



# Une occasion d'encourager l'immobilier sans but lucratif

Mémoire présenté par le Chantier de l'économie sociale dans le cadre des consultations sur le projet de loi 39, Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives

21 NOVEMBRE 2023



# Sommaire **exécutif**

Ce mémoire produit par le Chantier de l'économie sociale propose deux bonifications au projet de loi.

Ces bonifications s'inscrivent dans les intentions de la ministre de favoriser le logement social ou abordable.

Les entreprises d'économie sociale telles que définies par l'article 3 de la Loi sur l'économie sociale offrent une réponse concrète et efficace à la crise du logement.

**Expliciter leur intégration au projet de loi comme pouvant faire partie des sous-catégories d'immeubles visées aux fins de taxation** encouragerait l'accroissement du parc locatif réellement abordable.

En offrant plus de flexibilité sur **les taux de taxation pour les entreprises d'économie sociale**, le gouvernement pourrait doubler son impact.

## À propos du Chantier de l'économie sociale

Le Chantier de l'économie sociale a pour principal mandat la concertation pour la promotion et le développement de l'entrepreneuriat collectif au Québec. Il réunit des promoteurs d'entreprises d'économie sociale œuvrant dans de multiples secteurs d'activité (communications, loisir, technologies, habitation, services aux personnes, ressources naturelles, formation, financement, services de proximité, culture, etc.), des représentants des grands mouvements sociaux et des acteurs du développement local et régional. Il est reconnu comme interlocuteur privilégié du gouvernement du Québec au côté du Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM) par la Loi sur l'économie sociale de 2013.

Le Chantier a pour mandat de :

**Concerter** divers acteurs et partenaires de l'économie sociale au niveau régional et national;

**Promouvoir** l'économie sociale comme vecteur de changement social et économique;

**Créer** des conditions et des outils favorables à la consolidation, à l'expérimentation et au développement de nouveaux créneaux et projets;

**Participer** à la construction d'alliances avec d'autres acteurs socio-économiques et mouvements sociaux en faveur de ce modèle de développement, incluant l'international.

# ■ MISE EN CONTEXTE

Le projet de loi 39, *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives*, offre une multitude d'outils aux municipalités dans leur capacité de gérer leurs territoires. Un élément en particulier intéresse le Chantier de l'économie sociale : les dispositions liées à la nouvelle section contenue dans l'article 39 du projet de loi, en lien avec l'intégration de secteurs aux fins de l'imposition de la taxe foncière.

Face une crise du logement sans précédent, tous les moyens sont bons pour encourager la construction d'unités abordables. Aux yeux du Chantier de l'économie sociale, avec quelques bonifications mineures, ce projet de loi pourrait faire une réelle différence en termes d'immobilier collectif, garant de prix plus bas.

En effet, les entreprises d'économie sociale, incluant les OSBL d'habitation et les coopératives qui construisent ou gèrent un parc immobilier abordable, réinvestissent leurs surplus dans la poursuite de leur mission. Leur modèle de propriété collective, enchâssé dans leur forme juridique, garantit des retombées sociales à leurs activités économiques. Ainsi, soutenir les entreprises d'économie sociale, c'est encourager l'accroissement et la pérennité d'un parc locatif abordable au Québec.

Le Chantier propose donc deux mesures visant à bonifier le projet de loi actuel. D'abord, la reconnaissance de la contribution importante de l'économie sociale pour une sortie de crise en matière d'abordabilité du logement au Québec. Ainsi, à l'image de la Stratégie gouvernementale des marchés publics lancée en 2022, accorder des mesures visant à reconnaître l'apport considérable des entreprises d'économie sociale à l'économie et à la société québécoise, permet de maximiser leurs actions. Il apparaît donc important que le projet de loi puisse explicitement reconnaître que les entreprises d'économie sociale, telles que définies dans la Loi sur l'économie sociale, soient reconnues comme une catégorie éligible à fin du taux de taxation. Ensuite, pour les immeubles dans cette sous-catégorie, donner aux municipalités la capacité de fixer un taux de taxation plus bas.

## Les entreprises en économie sociale et organismes communautaires, cibles idéales de ce projet de loi

Le projet de loi 39 offre de la flexibilité aux municipalités au niveau du taux d'imposition à certaines catégories d'immeubles. Pourtant, ce ne sont pas tous les types d'immeubles qui ont le même niveau d'impact sur les objectifs pour lesquels la loi a été conçue. En effet, en point de presse, la ministre Laforest nous indiquait que :

*Par exemple dans le projet de loi, on donne la possibilité aux municipalités d'avoir des catégories de taxation foncière, ce qui veut dire que si une municipalité veut avoir plus de logements abordables [...] la municipalité va pouvoir soit donner un congé de taxes ou avoir une catégorie différente pour du logement social ou du logement abordable.<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> <https://www.assnat.qc.ca/fr/video-audio/archives-parlementaires/activites-presse/AudioVideo-101701.html>

Le Chantier de l'économie sociale voit d'un très bon œil cette déclaration et croit que le projet de loi, tel que rédigé, pourrait reconnaître les acteurs qui sont en mesure de développer, construire et garantir la pérennité du logement abordable pérenne au Québec : les entreprises d'économie sociale qui bâtissent et gèrent plusieurs dizaines de milliers d'unités de logements sans but lucratifs abordable depuis de nombreuses décennies.

En effet, pour ne donner qu'un exemple, les loyers du développeur en économie sociale Interloge sont en moyenne 43% sous le prix du marché<sup>2</sup> locatif montréalais, grâce à leur capacité d'augmenter les loyers uniquement afin de couvrir les frais d'opérations et l'entretien du parc immobilier mais sans rechercher de rendements. Ceci démontre que les entreprises d'économie sociale sont le meilleur moyen de pallier la crise du logement à court, moyen et long terme et à travailler à une véritable sortie de crise.

Pourtant, alors que les unités que gèrent les OSBL et coopératives d'habitation offrent des loyers largement sous le prix du marché et dont les hausses ne sont pas arrimées avec la prise de valeur du marché immobilier, ils sont imposés au même titre que n'importe quel autre immeuble. Alors que le prix des terrains augmente et que les taux d'imposition augmentent, les loyers, eux, sont sous pression.

Les OSBL d'habitation et les coopératives détiennent des immeubles afin de pérenniser l'abordabilité et de garantir l'accessibilité au logement. La hausse des valeurs foncières signifie donc une hausse de la taxation et une augmentation de leurs dépenses, sans pour autant amener une augmentation du rendement de l'investissement réalisé, puisque l'objectif des propriétaires est de détenir ces actifs tout au long de la vie de la corporation, au service des membres et de la collectivité. La situation actuelle mène donc à la précarité du propriétaire, à la détérioration du parc immobilier en raison de la difficulté de se constituer une réserve suffisante en raison de ces dépenses trop importantes, à une augmentation des loyers, détournant l'objectif même de ces entreprises.

Ainsi, en explicitant dans le projet de loi que les immeubles d'habitation dont les propriétaires sont des entreprises d'économie sociale peuvent être identifiés comme une sous-catégorie en soi, le projet de loi encouragerait les municipalités à développer des politiques spécifiques pour appuyer ces entreprises et maximiser les retombées sociales, économiques et territoriales de leurs actions.

## **Recommandation 1**

Préciser dans le projet de loi 39 que les entreprises d'économie sociale, telles que définies par la *Loi sur l'économie sociale*, peuvent être considérées comme une caractéristique de l'immeuble à des fins de taxation foncières.

---

<sup>2</sup> Rapport annuel d'Interloge, page 15. <https://drive.google.com/file/d/1VasJDVBK6ZU3ssgl45uuS-V7GgKIYp2y/view>

# Taux de taxation différencié pour les entreprises d'économie sociale

Le projet de loi, tel que rédigé, offre aux municipalités la capacité de moduler de 66-133% le taux d'imposition pour chaque catégorie d'immeubles. Dans le contexte de la gravité de la crise du logement, le Chantier estime que ce taux devrait être plus flexible pour les entreprises d'économie sociale, telles que définies par la Loi sur l'économie sociale.

Sans proposer un taux exact, mentionnons seulement que chaque dollar économisé par une entreprise d'économie sociale sera réinvesti dans la poursuite de sa mission. Contrairement aux entreprises à but lucratif, les entreprises collectives ne sont pas motivées par le rendement ni dirigées par les détenteurs de capitaux, mais plutôt organisées autour des besoins des membres et de la communauté. L'objectif est donc d'assurer la rentabilité des activités afin de garantir la poursuite de la mission et la réalisation des activités visées.

Ainsi, un OSBL ou une coopérative d'habitation réinvestira les montants excédentaires dans l'amélioration des logements détenus, dans la construction de nouveaux logements, dans la bonification des services offerts aux résidents ou dans le développement de nouveaux services à ceux-ci ou à sa communauté. Réduire le poids des dépenses signifie donc contribuer directement à l'amélioration du parc locatif, à son développement et au maintien de loyers abordables.

De plus, une telle mesure est à coût relativement faible pour les municipalités. En 2021, une étude du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) démontrait que le montant total des taxes foncières payées par les 1 250 organismes, qui représentent 55 000 logements, se chiffraient à \$61 millions<sup>3</sup>. Ces montants font certes une différence dans les budgets municipaux, mais en comparaison avec les \$12,6 milliards perçus par les municipalités au Québec<sup>4</sup>, ils demeurent des montants marginaux.

Il serait donc d'une grande valeur pour ces entreprises, qui sont détentrices d'un parc locatif abordable, de bénéficier d'une réduction du taux d'imposition de leur municipalité de façon plus significative ou même entièrement.

## Recommandation 2

Offrir aux municipalités, au sein du projet de loi 39, le pouvoir de réduire de façon significative ou en totalité le taux d'imposition sur les entreprises d'économie sociale, telles que définies à l'article 3 de la loi sur l'économie sociale.

---

<sup>3</sup> Enquête sur les caractéristiques économiques des OSBL d'habitation au Québec, octobre 2021 : [https://rqoh.com/wp-content/uploads/2021/10/rapport\\_final\\_enquete\\_2021.pdf](https://rqoh.com/wp-content/uploads/2021/10/rapport_final_enquete_2021.pdf)

<sup>4</sup> Le financement et la fiscalité des organismes municipaux au Québec, 2023 : [https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/finances\\_indicateurs\\_fiscalite/fiscalite/fiscalite\\_organismes\\_municipaux.pdf](https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/finances_indicateurs_fiscalite/fiscalite/fiscalite_organismes_municipaux.pdf)



# Conclusion

Il en est de la vitalité territoriale, de l'avenir des municipalités partout au Québec, de la capacité des citoyennes et citoyens à vivre des vies décentes, dignes et productives, de sortir de la crise du logement. Tous les moyens sont bons pour y arriver et le projet de loi 39 offre une possibilité modeste, mais significative, de faire une différence au niveau local.

Pour ce faire, le gouvernement doit considérer d'intégrer les entreprises d'économie sociale dans la loi, comme il a su le faire dans le cadre de sa Stratégie gouvernementale en économie sociale, afin de prévoir qu'elles pourront profiter des allègements de taxation, ainsi que de prévoir une plus grande marge de manœuvre pour les municipalités, qui pourraient reconnaître le rôle important des acteurs de l'habitation en économie sociale pour la sortie de crise sur leur territoire et, ainsi, leur consentir des réductions d'impôts fonciers.

En intégrant la Loi sur l'économie sociale dans le projet de loi 39, le gouvernement démontre également qu'il comprend le rôle incontournable des entreprises d'économie sociale dans l'amenuisement de la crise du logement qui frappe les Québécoises et Québécois.

Une occasion en or à saisir!



## Pour information

### **Jacob Homel**

Directeur Affaires publiques  
Chantier de l'économie sociale  
Cellulaire: 438-764-0368  
[jacob.homel@chantier.qc.ca](mailto:jacob.homel@chantier.qc.ca)