19 JUIN 2017

Adoption du projet de loi 122 : l'impact sur les développements immobiliers

Auteurs : Elias Benhamou et Anthony Arquin

L'Assemblée nationale du Québec a adopté le 15 juin le projet de loi 122 relatif à la *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs* (la « Loi »). Cette loi omnibus est décrite par le gouvernement du Québec comme « la plus grande décentralisation des pouvoirs vers les municipalités de l'histoire du Québec ».

Les points saillants de la Loi, qui auront un grand impact dans les projets de développement immobilier au Québec, sont les suivants :

- exemption du processus d'approbation référendaire pour les municipalités adoptant une politique de participation publique;
- nouvelle contribution pour fins de parcs préalablement à l'émission d'un permis de construction pour de nouvelles activités ou l'intensification d'activités existantes;
- cession de terrain excédant 10% de la superficie du site, à titre de contribution pour fins de parcs, lorsque le terrain est situé dans l'un des secteurs centraux de la municipalité et constitue, en tout ou en partie, un espace vert;
- une municipalité peut assujettir la délivrance d'un permis de construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente avec le promoteur afin d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial;
- pouvoir d'acquisition de gré à gré ou par expropriation par une municipalité d'un immeuble dont l'état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- augmentation des droits sur les mutations immobilières; et
- à compter du 1er janvier 2018, nouveau pouvoir général de taxation et de redevances règlementaires des municipalités.

Vous trouverez ci-dessous une analyse plus détaillée de ces dispositions.

L'exemption du processus d'approbation référendaire

Une municipalité sera exemptée du processus d'approbation référendaire de ses actes et règlements si elle adopte une politique de participation publique conforme aux exigences qui seront établies dans le règlement d'encadrement à être édicté par le gouvernement.

La Loi énonce divers objectifs qui devront être atteints par la politique de participation publique, notamment la transparence du processus décisionnel, la consultation des citoyens en amont de la prise de décision et l'attribution à ceux-ci d'une réelle capacité d'influence.

Une nouvelle catégorie de contribution pour fins de parcs

Une municipalité pourra désormais exiger une contribution pour fins de parcs (communément appelée la taxe de parcs) comme condition préalable à l'émission d'un permis de construction relatif à des travaux qui permettront que soient exercées sur un immeuble de « nouvelles activités » ou que soient « intensifiées » des activités existantes.

Une municipalité pourra également exiger une cession de terrain excédant 10 % de la superficie du site lorsque le terrain faisant l'objet d'un permis de lotissement ou de construction est situé dans l'un des « secteurs centraux » de la municipalité et constitue, en tout ou en partie, un « espace vert ». La Loi ne prévoit toutefois aucune superficie maximale ni indemnisation à cet égard.

La Loi prévoit par ailleurs que les municipalités doivent tenir compte, dans le calcul de la contribution pour fins de parcs, de toute cession de terrain ou versement d'argent antérieurs. Cela représente une évolution salutaire pour les développeurs immobiliers puisqu'une telle déduction était auparavant obligatoire uniquement dans le cadre d'une subdivision de terrain. Cette disposition illustre toutefois l'importance que les municipalités mettent en place un registre public des versements et cessions effectués à titre de contribution aux fins de parcs plutôt que faire porter le fardeau de la preuve aux propriétaires.

Les ententes relatives au logement abordable, social ou familial

Une municipalité pourra assujettir la délivrance d'un permis de construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial. Cette entente pourra exiger la construction de tels logements, le versement d'argent ou la cession d'un immeuble.

Acquisition d'un immeuble faisant l'objet d'un avis de détérioration

Une municipalité peut inscrire sur le registre foncier un avis de détérioration d'un immeuble dont le propriétaire n'a pas effectué les travaux requis par la municipalité. La municipalité pourra acquérir, de gré à gré ou par expropriation, un tel immeuble dont l'état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes.

Augmentation des droits sur les mutations immobilières

La Loi permet désormais à chaque municipalité de fixer un taux supérieur à celui prévu par la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* pour la tranche d'imposition excédant 500 000 dollars. Ce pouvoir était jusqu'à présent exclusif à la Ville de Montréal. La Loi prévoit que ce taux additionnel ne peut excéder 3 %, sauf pour la Ville de Montréal.

Chaque tranche d'imposition sera par ailleurs augmentée annuellement selon l'évolution de l'indice d'ensemble des prix à la consommation pour le Québec.

Le pouvoir général de taxation et de redevances règlementaires des municipalités

À compter du 1er janvier 2018, chaque municipalité pourra imposer par règlement sur son territoire de nouvelles taxes municipales (pourvu qu'il s'agisse de taxes directes) ainsi que des redevances réglementaires.

Personnes-ressources : Elias Benhamou et Anthony Arquin

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.

© 2024 DAVIES WARD PHILLIPS & VINEBERG S.E.N.C.R.L., s.r.l.