

L'automne 2023 a été particulièrement occupé avec la tenue, en septembre, du Sommet sur l'itinérance et du Sommet sur la fiscalité municipale. Ce dernier s'est conclu avec la [Déclaration de réciprocité concernant le nouveau partenariat entre le gouvernement du Québec et les gouvernements de proximité](#). Dans la foulée de cet événement, le projet de loi n°39 a été déposé à l'Assemblée nationale. Qui plus est, les questions de pénurie et d'abordabilité de logements ont continué de marquer l'actualité. Cela s'est notamment reflété à l'Assemblée nationale par l'étude du projet de loi sur l'habitation.

## Les projets de loi

L'étude détaillée du **projet de loi n°31**, [Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation](#), s'est amorcée en octobre à la Commission de l'aménagement du territoire. Le texte législatif comprend plusieurs dispositions, dont la possibilité pour un locateur de refuser une cession de bail, soit le transfert de contrat d'une personne locataire à une autre. À l'heure actuelle, le *Code civil* prévoit que le propriétaire ne peut s'opposer à une cession du bail « sans un motif sérieux »<sup>1</sup>.

Le projet de loi a connu plusieurs modifications depuis son dépôt en juin 2023. Un des amendements déposés, et depuis adoptés, vise les municipalités de 10 000 habitants ou plus, dont le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 %. Ces conseils municipaux pourront ignorer leur réglementation en matière d'urbanisme pour la construction d'un minimum de trois logements. Une dérogation serait aussi permise si le projet de construction comportait majoritairement des logements sociaux, des habitations abordables ou des unités pour étudiants. La municipalité qui veut se prévaloir de ce régime d'exception devrait au préalable tenir une assemblée publique afin d'entendre les personnes et les organismes qui souhaitent s'exprimer. Le régime est en vigueur pour une durée pouvant aller jusqu'à cinq ans. Parmi les autres amendements proposés, notons les pénalités pour les locateurs qui ne remplissent pas la clause G du bail sur le prix du loyer précédent<sup>2</sup> et pour les propriétaires de logements insalubres. L'étude détaillée du projet de loi n°31 se poursuivra cet hiver.

### Échos médiatiques

- Isabelle Porter, « [Le volet du projet de loi 31 sur les cessions de bail adopté en commission parlementaire](#) », *Le Devoir*, 29 novembre 2023.
- La Presse canadienne, « [Projet de loi sur le logement : un amendement controversé longuement débattu](#) », *Radio-Canada*, 22 novembre 2023.

Le **projet de loi n°39**, [Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives](#), a été présenté le 2 novembre dernier. Les membres de la Commission de l'aménagement du territoire ont entendu les villes de Gatineau et de Montréal ainsi que plusieurs organismes avant de prendre part à cinq séances d'étude détaillée.

<sup>1</sup> *Code civil du Québec*, RLRQ, c. CCQ-1991, art. 1871.

<sup>2</sup> En vertu de l'article 1896 du *Code civil du Québec*, « le locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ».

Les dispositions de la Loi adoptée le 7 décembre 2023 couvrent un large éventail. En ce qui a trait au financement du transport collectif, les municipalités peuvent désormais taxer l'immatriculation des véhicules en fonction de leur consommation d'essence. La Communauté métropolitaine de Montréal bénéficiait déjà de ce pouvoir depuis plusieurs années.

La Loi vient également pérenniser le transfert d'un point de TVQ aux villes, une pratique en vigueur depuis 2021. Les municipalités pourront aussi retirer ou modifier le droit de mutation immobilière (taxe de bienvenue) aux nouveaux acheteurs d'une propriété. De plus, en vertu de la Loi, le personnel des offices de consultations publiques des villes de Montréal et de Longueuil sera soumis aux mêmes politiques que les employés municipaux.

En matière d'habitation, la Loi permet aux municipalités de taxer davantage les logements qui ne sont pas occupés plus de 180 jours par année et les résidences principales louées pour l'hébergement touristique. Les chalets sont exemptés de cette mesure. Des dispositions sont aussi prévues pour faciliter la mise en place de programmes d'aide financière pour la construction de logements.

En ce qui a trait à l'expropriation, la Loi modifie la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. En vertu du nouvel article 245, « une atteinte au droit de propriété est réputée justifiée » lorsque « l'acte vise la protection de milieux humides et hydriques », d'un milieu « qui a une valeur écologique importante » ou lorsque « l'acte est nécessaire pour assurer la santé ou la sécurité des personnes ou la sécurité des biens ». Cette disposition est déclaratoire, ce qui signifie qu'elle s'applique aux causes qui sont présentement devant les tribunaux.

### Échos médiatiques

- Jérôme Labbé, « [Le projet de loi 39 sur la fiscalité municipale est adopté par l'Assemblée nationale](#) », *Radio-Canada*, 8 décembre 2023.
- Marie-Josée Paquette-Comeau, « ["Expropriation déguisée" : le gouvernement donne raison aux villes](#) », *Radio-Canada*, 8 décembre 2023.
- Isabelle Porter, « [La SAAQ à la rescousse du transport collectif en région](#) », *Le Devoir*, 5 décembre 2023.
- Simon Carmichael, « [Québec veut faire payer les propriétaires de logements vides](#) », *Le Soleil*, 2 novembre 2023.

Notons enfin qu'un projet de loi d'intérêt privé a été présenté à la dernière période de travaux parlementaires. Le cheminement du **projet de loi n°204**, [Loi concernant la Ville de Longueuil](#) est présenté en annexe.

En ce qui a trait aux projets de loi publics de députés présentés l'automne dernier, quelques-uns concernaient l'aménagement du territoire, l'habitation et les affaires municipales. C'est le cas du **projet de loi n°593**, [Loi modifiant le Code civil afin d'interdire les évictions faites en vue de convertir un logement en hébergement touristique de courte durée](#). L'opposition officielle a aussi déposé le **projet de loi n°596**, [Loi modifiant principalement la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de permettre aux municipalités d'adopter un règlement relatif au zonage différencié visant à accroître et à pérenniser l'offre de logements sociaux ou abordables](#). Le deuxième groupe d'opposition a pour sa part présenté le **projet de loi n°495**, [Loi visant à lutter contre l'accapement des terres agricoles](#).

## Motions présentées à l'Assemblée nationale

L'automne dernier, plusieurs motions en lien avec l'habitation ont été présentées à l'Assemblée nationale. À la veille du Sommet municipal sur l'itinérance, l'Assemblée a adopté à l'unanimité une [motion](#) afin de prendre acte de la hausse du nombre de personnes en situation d'itinérance depuis 2018 et de reconnaître que le Québec vit actuellement une crise à cet égard.

En octobre, deux motions portant sur le logement social ont été présentées par les oppositions. La [première](#) demandait au gouvernement de consacrer entièrement au logement social hors marché les sommes provenant du Fonds pour accélérer la construction de logements. La [deuxième](#) motion demandait au gouvernement de prendre des dispositions législatives afin de permettre aux municipalités de mettre en place du zonage différencié pour des projets de logements sociaux et communautaires.

### Échos médiatiques

- Joël-Denis Bellavance et Tommy Chouinard, « [Construction de logements : Québec va égaler la mise d'Ottawa](#) », *La Presse*, 5 octobre 2023.
- Sébastien Tanguay, « [Québec et Ottawa attendus au tournant au sommet sur l'itinérance de l'UMQ](#) », *Le Devoir*, 15 septembre 2023.
- Tommy Chouinard et Lila Dussault, « [L'itinérance a bondi de 44 % en cinq ans au Québec](#) », *La Presse*, 13 septembre 2023.

## Des pétitions présentées à l'Assemblée nationale

Lorsqu'une pétition est présentée à l'Assemblée nationale, le gouvernement doit y répondre par écrit dans les 30 jours suivant sa transmission par le secrétaire général de l'Assemblée au leader du gouvernement. Si l'Assemblée ne tient pas séance à l'expiration du délai, la réponse est déposée au plus tard à la troisième séance suivant la reprise des travaux.

Pétition	Date de présentation	Réponse du gouvernement
<a href="#">Ajout d'une section spécifique aux baux entre les résidences privées pour aînés (RPA) et leurs résidents dans le projet de loi n°31</a>	7 décembre 2023	Pas déposée à ce jour
<a href="#">Opposition à l'expansion du Port de Québec en territoire agricole à Lévis</a>	19 septembre 2023	<a href="#">26 octobre 2023</a>
<a href="#">Mise en place d'un projet pilote pour loger en appartement les membres de la communauté de rue vivant sous l'autoroute Ville-Marie</a>	14 septembre 2023	<a href="#">18 octobre 2023</a>
<a href="#">Modification au code municipal afin de rendre obligatoire la diffusion des informations relatives aux séances extraordinaires</a>	13 septembre 2023	<a href="#">19 octobre 2023</a>

## Rapports de personnes désignées par l'Assemblée



Le Protecteur du citoyen a déposé en septembre 2023 son [rapport annuel d'activités](#) à l'Assemblée nationale. Une partie du chapitre sur l'administration publique est consacrée à la Société d'habitation du Québec (SHQ) et au Tribunal administratif du logement (TAL). Le Protecteur constate que la SHQ n'a pas les outils nécessaires pour régler les situations de harcèlement, de maltraitance et d'intimidation au sein d'organismes partenaires en matière d'habitation. Le Protecteur soulève aussi de sérieuses lacunes dans l'accès téléphonique au Tribunal administratif du logement.

## AVANCEMENT DES PROJETS DE LOI À LA COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Avant d'être adoptés, puis sanctionnés, la plupart des projets de loi sont étudiés dans l'une des neuf commissions parlementaires sectorielles. Autant l'étape des consultations que l'étude détaillée se déroulent généralement dans l'une de ces commissions. Le tableau suivant présente l'avancement de tous les projets ayant été envoyés à la Commission de l'aménagement du territoire depuis le début de la 43<sup>e</sup> législature.

	 Présentation	 Consultations	 Adoption du principe	 Étude détaillée	 Rapport de commission	 Adoption	 Sanction
<a href="#">Projet de loi n°16</a> , Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions							
<a href="#">Projet de loi n°31</a> , Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation							
<a href="#">Projet de loi n°39</a> , Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives							
<a href="#">Projet de loi n°200</a> , Loi concernant l'annulation d'une servitude grevant certains lots situés en la Ville de Carignan							
<a href="#">Projet de loi n°201<sup>3</sup></a> , Loi concernant la Municipalité de Morin-Heights							
<a href="#">Projet de loi n°202<sup>3</sup></a> , Loi concernant la Ville de Saint-Jérôme							
<a href="#">Projet de loi n°204<sup>3</sup></a> , Loi concernant la Ville de Longueuil							

**Légende :**  Étape réalisée  En cours

<sup>3</sup> Les projets de loi qui portent les numéros 200 à 389 sont des projets de loi d'intérêt privé, c'est-à-dire qu'ils concernent des intérêts particuliers ou locaux. Ils suivent un cheminement légèrement différent des autres projets de loi. Après avoir été présenté, tout projet de loi d'intérêt privé est envoyé en commission. Lors de ce mandat, la commission entend les personnes intéressées, procède à l'étude détaillée et fait rapport à l'Assemblée. L'adoption du principe par l'Assemblée se fait à une séance subséquente. L'adoption du principe et du projet de loi ont généralement lieu lors de la même séance. Règlement de l'Assemblée nationale, art. 267 et 268.