MÉMOIRE

umq.qc.ca

Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation

Projet de loi nº 37

UMQ

La voix des GOUVERNEMENTS de proximité

TABLE DES MATIÈRES

La voix des gouvernements de proximité ____ **4**

Introduction ____ **5**

1. **L'importance d'adopter rapidement le projet de loi** ____ **6**
2. **Droit de préemption** ____ **6**
3. **Vente d'OBNL et de coopératives ayant bénéficié de financement public** ____ **7**
4. **Autres actions pour agir sur les effets de la crise du logement** ____ **7**

Sommaire des recommandations ____ **8**

La voix des gouvernements de proximité

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

Introduction

L'adoption du projet de loi nº 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation constituera une avancée importante pour le monde municipal en élargissant le droit de préemption à l'ensemble des municipalités du Québec. Cet outil de gestion foncière est essentiel pour permettre aux municipalités de compter sur l'agilité nécessaire pour relever les défis qui s'imposent à elles au 21e siècle que ce soit la crise du logement que nous connaissons présentement, l'acquisition et la protection de milieux naturels ou l'implantation optimale d'équipements publics, et ce, dans une optique de densification des territoires.

Par ailleurs, le projet de loi répond à une préoccupation importante des membres de l'UMQ concernant l'érosion du parc de logements sociaux ou communautaires, et cela, par un meilleur encadrement de la vente des logements ayant été financés par des fonds publics.

Par ce mémoire, l'UMQ formulera deux recommandations constructives afin de peaufiner ce projet de loi. Cela étant, la principale préoccupation du monde municipal concernant ce projet de loi est son adoption au courant de la présente législature.

1. L'importance d'adopter rapidement le projet de loi

Le droit de préemption constituera un ajout important au coffre à outils municipal en matière de gestion foncière et d'aménagement du territoire. Il est bien connu que les décisions en urbanisme ne font sentir leurs effets que dans plusieurs années. Dans un contexte de crise du logement et de lutte aux changements climatiques, chaque mois compte. En agissant dès maintenant, ce sont des ménages vulnérables qui passeront quelques mois de moins dans un logement inadapté, des milieux naturels qui seront préservés et des équipements collectifs (ex. piscines municipales) qui s'implanteront dans des endroits mieux desservis en transport collectif et actif.

Par ailleurs, dans les derniers mois, plusieurs organismes possédant des logements communautaires en sont arrivés à la fin de convention qui assurait la stabilité de leur modèle financier. Certains organismes craignent de devoir vendre leur parc de logements malgré leur volonté alors que d'autres l'ont déjà dans des contextes nébuleux. Dans un contexte de crise du logement, nous ne pouvons pas nous permettre d'échapper un seul logement social ou communautaire. Il faut agir maintenant.

D'un point de vue des opérations municipales en urbanisme, l'été est un bon moment pour se familiariser avec des changements législatifs modifiant les pouvoirs municipaux puisque beaucoup de permis ont déjà été délivrés en prévision de la saison de la construction et que plusieurs municipalités comptent sur des stagiaires qui peuvent se pencher sur des projets spéciaux hors des opérations courantes.

2. Droit de préemption

Comme mentionné, l'élargissement du droit de préemption constituera une avancée majeure pour le monde municipal. Ce pouvoir est pour le moment seulement attribué à la Ville de Montréal ou aux municipalités locales uniquement dans le but de le céder par la suite à un centre de services scolaires. L'expérience de la Ville de Montréal a permis de démontrer que l'utilisation du droit de préemption à l'intérieur des 60 jours prévus à la charte de la Ville de Montréal est complexe d'un point de vue de gestion municipale. L'acquisition d'immeubles peut avoir des implications majeures à long terme sur l'évolution d'un territoire et il est important de mesurer le coût d'option de chaque situation autant financièrement qu'urbanistiquement. Il est ainsi demandé de plutôt permettre aux municipalités d'utiliser leurs droits de préemption à l'intérieur d'un délai de 90 jours comme cela est présentement prévu à la Loi sur l'instruction publique lorsque le droit est utilisé dans le but de céder le terrain pour la construction d'une école par la suite.

Recommandation nº 1 : Permettre aux municipalités de notifier l'intention d'exercer son droit de préemption au plus tard le 90e jour après que le propriétaire de l'immeuble a avisé la municipalité des conditions de la vente.

Par ailleurs, l'UMQ se questionne quant à une éventuelle faille dans le mécanisme de préemption actuellement prévu pour la Ville de Montréal. En effet, il est prévu que le droit de préemption de la municipalité ne peut pas s'appliquer à l'égard d'« une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la Loi sur les impôts ». Cette disposition cherche par exemple à éviter qu'une transaction à l'intérieur d'une même famille ou entre une personne physique et une compagnie lui

appartenant ne soit empêchée par l'utilisation du droit de préemption d'une municipalité. Nous ne pouvons qu'être d'accord avec l'esprit de cette disposition. Cependant, celle-ci pourrait éventuellement ouvrir la porte à des manœuvres pour que deux entreprises souhaitant effectuer une transaction se soustraient au droit de préemption municipale. Par exemple, il pourrait éventuellement être envisagé de créer une coentreprise (« *joint venture* ») qui serait une personne morale liée autant au propriétaire d'origine qu'à l'acheteur et qui finirait par devenir, dans les faits et au fil du temps, la propriété de l'acheteur véritable.

Recommandation nº 2 : S'assurer que le projet de loi ne permette pas de manœuvres légales permettant de se soustraire au droit de préemption municipal au-delà de l'esprit de la Loi.

Dans d'autres lois, il existe des dispositions visant à palier ce genre de situation. Par exemple, l'article 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* autorise la construction d'une résidence pour un actionnaire d'une société d'exploitation agricole tant que cet actionnaire est bien la personne physique dont l'agriculture est la principale occupation œuvrant sur ce terrain. Cette disposition s'applique aussi aux employés de la société d'exploitation agricole ou aux enfants de la productrice ou du producteur agricole derrière cette entreprise.

3. Vente d'OBNL et de coopératives ayant bénéficié de financement public

La vente de logements sociaux et communautaires ayant été financés par des fonds publics préoccupe grandement le monde municipal. En effet, cette érosion d'un parc de logements financé collectivement est particulièrement problématique dans le contexte actuel de crise du logement. Par ce projet de loi, le gouvernement reconnait l'importance de mieux encadrer cette situation. Une telle vente sera désormais soumise à l'approbation de la ministre responsable de l'habitation.

4. Autres actions pour agir sur les effets de la crise du logement

Le monde municipal est grandement préoccupé par la crise du logement que traverse le Québec. Les gouvernements de proximité sont les premiers interpellés par leurs populations lorsque celles-ci rencontrent des difficultés à se loger. Ils sont aussi les mieux placés pour identifier des pistes de réponses aux besoins identifiés sur le terrain.

Au début de 2022, l'UMQ a proposé plusieurs actions pour faire face à la crise. Plusieurs d'entre elles ont été mises en œuvre par les gouvernements du Québec et du Canada. Notamment, le projet de loi répond à nos demandes concernant le droit de préemption ou la vente de logements sociaux ou communautaires. Il répond aussi, au moins en partie, à notre appel pour un meilleur encadrement du marché locatif privé.

En effet, le projet de loi comporte des dispositions améliorant la protection des aînés contre les changements de vocations de leurs logements et les variations majeures de loyers ainsi qu'une disposition réduisant de cinq à trois ans la période pendant laquelle un recours en fixation du loyer ou en modification des conditions du bail ne peut être pris devant le Tribunal administratif du logement à l'égard d'un nouveau logement (clause F).

Ces actions complémentaires aux autres actions entreprises par le gouvernement, par exemple en matière de réalisation de logements sociaux déjà annoncés, mais non construits (« back log »), permettront de soulager les effets de la crise du logement.

Il faudra toutefois en faire plus, collectivement et à tous les niveaux de gouvernement, pour agir de manière durable sur le déficit structurel en matière de logements, et ce, pour rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande de logements. Le monde municipal continuera de s'engager pleinement pour s'attaquer à ce défi d'envergure.

Sommaire des recommandations

L'Union des municipalités du Québec (UMQ) recommande à la Commission de l'aménagement du territoire ce qui suit :

Recommandation nº 1

Permettre aux municipalités de notifier l'intention d'exercer son droit de préemption au plus tard le 90e jour après que le propriétaire de l'immeuble a avisé la municipalité des conditions de la vente.

Recommandation nº 2

S'assurer que le projet de loi ne permette pas de manœuvres légales permettant de se soustraire au droit de préemption municipal au-delà de l'esprit de la Loi.

La voix des GOUVERNEMENTS de proximité

Pour de plus amples renseignements, vous pouvez communiquer avec :

Jean-François Sabourin, urbaniste (1723)
Conseiller aux politiques
Union des municipalités du Québec
2020, boulevard Robert-Bourassa, bureau 210
Montréal (Québec) H3A 2A5
Tél. : 514 805-3971
Courriel : jfsabourin@umq.qc.ca