

Proposition visant à modifier les exonérations de redevances d'aménagement pour les logements abordables

29 SEPTEMBRE 2023 3 MIN DE LECTURE

Expertises Connexes

- [Droit municipal, aménagement du territoire](#)
- [Gouvernement et secteur public](#)
- [Immobilier commercial](#)
- [Infrastructures](#)
- [Litiges en droit des sociétés et en droit commercial](#)

Auteurs(trice): [David Williams](#), [Evan Barz](#), [Chris Barnett](#)

Le 28 septembre 2023, le ministre des Affaires municipales et du Logement (MAML) a présenté le [projet de loi 134](#), qui propose une nouvelle définition du terme « abordable » aux fins des exonérations de redevances d'aménagement en vertu de la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*. Les exonérations et les réductions pour les logements abordables ont été promulguées pour la première fois le 28 novembre 2023 en vertu du projet de loi 23 ([comme nous l'avons écrit ici](#)), mais elles ne sont pas encore en vigueur.

Si elle est mise en œuvre, cette proposition fait appel à une approche différente pour ce qui est de définir le terme « abordable », approche qui est davantage conforme à l'actuelle Déclaration de principes provinciale. La définition proposée met l'accent sur la capacité des ménages à payer, au lieu de se contenter de regarder ce que le marché demande. Si elles sont adoptées, les modifications prévoient une exonération des redevances d'aménagement pour les projets qui répondent aux nouvelles définitions.

Le projet de loi 23 avait proposé que le terme « abordable » soit défini uniquement sur la base des prix et des loyers du marché ne dépassant pas 80 % du prix d'achat ou du loyer moyen du marché, tel que défini par le ministère. Cette définition n'est pas encore entrée en vigueur.

Les définitions proposées seraient basées sur les déterminations des loyers et des prix d'achat moyens du marché, ainsi que des revenus pour une municipalité, que le ministre ferait dans le bulletin sur les unités d'habitation abordables aux fins de la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*, qui n'a pas encore été publié. Selon ces définitions, le terme « abordable » désignera :

- Dans le cas des logements qui ne sont pas des logements locatifs, un prix qui n'est pas supérieur au plus faible des deux montants suivants :
 - le coût du logement, s'il est inférieur à 30 % du revenu des ménages qui se situe au 60^e centile des revenus des ménages de la municipalité;
 - le prix d'achat, s'il est inférieur d'au moins 10 % au prix d'achat moyen figurant dans le bulletin sur les unités d'habitation abordables.
- Dans le cas des logements locatifs, un loyer qui n'est pas supérieur au plus faible des deux montants suivants :
 - la somme correspondant à 30 % du revenu des ménages locataires qui se situe au 60^e centile des revenus des ménages locataires de la municipalité;
 - le loyer moyen du marché indiqué dans le bulletin sur les unités d'habitation

abordables.

Ce qui n'est toujours pas clair, c'est la façon dont le « logement à la portée du revenu », qui, selon la proposition, doit également être exonéré des redevances d'aménagement, doit être défini plus précisément au moyen de critères qui doivent être établis par voie de règlement.

Pour télécharger une version indiquant les modifications qu'il est proposé d'apporter à la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*, cliquez ici :

[Development Charges Act, 1997 – Extract](#) (en anglais seulement)