mentionné, c'est un bon début.

Une voix : ...

Mme Laforest : Mais vous allez voir qu'on va quand même très, très loin. Donc, la recommandation «adopter la disposition qui enchâsse dans la loi», ça, c'était prévu aussi avec les municipalités, on va essayer de faire... La recommandation 3 qui était «modifier le projet de loi pour les taux sectoriels», ça, on essaie de le faire aussi.

La recommandation 4, modalités fiscales avantageuses pour certaines catégories d'immeubles, on essaie d'y voir aussi, puis là je peux le mentionner, on a tous le même projet de loi.

La recommandation 5 et 6, par contre, je vous le dis tout de suite, ça, c'est dans un règlement. Donc, c'est certain, quand on parle d'un projet de loi, il va falloir le modifier dans un règlement, donc, et la sixième... la 5, la recommandation 6 aussi.

La recommandation 7, en fait, là, si je comprends bien, vous dites : Adopter un taux maximal de 5 %. C'est sûr que 5 %... Tantôt, on donnait l'exemple d'un immeuble de 400 000 \$, ça donnait 1 %, 4 000 \$ d'obligation de paiement

du logement vacant. Ça veut dire que, là, ça coûterait 20 000 \$ du logement vacant. C'est sûr que c'est très... c'est énorme, là. On va regarder cette proposition-là, mais je vous dis tout de suite que 5 %, c'est quand même énorme.

Puis l'autre chose aussi, qui était la recommandation 8, préciser, au besoin, que la taxe sur les immeubles... de logements vacants sous-utilisés s'applique sur des immeubles faisant l'objet d'un avis de détérioration, même si un ordre d'évacuation... Là, c'est sûr que le logement, à ce moment-ci, n'est pas habité, mais on va regarder si, à ce moment-là, on peut faire quelque chose.

Il y a la recommandation 9 dans le projet de loi n° 31, ça relève aussi de ma collègue à l'Habitation, puis la 10e, protéger les moyens d'action et des finances des municipalités, en codifiant le principe sur lequel l'exercice, par une municipalité, des pouvoirs d'urbanisme, notamment lorsqu'ils sont exercés à des fins de protection de milieux naturels d'intérêt, de boisés et de corridors écologiques, bien, en toute honnêteté, il va falloir que je discute avec mes collègues pour avoir cette disposition-là, si on travaille cette disposition-là. Évidemment, on va le décider tous ensemble.

Alors, c'est rapide pour moi, mais je vais passer tout de suite vos recommandations... puis, pour terminer, en disant : Je crois que vous ne serez pas déçu, à ce moment-là, de notre projet de loi. Alors, je laisse la parole à mes collègues.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté... Il n'y avait pas d'autre question du côté gouvernemental? Non? Parfait. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle. Alors, députée de Mille-Îles, la parole est à vous.

Mme Dufour : Merci. Ça vient plus tôt que prévu. Écoutez, je suis en train de finaliser la lecture de votre mémoire, mais je vais aller sur un élément que j'avais sous les yeux, où vous parlez que... parce que vous parlez des redevances pour le développement de transport en commun, et là vous dites : C'est à se demander si une redevance ne devrait pas... une telle redevance ne devrait pas être appliquée pour les nouvelles infrastructures autoroutières, et je trouve ça intéressant. Je voudrais vous entendre davantage à ce sujet-là.

M. Savard (Christian) : De manière générale, puis c'est l'exemple du REM, une des raisons... une des manières qu'on a... une des choses qu'on a faites pour financer le REM, c'est d'instaurer une redevance de développement aux... sur les édifices qui sont situés à côté du REM, en disant : Bien, il y a une plus-value parce que tu es à côté du REM, l'État va capter une partie de cette plus-value-là pour financer le REM.

A priori, on peut penser que c'est une bonne idée, mais, selon nous, il y a comme quelque chose comme un deux poids, deux mesures. Bien, d'abord, s'il y a du développement aux abords du transport en commun, on trouve que c'est une bonne chose. Et là ce que l'État a fait, c'est qu'on lui a donné une taxe supplémentaire. Donc, construire une unité de condos à côté du REM à Brossard a une taxe supplémentaire que de construire une... puis là je ne nommerai pas de ville pour ne pas faire... pointer personne, mais de construire une unité de condos sur le bord d'une autoroute à la périphérie de Montréal, et là il n'y a pas de taxation. Et donc il y a comme, là, dans les redevances de développement, une adéquation. Puis on voulait donner cet exemple-là entre qu'est-ce qu'on permet... puis, des fois, on taxe la vertu et on taxe moins ce qu'on veut moins.

Si je peux me permettre, je vais donner un autre exemple. Beaucoup de villes ont utilisé la redevance sur le développement, et ils l'ont utilisée de manière uniforme, et fait en sorte que c'est 15 000 \$ la porte peu importe tu es où dans la ville, peu importe quel type d'unité d'habitation que c'est. Mais la vérité, c'est, dans un bâtiment plus dense, tu utilises moins de rues, tu utilises moins d'aqueducs, tu utilises moins de services. C'est un peu ce que le schéma de la page 12 dit. Et actuellement, bien, les villes, c'est 15 000 \$ la porte. Donc, il y a comme... toi, comme comme personne qui achète ou qui construit, dans le fond, tu vas utiliser moins de ressources des pouvoirs publics, que ça soit les pouvoirs publics supérieurs ou de la ville, mais tu paies aussi cher ta redevance que si c'est dans un endroit qui coûte plus cher, qui prend plus d'infrastructures.

Donc, c'est pour ça que, si on est relativement d'accord sur les ouvertures qu'il y a sur le projet de loi, on pense qu'éventuellement, là, et je ne suis pas sûr qu'on va pouvoir tout régler dans ce projet de loi là, il va falloir aller plus loin et pousser plus loin notre réflexion. Et c'est ça que je comprends aussi, d'ailleurs, sur certains pouvoirs que s'est donnés la ministre sur peut-être qu'il y a des redevances qui se passent, dans des villes, qu'on ne veut pas, et éventuellement je crois qu'il va falloir une réforme fiscale plus profonde qui va venir donner plus de sens à la fiscalité municipale. Voilà.

C'est bon? Excusez.

Mme Dufour : Merci. D'ailleurs, peut-être que vous l'avez mentionné, là, la page 12, il est fort pertinent, là, le graphique que vous présentez, il y a eu... puis là vous mentionnez que ce serait intéressant de pouvoir taxer, bien, les secteurs, mais vous parliez, vous, de secteurs moins denses, plus denses.

M. Savard (Christian) : Oui, oui, oui.

Mme Dufour : Et ce que je comprends, c'est que le projet de loi pourrait permettre de faire ça.

M. Savard (Christian) : Tout à fait.

Mme Dufour : Mais faudrait-il encore qu'une municipalité souhaite le faire de cette façon-là.

M. Savard (Christian) : C'est ça.

Mme Dufour : Ou, tu sais... puis, à l'intérieur d'un secteur, il pourrait y avoir différents types de densité aussi. Donc, peut-être que ça ne se verrait pas finalement.

Mais il y a eu plusieurs propositions, ce matin et cet après-midi, de le faire peut-être sur la valeur des propriétés, et ça, c'était un autre aspect, là, qui soulevait... Puis, tu sais, on pourrait penser que, de façon générale, des propriétés unifamiliales avec des grands terrains vont valoir plus que, par exemple, des condos tout empilés, et tout ça, là.

M. Savard (Christian) : Oui.

Mme Dufour : Ça fait que je ne sais pas ce que vous en pensez, de cette option-là, d'y aller aussi sur la valeur plutôt...

M. Savard (Christian) : J'aurais tendance... qu'il va falloir... La petite histoire, là, des redevances de développement, au Québec, là, ça a débuté à Gatineau, qui a voulu imposer des redevances de développement parce que sa voisine, Ottawa, le faisait, puis elle se disait : Bien, j'ai de l'espace fiscal, moi, pour le faire. Et quand elle l'a fait, bien, son intention, c'était de... bien, si je construis des nouveaux développements en «greenfield» — excusez-moi, c'est l'expression qu'on utilise — en terrain vierge, en périphérie, j'ai des coûts d'infrastructure supplémentaires que je voudrais pouvoir absorber à travers les redevances de développement, mais mon centre-ville, lui, toutes les infrastructures sont déjà présentes. Donc, la ville de Gatineau avait décidé qu'il n'y avait pas de redevances de développement à ces endroits-là.

Donc, c'était ça... c'est ça, la logique, et éventuellement c'est la logique qu'il va falloir, selon moi... arriver au Québec. Et ce que je veux dire, sur la valeur, c'est que ça peut faire en sorte que j'ai une valeur élevée parce que je suis bien positionné dans une ville, mais que mes coûts sont nuls, parce que c'est... les infrastructures sont déjà toutes présentes. Donc, ça pourrait renforcer, finalement... le comportement qu'on souhaite, ça pourrait le décourager, là.

Mme Dufour : Là, je ne parlais pas de redevances de développement, là, je parlais des taux...

M. Savard (Christian) : Vous parlez plus de taxation.

Mme Dufour : C'est ça, les taux de taxation différenciée.

M. Savard (Christian) : Parfait.

Mme Dufour : C'était plutôt de ça, là, que...

• (18 heures) •

M. Savard (Christian) : Tout à... Oui, oui, on pourrait penser à quelque chose du genre, mais ça aurait quand même l'effet. Les redevances et les deux... La redevance, c'est lors de la construction, hein, puis tandis que l'autre, c'est récurrent, année après année, ça fait que ça peut aussi avoir le même effet.

Je réitère qu'actuellement les villes taxent plus, grosso modo, les immeubles locatifs de plus de six loyers parce que la loi leur permet puis parce que c'est comme un endroit facile à taxer, mais qu'en quelque part, tu sais, les propriétaires, là, ça, c'est un frais qu'ils peuvent mettre à l'augmentation de loyer, là. Donc, il y a comme là quelque chose qui est comme un règlement un peu antidensité, par exemple, dans ce cas-ci. Et là on peut voir qu'est-ce que ça va donner dans la prochaine année, dans les deux prochaines années, mais moi, j'ai peur à un mouvement qui ne va peut-être pas amener... faire des collectivités plus durables, mais plutôt taxer là où est-ce que c'est facile, sans avoir des impacts positifs sur le type de développement qu'on fait. Mais, de manière générale, d'y aller avec des taux différenciés nous apparaît intéressant, mais il faudrait avoir plus de balises pour donner davantage de direction, une destination vers laquelle on veut aller.

Mme Dufour : Merci. Je vais laisser la parole à la députée de La Pinière.

Le Président (M. Schneeberger) : Allez-y.

Mme Caron : Merci. Alors, si je reviens à votre recommandation n° 5 où vous parlez... bon, Mme la ministre a dit que ce serait plutôt dans un règlement que ça serait abordé. Mais, quand vous parlez d'exclusion pour exempter les centres-villes et les coeurs de villages, est-ce que vous parlez dans les grandes villes également ou bien dans les petites municipalités?

M. Savard (Christian) : Ça peut... dans tout type de municipalité.

Mme Caron : Dans tout type de municipalité.

M. Savard (Christian) : Dans tout type de municipalité, également... bien, tout simplement parce que c'est des milieux qui ont des défis particuliers. Et on est revenus à l'esprit de Gatineau, qui était précurseur, qui avait fait ça. Éventuellement, il pourrait y avoir un autre procédé à travers des zones que la ville se veut de consolider, tu sais, puis que, si on veut la consolider, bien, elle doit avoir un taux de taxation ou de redevances, là... pour moi, c'est deux choses semblables, c'est deux choses concomitantes, mais également, là, pour le logement à but non lucratif qu'on veut

multiplier puis qu'on sait que les chiffriers Excel ont de la difficulté à arriver en raison du financement plus difficile. Ça serait une manière d'accélérer aussi ce type de... d'habitation là, qui a pris un fort retard, dans les dernières années, au Québec et qu'on tente, là... puis il y a quand même eu des sommes intéressantes lors de la mise à jour économique, qu'on tente de relancer, là, pour faire face, en partie, à la crise de l'habitation.

Mme Caron : OK. Parce que, je pense, par exemple... bon, tantôt, vous n'avez pas voulu nommer de ville, mais vous aviez nommé Brossard juste avant, dans le secteur du REM, actuellement, là, où c'est une ville dans la ville, comme je disais à un groupe un petit peu plus tôt, avec le développement... on parle de milliers d'unités puis on parle d'un quadrilatère de là où la ville a dû donner un terrain assez grand au centre de services scolaire pour la construction d'une école primaire et, un petit peu plus tard, d'une école secondaire qui sera rattachée, bref.

Mais il y a un autre secteur auprès de la... d'une autre station du REM, Panama, où il y aura un développement immobilier qui est prévu, qui n'est pas... ce n'est pas actuellement un centre-ville, mais, dans la vision de la ville, de ce que j'en connais, ça va... c'est appelé à devenir le centre-ville, donc. Alors, le centre-ville... Disons que cette exclusion-là ne pourrait pas s'appliquer au moment où le développement se fait, mais après ce serait un centre-ville, alors...

M. Savard (Christian) : ...on pourrait le décider ou il pourrait y avoir des orientations qui soient données. Et je... sur la mécanique, comment y arriver, avec le délai qu'on a eu pour la commission, je n'ai pas 100 % des réponses à donner. Ça arrive qu'on a beaucoup de réponses, à Vivre en ville. Dans ce cadre-ci, on se laisse un peu de marge de manoeuvre, mais oui, il faudrait donner signal. Et, si je peux me permettre, je vais donner l'exemple de...

Le Président (M. Schneeberger) : ...donnez-moi juste un instant...

M. Savard (Christian) : Oui, excusez.

Le Président (M. Schneeberger) : ...parce que le temps est terminé.

M. Savard (Christian) : Excusez-moi.

Le Président (M. Schneeberger) : Par contre, il y a eu des discussions, puis, du côté ministériel, ils vous alloueraient un 10 minutes de temps supplémentaire qu'ils n'ont pas pris, alors, qui va être réparti sur les trois groupes d'opposition. Alors, j'ai besoin du consentement pour ça. Alors, j'imagine que vous allez consentir certainement, mais j'ai besoin d'en faire la... en tout cas, là, pas la motion, mais, en tout cas, de le dire. Alors, vous avez un 6 min 18 s, 2 min 6 s pour le député de Taschereau et 1 min 36 s pour le député des Îles.

Mme Caron : Donc, bref, on peut... c'est à moduler en fonction des cas, parce qu'il peut y avoir des cas particuliers où...

M. Savard (Christian) : Je vais... Je suis... J'ai donné l'exemple de Brossard parce que je suis de la Rive-Sud de Montréal, je suis né là-bas, même si maintenant j'habite majoritairement à Québec. Vous savez, il y a du développement autour des Promenades St-Bruno, puis la ville de Saint-Bruno veut développer. Il n'y a pas de station de REM. C'est... va être un développement probablement axé autour de l'auto, qui est axé aussi autour de la 30. Mais pourquoi, eux, qui vont se développer là grâce à la 30, il n'y a pas de redevance de développement à payer, mais que Brossard, qui va avoir un développement axé autour du transport en commun, bien, il y a des redevances de développement?

Il y a comme là quelque chose qu'il faut... qu'il faut pousser la réflexion au Québec sur notre fiscalité pour faire en sorte que ça soit... L'écofiscalité, c'est encourager les bons comportements, que ça soit des comportements individuels ou corporatifs, encourager les bons... ou municipaux, encourager les bons comportements et décourager les moins bons, sans obligatoirement les interdire, avoir une certaine régulation économique par rapport à ça, et le régime actuel ne le permet pas. Le régime proposé, là, va pouvoir le permettre pour ceux qui vont vouloir jouer le jeu, mais ceux qui ne voudront pas jouer le jeu ou qui vont essayer de pousser un peu là où ce que ça va être plus facile ou... il n'y a pas vraiment de balise. Et ce bout-là, on pense qu'il nous faut une bonne réflexion par rapport à ça. On est quand même favorables au projet de loi pour commencer, mais je pense qu'il va nous falloir un grand tour de roue collectif pour aller plus loin et arriver à un régime fiscal qui va nous amener dans la bonne direction.

Mme Caron : D'accord. Maintenant, pour la recommandation 7, où vous parlez d'un taux maximal de 5 % plutôt que le 1 % pour les logements vacants, la Pre Tremblay, qui a fait une présentation avant vous, nous proposait plutôt un maximum de 3 % mais qui serait appliqué progressivement, par exemple, peut-être un 0,5 % la première année, ensuite 1 % la deuxième année ou... bon, peu importe la temporalité, mais qui permet aux promoteurs d'avoir une prévisibilité aussi sur... pas aux promoteurs, mais aux propriétaires de logements vacants d'avoir une prévisibilité. Est-ce que c'est quelque chose que vous verrez d'un bon oeil aussi?

M. Savard (Christian) : C'est une approche qui pourrait s'avérer, effectivement, intéressante. C'est sûr que nous, on... c'est un peu un électrochoc qu'on propose, parce qu'on considère que... tu sais, que d'avoir des locaux vacants, en 2023, pendant qu'on est en crise de l'habitation... c'est parce qu'il y en a, des gens, qui s'assoient dessus, pour différentes raisons. Ça fait qu'effectivement le taux qu'on propose est un peu un électrochoc, mais, s'il arrivait une solution, peut-être, mitoyenne, ça pourrait être aussi intéressant. C'est intéressant à considérer, effectivement.

Mme Caron : Merci. Je vais...

Le Président (M. Schneeberger) : ...

Mme Dufour : Oui. Merci, M. le Président. Je vais peut-être profiter des minutes qui me restent pour vous entendre davantage sur la façon, disons, administrative d'être capable de recenser les logements vacants. Il y a plusieurs... On a entendu d'autres municipalités qui semblaient voir ça quand même pas évident, là. Tu sais, la mesure est intéressante, mais comment l'appliquer, ça, c'est moins évident. Même que la Fédération québécoise des municipalités nous a carrément dit qu'ils n'avaient pas les moyens, là, de faire ça, là, les petites municipalités. Donc, j'aimerais vous entendre, parce que vous faites une proposition, là, dans votre mémoire, ça fait que, peut-être, vous pourriez nous en parler davantage.

M. Savard (Christian) : C'est un défi. Il faut voir aussi si tout le monde va vouloir l'utiliser ou pas, là, il y a ça aussi éventuellement comme option, mais je ne crois pas qu'on puisse faire... Puis, à la limite, si on a des idées, on vous les transmettra avec grand plaisir. On a une équipe en habitation à Vivre en ville qui pourrait aussi... pourrait vous revenir avec une réponse plus précise. Mais il faut trouver des moyens... et je pense que c'est une demande aussi de beaucoup de villes, là, il faut trouver des moyens de remettre sur le marché, le plus rapidement possible, tous les espaces qu'on a besoin. C'est ça, le grand défi de la crise de l'habitation, le déficit de logements qu'on a. Donc, il faut agir. Et ce n'est pas parce qu'une mesure est imparfaite ou pas applicable à 100 % à tout le monde qu'il ne faut pas... qu'il ne faut pas l'adopter dans ce cadre-ci, je pense.

Mme Dufour : ...excusez-moi, vous parlez dans votre mémoire, dans le fond, du relevé 31. Je comprends, c'est à peu près la même chose pour le registre des loyers, là, j'avais vu ça aussi dans le 31.

M. Savard (Christian) : Oui, tout à fait.

Mme Dufour : Donc, peut-être... et, c'est ça, comment vous voyez ça? Ce serait l'ensemble des contribuables qui auraient à remplir ce document-là, à ce moment-là?

M. Perreault (Émile) : Oui, c'est ça, on peut... je peux y aller sur le relevé 31. On n'est pas rentré dans la mécanique exacte de quel, par exemple, champ pourrait être inclus au relevé 31 pour aller chercher l'information nécessaire, mais on a fait le constat, puis on n'est pas la seule organisation à faire ce constat-là, il nous manque des données sur la situation du logement au Québec. On dépend essentiellement de données qui sont issues de statistiques fédérales, la SCHL. C'est des données qui sont... qui ne sont pas parfaites, qui sont incomplètes. Et, en intégrant, par exemple, au relevé 31 des champs qui nous permettraient d'aller chercher cette information-là à la source directement, qui serait gérée par le gouvernement du Québec mais mise à la disposition, par la suite, pour les municipalités, en données ouvertes, bien, ça permettrait d'avoir un portrait de la situation peut-être un peu plus exact que ce qu'on a actuellement, surtout que, les duplex, les triplex, on n'a pas d'information sur ce type de logements là actuellement, puis, dans les centres urbains, au Québec, en grande partie, ce sont des immeubles qui font partie du portrait.

• (18 h 10) •

Mme Dufour : OK. Puis vous parlez...

Le Président (M. Schneeberger) : On n'a plus...

Mme Dufour : Est-ce que mon temps est terminé?

Le Président (M. Schneeberger) : C'est pas mal fini.

Mme Dufour : OK. Parfait. Bien, merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de député de Taschereau.

M. Grandmont : Pour combien de temps, M. le Président?

Le Président (M. Schneeberger) : Pour un 5 min 34 s.

M. Grandmont : 5 min 34 s. Merci beaucoup, M. le Président. M. Savard, M. Perreault, merci beaucoup pour votre présence. Merci pour votre mémoire très étoffé, considérant le peu de temps que vous avez eu pour le rédiger. Donc, merci pour votre contribution.

Première question, j'aurais... je vous poserais la question assez largement, là. Est-ce que le régime fiscal actuel et ce qui est proposé dans le PL n° 22 actuellement favorisent l'étalement urbain au Québec? Je veux dire, actuellement, là, ce qu'on a sur la table, et le projet de loi...

M. Savard (Christian) : Qu'est-ce qui est sur... Le régime fiscal actuel ne permet pas, effectivement, d'internaliser les coûts de notre développement urbain, notamment le développement urbain en mode étalé en périphérie. Donc, en quelque sorte, notre régime fiscal a tendance à subventionner l'étalement urbain en n'attachant pas tous les coûts liés à ce développement-là à la taxation ou au régime fiscal. Donc, c'est un enjeu important, au Québec, de notre régime fiscal.

Le projet de loi actuel pourrait ou ne pourrait pas s'attaquer à cette situation-là de manière... et donc ça va être à chaque ville... les villes vont pouvoir maintenant prendre action, mais certaines pourraient ne pas le faire, et certaines pourraient même empirer la situation, et certaines pourraient aller... finalement, améliorer la situation. Donc, c'est comme si on avait fait le bon premier pas en commençant à réfléchir à une approche par secteurs, une approche par catégories d'immeubles mais qu'il n'y a pas de... on ne sait pas la destination qu'on veut atteindre, d'où certains ajustements qu'on propose.

Et on propose même qu'à terme... éventuellement, là, je pense qu'il faut regarder que la question des redevances de développement soit davantage gérée à l'échelle nationale, à l'échelle du Québec, pour avoir un éventuel outil de redistribution entre les secteurs à consolider, qui redemandent parfois des investissements publics, versus les développements qui se font en mode d'étalement, qui coûtent de l'argent. Donc, il pourrait y avoir éventuellement un genre de péréquation municipale. Je pense que c'est un chantier qu'on a à ouvrir.

Mais donc, pour répondre... finir la réponse, oui, le régime pousse à l'étalement actuellement, et le projet de loi ne pousse pas mais ne... peut même permettre d'aller dans le sens... dans le bon sens mais pourrait aussi maintenir la situation actuelle puis l'empirer s'il y a des mauvais joueurs.

M. Grandmont : Est-ce que vous pensez qu'une forme de compétition entre municipalités peut s'installer et que, finalement, on n'utilise pas les outils qui sont mis de l'avant par le projet de loi... puis, justement, aller dans le sens de poursuivre l'étalement urbain, là?

M. Savard (Christian) : C'est tout à fait ça, et on pense que les villes doivent avoir une certaine marge de manoeuvre pour leurs réalités propres. Mais, par exemple, on pense que, les redevances de développement, ça va être difficile d'aller au bout de cet outil-là en raison de la compétition entre les villes, parce que, si la bonne chose à faire, c'est x, pour internaliser les coûts de développement, pour être moins incitatif à l'étalement, pour qu'il y ait un coût, par exemple, à l'artificialisation des sols, à, donc, construire sur des milieux naturels, par exemple, si l'autre... la voisine ne le fait pas, l'autre ville ne fera pas, parce qu'elle dit : Ils vont tous partir dans l'autre ville.

Donc, c'est clair pour moi qu'on ne va pas au bout de nos outils fiscaux à travers le régime actuel et que, particulièrement pour les redevances de développement, une approche nationale serait probablement... aurait probablement plus d'impact positif que l'approche à la pièce.

M. Grandmont : Sur les expropriations... pas déguisées, les... pardon, les redevances de développement, vous dites : Il faudrait exclure les centres-villes, il faudrait exclure les coeurs villageois. Je comprends de votre schéma, là, à la page 12, où vous voulez aller.

Vraiment une question pratico-pratique, là, puis j'essaie de me mettre dans la peau de la ministre, là : Comment on... Quel chemin on prend pour rétablir la bonne... tu sais, le bon mode de taxation par secteurs, alors que tout le monde se sent accoté, on est dans une situation où les hypothèques ont monté? Ça fait que, bref, comment on réussit à rééquilibrer ça, là? Est-ce qu'on le fait de façon progressive avec les nouvelles constructions, par exemple?

M. Savard (Christian) : Bien, c'est... Vous savez, à titre d'exemple... puis là c'est une question quand même assez profonde. Ce n'est pas pour rien qu'on propose un chantier. Puis on trouve que, dans le projet de loi, il y a les premiers outils. C'est juste, comme on le dit... on ne leur donne pas la destination, donc on pourrait faire à peu près n'importe quoi. Mais, lorsqu'on fait des changements de taxation, ce qui est important, là, c'est... si, à un moment donné, on dit : Bien, ça, là, les gens ne payaient pas le juste coût, bien, pour y arriver, effectivement, c'est, sur les nouvelles constructions, toujours plus facile. Lorsqu'il y a eu les fusions municipales, on a ajusté des taux de taxation puis on l'a fait sur 15 ans. Éventuellement, lorsque viendra le temps, ça pourra être une manière d'y arriver.

M. Grandmont : Merci encore pour votre présentation.

M. Savard (Christian) : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous allons maintenant du côté des Îles-de-la-Madeleine. À vous.

M. Arseneau : Oui. Merci beaucoup, MM. Savard et Perreault, pour la présentation et le riche mémoire. Je vais aussi aborder la question des redevances de développement et des outils.

Bien, d'abord, peut-être, de façon plus générale, vous avez mentionné à plusieurs reprises qu'on ne connaît pas la destination. Est-ce qu'on peut, dans le cadre d'un... du travail des législateurs, selon vous, inscrire une destination? Ce que vous êtes en train de dire, qu'il faudrait amender le projet de loi, est-ce qu'il y a une façon, selon vous, de le préciser?

M. Savard (Christian) : Notre position, puis c'est notre recommandation n° 1, c'est que, pour arriver à la vraie destination, il va falloir avoir une bonne... un bon chantier collectif sur cette question-là. Nous, on est plus favorables à

adopter le projet de loi avec certains ajustements. Puis, comme j'ai dit, on n'a pas 100 % des réponses, mais il y en a un facile, par exemple, sur l'habitation à but non lucratif. Ça, on pourrait dire : Il n'y a pas de redevance là-dessus. Ce n'est pas très difficile et ça améliorerait le projet de loi.

Est-ce qu'on pourrait dire : Les villes, sur certains secteurs centraux en revitalisation, ne peuvent pas avoir des redevances plus élevées? Vous le savez, actuellement, il y a des villes, là, qui dit : On veut revamper notre centre-ville, mais ça coûte aussi cher la porte au centre-ville, si quelqu'un construit des nouvelles unités d'habitation, qu'à... au pourtour de la ville, tu sais. Donc, il y a comme peut-être là des mécanismes à aller chercher. Donc...

Puis il y a aussi des bons aspects du projet de loi sur les immeubles vacants, les choses comme ça, qu'on considère important de conserver. Selon moi, c'est pour ça qu'on dit que c'est un bon premier pas, mais il faut tout de suite commencer à voir qu'est-ce... comment on pourrait aller plus loin, là, dans cette fiscalité-là, pour s'en aller vers une meilleure adéquation entre les coûts du développement versus la taxation, mais également pour un développement urbain plus durable. Donc, c'est comme... on a des bons outils de départ, mais ça pourrait avoir certaines... Beaucoup de villes pourraient prendre des mauvaises directions, malheureusement.

M. Arseneau : Bien, exactement, mais on a quand même un enjeu où on... enfin, plusieurs souhaitent que les villes soient considérées comme des gouvernements de proximité et... bon, il y a des élus qui sont démocratiquement choisis par leurs populations, et leur donner le pouvoir, la flexibilité, et tout ça. Comment est-ce qu'on trouve cet équilibre-là? Parce que vous avez même évoqué qu'on pourrait même... j'allais... centraliser les revenus. Est-ce que ça ne va pas à l'encontre, justement, d'une prise en charge davantage locale ou régionale des défis?

M. Savard (Christian) : C'est pour ça qu'il peut y avoir une modulation par villes, mais il y a certains grands principes et... je dirais, par exemple, la protection de l'environnement, la protection des finances publiques fait en sorte que c'est normal que l'État québécois joue un certain rôle pour orienter. Et je pense qu'il n'y a pas un gouvernement qui n'a pas dit... qui n'a pas dit : Bien, c'est nous qui prenons les grandes orientations, et les villes les appliquent d'une certaine manière. Dans certains cas, là, bien, les villes pourraient aller complètement à l'encontre des grandes orientations qu'on s'est données. J'espère que non, j'espère que le milieu municipal ne le fera pas, mais ça pourrait arriver. Et on sent bien, d'ailleurs, que le législateur, là, dans... à travers la proposition, s'est même donné des poignées sur les redevances sur développement pour peut-être pallier à certaines dérives possibles. C'est ce que je comprends.

M. Arseneau : Il y avait l'idée de... je pense, ça a été évoqué dans certains mémoires, de... soit d'un observatoire ou de s'assurer que, justement, une fois qu'on a donné des outils aux municipalités... bien, qu'on puisse valider si elles sont... Est-ce que c'est un peu dans le sens de vos propositions, qu'on puisse valider si les outils supplémentaires sont utilisés à bon escient?

• (18 h 20) •

M. Savard (Christian) : Je pense que de monter notre niveau de connaissance sur l'utilisation de ces outils-là est essentiel. Et on sait déjà... par exemple, les redevances de développement sont appliquées, là, depuis quelques années, et nous, on constate déjà certaines taxes aux bonnes pratiques. Le REM en est une, certaine taxe à la densité. Donc, il y en a déjà, des pratiques, qui ne vont pas obligatoirement dans le bon sens, actuellement. Et donc c'est pour ça qu'on propose, en recommandation n° 1, d'ouvrir ce chantier-là pour donner un autre tour de roue, éventuellement dans une... dans un second temps, pour faire en sorte d'avoir un régime fiscal plus durable pour les municipalités du Québec, plus durable dans tous les sens du terme.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup.

M. Arseneau : Merci beaucoup.

M. Savard (Christian) : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci pour votre apport à la commission.

Mémoires déposés

Alors, avant de conclure les auditions, je procède au dépôt des mémoires des personnes et des organismes qui n'ont pas été entendus mais qui ont déposé un mémoire. Donc, cela est fait.

Alors, je remercie tout le monde pour la contribution aux travaux.

Et la commission, ayant accompli son mandat, ajourne ses travaux sine die. Bonsoir à tous.

(Fin de la séance à 18 h 21)