



Répertoire

des bonnes pratiques



Le rôle des municipalités
dans le développement
du logement social et abordable



Communauté métropolitaine
de Montréal

FICHE 2

Création d'une réserve foncière

Description

- Acquisition de terrains par une municipalité en vue de réaliser des logements abordables.

Potentiel / Avantages

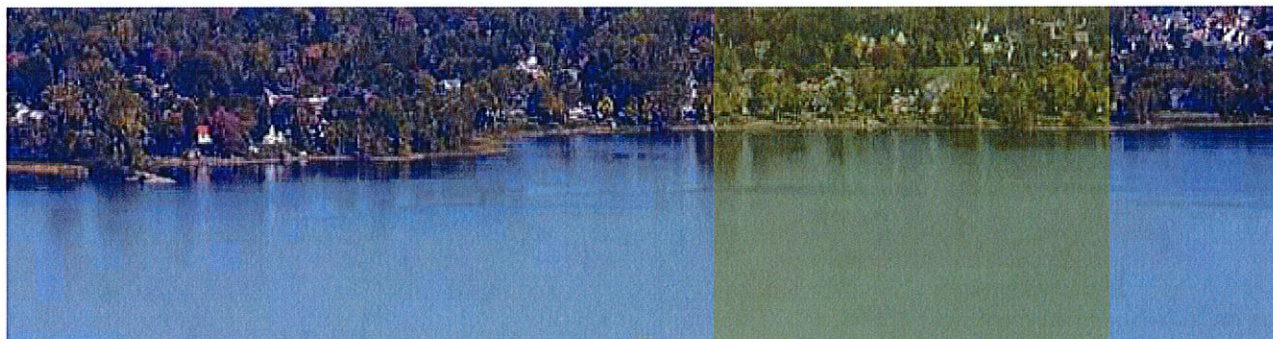
- Faciliter la réalisation de projets publics, communautaires ou privés comportant des avantages pour la collectivité.
- Garantir l'approvisionnement de terrains pour les promoteurs de projets.
- Assurer l'adéquation entre les orientations municipales et les projets des promoteurs.
- Assurer un meilleur contrôle local sur le développement du territoire.
- Prévenir la spéculation sur des sites stratégiques et dynamiser le développement.

Contraintes / Limites

- La création d'une réserve foncière peut susciter des résistances de la part des propriétaires des terrains désignés.
- Cette initiative peut entraîner des hausses de prix ponctuelles.
- Les fonds servant aux acquisitions affectent les budgets courants, alors que les bénéfices sont parfois à moyen et à long termes.
- On peut prévoir la durée de la période de détention du terrain par la municipalité. Toutefois, les fluctuations du marché immobilier et de la conjoncture économique (rythme de développement, marché financier, valeur marchande) peuvent entraîner des impacts financiers et parfois compromettre les objectifs visés.

Fonctionnement

- La municipalité agit comme intermédiaire pour faciliter le développement immobilier sur son territoire.
- Les acquisitions peuvent être effectuées en fonction des occasions de transactions qu'offre le marché (voir à ce sujet la fiche 5), à la suite de négociations de gré à gré ou par voie d'expropriation, si c'est pour une fin municipale (voir à ce sujet la fiche 3), ou encore lorsque des terrains sont mis en vente pour non-paiement de taxes (voir à ce sujet la fiche 2).
- La durée de la période de conservation varie en fonction des stratégies et des conditions locales.
- La municipalité peut acquérir des propriétés à des fins parapubliques ou à des fins privées.
- Elle peut céder les terrains provenant de sa réserve de gré à gré, par enchères publiques ou par soumissions publiques.



Crédit photo : Louis-Étienne Doré

Impact financier

- ▶ La plupart des municipalités préfèrent financer leurs acquisitions de terrains à long terme, par exemple sur une période d'amortissement de vingt ans. Elles contractent alors des emprunts ou émettent des obligations sur les marchés financiers. Les acquisitions sont inscrites au Programme triennal d'immobilisations (PTI).
- ▶ Les municipalités peuvent également payer leurs acquisitions comptant, à même leur budget annuel.
- ▶ Outre les coûts d'acquisition, on doit prévoir des coûts de détention (sécurité, entretien, assurances, frais de financement, etc.) et, selon le cas, si la municipalité s'implique dans le développement, les frais de mise en valeur des terrains.
- ▶ Durant la période de détention par la municipalité, les terrains ne génèrent pas de revenus de taxes foncières.
- ▶ À moins d'une disposition législative particulière, une municipalité ne peut aliéner ses biens meubles et immeubles qu'à titre onéreux.
- ▶ La cession à titre gratuit ou à un prix inférieur au prix d'acquisition peut se faire au profit d'un office d'habitation ou d'un autre organisme à but non lucratif. Dans ces cas, les terrains représentent l'entièreté ou une partie de la contribution du milieu prévue dans le programme ACL.

Responsabilités / Partenariats

- ▶ La municipalité détermine ses orientations en matière de développement immobilier ; elle cible ses acquisitions en fonction de ses objectifs et de ses priorités : répartition géographique, mixité sociale, consolidation du tissu urbain, proximité des transports publics et des services à la population.
- ▶ Elle a les pouvoirs d'acquérir des terrains en vertu des lois habilitantes, notamment le Code municipal du Québec, la Loi sur les cités et villes et la Loi sur l'expropriation.
- ▶ Les décisions relatives aux acquisitions sont prises par le conseil municipal.
- ▶ Les sociétés paramunicipales ont souvent l'opportunité de constituer des réserves foncières conformément aux orientations des municipalités.

Informations complémentaires

▶ Pour en savoir plus

- Les municipalités peuvent également, par résolution, imposer une réserve pour fins publiques sur des biens immobiliers ; pour une durée déterminée, la réserve prohibe toute construction, amélioration ou addition sur l'immeuble qui en fait l'objet.
- Elles ont le pouvoir d'adopter un « programme d'acquisition d'immeubles au centre-ville » ; l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) est toutefois une condition préalable.

▶ Expériences récentes

- Arrondissement de Verdun : Action prévue dans le *Plan d'urbanisme de Montréal*, section Arrondissement de Verdun, à l'effet de privilégier l'achat et la revente de terrains en vue d'encourager le développement de logements abordables et sociaux. (À ce sujet, on consulte le *Plan d'urbanisme de Montréal*, partie II, chapitre 24, page 9 : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL).
- ▶ **Étude de cas** : Voir plus loin l'étude de cas 1 relative à la création, par la Ville de Gatineau, d'une réserve foncière par le biais du Fonds du logement social.
- ▶ **Références** : Consulter le site du MAMROT en ce qui a trait aux outils de financement et de maîtrise foncière : <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/reserves-foncieres-et-programmes-dacquisition-dimmeubles-au-centre-ville/>.