



FHCQ

FÉDÉRATION DE L'HABITATION
COOPÉRATIVE DU QUÉBEC

CAT - 010M

C. P. PL 39

Loi sur la fiscalité municipale et
d'autres dispositions législatives

MÉMOIRE DE LA FÉDÉRATION DE L'HABITATION COOPÉRATIVE DU QUÉBEC (FHCQ)



PRÉSENTÉ À LA COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Dans le cadre des consultations particulières
et auditions publiques du **Projet de Loi
n° 39 — Loi modifiant la Loi sur la fiscalité
municipale et d'autres dispositions
législatives**

PRÉSENTATION DE LA FHCQ

Fondée en avril 1983, la Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ) est la plus grande fédération de coopérative d'habitation au Québec et elle œuvre dans le milieu du logement depuis maintenant 40 ans. Elle portait auparavant le nom de Fédération des coopératives d'habitation de l'île de Montréal (FECHIM) et limitait ses interventions à ce territoire. Elle est née de la volonté d'une vingtaine de coopératives de Montréal de se donner un moyen collectif pour développer des services en réponse à leurs besoins, pour défendre leurs intérêts et pour veiller au développement de nouvelles coopératives d'habitation.

En 2002, la Fédération a étendu son action à Laval et aux MRC de Deux-Montagnes, de Mirabel ainsi que de Thérèse-de-Blainville et a pris le nom de Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain. En 2016, les MRC Les Moulins et De L'Assomption dans la région de Lanaudière se sont aussi ajoutées au territoire de la FHCQ.

La FHCQ regroupe maintenant quelque 480 coopératives membres où résident près de 13 000 ménages coopérants. Elle représente environ 45 % des coopératives du territoire pour une valeur immobilière dépassant 1 G\$.

Notre vision est de développer le modèle d'habitation coopérative afin de transformer le secteur de l'habitation au Québec.

La FHCQ a pour mission de représenter et de défendre les intérêts des coopératives d'habitation, de les accompagner et de les soutenir pour relever le défi de l'autogestion démocratique, en plus de contribuer à leur développement.



CONTEXTE

Nous vivons une crise du logement historique au Québec, qui requiert des actions concrètes et immédiates. Le financement du logement social, l'aide au logement abordable à but non lucratif ou durable, la protection et la rénovation du parc locatif actuel ainsi que la mise en place de réglementations municipales incitatives aux investissements dans l'immobilier résidentiel font partie des enjeux auxquels des réponses doivent être apportées. En ce sens, il importe de développer et de rendre accessibles plusieurs moyens pour aider les municipalités à pouvoir déployer des solutions durables.

Les **coopératives d'habitation font partie de la solution** pour contribuer en bonne partie à résoudre la crise du logement et à combler les besoins spécifiques de différentes catégories de la population. Elles répondent aux grands objectifs du droit au logement, de l'inclusion sociale, du développement des communautés et de la lutte aux changements climatiques. En tant qu'entreprise d'économie sociale, les coopératives jouent un rôle unique et complémentaire au sein de l'écosystème de l'habitation.

C'est pourquoi la FHCQ se sent interpellée par le projet de loi n° 39, Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives (ci-après nommé PL39) et soumet aujourd'hui ce mémoire dans le cadre des consultations particulières de la Commission de l'aménagement du territoire. Bien que le projet de loi ait une visée beaucoup plus large, nous considérons le moment opportun d'ajouter aux outils qui soutiennent le développement et le maintien des coopératives la taxation différenciée pour les coopératives d'habitation puisque le projet de loi «*octroie aux municipalités divers pouvoirs en matière de taxation foncière*». Cette proposition est portée par nos membres depuis 2011 et un premier mémoire détaillant la question a été rédigé en 2018.

Les coopératives d'habitation reçoivent le même traitement fiscal que les immeubles relevant du secteur privé à but lucratif. Or, ce qui distingue fondamentalement les coopératives d'habitation des propriétaires privés, c'est la possibilité pour ces derniers de réaliser un gain en capital substantiel, entièrement ou partiellement exonéré d'impôt, lors de la revente de leurs immeubles. Cette possibilité compense largement les hausses de taxes subies précédemment. C'est d'ailleurs le marché de la revente avec gain en capital qui alimente la spéculation immobilière.

Les coopératives d'habitation à possession continue, de leur côté, ne sont pas appelées à être vendues, à moins de subir des difficultés financières qui remettent en question leur rentabilité. Dans un tel cas, la vente est encadrée par des conditions strictes prévues dans la Loi sur les coopératives et elle doit être autorisée par le ministre. En outre, les membres d'une telle coopérative ne peuvent aucunement tirer profit personnellement d'un éventuel gain en capital ou d'une plus-value qui découleraient de la vente ni se partager entre eux la réserve accumulée. Ces montants doivent être versés à une instance coopérative régionale ou nationale (art. 221.2.4 à 221.2.10 de la Loi sur les coopératives).

DES PRÉCÉDENTS AU QUÉBEC

Au Québec, la Loi sur la fiscalité municipale accorde déjà un traitement fiscal différencié à certains secteurs. Une municipalité peut, en effet, fixer un taux moindre pour les exploitations agricoles enregistrées (EAE) situées en tout ou en partie en zone agricole.

Par ailleurs, bien que la présente demande ne vise pas l'exemption complète du paiement de la taxe foncière, plusieurs immeubles ne versent pas de taxes municipales et scolaires. Il s'agit notamment des CPE, des institutions religieuses, des établissements scolaires et des établissements de santé et de services sociaux. Dans le domaine du logement, les organismes à but non lucratif (OBNL) qui offrent de l'hébergement temporaire peuvent demander une exemption fiscale, au cas par cas, à la Commission municipale du Québec. Toutefois, les organismes qui offrent de l'hébergement permanent ne peuvent bénéficier de cette exemption.

AMENDEMENT PROPOSÉ

Dans la section du PL39 pourtant sur la Loi sur la fiscalité municipale, plus spécifiquement au point 26, nous proposons l'amendement suivant :

Modifier l'article 244.30 de la Loi sur la fiscalité municipale, par l'ajout de l'alinéa suivant :

celle des coopératives d'habitation locative à possession continue, y compris les coopératives de solidarité possédant des immeubles;

Si l'on ne s'en tient qu'à l'insertion de l'amendement proposé par la FHCQ, la section 244.30 de la Loi sur la fiscalité municipale se lirait comme suit :

- 244.30** Pour l'application de la présente section, les catégories d'immeubles sont :
- 1° celle des immeubles non résidentiels;
 - 2° celle des immeubles industriels;
 - 3° celle des immeubles de six logements ou plus;
 - X° celle des coopératives d'habitation locative à possession continue, y compris les coopératives de solidarité possédant des immeubles;**
 - 4° celle des terrains vagues desservis;
 - 4.0.1° celle des immeubles forestiers;
 - 4.1° celle des immeubles agricoles;
 - 5° celle qui est résiduelle.

La section III.4 de la Loi sur la fiscalité municipale permet aux municipalités de *fixer pour un exercice financier plusieurs taux de la taxe foncière générale en fonction des catégories auxquelles appartiennent les unités d'évaluation* (art. 244.29).

Advenant le changement législatif proposé, les municipalités qui le désirent pourraient attribuer un taux de taxation différencié aux coopératives d'habitation à possession continue, y compris les coopératives de solidarité, afin que celles-ci puissent mieux gérer l'effet de la hausse de leur valeur foncière. Il s'agit d'une mesure facultative et chaque municipalité, selon sa situation particulière, aurait alors le loisir d'utiliser cet article de loi pour attribuer un taux de taxation spécifique aux coopératives d'habitation et de moduler ce dernier en fonction de son marché immobilier propre.

Cette mesure vise à préserver la mission sociale des coopératives et leur abordabilité pour les ménages à revenus modestes en contrebalançant les hausses de valeur foncière dues notamment à l'inflation et aux impacts de la spéculation sur l'ensemble des immeubles. Elle cherche également à donner aux coopératives une marge financière pour assurer le maintien en bon état des immeubles concernés.

CONCLUSION

Nous espérons que les éléments présentés dans le présent mémoire pourront guider la Commission de l'aménagement du territoire dans son analyse du Projet de loi n° 39, Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives. La FHCQ restera une interlocutrice privilégiée pour le gouvernement du Québec sur toutes les questions relatives au logement au Québec et nous espérons que vous constaterez que l'amendement proposé est une mesure simple, concrète et efficace pour soutenir et pour préserver l'abordabilité des habitations coopératives et le parc locatif du Québec.

Une telle mesure répondrait aux objectifs suivants :

- Reconnaître la mission sociale des coopératives qui n'ont pas pour but de réaliser des profits, mais plutôt d'offrir des logements abordables et de qualité aux ménages à revenu faible et modeste;
- Corriger l'iniquité frappant les coopératives qui sont évaluées, et taxées, au même niveau que les propriétés privées équivalentes, alors qu'elles ne font pas partie du marché spéculatif, ses membres ne pouvant réaliser de gains sur la plus-value des immeubles dans le rare cas où ceux-ci seraient vendus.

Nous souhaitons réitérer au ministère notre entière volonté de collaboration pour trouver des solutions à la crise du logement qui sévit actuellement.