

*LOI MODIFIANT LA LOI
SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE
ET D'AUTRES DISPOSITIONS
LÉGISLATIVES*

MUNI-EXPRESS

Cette publication a été réalisée par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Une version électronique de ce document est disponible en ligne.

ISBN : 978-2-550-96639-5 (PDF)

Dépôt légal – 2023

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2023

Table des matières

1. Pouvoirs fiscaux	5
1.1. Permettre la taxation distincte selon les secteurs (art. 18, 25, 42, 49, 55, 71, 89).....	5
1.2. Élargir l'utilisation des taux variés de taxe foncière aux immeubles résidentiels et retirer les contraintes limitant le nombre de sous-catégories non résidentielles (art. 18, 25, 50, 58 à 61, 63 à 70, 73, 74, 80, 88 et 91)	5
1.3. Rehausser le taux de taxe maximal applicable aux terrains vagues desservis (art. 62 et 72)	6
1.4. Permettre l'imposition d'une taxe sur la valeur foncière à l'égard des logements vacants (art. 20 et 27)	6
1.5. Permettre le partage entre municipalités des revenus (art. 35).....	7
1.6. Mieux encadrer le recours aux redevances de développement (art. 1 à 4, 43 à 48 et 86)	8
1.7. Permettre l'imposition de redevances pour le transport en commun (art. 1 à 4, 21, 22, 28, 29, 43 à 48 et 86)	8
2. Pouvoirs d'aide des municipalités.....	9
2.1. Étaler le paiement des droits sur les mutations immobilières (art. 37, 38, 39, 40).....	9
2.2. Prolonger le pouvoir d'aide temporaire pour les municipalités locales pour la relance économique (art. 83).....	9
2.3. Prolonger le pouvoir d'aide temporaire de constituer un fonds de soutien aux entreprises pour les municipalités régionales de comté (MRC) (art 84)	9
2.4. Crédit de taxes pour les propriétaires visés par certains actes municipaux (art. 6)....	10
3. Compétence des municipalités locales et des MRC en matière d'habitation....	10
3.1. Compétence générale en habitation (art. 31, 32, 33, 34, 36, 15, 23).....	10
3.2. Pouvoirs d'aide en matière d'habitation (art. 32, 33).....	11
3.2.1. Pouvoir d'aide à l'hébergement transitoire de personnes dans le besoin, et aux logements sociaux, abordables et étudiants (LCM, art. 84.2)	11
3.2.2. Pouvoir d'aide au logement locatif (LCM, art. 84.4)	12
3.2.3. Pouvoir d'aide au logement accessoire occupé par un parent ou un proche aidant (LCM, art. 84.3)	13
3.2.4. Pouvoir d'aide à l'accession à la propriété (LCM, art. 84.5)	14
3.2.5. Pouvoir d'aide à l'acquisition de terrains par des nouveaux résidents (LCM, art. 84.6)	14
3.3. MRC (art. 36)	15

4. Mesures concernant l'expropriation de fait (art. 6 et 87)	15
4.1. Effet expropriant d'un acte municipal (LAU, art. 245)	16
4.2. Avis aux propriétaires concernés (LAU, art. 245.1)	17
4.3. Procédure pour intenter un recours (LAU, art. 245.2).....	17
4.4. Calcul de l'indemnité d'expropriation (LAU, art. 245.3).....	17
4.5. Droit de retrait de l'organisme municipal (LAU, art. 245.3 et 245.5).....	18
4.6. Crédit de taxes (LAU, 245.4)	18
4.7. Entrée en vigueur et mesures transitoires (Loi, art. 6 et 54.1)	18
5. Mesures diverses	19
5.1. Préciser les pouvoirs permettant au ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie (MEIE) d'accompagner et de soutenir financièrement des organismes municipaux en matière de développement économique régional (art. 76)	19
5.2. Élargir les objets pouvant être financés par le Fonds régions et ruralité (FRR) (art. 77, 78)	19
5.3. Permettre, dans certaines situations, à un élu municipal d'avoir un intérêt direct ou indirect dans un contrat avec la municipalité impliquant un commerce de proximité ou un fournisseur de services de nature manuelle (art. 17, 24 et 41)	20
5.4. Faciliter l'accès aux dossiers de propriétés (art. 51, 52, 53, 54).....	22
5.5. Maintenir les taux actuels de compensations tenant lieu de taxes pour les immeubles des réseaux de l'éducation et de la santé (art. 75)	22
5.6. Régulariser le versement de compensations tenant lieu de taxes à l'égard des immeubles de l'Institut de recherches cliniques de Montréal (art. 56, 57, 75, 82, 90)	23
5.7. Permettre aux municipalités locales et aux MRC d'imposer une taxe d'immatriculation destinée au financement du transport collectif et habiliter la SAAQ à conclure des ententes de perception (art. 19, 26, 30, 81)	23
5.8. Inscrire le transfert de la croissance d'un point de la TVQ dans la Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (LMAMROT) (art. 79)	23
5.9. Accroître les pouvoirs d'encadrement des villes de Montréal et de Longueuil à l'égard de leur office de consultation ou de participation publique (art. 7 à 14)	24
5.10. Abattage d'arbres (art. 5)	24
5.11. Durée du mandat du vérificateur général (art. 16)	25
5.12. Permettre aux MRC de posséder une réserve foncière	25
6. Entrée en vigueur	26

Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives

La [Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives](#) (2023, chapitre 33; projet de loi n° 39, ci-après la « Loi ») a été sanctionnée le 8 décembre 2023 et s'inscrit notamment dans le cadre du nouveau partenariat entre le gouvernement du Québec et les gouvernements de proximités.

Les mesures qui en découlent contribuent à moderniser le régime fiscal municipal et à innover dans les pratiques à cet égard. En effet, elles permettent notamment de donner plus d'autonomie aux gouvernements de proximité, leur accordent de nouveaux pouvoirs en matière de fiscalité et facilitent la diversification de leurs sources de revenus. De plus, elles apportent des avenues d'intervention permettant de participer à la mise en œuvre de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT) et de soutenir l'accès aux logements.

1. Pouvoirs fiscaux

1.1. Permettre la taxation distincte selon les secteurs (art. 18, 25, 42, 49, 55, 71, 89)

Afin d'octroyer plus de flexibilité aux municipalités en matière de fiscalité municipale, il est maintenant possible d'appliquer une taxation différenciée par secteur. Ce régime peut notamment être utilisé pour favoriser la densification de certains secteurs ou en soutien à d'autres situations d'ordre économique, par exemple, la revitalisation d'un centre-ville ou lors de travaux majeurs sur une artère commerciale.

Les taux de base sectoriels devront respecter un écart maximum de 33,3 % par rapport à un taux uniformisé, lequel devra correspondre à la moyenne des taux sectoriels pondérés proportionnellement à la valeur imposable totale de chaque secteur. Concrètement, le taux uniformisé correspond au taux de base qui devrait s'appliquer si la municipalité locale n'utilisait pas la taxation par secteur.

Les secteurs visés doivent être définis lors du dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation. Toutefois, afin de permettre à un plus grand nombre de municipalités d'appliquer ce nouveau pouvoir, une mesure transitoire permet de diviser le territoire municipal en secteurs à l'égard de tout rôle en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

1.2. Élargir l'utilisation des taux variés de taxe foncière aux immeubles résidentiels et retirer les contraintes limitant le nombre de sous-catégories non résidentielles (art. 18, 25, 50, 58 à 61, 63 à 70, 73, 74, 80, 88 et 91)

Afin d'encourager l'aménagement durable du territoire par l'entremise d'outils fiscaux ciblés, les municipalités peuvent maintenant déterminer des taux distincts applicables aux immeubles résidentiels, soit à des sous-catégories choisies par la municipalité. Les taux distincts devront se situer dans une fourchette allant de 66,6 % à 133,3 % du taux de base.

À titre d'exemple, une telle mesure pourrait encourager la densification en permettant l'application d'un taux de taxation plus faible pour les immeubles de plus d'un logement.

À des fins de concordance, certains ajustements ont été apportés aux dispositions relatives aux immeubles non résidentiels. Ainsi, le nombre de sous-catégories non résidentielles pouvant être mises en place par les municipalités n'est plus limité.

Celles-ci doivent être définies avant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation. Il est à noter que le rôle préliminaire, qui était auparavant obligatoire pour la création des sous-catégories des immeubles non résidentiels, devient maintenant facultatif.

1.3. Rehausser le taux de taxe maximal applicable aux terrains vagues desservis (art. 62 et 72)

Les municipalités locales peuvent maintenant établir un taux particulier pour les terrains desservis pouvant s'élever jusqu'à quatre fois le taux de base.

Une exemption est prévue pour les personnes ayant acquis, par succession, la propriété d'un terrain vague desservi ou d'une part indivise de celui-ci. Elles peuvent bénéficier d'un crédit de taxes foncières équivalent à la portion des taxes excédant celles qui auraient été payables si le taux établi équivalait à deux fois le taux de base. L'exemption est valable pour une période de deux ans, renouvelable pour deux autres années, si la municipalité le juge opportun. Cela permettra d'alléger le fardeau lié à une succession en octroyant un délai aux héritiers ou aux légataires pour convenir de l'utilisation du terrain.

Étant donné que la taxation des terrains vagues non desservis dans le périmètre d'urbanisation peut, par le biais de l'imposition d'une taxe supplémentaire, être équivalente au taux de la taxe applicable aux terrains vagues desservis, un crédit de taxe similaire est applicable pour ceux qui acquièrent, par succession, ce type de terrain lorsque le cumul des taux applicables à la taxe générale et à la taxe supplémentaire dépasse deux fois le taux de base.

1.4. Permettre l'imposition d'une taxe sur la valeur foncière à l'égard des logements vacants (art. 20 et 27)

Les municipalités pourront imposer une taxe sur la valeur foncière des immeubles comportant un logement vacant ou sous-utilisé à des fins d'habitation.

Le taux de taxation applicable aux logements vacants ou sous-utilisés ne peut excéder :

- 1 % lorsque la municipalité commence à imposer la taxe;
- 2 % lorsque la municipalité impose la taxe depuis au moins une année;
- 3 % lorsque la municipalité impose la taxe depuis au moins deux années consécutives.

Ce pouvoir permet de viser les immeubles comportant au moins un logement qui n'est pas occupé pendant un minimum de 180 jours par an par son propriétaire, un proche ou un autre occupant en raison, dans ce dernier cas, d'un bail, y compris une sous-location.

De plus, pour être assujetti à la taxe, un logement doit disposer des caractéristiques suivantes :

- comporter une sortie indépendante;
- comporter des installations sanitaires et pour cuisiner qui sont fonctionnelles, pourvues d'eau courante et à l'usage exclusif des occupants du logement;
- être habitable à l'année.

Soulignons qu'un logement pourrait tout de même être assujetti à cette taxe alors qu'il ne possède pas les caractéristiques précédentes, si cela est en raison d'une contravention à une disposition d'un règlement en matière de salubrité, de construction ou d'entretien des bâtiments.

Aussi, notons que des exemptions à la taxe sont prévues à l'égard des logements sociaux et abordables et dans les cas suivants :

- un logement qui est inaccessible une partie de l'année en raison de l'absence d'entretien d'une voie publique durant cette période;
- un établissement d'hébergement touristique, sauf s'il s'agit d'une résidence de tourisme;
- un logement qui est utilisé par son propriétaire comme résidence secondaire et qui n'est pas offert en location à un touriste. Cette exemption ne s'appliquerait qu'à un seul logement par propriétaire sur le territoire d'une municipalité;
- un chalet ou une maison de villégiature;
- pendant toute période où y est applicable un ordre d'évacuation émis par une autorité judiciaire ou administrative;
- pendant toute période où son occupant, lorsqu'il s'agit de son domicile, ne peut l'occuper en raison de son état de santé;
- pendant les 24 mois qui suivent le décès de son propriétaire, lorsqu'il s'agissait de sa résidence principale;
- pendant toute période où il est inhabitable en raison de travaux majeurs;
- une résidence privée pour aînés.

Enfin, les municipalités sont habilitées à déterminer les modalités de perception de la taxe. Ainsi, une municipalité pourrait, par exemple, demander aux propriétaires de remplir un formulaire d'auto-déclaration pour chaque immeuble visé et établir une date limite pour le soumettre, à défaut de quoi, il serait considéré comme vacant et soumis à la taxe.

1.5. Permettre le partage entre municipalités des revenus (art. 35)

Les municipalités se voient octroyer le pouvoir de conclure des ententes de partage des revenus avec d'autres municipalités.

Les revenus pouvant être partagés pourraient provenir de la taxe foncière générale, du pouvoir général de taxation et d'une redevance réglementaire. Les municipalités sont ainsi habilitées à prévoir, dans le cadre d'une entente, les modalités permettant de déterminer les montants qui seront partagés et la répartition des revenus entre elles. Elles auront également la possibilité d'établir un fonds, ainsi que la structure de gouvernance qui y sera liée.

Une telle mesure pourrait permettre d'atténuer les éventuelles externalités négatives d'un projet de développement et ainsi, améliorer l'acceptabilité sociale au sein de la population et des municipalités avoisinantes. Elle pourrait également favoriser une meilleure cohésion régionale.

1.6. Mieux encadrer le recours aux redevances de développement (art. 1 à 4, 43 à 48 et 86)

Afin de clarifier le champ d'application de la redevance de développement, la ministre des Affaires municipales a dorénavant le pouvoir réglementaire de déterminer les infrastructures et les équipements municipaux pouvant être financés par une redevance de développement, d'exempter des personnes du paiement de la redevance, de préciser les types de travaux assujettis et de prévoir un régime transitoire pour les redevances déjà en vigueur. Aussi, d'ici à ce que ce règlement soit édicté, la Loi prévoit qu'une redevance de développement ne peut être exigée à l'égard des logements sociaux et abordables.

Il est maintenant possible que le fonds destiné à recueillir une redevance de développement puisse servir à rembourser toute avance d'un autre fonds afin d'éviter que la perception de la redevance ne soit compromise par les opérations de gestion des liquidités de la municipalité.

Les municipalités peuvent dorénavant moduler la redevance selon certains critères permettant notamment d'encourager les constructions durables ou la densification. Aussi, afin de permettre une certaine flexibilité dans l'utilisation des surplus générés par la redevance, il est maintenant possible que les municipalités puissent l'utiliser aux fins de l'infrastructure ou de l'équipement pour lequel il a été perçu, par exemple, pour du maintien d'actif ou des améliorations.

Également, les conseils d'agglomération pourront exiger une redevance de développement pour financer les infrastructures et équipements d'agglomération, à la condition de conclure une entente pour sa perception avec les municipalités liées visées. Celles qui souhaitent financer par une redevance de développement leur quote-part d'agglomération ou le partage d'infrastructures ou d'équipements sont habilitées à le faire.

Enfin, il est maintenant possible aux municipalités d'accorder un crédit de taxe à l'égard des propriétaires des immeubles qui ont été visés par une redevance de développement lorsqu'une taxe spéciale est également levée pour une même infrastructure ou un même équipement.

1.7. Permettre l'imposition de redevances pour le transport en commun (art. 1 à 4, 21, 22, 28, 29, 43 à 48 et 86)

Ce nouveau pouvoir permet à l'ensemble des municipalités locales de financer les coûts liés aux infrastructures, aux équipements et au fonctionnement du transport collectif, et ce, par l'entremise d'une redevance dédiée. Cette dernière pourrait être exigée de diverses façons, y compris lors de la délivrance d'un permis pour la réalisation de travaux de construction ou de rénovation.

Les municipalités sont habilitées à définir, par règlement, les différents paramètres de mise en place de la redevance, tels que la méthode de calcul, le taux de la redevance et les zones qui y seraient assujetties.

Par souci de cohérence avec la redevance de développement, la ministre des Affaires municipales a le pouvoir réglementaire d'exempter des personnes du paiement de la redevance de transport et de préciser les types de travaux assujettis. Aussi, d'ici à ce que ce règlement soit édicté, la Loi prévoit qu'une redevance de transport ne peut être exigée à l'égard des logements sociaux et abordables.

2. Pouvoirs d'aide des municipalités

2.1. Étaler le paiement des droits sur les mutations immobilières (art. 37, 38, 39, 40)

La *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* a été modifiée afin de permettre aux municipalités de prévoir, par règlement, les modalités selon lesquelles un droit de mutation peut être payé en plusieurs versements.

Un taux d'intérêt ne peut être imposé à l'égard des différents versements. Une municipalité peut cependant appliquer un taux à compter du jour pour lequel chaque versement est dû.

2.2. Prolonger le pouvoir d'aide temporaire pour les municipalités locales pour la relance économique (art. 83)

Sanctionnée le 25 mars 2021, la [Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions](#) (projet de loi n° 67, art. 129) octroyait aux municipalités locales un pouvoir d'aide temporaire pour la relance économique.

Des détails sur ce pouvoir peuvent être consultés dans le [Muni-Express publié à ce moment](#).

Il était prévu que la période d'admissibilité au programme ne pouvait dépasser le 25 mars 2024. Étant donné le contexte actuel de ralentissement économique, celle-ci a été prolongée pour une période de trois ans. Ainsi, cette période ne peut maintenant dépasser le 25 mars 2027 (art. 83 de la Loi).

2.3. Prolonger le pouvoir d'aide temporaire de constituer un fonds de soutien aux entreprises pour les municipalités régionales de comté (MRC) (art 84)

La *Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions* (art. 130) avait également octroyé un pouvoir aux MRC de constituer un fonds d'investissement destiné à soutenir financièrement des entreprises dont les revenus ont diminué en raison de la pandémie de la COVID-19.

Il était prévu que la période d'admissibilité à l'aide financière accordée dans le cadre du fonds ne pouvait dépasser le 25 mars 2024. Étant donné le contexte actuel de ralentissement économique, celle-ci a été prolongée pour une période de trois ans. Ainsi, elle ne peut maintenant dépasser le 25 mars 2027 (art. 84 de la Loi).

2.4. Crédit de taxes pour les propriétaires visés par certains actes municipaux (art. 6)

La section 4 du présent Muni-Express décrit les mesures concernant l'expropriation de fait (art. 6 de la Loi). Un pouvoir d'aide est prévu dans le contexte de ces dispositions introduites dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU).

Toute municipalité peut octroyer un crédit de taxes au propriétaire d'un immeuble concerné par un acte municipal visé par l'une des trois présomptions prévues dans le cadre de ce régime, soit ceux qui poursuivent les objectifs suivants (LAU, art. 245.4) :

- protéger des milieux humides et hydriques;
- protéger des milieux qui ont une valeur écologique importante;
- la santé et la sécurité des personnes ou des biens.

Les dispositions de la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* (LISM) s'appliquent à un tel crédit de taxes.

3. Compétence des municipalités locales et des MRC en matière d'habitation

3.1. Compétence générale en habitation (art. 31, 32, 33, 34, 36, 15, 23)

La Loi introduit une compétence générale en habitation à la *Loi sur les compétences municipales* (LCM), au même titre, par exemple, qu'une compétence en environnement, en transport et en salubrité (art. 31). Cette compétence permet à toute municipalité locale d'exercer tout pouvoir non réglementaire en matière d'habitation (ex. : acquisition et vente d'immeubles d'habitation, embauche de personnel, soutien technique, passation de contrats pour des travaux sur les immeubles d'habitation détenus par la municipalité).

La Loi octroie également aux MRC cette compétence en habitation, à quelques différences près, lesquelles sont expliquées plus loin à la [section 3.3](#).

La modification législative maintient le pouvoir de location d'immeuble à des fins d'habitation des municipalités locales qui était prévu à la *Loi sur les cités et villes* et au *Code municipal du Québec*. En outre, elle le partage avec la MRC et en élargit la portée puisqu'elle introduit la possibilité de confier la gestion ou la location d'un tel immeuble à un tiers (LCM, art. 84.1). Les municipalités peuvent ainsi intervenir dans le marché locatif de différentes manières, par exemple, en louant des logements à :

- des clientèles peu nanties;
- des travailleurs étrangers temporaires (ex. : sur une base saisonnière);
- des personnes en réinsertion sociale, en collaboration avec un organisme communautaire (lequel pourrait gérer l'immeuble locatif), comme du logement de transition.

3.2. Pouvoirs d'aide en matière d'habitation (art. 32, 33)

L'article 90 de la LCM prévoit un pouvoir d'aide général pour les municipalités locales dans les domaines de compétence qui y sont prévus. Toutefois, l'approche est différente en matière d'habitation, puisque plusieurs pouvoirs d'aide spécifiques sont prévus (art. 32 et 33), soit pour :

- l'hébergement transitoire de personnes dans le besoin dans des logements sociaux, abordables et étudiants;
- les logements accessoires occupés par un parent ou un proche aidant;
- les logements locatifs;
- l'accession à la propriété;
- l'acquisition de terrains par de nouveaux résidents.

3.2.1. Pouvoir d'aide à l'hébergement transitoire de personnes dans le besoin, et aux logements sociaux, abordables et étudiants (LCM, art. 84.2)

Toute municipalité locale peut accorder une aide aux fins suivantes :

- l'hébergement transitoire de personnes dans le besoin;
- l'accroissement ou le maintien de l'offre de logements sociaux, abordables ou destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil du Québec (CcQ);
- le bon fonctionnement d'un organisme qui a la gestion de logements sociaux ou abordables.

Les formes d'aide possibles sont une subvention, un crédit de taxes, un prêt, une vente ou une location d'un bien municipal sous la valeur marchande, une jouissance gratuite d'un immeuble, un partage d'une ressource municipale (ex. : employé payé par la municipalité et mis à la disposition), etc.

Par un tel pouvoir, les municipalités peuvent, par exemple, verser une subvention à un organisme communautaire qui offre des logements de transition (pour une clientèle en réinsertion sociale, avec supervision et soutien psychosocial) (art. 84.2 de la LCM). Ce pouvoir est complémentaire à celui de l'article 91 de la LCM, qui autorise les municipalités à accorder une aide pour l'assistance aux personnes physiques défavorisées ou dans le besoin.

L'aide visant l'accroissement de l'offre de logements sociaux, abordables ou destinés à des personnes aux études pourrait comprendre, par exemple :

- la construction de nouveaux immeubles;
- l'acquisition d'immeubles locatifs existants pour les destiner à une vocation sociale, abordable ou étudiante;
- la reconversion d'immeubles de bureaux en immeubles à logements destinés à une des vocations mentionnées;
- l'agrandissement ou la subdivision d'immeubles existants.

Le maintien de l'offre de tels logements pourrait quant à lui comprendre, par exemple :

- la rénovation d'immeubles existants;
- le réaménagement d'immeubles (ex. : refaire les divisions);

- l'acquisition d'un immeuble qui a déjà l'une des vocations mentionnées, pour éviter qu'il ne la perde (ex. : qu'il soit destiné à une clientèle aisée).

En outre, une municipalité peut fournir toute aide au bon fonctionnement d'un organisme qui assure la gestion de logements sociaux ou abordables. Ceci lui permet, par exemple, de verser une subvention pour couvrir certains frais administratifs, l'animation des locataires (ex. : aide à un comité de résidents) ou certains projets (ex. : jardin partagé, murale collective). Une municipalité pourrait également fournir des ressources à ces organismes (ex. : prêt de local, travaux de réparation effectués par les fonctionnaires municipaux).

À défaut d'exclusion expresse, la LISM s'applique aux pouvoirs mentionnés précédemment. Par exemple, une municipalité ne peut pas aider une entreprise commerciale en vertu de ce pouvoir, même si celle-ci offre du logement abordable ou des services de gestion d'immeubles.

Cependant, une exception à la LISM est introduite dans un cas particulier. Une municipalité peut verser une aide à la réalisation d'un projet de logement social, abordable ou destiné aux personnes aux études lorsqu'il est sous la responsabilité d'une entreprise commerciale, pour autant que le projet fasse l'objet d'une entente conclue entre le gouvernement et un tiers. Une telle entente doit prévoir expressément la possibilité d'une contribution municipale. Cette exception permettrait, autrement que par l'entremise des pouvoirs municipaux disponibles avant l'entrée en vigueur de la Loi, aux municipalités de participer au financement de projets réalisés dans le cadre [d'ententes similaires à celles que le gouvernement a conclues en 2022 avec Desjardins, le Fonds de solidarité FTQ et Fondation](#).

Une exception à la LISM est également prévue pour le pouvoir d'aide au logement locatif décrit à la section suivante.

3.2.2. Pouvoir d'aide au logement locatif (LCM, art. 84.4)

L'art. 85 de la Loi abroge le pouvoir d'aide en matière de logement locatif qui était prévu à l'article 133 de la [Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives](#) (projet de loi n° 49 de 2021, voir le [Muni-Express publié le 10 novembre 2021](#)).

L'art. 32 introduit toutefois un pouvoir similaire qui se trouve maintenant à l'art. 84.4 de la LCM : toute municipalité locale peut, par règlement, adopter un programme d'aide visant à favoriser la construction ou l'aménagement de logements locatifs, à l'exception de ceux destinés à des fins touristiques. L'aide peut prendre la forme d'une subvention, d'un prêt ou d'un crédit de taxes et sa durée ne peut excéder 5 ans ou, dans le cas d'un prêt, 20 ans.

Le programme doit prévoir des règles ayant pour objet d'assurer qu'un logement construit grâce à une aide municipale demeure utilisé à des fins résidentielles locatives pour une période d'au moins cinq ans.

La LISM ne s'applique pas à cette aide, ce qui signifie qu'elle peut être versée à une entreprise commerciale (ex. : entrepreneur qui construit des logements locatifs). De plus, il n'y a pas d'exigences quant à la valeur des loyers de l'immeuble visé. Ce sont principalement ces deux éléments qui distinguent ce pouvoir de celui décrit à la [section 3.2.1](#), qui vise de manière plus générale le logement abordable, social ou étudiant. Ainsi, l'objectif de ce pouvoir est surtout de stimuler une augmentation de l'offre de logements locatifs.

Contrairement au pouvoir antérieur qui visait également la location, le nouveau pouvoir vise seulement la construction et l'aménagement.

La Loi allège aussi certaines exigences que l'ancienne disposition imposait aux municipalités :

- il n'est plus requis de prévoir le délai dans lequel les travaux de construction ou de rénovation, selon le cas, doivent être entrepris et terminés;
- il n'est plus requis de prévoir des hausses de loyers maximales durant les cinq premières années de location d'un logement construit avec l'aide du programme et les cas et conditions dans lesquelles elles sont applicables.

Une municipalité peut toutefois intégrer ces balises à son programme, de son propre chef.

La nouvelle disposition change légèrement le plafond de l'aide. Ce dernier doit correspondre à la moyenne annuelle du plus élevé des montants entre 25 000 \$ et 1 % du total des crédits budgétaires de la municipalité.

La Loi retire aussi l'obligation de faire approuver tout programme municipal par la ministre responsable de l'Habitation. Une approbation de la ministre des Affaires municipales est cependant nécessaire dans les cas où une municipalité dépasse le plafond maximal de l'aide. Dans ce cas, entre l'adoption du règlement et son approbation, la municipalité doit donner un avis public qui décrit l'objet du règlement et mentionne le droit pour tout contribuable de transmettre à la ministre son opposition écrite au cours de la période de 30 jours qui suit la publication de l'avis. La ministre pourra considérer ces oppositions dans l'analyse du programme, avant de donner son approbation.

Une municipalité doit produire chaque année un rapport portant sur l'aide accordée en vertu du programme et le publier sur son site Internet ou, à défaut d'en avoir un, sur celui de la MRC dans laquelle est se situe.

Un régime transitoire prévoit le maintien des programmes municipaux d'aide au logement locatif adoptés en conformité avec l'ancien article 133 de la [Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives](#), mais restreint leur période d'admissibilité au 1^{er} janvier 2027 (art. 92 de la Loi). Au-delà de cette date, si elle souhaite toujours intervenir dans ce domaine, la municipalité devra adopter un programme conformément aux nouvelles dispositions de la LCM. Si son programme est d'emblée conforme aux nouvelles dispositions de la Loi, elle peut le maintenir.

3.2.3. Pouvoir d'aide au logement accessoire occupé par un parent ou un proche aidant (LCM, art. 84.3)

La Loi maintient le pouvoir d'aide en matière de logement accessoire instauré par la *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions* (art. 84.3 de la LCM, plutôt que l'article 91.3 qui est maintenant abrogé). Ce pouvoir favorise l'offre par les municipalités de toute forme d'aide, y compris un crédit de taxes, aux propriétaires d'une habitation unifamiliale qui comporte un logement accessoire et dont l'un ou l'autre des logements est occupé par :

- une personne proche aidante de l'occupant de l'autre logement;
- une personne qui a, ou a eu, un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire;

- d'un conjoint de fait, avec l'occupant de l'autre logement.

Pour davantage de détails, il est possible de se référer à la section 7.3 du [guide explicatif Muni-Express : Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions](#).

3.2.4. Pouvoir d'aide à l'accession à la propriété (LCM, art. 84.5)

La Loi accorde aux municipalités locales un pouvoir d'adopter, par règlement, un programme en vertu duquel elle accorde de l'aide sous forme de prêts afin de favoriser l'accession à la propriété (LCM, art. 84.6). Ce programme doit respecter les conditions et modalités fixées par règlement du gouvernement.

Cet article entrerait en vigueur à l'adoption du règlement par le gouvernement (art. 93 de la Loi). Ainsi, pour l'instant, il n'est pas encore possible pour les municipalités d'adopter de tels programmes.

3.2.5. Pouvoir d'aide à l'acquisition de terrains par des nouveaux résidents (LCM, art. 84.6)

La Loi octroie un nouveau pouvoir aux municipalités locales pour adopter, par règlement, un programme d'aide visant à favoriser l'établissement de nouveaux résidents sur son territoire (LCM, art. 84.6).

Les municipalités qui peuvent bénéficier de ce pouvoir doivent répondre aux conditions d'admissibilité suivantes :

- être situées hors d'une région métropolitaine de recensement (RMR). Les RMR actuelles du Québec sont les suivantes : Saguenay, Québec, Sherbrooke, Trois-Rivières, Montréal, Gatineau. Cette liste pourrait changer selon les variations de population;
- avoir moins de 5 000 habitants;
- satisfaire au moins à un des deux critères suivants :
 - › avoir un bilan démographique stagnant ou négatif au cours des trois années précédant l'adoption d'un programme selon les estimations de l'Institut de la statistique du Québec;
 - › avoir une proportion de la population de 65 ans ou plus supérieure ou égale à 30 %.

L'aide ne peut être accordée qu'aux fins de favoriser l'acquisition d'un terrain dans le but d'y construire la résidence principale du bénéficiaire de l'aide. Celle-ci ne peut pas servir à faire l'acquisition d'un immeuble existant ou d'un terrain où serait construit un logement destiné à être loué par la suite. L'aide peut prendre la forme :

- d'une aliénation de terrain à titre gratuit ou à des conditions préférentielles (vendu sous sa valeur marchande);
- d'une subvention;
- d'un crédit de taxes.

Le programme d'aide doit être conforme à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme. De plus :

- les terrains visés doivent être situés dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité;

- les parties du territoire où l'aide peut être offerte doivent être déterminées dans le programme.

Ainsi, une municipalité ne peut pas offrir son aide n'importe où sur son territoire; il est attendu qu'elle vise les secteurs qui doivent être consolidés (ex. : terrains où les services d'aqueduc et d'égout sont offerts).

Un tel programme d'aide ne peut excéder une durée de cinq ans. Toutefois, il peut être reconduit si les conditions d'admissibilité susmentionnées sont toujours respectées au moment de la reconduction.

Le plafond maximal de l'aide est fixé à la moyenne annuelle du montant le plus élevé entre 25 000 \$ et 1 % du total des crédits budgétaires de la municipalité locale. Si elle souhaite dépasser ce plafond, elle doit obtenir l'approbation de la ministre des Affaires municipales. Dans ce cas, entre l'adoption du règlement et l'approbation de la ministre, la municipalité doit donner un avis public qui décrit l'objet du règlement et mentionne le droit pour tout contribuable de lui transmettre son opposition écrite au cours de la période de 30 jours qui suit la publication de l'avis. La ministre pourra le considérer dans l'analyse du programme, avant de donner son approbation.

Une municipalité doit produire chaque année un rapport sur l'aide accordée en vertu du programme et le publier sur son site Internet ou, à défaut d'en avoir un, sur celui de la MRC où elle se situe.

3.3. MRC (art. 36)

Les MRC ont dorénavant également une compétence générale en habitation (art. 36 de la Loi), concurrente à celle des municipalités locales.

En conséquence, les MRC disposent des mêmes pouvoirs non réglementaires que les municipalités locales (ex. : acquérir un immeuble d'habitation). Elles ont également le pouvoir de louer un immeuble à des fins d'habitation.

La Loi autorise les MRC à exercer les différents pouvoirs d'aide de manière concurrente avec les municipalités locales, à l'exception de ceux liés à l'accession à la propriété et d'aide à l'acquisition de terrain pour des nouveaux résidents, lesquels ne peuvent être exercés par une MRC (art. 36 de la Loi). En outre, dans l'exercice de leur pouvoir d'aide, elles ne peuvent pas octroyer de crédit de taxes.

En ce qui concerne le pouvoir d'aide au logement locatif, le plafond d'aide applicable pour déterminer si une autorisation de la ministre est requise est calculé, pour une MRC, sur son propre budget.

4. Mesures concernant l'expropriation de fait (art. 6 et 87)

Le corpus législatif, dont la LAU, confie des outils aux organismes municipaux qui permettent d'encadrer l'utilisation du sol et les activités sur leur territoire. Ces pouvoirs peuvent servir par exemple à protéger des milieux naturels, à protéger le patrimoine, à réduire les risques de sinistre, ou tout simplement à assurer une occupation optimale du sol au bénéfice des générations actuelles et futures. Par leur nature, les règlements qui découlent de ces pouvoirs entraînent nécessairement des restrictions au droit de propriété. Or, certaines décisions récentes des tribunaux ont reconnu la validité de tels règlements, tout en les considérant comme des

expropriations de fait (aussi appelées « expropriations déguisées ») qui doivent être indemnisées en vertu du CcQ.

Dans ce contexte, la Loi (art. 6) clarifie l'interaction entre le droit de propriété et l'effet potentiellement expropriant d'un acte municipal et précise les procédures applicables en cas de recours en expropriation de fait.

Dans la présente section, le terme « acte » doit être interprété au sens d'un acte juridique pris par un organisme municipal en vertu de la LAU comme un règlement, une mesure de contrôle intérimaire, une décision discrétionnaire du conseil, etc. L'organisme municipal peut être autant une municipalité locale, une MRC qu'une communauté métropolitaine.

En outre, la Loi détermine que les dispositions en matière d'expropriation de fait s'appliquent aux actes municipaux pris en vertu d'autres lois et qui visent à régir l'utilisation du sol ou les constructions (LAU, art. 245,6). À titre d'exemple, cela pourrait viser un règlement d'urbanisme pris en vertu d'une charte municipale, un règlement de citation d'un bien patrimonial en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* ou un règlement relatif à l'environnement pris en vertu de la LCM.

4.1. Effet expropriant d'un acte municipal (LAU, art. 245)

La Loi introduit l'article 245 de la LAU qui détermine les circonstances dans lesquelles un acte municipal peut être considéré comme une expropriation de fait. Cet article définit les éléments qui doivent être considérés par les tribunaux dans l'évaluation de l'effet expropriant d'un acte municipal. Cette évaluation repose sur les considérations suivantes :

1. L'effet d'un acte municipal sur le droit de propriété ne donne pas lieu au versement d'une indemnité d'expropriation au propriétaire, lorsqu'il demeure possible de faire une utilisation raisonnable de son immeuble.

La Loi confirme le principe jurisprudentiel selon lequel un acte municipal peut restreindre l'exercice du droit de propriété, sans pour autant donner lieu au paiement d'une indemnité, à moins que les restrictions imposées soient tellement sévères qu'elles empêchent toute utilisation raisonnable d'un immeuble.

2. Un immeuble doit être considéré comme susceptible d'une utilisation raisonnable, lorsque l'atteinte au droit de propriété est justifiée.

La Loi introduit la notion « d'atteinte justifiée » au droit de propriété, qui doit être examinée en fonction des circonstances en cause et de la proportionnalité de l'atteinte au droit de propriété par rapport à l'effet recherché par l'organisme municipal.

Aussi, le caractère justifié d'une atteinte au droit de propriété doit s'évaluer en tenant compte, entre autres, des éléments suivants :

- › les caractéristiques de l'immeuble (ex. : celles physiques, sa localisation, sa superficie, les contraintes qui le grèvent, l'usage qui en est fait);
- › les objectifs prévus dans la planification territoriale en vigueur (ex. : le plan d'urbanisme, le schéma ou le plan métropolitain d'aménagement et de développement);
- › l'intérêt public (ex. : la saine cohabitation des usages, la qualité de l'environnement, dont la conservation de la biodiversité, la protection du patrimoine culturel, l'optimisation de l'occupation du sol).

3. Certains actes bénéficient d'une présomption quant à leur caractère justifié, car elles poursuivent des objectifs fondamentaux en aménagement du territoire soit :
 - › la protection de milieux humides et hydriques;
 - › la protection de milieux qui ont une valeur écologique importante;
 - › la santé et la sécurité des personnes ou des biens.

Par cette disposition, la Loi souligne que l'atteinte au droit de propriété qui découle d'actes visant ces finalités est considérée justifiée.

Les milieux humides et hydriques sont ceux visés à l'article 46.0.2 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Une exception est prévue à la présente présomption en ce qui concerne les milieux qui ont une valeur écologique importante, sans être humides et hydriques. Ainsi, pour que la présomption d'atteinte justifiée soit applicable sur la superficie à vocation forestière de tels milieux, l'acte municipal ne doit pas empêcher la réalisation d'activités d'aménagement forestier qui sont conformes à la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* (LADTF). L'[article 4 de la LADTF](#) définit ce qui constitue une activité d'aménagement forestier. Les superficies à vocation forestière sont identifiées au rôle d'évaluation foncière en vertu de l'[article 56.1 de la LFM](#).

4.2. Avis aux propriétaires concernés (LAU, art. 245.1)

Considérant que certains actes bénéficient dorénavant d'une présomption quant à leur caractère justifié, la Loi prévoit une exigence visant à informer les propriétaires de leur entrée en vigueur. Pour ce faire, le secrétaire de l'organisme municipal (ex. : greffier, greffier-trésorier) doit transmettre, dans les trois mois suivant l'entrée en vigueur de tels actes, un avis aux propriétaires de tout immeuble visé. Si applicables, ces transmissions peuvent s'effectuer en parallèle de la publication des avis concernant l'entrée en vigueur d'un règlement d'urbanisme (LAU, art. 137.15). Ensuite, le secrétaire doit déposer, au conseil de l'organisme, un rapport attestant de la transmission de ces avis.

4.3. Procédure pour intenter un recours (LAU, art. 245.2)

L'article 245.2 de la LAU, introduit par la Loi, encadre la procédure pour intenter un recours en expropriation de fait. Ainsi, il est précisé que le propriétaire qui souhaite être indemnisé en raison de l'effet expropriant d'un acte municipal doit prendre son recours devant la Cour supérieure. À des fins de prévisibilité, ce recours doit être pris dans un délai de trois ans suivant l'entrée en vigueur de l'acte qui porte atteinte au droit de propriété.

4.4. Calcul de l'indemnité d'expropriation (LAU, art. 245.3)

Lorsqu'un acte municipal est déclaré avoir un effet expropriant, l'article 245.3 de la LAU prévoit que le tribunal détermine dans son jugement l'indemnité définitive à laquelle le propriétaire pourrait avoir droit. Celle-ci est alors divisée en deux montants, soit les sommes qui sont dues :

- au propriétaire, dans tous les cas (dont l'indemnité pour les inconvénients), qui seront versées suivant le jugement;
- si l'atteinte au droit de propriété ne cesse pas (dont l'indemnité immobilière).

Le tribunal doit calculer ces sommes en fonction des dispositions de la [Loi concernant l'expropriation](#) (projet de loi n° 22), sanctionnée le 29 novembre 2023.

4.5. Droit de retrait de l'organisme municipal (LAU, art. 245.3 et 245.5)

Suivant le calcul de l'indemnité, l'organisme municipal décide s'il désire faire cesser l'atteinte au droit de propriété ou se porter acquéreur de la propriété concernée. Cette décision doit être notifiée au tribunal dans un délai de quatre mois suivant le jugement.

Si l'organisme municipal décide de ne pas faire cesser l'atteinte au droit de propriété, il doit payer l'ensemble de l'indemnité et reçoit la propriété en contrepartie.

S'il décide de faire cesser l'atteinte au droit de propriété (ex. : en modifiant sa réglementation), l'organisme municipal doit le faire dans le délai accordé par le jugement, lequel ne peut être inférieur à neuf mois. Un règlement dont le seul but est de faire cesser cette atteinte n'est pas susceptible d'approbation référendaire (LAU, art. 245.5).

À défaut de faire cesser l'atteinte au droit de propriété dans le délai prescrit, l'organisme municipal sera contraint d'acquérir la propriété concernée. Le cas échéant, le tribunal peut ajuster l'indemnité en fonction de nouveaux inconvénients associés au non-respect du délai.

4.6. Crédit de taxes (LAU, 245.4)

Toute municipalité peut octroyer un crédit de taxes au propriétaire d'un immeuble concerné par un acte municipal visé par l'une des trois présomptions décrites précédemment, soit ceux qui poursuivent les objectifs suivants (LAU, art. 245.4) :

- la protection de milieux humides et hydriques;
- la protection d'un milieu qui a une valeur écologique importante;
- la santé et la sécurité des personnes ou des biens.

Les dispositions de la LISM s'appliquent à un tel crédit de taxes.

4.7. Entrée en vigueur et mesures transitoires (Loi, art. 6 et 54.1)

Les articles concernant l'expropriation de fait sont entrés en vigueur à la date de la sanction de la Loi. Cependant, la Loi prévoit aussi différentes dispositions rétroactives et transitoires :

- L'article 245 de la LAU est déclaratoire, c'est-à-dire qu'il clarifie comment s'interprète la Loi. Les dispositions déclaratoires s'appliquent de façon rétroactive aux litiges en cours. Elles n'ont toutefois pas d'effet sur les affaires jugées définitivement.
- L'article 245.1 de la LAU, qui prévoit la transmission d'avis aux propriétaires concernés par certains actes municipaux, entre en vigueur six mois après la sanction de la Loi, donc le 8 juin 2024.
- Pour les actes en vigueur avant la sanction de la Loi, le délai de prescription de trois ans pour intenter un recours en expropriation de fait, introduit par l'article 245.2 de la LAU, débute à la date de la sanction de la Loi. L'ancien délai, prévu par le CcQ, est toutefois maintenu s'il a déjà commencé à courir, mais ne peut excéder trois ans après la sanction de la Loi.

- Les procédures prévues par l'article 245.3, notamment la possibilité de faire cesser une atteinte au droit de propriété, s'appliquent rétroactivement aux instances en cours pour lesquelles le juge n'a pas encore pris l'affaire en délibéré. Il doit être noté que cette rétroactivité ne s'applique pas aux règles relatives à la fixation de l'indemnité. Ce sont donc les règles en matière de calcul de l'indemnité qui étaient applicables au moment de l'entrée en vigueur de l'acte municipal qui seront utilisées par les tribunaux.

5. Mesures diverses

5.1. Préciser les pouvoirs permettant au ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie (MEIE) d'accompagner et de soutenir financièrement des organismes municipaux en matière de développement économique régional (art. 76)

La *Loi sur le ministère de l'Économie et de l'Innovation* (art. 4) prévoit que le ministre responsable de cette loi, dans l'accomplissement de sa mission, peut notamment offrir, aux conditions qu'il détermine dans le cadre des orientations et politiques gouvernementales et dans certains cas avec l'autorisation du gouvernement, son accompagnement aux entrepreneurs ainsi que son soutien financier ou technique à la réalisation d'actions ou de projets.

La Loi (art. 76) modifie cette disposition pour préciser que le ministre peut également offrir son accompagnement aux municipalités, afin de contribuer au développement économique de leur territoire, selon les mêmes modalités. Il s'agit d'une précision visant à éviter toute ambiguïté à cet effet.

5.2. Élargir les objets pouvant être financés par le Fonds régions et ruralité (FRR) (art. 77, 78)

La Loi (art. 77) élargit les objets pouvant être financés par le FRR. Ainsi, il peut dorénavant servir à financer une initiative relative à une compétence municipale, dans une perspective de développement ou de vitalisation des régions. Ceci pourrait, par exemple, viser des mesures en habitation.

Les autres objets du FRR demeurent inchangés.

La Loi (art. 78) modifie également les règles de délégation de gestion du FRR. En effet, la ministre des Affaires municipales peut déjà déléguer sa gestion en partie à une municipalité ou un autre organisme compétent en matière de développement régional pour le Nord-du-Québec au sens de la *Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire*. La municipalité ou l'organisme pouvait déjà, le cas échéant, charger de cette gestion son comité exécutif, un de ses membres ou son directeur général. Dorénavant, il est prévu que la municipalité ou l'organisme puisse aussi charger de cette gestion leur comité administratif (pour une MRC).

Finalement, la municipalité ou l'organisme peut dorénavant sous-déléguer, par entente, la gestion d'une partie du FRR à une municipalité locale dont le territoire est compris dans le sien. Toute entente de sous-délégation doit alors être transmise à la ministre. La municipalité locale peut à son tour, le cas échéant, charger de cette gestion son comité exécutif, un membre de ce comité ou son directeur général.

5.3. Permettre, dans certaines situations, à un élu municipal d'avoir un intérêt direct ou indirect dans un contrat avec la municipalité impliquant un commerce de proximité ou un fournisseur de services de nature manuelle (art. 17, 24 et 41)

Exception relative aux élus municipaux

L'article 304 de la *Loi sur les élections et les référendums* (LERM) interdit à un élu d'avoir un intérêt direct ou indirect dans un contrat avec sa municipalité. L'article 305 de la LERM prévoit, néanmoins, certaines exceptions. Cet article est modifié afin d'y ajouter deux exceptions, dont l'une pour l'acquisition ou la location de biens dans un commerce de proximité, et l'autre pour les contrats ayant pour objet la fourniture de certains services exécutés manuellement.

Rappelons que le recours à ces exceptions implique de respecter l'ensemble des règles applicables en matière de gestion contractuelle. Les autres règles encadrant les conflits d'intérêts demeurent aussi applicables, notamment celles prévues à l'article 6 de la *Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale* ainsi que les obligations relatives à la déclaration d'intérêts pécuniaires (LERM, art. 357 à 363) et à la divulgation d'un intérêt pécuniaire, lors d'une séance (art. 361 à 363).

Acquisition et location de biens dans un commerce de proximité

Cette exception permet à une municipalité de faire des achats ou des locations dans un commerce de proximité (ex. : épicerie, quincaillerie, dépanneur, station-service, restaurant) détenu par un élu ou dans lequel un élu détient un intérêt. La liste des types de commerces de proximité visés sera précisée par un règlement de la ministre des Affaires municipales. **L'exception entrera en vigueur lors de la publication du règlement.**

Des achats ou des locations pourraient ainsi être faits dans un tel commerce si celui-ci est le seul de ce type sur le territoire de la municipalité et s'il est le plus près du lieu où siège le conseil que tout autre commerce du même type situé dans une autre municipalité. Dès qu'un autre commerce du même type est présent sur le territoire, il est impossible d'avoir recours à l'exception, et ce, même si le commerce lié à l'élu est le plus près du lieu où siège le conseil. Précisons que la distance doit être établie en fonction de celle réelle parcourue par voie routière et non à vol d'oiseau.

Si le type de commerce visé n'est pas présent sur le territoire de la municipalité, celle-ci pourrait s'approvisionner dans un commerce lié à un élu, situé hors de son territoire, dans la mesure où il s'agit du commerce de ce type le plus près du lieu où siège le conseil.

Dans le cas des matériaux de construction, ils ne peuvent être acquis pour l'exécution de projets de construction ou de rénovation. L'exception autorise seulement l'acquisition de matériaux pour un montant maximum de 5 000 \$ par projet, et ce, pour des travaux d'entretien ou de réparation (ex. : le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre ou encore la réparation d'une rampe d'accès). Le montant maximal s'applique seulement aux matériaux et non aux autres coûts comme la main-d'œuvre si les travaux sont exécutés par une tierce partie.

Contrats ayant pour objet la fourniture de certains services exécutés manuellement

Une exception ciblant certains services exécutés manuellement devant s'effectuer sur place (ex. : entretien ménager, déneigement) a également été ajoutée à la LERM. Celle-ci est en vigueur depuis la sanction de la Loi. Pour qu'elle soit applicable, la municipalité doit auparavant faire des démarches afin d'acquérir le service souhaité auprès d'un fournisseur qui n'est pas lié à l'élu ou

dans lequel il a un intérêt. Pour les contrats dont les montants sont inférieurs au seuil obligeant un appel d'offres public, elle doit donc, minimalement, procéder à un appel d'offres sur invitation auprès d'au moins trois fournisseurs suivant la procédure prévue aux articles 573.1 de la LCV ou 936 du CM. Il n'est, par ailleurs, pas nécessaire que les fournisseurs soient établis sur le territoire de la municipalité.

La municipalité doit aussi publier un avis d'intention indiquant qu'elle prévoit retenir les services d'un élu ou d'un fournisseur avec lequel l'élu a un intérêt. L'avis doit être publié dans le système électronique d'appel d'offres du gouvernement du Québec et respecter la mécanique prévue aux articles 573.3.0.0.1. de la LCV et 938.0.0.1 du CM. Rappelons que cette exception ne fait pas référence à la notion de fournisseur unique prévue dans ces articles. L'avis doit être publié pendant une période d'au moins 15 jours. Si aucun fournisseur ne se manifeste suivant cette démarche, la municipalité pourrait contracter avec l'élu ou le fournisseur avec lequel il a un intérêt, conformément aux règles prévues dans son règlement de gestion contractuelle (RGC).

Pour un contrat nécessitant une demande de soumissions publiques, la municipalité doit procéder à un premier appel d'offres. Si ce processus ne lui a pas permis de retenir un soumissionnaire, la municipalité doit lancer un second appel d'offres auquel l'élu ou le fournisseur peut déposer une soumission. Les modalités doivent alors être identiques au premier.

Le membre du conseil ou le fournisseur concerné ne doit pas avoir déposé de soumission lors du premier appel d'offres et ce membre ne doit d'aucune manière, lors du second appel d'offres, avoir participé au processus d'adjudication du contrat ou avoir bénéficié d'un traitement préférentiel comparativement aux autres soumissionnaires potentiels. Le fournisseur lié à l'élu doit aussi être le seul à avoir déposé une soumission conforme lors du second appel d'offres public pour que le contrat lui soit adjugé.

Étant donné son caractère exceptionnel, la durée maximale d'un contrat, en pareille circonstance, serait de deux ans au cas où un autre fournisseur voudrait éventuellement offrir le service. Toute personne ou tout fournisseur pourrait, par ailleurs, signaler à la municipalité qu'il serait disposé à offrir ses services au moment où le contrat prendra fin.

Exception relative aux employés municipaux

Les articles 116 de la LCV et 269 du CM prévoient que quiconque a directement ou indirectement, par lui-même ou par son associé, un contrat avec la municipalité ne peut être nommé à une charge de fonctionnaire ou d'employé de la municipalité.

En ce qui concerne l'acquisition et la location de biens dans un commerce dans lequel un fonctionnaire ou employé de la municipalité détient un intérêt, la Loi vient prévoir une exception identique à celle qui s'applique aux élus municipaux par l'ajout des articles 116.0.1 à la LCV et 269.1 au CM. **L'exception entrera donc également en vigueur lors de la publication du règlement de la ministre énumérant les commerces visés.** Contrairement aux élus municipaux, les employés et fonctionnaires ne sont toutefois pas visés par l'exception relative aux contrats ayant pour objet la fourniture de services exécutés manuellement.

Autres modalités d'application des exceptions relatives aux élus et aux employés

Si une municipalité prévoit utiliser ces exceptions, elle devra préciser cette possibilité dans son RGC, de même que l'obligation de publier le nom de l'élu ou de l'employé ainsi que du commerce visé sur

son site Internet¹. Elle pourrait, par ailleurs, prévoir des modalités spécifiques pour un contrat impliquant un élu ou un employé, lorsque la valeur de celui-ci est inférieure aux seuils d'appels d'offres publics. Par exemple, si le RGC prévoit qu'un contrat d'acquisition de bien ou de service d'une certaine valeur doit être attribué par appel d'offres sur invitation, l'exception nouvelle ne permettrait pas à la municipalité de procéder de gré à gré avec un élu ou un employé, selon le cas. Une démarche pour la conclusion du contrat devra explicitement être prévue dans le RGC.

Finalement, une liste de ces achats et contrats de service, incluant leurs montants, devra être déposée sur une base bisannuelle au conseil municipal ainsi que sur le site Internet de la municipalité afin que les citoyens puissent la consulter.

5.4. Faciliter l'accès aux dossiers de propriétés (art. 51, 52, 53, 54)

La LFM a été modifiée afin qu'un propriétaire ou un occupant puisse obtenir une copie des documents, communément appelé « dossier de propriété », rassemblés ou préparés par l'évaluateur relatif à son immeuble en vue de la confection ou de la tenue à jour du rôle d'évaluation foncière ou du rôle de la valeur locative.

De plus, la LFM précise désormais que de tels documents peuvent être consultés dans certaines circonstances par d'autres services de la municipalité locale, par l'organisme municipal responsable de l'évaluation ou par une régie intermunicipale. Pour ce faire, ces documents doivent être nécessaires pour une ou l'autre des fins suivantes :

- afin de répondre à une situation d'urgence relative à un immeuble qui est susceptible d'affecter la sécurité des personnes ou des biens;
- à des fins de prévention relativement à un immeuble. À titre d'exemple, identification des résidences possédant une piscine afin de cibler les efforts de prévention pour réduire les risques de noyade.

5.5. Maintenir les taux actuels de compensations tenant lieu de taxes pour les immeubles des réseaux de l'éducation et de la santé (art. 75)

Le *Règlement sur les compensations tenant lieu de taxes* prévoyait que, jusqu'au 31 décembre 2024, les taux des CTLT sont de 100 % du taux global de taxation (TGT) pour les immeubles faisant partie des réseaux de l'éducation et de la santé, à l'exception des écoles primaires et secondaires, dont le taux de compensation représentait 82 % du TGT.

Les taux prévus au *Règlement sur les compensations tenant lieu de taxes* remplaçaient ceux qui étaient inscrits dans la LFM avant la sanction de la Loi, qui correspondaient alors à 80 % du TGT pour les immeubles faisant partie des réseaux de l'éducation et de la santé, à l'exception des écoles primaires et secondaires pour lesquelles il correspondait à 25 %.

Dorénavant, les taux de compensations tenant lieu de taxes prévus dans le *Règlement sur les compensations tenant lieu de taxes* sont inscrits dans la LFM, soit 100 % du TGT pour les

¹ Si la municipalité n'a pas de site Internet, les publications prévues au huitième alinéa sont faites sur le site déterminé conformément au troisième alinéa de l'article 477.6 de la LCV ou de l'article 961.4 du CMQ.

immeubles faisant partie des réseaux de l'éducation et de la santé, à l'exception des écoles primaires et secondaires, dont le taux de compensation est fixé à 82 % du TGT. Les taux des CTLT pour les immeubles de l'État et les gouvernements étrangers demeurent inchangés.

5.6. Régulariser le versement de compensations tenant lieu de taxes à l'égard des immeubles de l'Institut de recherches cliniques de Montréal (art. 56, 57, 75, 82, 90)

L'Institut de recherches cliniques de Montréal a été ajouté aux immeubles exemptés, par la LFM, de toute taxe foncière municipale et scolaire et pour lesquels le gouvernement verse une compensation tenant lieu de taxes en contrepartie des services municipaux rendus.

5.7. Permettre aux municipalités locales et aux MRC d'imposer une taxe d'immatriculation destinée au financement du transport collectif et habiliter la SAAQ à conclure des ententes de perception (art. 19, 26, 30, 81)

La LCV et le CM ont été modifiés pour permettre aux municipalités locales sur le territoire desquelles une société de transport en commun a compétence en vertu de la *Loi sur les sociétés de transport en commun* ainsi qu'aux MRC qui déclarent compétence en matière de transport collectif d'imposer, par règlement, une taxe sur l'immatriculation de tout véhicule de promenade au nom d'une personne dont l'adresse inscrite dans le registre de la Société de l'assurance automobile du Québec (SAAQ) correspond à un lieu situé sur son territoire.

Cette taxe doit être destinée au financement du transport collectif. Le règlement de la municipalité ou de la MRC devra indiquer le montant exigible.

Dans le cas des MRC déclarant leur compétence en matière de transport collectif, un vote à la majorité des 2/3 des voix exprimées en faveur d'une telle taxe sera nécessaire à son imposition.

Une telle taxe ne peut être imposée sur le territoire d'une municipalité locale qui fait partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) ni sur le territoire de Saint-Jérôme, puisque la CMM dispose déjà d'un tel pouvoir sur le territoire de l'Autorité régionale de transport métropolitain.

Les municipalités et les MRC qui souhaitent imposer cette taxe devront convenir d'une entente de perception avec la SAAQ, qui la percevra lors du paiement des droits d'immatriculation. L'origine de la taxe doit être indiquée sur un document qui accompagne l'avis de paiement ou le reçu de transaction.

5.8. Inscrire le transfert de la croissance d'un point de la TVQ dans la Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (LMAMROT) (art. 79)

Le partage de la croissance d'un point de la TVQ a été enchâssé dans la LMAMROT. Les modalités inscrites à la Loi correspondent à celles prévues dans le cadre du [Partenariat 2020-2024](#).

Le montant annuel équivalant à la croissance des revenus générés par un point de la TVQ correspond à la différence entre la valeur d'un point de la TVQ d'après les Comptes publics les plus récents disponibles au moment du calcul et la valeur d'un point de la TVQ pour l'année de référence 2017-2018, laquelle est fixée à 1 644,5 M\$.

La valeur d'un point de la TVQ correspond à 10 % du total des taxes de vente, et ce, tant que le taux de la taxe de vente du Québec demeurera à 9,975 %.

La méthode de répartition du montant entre les municipalités sera établie par un règlement de la ministre des Affaires municipales. Une version renouvelée de cette formule de partage pourra être proposée par le milieu municipal, d'ici le 15 avril 2024, comme convenu dans la [Déclaration de réciprocité concernant le nouveau partenariat entre le gouvernement du Québec et les gouvernements de proximité](#), signée le 13 décembre 2023. D'ici le 31 décembre 2024, la formule de partage actuelle s'applique.

5.9. Accroître les pouvoirs d'encadrement des villes de Montréal et de Longueuil à l'égard de leur office de consultation ou de participation publique (art. 7 à 14)

Afin d'assurer un meilleur encadrement des pratiques administratives de l'Office de consultation publique de Montréal et de l'Office de participation publique de Longueuil, différentes modifications sont apportées à la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (art. 11 à 14 de la Loi) et à la *Charte de la Ville de Longueuil* (art. 7 à 10 de la Loi). Les modifications sont les mêmes pour chacun des offices :

- tout en conservant son indépendance quant à la réalisation de sa mission, l'office est désormais considéré comme un service de la Ville, et ce, à des fins administratives;
- les politiques et normes de la Ville en matière de gestion des ressources humaines, matérielles et financières s'appliquent donc à l'office et le président est responsable de veiller à leur application;
- le président, tout en continuant d'être nommé par le conseil de la Ville, est désormais assimilé à un directeur de service, et ce, à des fins administratives. Le directeur général n'a toutefois pas d'autorité sur celui-ci quant à l'exercice des fonctions de l'office;
- les commissaires demeurent indépendants de l'administration municipale. Toutefois, l'office doit se doter d'un code d'éthique et de déontologie applicable à ceux-ci et le faire approuver par le conseil de la Ville.
- les employés de l'office deviendront des employés de la Ville, par conséquent, le code d'éthique et de déontologie des employés leur sera applicable. Ce changement de statut entrera en vigueur à compter du 8 juin 2024. Ce délai permet d'assurer la préparation adéquate de l'intégration des employés de l'office au sein de la structure de la Ville.

Les autres modifications sont entrées en vigueur à la sanction de la Loi, le 8 décembre 2023.

5.10. Abattage d'arbres (art. 5)

La LAU (art. 233.1) prévoit un régime pénal particulier pour les contraventions à un règlement municipal en matière d'abattage d'arbres. Ce régime prévoit les règles de calcul des amendes, lesquelles se déclinent en un montant d'amende de base, auquel s'ajoute un montant

supplémentaire, calculé différemment selon que l'abattage illégal couvre une superficie de moins d'un hectare ou d'un hectare ou plus.

Afin d'assurer une protection accrue des milieux naturels et des arbres en milieu urbain par l'entremise de sanctions pénales dissuasives, les fourchettes d'amendes pour l'abattage illégal d'arbres sont rehaussées par la Loi (art. 5).

Catégorie d'amende		Montants d'amende antérieurs	Nouveaux montants d'amende
Amande de base		500 \$	2 500 \$
Abattage sur une superficie inférieure à un hectare	Amende minimale par arbre abattu	100 \$	500 \$
	Amende maximale par arbre abattu	200 \$	1 000 \$
	Amende totale maximale	5 000 \$	15 000 \$
Abattage sur une superficie d'un hectare ou plus	Amende minimale par hectare déboisé	5 000 \$	15 000 \$
	Amende maximale par hectare déboisé	15 000 \$	100 000 \$

Rappelons que ces nouveaux montants d'amende sont applicables sans avoir à être reproduits dans un règlement municipal. Par ailleurs, ces montants ont préséance sur tout montant d'amende différent inscrit dans un règlement municipal. Le cas échéant, les municipalités sont invitées à ajuster leur réglementation afin de refléter l'état actuel de la Loi.

Les nouveaux montants d'amende s'appliquent uniquement aux contraventions commises depuis la sanction de la Loi (8 décembre 2023).

5.11. Durée du mandat du vérificateur général (art. 16)

Une Ville ayant une population de 100 000 habitants et plus doit avoir à son emploi un vérificateur général membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec, détenant un permis de comptabilité publique. Celui-ci est nommé par résolution adoptée aux deux tiers des voix des membres du conseil municipal, et ce, pour un mandat unique de sept ans.

Dorénavant, une Ville pourra choisir de prolonger le mandat du vérificateur général sans que sa durée n'excède 10 ans.

5.12. Permettre aux MRC de posséder une réserve foncière

Une MRC peut dorénavant posséder des immeubles à des fins de réserve foncière (art. 23 de la Loi).

Les immeubles ainsi détenus peuvent être utilisés par la MRC pour toute fin de sa compétence.

6. Entrée en vigueur

Mesures	Articles visés	Date d'entrée en vigueur
Mieux encadrer le recours aux redevances de développement : déterminer les infrastructures et les équipements municipaux pouvant être financés par une redevance	1(2°), 4 (226.2, par. 3°)	À la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 226.2 de la LAU
Transmission d'avis aux propriétaires concernés par certains actes municipaux	6 (LAU, 245.1)	Le 8 juin 2024
Pouvoir d'aide à l'accession à la propriété	32 (LCM, 84.5)	À la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris par le gouvernement en application de l'article 84.5 de la LCM
Permettre, dans certaines situations, à un élu municipal d'avoir un intérêt direct ou indirect dans un contrat avec la municipalité impliquant un commerce de proximité ou un fournisseur de services de nature manuelle	17, 24, 41	À la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris par la ministre des Affaires municipales en application du deuxième alinéa de l'article 116.0.1 de la LCV, du deuxième alinéa de l'article 269.1 du CM ou du deuxième alinéa de l'article 305.0.1 de la LERM
Maintenir les taux actuels de compensations tenant lieu de taxes pour les immeubles des réseaux de l'éducation et de la santé	43	1 ^{er} janvier 2025
Inscrire le transfert du partage de la croissance d'un point de la TVQ dans la LMAMROT	48	1 ^{er} janvier 2025
Intégration des employés de l'Office de consultation publique de Montréal et de l'Office de participatin publique de Longueuil au sein de l'administration de la Ville de Montréal et de la Ville de Longueuil	10 et 14	8 juin 2024

