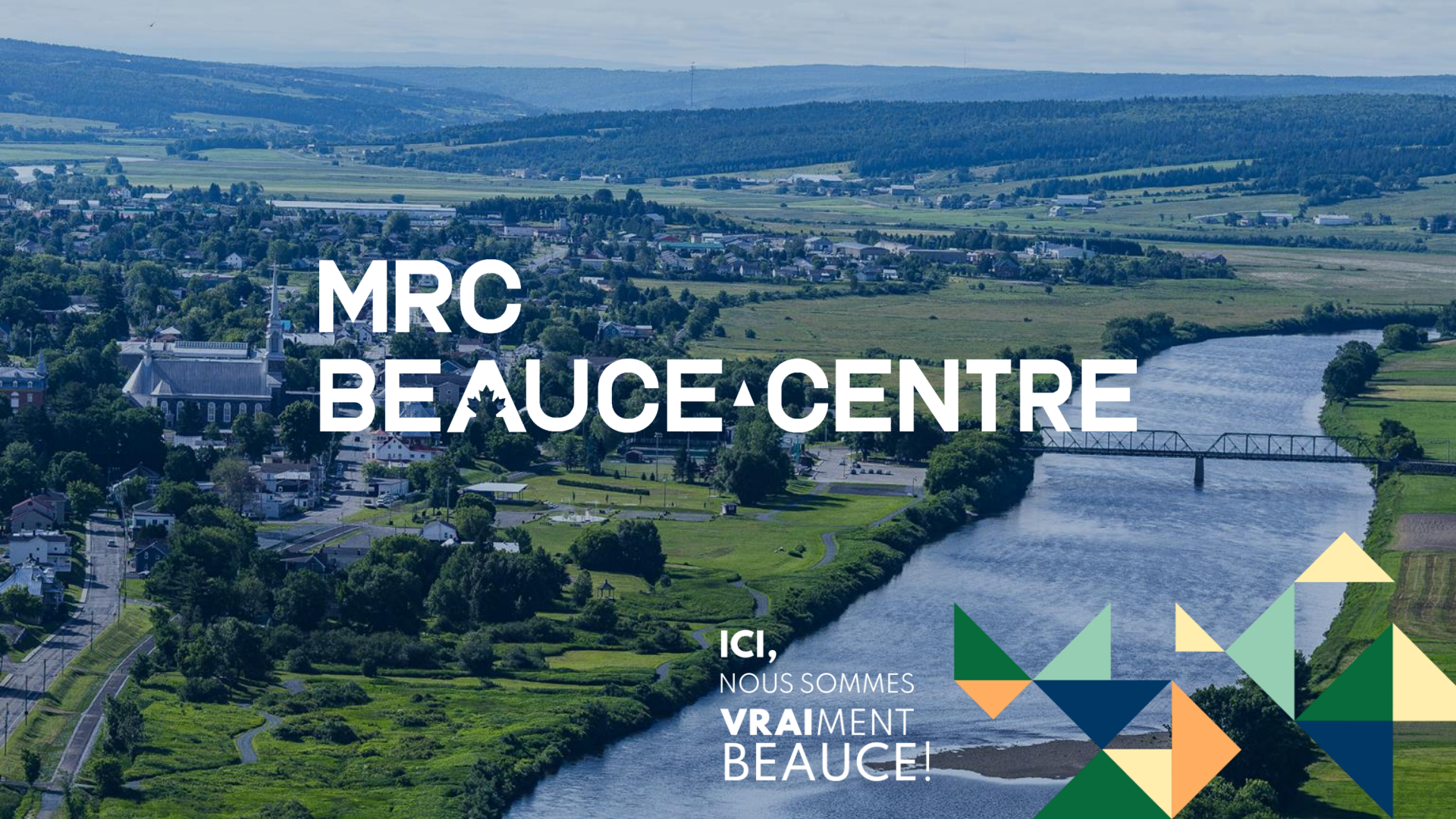


An aerial photograph of a town nestled along a river. A large bridge crosses the river in the middle ground. The town features a prominent church with a steeple. The surrounding landscape is lush with green fields and forests, with rolling hills in the background under a clear sky.

MRC BEAUCE CENTRE

ICI,
NOUS SOMMES
VRAIMENT
BEAUCE!



TABLE DES MATIÈRES

PL 31

Loi modifiant diverses
dispositions législatives en
matière d'habitation

PL 39

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

* Les modifications apportées qui ne
concernent pas l'aménagement ou
l'urbanisme ne sont pas nécessairement
abordés dans cette présentation



PL 31



PL 31 Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

- Sanctionnée le 21 février 2024
- Le PL comporte plusieurs mesures ayant fait les manchettes, mais nous allons nous attarder seulement aux mesures en lien avec **l'aménagement du territoire**. Pour les intéressés voir lien suivant pour détails sur les autres mesures : [PL 31](#)

Principales mesures :

- Mieux protéger les locataires et faire connaître leurs droits;
- Contrer les hausses de loyer abusives grâce à plus de transparence;
- Rendre plus flexible la cession de bail;
- Optimiser l'intervention du Tribunal administratif du logement (TAL) et offrir une meilleure accessibilité à la justice;
- Renforcer l'accès aux logements étudiants;
- Augmenter et préserver l'offre de logements sociaux et abordables en assurant une meilleure gestion du parc de logements;
- **Accélérer la réalisation de projets d'habitation en donnant des pouvoirs temporaires spéciaux aux municipalités:**
- Donner à la Société d'habitation du Québec (SHQ) de nouveaux outils pour financer du logement;
- Moduler certaines règles concernant la copropriété divise.



PL 31 Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

Accélérer la réalisation de projets d'habitation en donnant des pouvoirs temporaires spéciaux aux municipalités :

CONTEXTE :

- Dans certaines municipalités, la réglementation est complexe et limite le potentiel de construction de logements.
- À long terme, il faut miser sur le renouvellement de la planification et de la réglementation afin de mieux y intégrer des considérations relatives à l'habitation.
- Certains élus municipaux ont affirmé publiquement que les règles d'urbanisme et les procédures pour l'émission de permis entraînent une lourdeur qui décourage les promoteurs.
- Plusieurs ont annoncé qu'ils reverraient leurs façons de faire. Toutefois, il s'agit d'un chantier d'envergure qui nécessite du temps.
- Dans l'intervalle, considérant la pénurie de logements actuelle, il est nécessaire de donner plus de flexibilité aux municipalités pour permettre la concrétisation de projets prometteurs.



PL 31 Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

Accélérer la réalisation de projets d'habitation en donnant des pouvoirs temporaires spéciaux aux municipalités :

POINTS CLÉS CONCERNANT CES POUVOIRS SPÉCIAUX :

- Pouvoirs d'accélération : Les municipalités peuvent se voir accorder des pouvoirs élargis pour accélérer l'approbation des projets d'habitation, notamment en ce qui concerne les modifications de zonage, les dérogations mineures, et la délivrance de permis.
- Simplification des processus : Le PL31 propose de simplifier certains processus administratifs, réduisant ainsi les délais entre la soumission d'un projet et son approbation.
- Suspension de certaines règles : Pour permettre une mise en œuvre plus rapide des projets d'habitation, certaines règles ou réglementations pourraient être suspendues temporairement. Par exemple, les règles de consultation publique pourraient être allégées pour certains projets.
- Flexibilité accrue pour les municipalités : Les municipalités bénéficieraient d'une plus grande flexibilité pour répondre rapidement aux besoins en logement, en particulier dans les zones où la demande est élevée.
- Cadre temporaire : Ces pouvoirs spéciaux sont conçus pour être temporaires, leur durée étant limitée afin de répondre à une situation particulière de crise ou de besoin urgent de logements.



PL 31 Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

Accélérer la réalisation de projets d'habitation en donnant des pouvoirs temporaires spéciaux aux municipalités:

Description du pouvoir

Volet 1
Types de projets visés Projets d'au moins trois logements dont la majorité est à caractère social, abordable ou étudiant.
Municipalités concernées Toutes les municipalités.

Volet 2
Types de projets visés Autres projets d'habitation d'au moins trois logements.
Municipalités concernées - Celles de 10 000 habitants et plus : - dont le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %; - situées dans une région métropolitaine de recensement dont le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %.



PL 31 Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

Accélérer la réalisation de projets d'habitation en donnant des pouvoirs temporaires spéciaux aux municipalités :

FONCTIONNEMENT :

Décision du conseil municipal, par résolution, au cas par cas.

- La résolution identifie :

Les dérogations aux règlements d'urbanisme qui sont accordées pour le projet.

Ex. : dérogation aux normes de hauteur maximale dans la zone.

Les conditions devant être respectées dans le cadre de la réalisation du projet.

Ex. : caractéristiques des logements, règles pour assurer leur caractère abordable.

- Possibilité d'autoriser la démolition d'un bâtiment situé sur le site d'implantation du projet, malgré les règles usuellement applicables.



PL 31 Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

Accélérer la réalisation de projets d'habitation en donnant des pouvoirs temporaires spéciaux aux municipalités

ENCADREMENT DE L'UTILISATION DES POUVOIRS TEMPORAIRES SPÉCIAUX :

- Cohérence urbanistique : pouvoir limité aux périmètres d'urbanisation et aux zones où l'usage résidentiel est déjà autorisé.
- Respect de la planification : obligation de conformité au schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC. (La MRC ne peut refuser de se prononcer pour le motif que la municipalité est en défaut d'apporter une modification de concordance à son plan d'urbanisme ou à l'un ou l'autre de ses règlements d'urbanisme)
- Acceptabilité sociale : consultation publique requise avant l'autorisation d'un projet.
- Transparence : rapport annuel de reddition de comptes sur l'utilisation des pouvoirs spéciaux.



PL 31 Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

EXEMPLE :

- Contexte : Une municipalité fait face à une crise du logement avec une demande élevée pour des logements abordables. Un promoteur immobilier propose de construire un complexe résidentiel dans une zone déjà partiellement développée, mais qui nécessite un ajustement mineur du zonage pour maximiser l'utilisation du terrain.
- Cohérence Urbanistique : Le projet proposé se trouve dans un périmètre d'urbanisation où l'usage résidentiel est déjà autorisé, mais il nécessite une légère modification du zonage pour permettre une plus grande densité de construction. La municipalité utilise ses pouvoirs spéciaux pour rapidement approuver cette modification du zonage, en s'assurant que le projet reste cohérent avec le développement déjà en place.
- Respect de la Planification : Le projet respecte les orientations du schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC, qui prévoit justement une augmentation de la densité résidentielle dans cette zone. Même si la municipalité n'a pas encore mis à jour tous ses règlements d'urbanisme pour s'aligner sur le SAD, la MRC ne peut pas refuser le projet sur cette base. Le projet est donc approuvé, car il respecte les grandes lignes du SAD.



PL 31 Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

EXEMPLE :

- Acceptabilité Sociale : Avant d'accorder l'autorisation définitive, la municipalité organise une consultation publique pour informer les résidents du projet et recueillir leurs avis. Lors de la consultation, les citoyens soulèvent des préoccupations concernant l'impact du projet sur la circulation et les espaces verts. En réponse, le promoteur ajuste le plan pour inclure plus d'espaces verts et des mesures pour atténuer l'impact sur la circulation.
- Transparence : À la fin de l'année, la municipalité rédige un rapport annuel détaillant l'utilisation des pouvoirs spéciaux pour ce projet, incluant les étapes de consultation publique, les modifications apportées au projet suite aux commentaires des citoyens, et l'état d'avancement de la construction.
- Résultat : Le projet est approuvé et construit plus rapidement que par les voies traditionnelles, répondant ainsi aux besoins urgents en logements, tout en respectant les balises du PL31. La consultation publique a permis d'ajuster le projet pour répondre aux préoccupations locales, et la transparence assurée par la reddition de comptes permet à la communauté de rester informée et impliquée.



PL 31 Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière

Accélérer la réalisation de projets d'habitation en donnant des pouvoirs temporaires spéciaux aux municipalités

Effets de la mesure

- Simplification des démarches pour les promoteurs.
- Réduction des délais d'autorisation, principalement pour des projets qui :
 - nécessitent des modifications à la réglementation d'urbanisme;
 - sont assujettis à des autorisations particulières du conseil.

Délai – Modification de zonage	Délai – Pouvoir temporaire
En moyenne un an	Environ trois mois

DANS LE CADRE DE L'EXERCICE DU POUVOIR TEMPORAIRE, COMMENT LES DÉLAIS SONT-ILS RÉDUITS ?

- Retrait de l'approbation référendaire (peut comprendre plusieurs étapes : demande, registre, scrutin).
- Accélération de l'analyse de conformité au SAD (délai de 30 jours plutôt que de 120 jours).
- Retrait de la consultation du comité consultatif d'urbanisme (CCU) et du comité de démolition.

Entrée en vigueur et durée

- Le pouvoir habilitant est en vigueur depuis le 21 février 2024.
- Il est applicable pour une durée de trois ans. La ministre responsable de l'Habitation pourra en prolonger la durée pour une période de deux ans.



PL 39

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

- Sanctionnée le 8 décembre 2023

Principales mesures :

- Pouvoirs fiscaux
- Pouvoirs d'aide des municipalités
- Compétence des municipalités locales et des MRC en matière d'habitation
- Effet expropriant d'un acte municipal
- Autres mesures

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

1. Pouvoirs fiscaux

- Possibilité d'appliquer une taxation différenciée par secteur
- Élargissement des taux variés pour les immeubles résidentiels
- Retrait des contraintes limitant le nombre de sous-catégories non résidentielles
- Rehaussement du taux de taxe maximal applicable aux terrains vagues desservis (il est également possible de taxer les terrains vagues non desservis dans un périmètre d'urbanisation)
- Possibilité d'imposer une taxe sur la valeur foncière à l'égard des logements vacants
- **Possibilité de partage des revenus entre municipalités**
- Possibilité d'imposer des redevances pour le transport en commun

** Certaines de ces mesures doivent se faire au dépôt du rôle (mesures transitoires possibles...)

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

2. Pouvoirs d'aide aux municipalités

- Possibilité d'étaler le paiement des droits de mutation
- Prolongement du pouvoir d'aide temporaire pour la relance économique (municipalités) et du fonds de soutien aux entreprises des MRC
- Possibilité d'octroyer un crédit de taxes pour les propriétaires visés par certains actes municipaux
 - Protection des milieux humides et hydriques
 - Protection des milieux ayant une importante valeur écologique
 - Protection de la santé et la sécurité des biens et des personnes

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

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

- Cette compétence est inscrite officiellement dans la LCM
- Élargissement du pouvoir de location d'un immeuble à des fins d'habitation pour les MRC (pour des clientèles spécifiques : population peu nantie, travailleurs étrangers temporaires, personnes en réinsertion sociale)
- Pouvoir d'aide à l'acquisition de terrains par des nouveaux résidents si
 - Population - de 5000
 - Bilan démographique stagnant ou nul ou 30 % et + de population âgée de 65 ans+
 - Que dans le but de **construire** une résidence principale dans le PU
 - Aliénation à titre gratuit ou conditions préférentielles, subvention, crédit de taxe
- Possibilité pour une MRC de posséder des immeubles à des fins de réserves foncières

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

3. Compétence des municipalités et MRC en matière d'habitation (suite)

- Pouvoir d'aide par les municipalités pour
 - L'hébergement transitoire de personnes dans le besoin et aux logements sociaux, abordables et étudiants
 - Peut prendre la forme de crédit de taxes, subvention, prêt, vente, location, partage de ressources,
 - Peut être pour : construction, acquisition, conversion, agrandissement, rénovation, ...
 - Logement accessoire occupés par un parent ou proche aidant
 - Doit se faire par règlement
 - La construction ou l'aménagement de logements locatifs (autre que l'hébergement touristique) en remplacement des dispos du PL 49
 - Peut prendre la forme de crédit de taxes, subvention ou prêt
 - Doit se faire par règlement approuvé par la ministre et doit demeurer en location pour au moins 5 ans
 - Vise tout type de logement et l'aide peut être versée à une entreprise commerciale
 - L'accession à la propriété (entrée en vigueur à venir suivant l'adoption d'un règlement provincial)

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

4. Mesures concernant l'expropriation

- L'expropriation ne donne pas droit au versement d'une indemnité lorsqu'il demeure possible de faire une utilisation raisonnable de l'immeuble
- L'immeuble doit être considéré comme susceptible d'une utilisation raisonnable pour donner droit à une indemnité
- L'atteinte au droit de propriété doit être justifiée
 - Caractéristiques de l'immeuble
 - Objectifs de planification (Schéma d'aménagement, plan d'urbanisme, ...)
 - Intérêt public (cohabitation, environnement, patrimoine culturel, ...)
- Présomption du « caractère justifié » pour
 - Protection des milieux humides et hydriques
 - Protection de milieux ayant une importante valeur écologique
 - La santé et la sécurité des personnes ou des biens

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

4. Mesures concernant l'expropriation (suite)

- Avis aux propriétaires désormais requis
- Procédure spécifique pour intenter un recours
- Le calcul de l'indemnité revient au tribunal
- Suivant le calcul de l'indemnité, la municipalité peut :
 - Cesser l'atteinte au droit de propriété dans les 9 mois (sans approbation référendaire)
 - Payer l'indemnité et devenir propriétaire
- Prescription de 3 ans pour intenter un recours
- Dispositions **DÉCLARATOIRES**

L'immeuble est-il susceptible d'une utilisation raisonnable?

Oui

L'atteinte est-elle justifiée?

Oui

Est-ce qu'il demeure possible de faire une utilisation raisonnable de l'immeuble?

Oui

Non

Pas d'indemnité
requis

Calcul de
l'indemnité

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

5. Autres mesures

- Élargissement des objets pouvant être financés par le FRR
 - Peut servir à financer toute initiative relative à une compétence municipale, dans une perspective de développement ou de vitalisation des régions (ex. Habitation)
 - Possibilité de sous-déléguer, par entente, la gestion d'une partie du FRR à une municipalité locale de la MRC
- Possibilité pour les MRC de posséder une réserve foncière (pour toute fin de sa compétence)
- Ajustement des contraventions en matière d'abattage d'arbres
 - Préséance sur tout montant prévu à la réglementation d'urbanisme mais les municipalités suivantes sont invitées à ajuster leur réglementation (permis et certificats) : Beauceville et Saint-Joseph-de-Beauce

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

5. Autres mesures (suite)

Catégorie d'amende		Avant	PL 39
Amende 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 \$



**MRC
BEAUCE CENTRE**

**MERCI DE VOTRE
ATTENTION !**

Des questions ?

