

---

# Projet de création d'un programme de report des impôts fonciers du Québec.

---



ESSAI

Gilles Thériault

Cet essai porte sur un projet de création d'un Programme de Report des Impôts Fonciers du Québec (PRIFQ).

Ce projet provient de réflexions d'un regroupement de citoyens sur le problème de gentrification des quartiers, sur la difficulté croissante de demeurer dans sa maison lorsque l'on est retraité, de la spéculation foncière dans les centres urbains qui entraîne la hausse de la valeur des maisons et conséquemment des taxes.

Cet essai est le fruit de plusieurs consultations et il est accompagné par des solutions concrètes sur la mise en place de mesures fiscales à adopter pour les régions du Québec.

*1re édition*

ISBN : 978-2-9816959-2-5 (imprimé disponible sur demande)

: 978-2-9816959-5-6 (ePUB)

: 978-2-9816959-3-2 (PDF)

*Publié en novembre 2017 sous le titre : **Projet de création d'un programme de report des impôts fonciers du Québec.***

*Dépôt légal — Bibliothèque et Archives nationales du Québec, novembre 2017*

*Cet essai est également disponible en version ePUB et PDF sur le portail de BAnQ: [banc.qc.ca](http://banc.qc.ca)*

## Publications du même auteur

1. Méthodologie de construction de système d'information / Direction Développement des systèmes, Éditeur Desjardins, 1993, ISBN: 2891020340
2. Politique municipale de la famille et des aînés, municipalité de Howick, 2014, ISBN 978-2-981-4531-1-2, Éditeur, MRC du Haut-St-Laurent.
3. Pour une métropole où le citoyen a sa place, septembre 2017, ISBN 978-2-9816959-0-1(imprimé, 20\$) , 978-2-9816959-4-9 (ePUB) , 978-2-9816959-2-3 (PDF).  
Édition à compte d'auteur.
4. Projet de création d'un programme québécois de report des impôts fonciers, novembre 2017. (imprimé, 20\$)  
Édition à compte d'auteur.

Demande d'imprimé « \$ » ou de fichier numérique « gratuit », vous pouvez communiquer par courriel avec l'auteur : [gilles.theriault51@gmail.com](mailto:gilles.theriault51@gmail.com)

## Lettre du 22 décembre 2017

Monsieur Martin Coiteux - Ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, ministre de la Sécurité publique et ministre responsable de la région de Montréal

Monsieur le Ministre,

Cet essai se veut un complément à l'essai « Pour une métropole où le citoyen a sa place » Essai publié à l'automne 2017. Le présent projet porte sur la création d'un programme de report des impôts fonciers pour les propriétaires fonciers du Québec. L'auteur de cet essai s'est inspiré des programmes qui existent dans sept autres provinces canadiennes et dans quatorze états américains.

Un de ces programmes est en place en Colombie Britannique depuis quatre décennies, il permet à plus de 36,550 personnes d'en être bénéficiaires. Plusieurs dizaines de villes de la province l'ont mis en place au fil des ans en suivant des normes provinciales.

Plus récemment, six autres provinces ont suivi cet exemple. Elles ont adopté des lois en vue de créer des programmes d'aide similaires, programmes qui sont destinés aux aînés et aux familles. La situation des États américains est similaire, mais le degré de couverture du programme varie beaucoup plus qu'au Canada.

Nous vous soumettons respectueusement cet essai intitulé « [Projet de création d'un programme Québécois de report des impôts fonciers](#) ». Nous vous présentons aujourd'hui cet essai en espérant qu'il sera une contribution utile à la société québécoise. Nous tenons à vous remercier de nous avoir donné une occasion d'y contribuer.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes salutations distinguées

Auteur : Gilles Thériault, ex-conseiller municipal, retraité.

Signé : Gilles Thériault.

## **Lettre du 28 décembre 2017**

### **Madame Valérie Plante, mairesse de Montréal**

Madame la mairesse,

Cet essai se veut un complément à l'essai « Pour une métropole où le citoyen à sa place » Essai publié à l'automne 2017. Le présent projet porte sur la création d'un programme de report des impôts fonciers pour le Québec. L'auteur de cet essai s'est inspiré des programmes qui existent dans sept autres provinces canadiennes et dans quatorze états américains.

Le plus significatif de ces programmes est en place en Colombie Britannique depuis quatre décennies, il permet à plus de 36,550 personnes d'être un bénéficiaire de ce programme. Plusieurs dizaines de villes de la province ont mis en place ce programme, en suivant des normes provinciales.

Plus récemment, six autres provinces ont suivi cet exemple. Elles ont adopté des lois en vue de créer des programmes d'aide similaires, programmes qui sont destinés aux aînés et aux familles. La situation des États américains est similaire, mais le degré de couverture du programme varie beaucoup plus qu'au Canada.

Nous vous soumettons respectueusement cet essai intitulé « Projet de création d'un programme Québécois de report des impôts fonciers ».

Nous vous présentons aujourd'hui cet essai en espérant qu'il sera une contribution utile à la société québécoise. Nous tenons à vous remercier de nous avoir donné une occasion d'y contribuer.

Veillez agréer, Madame la mairesse, l'expression de mes salutations distinguées

Auteur : Gilles Thériault, ex-conseiller municipal, retraité

Signé : Gilles Thériault.

## **Note aux lecteurs**

*Cet essai a été effectué avec des documents ou des informations publiques donc limité aux informations que les auteurs veulent bien transmettre aux lecteurs. Les références vous seront présentées tout au long de l'essai afin de donner tout le crédit à leurs auteurs.*

*L'utilisation d'informations publiques provenant des secteurs des médias, du municipal, du public ou du privé a été effectuée afin de permettre de faire une critique positive et un projet porteur.*

*L'utilisation d'informations d'entreprises de services de nature municipale, nationale et internationale permet une certaine émulation pour une meilleure intelligence de l'administration gouvernementale et municipale.*

*Le masculin est utilisé pour alléger le texte, et ce, sans préjudice pour la forme grammaticale féminine.*

## **Note technique**

*Ce livre numérique a été créé avec l'éditeur page09. Il est de type ePub. Il peut être publié comme un PDF ou un document Word. Ils sont imprimables.*

*Pour avoir accès aux hyper-liens, il faut utiliser un lecteur supportant cette capacité. Par exemple, les lecteurs Ibook, lecteur PDF, le logiciel Word et Adobe Digital Edition (ADE) ont cette capacité, etc. Ce livre peut aussi être lu comme un fichier PDF.*

*Plusieurs **hyper-liens** ont été ajoutés au texte. Ils sont **identifiables** par la couleur **bleue** avec un **souligné**. Un clic vous amène sur une autre section du document ou sur une autre page web à l'extérieur du document.*

## **Note linguistique**

*Nous avons effectué des recherches sur les programmes de report des impôts fonciers au Canada et aux États-Unis et ailleurs dans le monde.*

*Les références trouvées contiennent des textes en anglais. Afin de ne pas faire d'erreur dans la traduction nous avons décidé de citer le texte original.*

*Ces textes sont bien identifiables dans le document, parce-que rédigés en anglais en retrait du texte original et dans une taille de police réduite. Le bénévolat a ses limites au niveau des textes à traduire.*

*Le sommaire exécutif est bilingue ce qui permet de présenter ce projet à un auditoire de lecteurs plus grand.*

*Bonne lecture, Good reading.*

## **Limite et domaine d'étude**

*La présente étude porte principalement sur les programmes de report des impôts fonciers qui existent au Canada et aux États-Unis et ailleurs dans le monde. Ces programmes découlent de politiques fiscales du niveau de responsabilité provinciale au Canada.*

*Nous avons cru bon d'y ajouter deux dimensions supplémentaires, la première au niveau de sur les droits de mutation et la deuxième sur l'ajout une taxe à la spéculation foncière qui peut être crée au niveau municipal comme Toronto et Vancouver. Ces deux dimensions peuvent contribuer à une certaine redistribution de la richesse aux jeunes familles qui désirent devenir propriétaire de leur unité d'habitation et aux aînés qui désirent demeurer dans leur quartier.*

*Comme bénévole nous ne prétendons pas être des experts en fiscalité et donc nous proposons des pistes de réflexion qui pourront être portées des politiciens et peaufinées par des experts en fiscalité. Une réforme en profondeur des impôts fonciers serait souhaitable, mais n'est pas le sujet de l'étude actuelle.*

# À propos

Cet essai est le produit d'une initiative d'un citoyen. Il a été élaboré de concert avec des personnes engagés dans un groupe citoyen. C'est plus de 380 citoyens qui ont à cœur de construire une meilleure ville sur plusieurs aspects.

[Montréal Pour Tous](#) (MPT) est un regroupement de citoyens qui désirent contribuer à la démocratie municipale et provinciale. Ce regroupement a trois revendications pour lesquelles il désire faire des propositions constructives :

1. Préserver la mixité des quartiers (traité dans ce document);
2. Mieux contrôler les dépenses municipales;
3. Mettre en place de mesures robustes pour contrer la collusion et la corruption.

Lorsque l'on est un citoyen et que l'on voit l'activité folle du marché immobilier de certaines grandes villes du Québec dépasser celle de Toronto ou de Vancouver, il y a de quoi être agréablement surpris. La valeur des propriétés augmente beaucoup et les taxes foncières augmentent aussi, toujours un peu plus chaque année.

La résultante est que, souvent, les retraités avec des revenus de retraite ayant peu augmenté sont poussés vers des zones urbaines hors de leurs quartiers. Également, les jeunes familles ont de plus en plus de difficultés à acquérir une première maison dans ces mêmes zones urbaines.

À l'exemple d'autres groupes communautaires, nous demandons à nos élus provinciaux et municipaux d'agir pour leurs concitoyens propriétaires de maisons, qui subissent au fil des ans des augmentations d'impôts fonciers plus élevées que l'inflation. Ils ou elles refilent une partie de ces taxes aux locataires.

Nous avons pris exemple sur ce qui existe ailleurs dans 7 provinces et un territoire au Canada et dans quatorze états des États-Unis, soit le report du paiement des impôts fonciers.

Nous croyons que les citoyens méritent un tel programme auquel il n'est pas obligatoire de participer. S'il a été mis en place ailleurs depuis plusieurs années par d'autres administrations gouvernementales, c'est sûrement pour de bonnes raisons.

Nous sommes des citoyens-nes non-partisans, bénévoles et nous désirons que le gouvernement du Québec et en collaboration avec les municipalités, adopte ce programme de report des impôts fonciers et qu'ainsi ils contribuent au maintien de la mixité des quartiers.

# Table des matières

À propos.....	8
Sommaire exécutif .....	13
Executive summary .....	20
1 Introduction au domaine de l’habitation sociale au Québec .....	24
1.1 Un marché immobilier en hausse : bilan 2005-2015...24	
1.2 Les problèmes dans l’immobilier: la spéculation foncière et la gentrification .....	25
1.3 Le nœud gordien du maintien en état des parcs immobiliers des coops.....	27
1.4 Le réseau québécois des OBNL d’habitation (RQOH) .28	
1.5 La fédération des coopératives d’habitation Inter- municipales de Montréal(FECHIMM).....	28
1.6 Statistique Canada : indicateurs clés.....	29
1.7 La fin de la convention d’exploitation pour les COOP et OBNL d’habitation.....	30
2 Démarche visant à identifier des solutions....	32
2.1 Recherche d’expertise .....	32
2.2 Recherche d’une solution financière .....	33
2.3 Financement du programme .....	34
2.4 Quelle serait l’envergure du programme?.....	34
2.5 Qui peut participer au programme, les critères d’admissibilité? .....	35

<i>2.6 Quelles solutions pour conserver la mixité sociale des quartiers ?</i> .....	36
<i>2.7 Le rôle du registre foncier du Québec : enregistrer les nouveaux droits du PRIFQ</i> .....	38
<i>2.8 Est-ce une solution parfaite, le report des impôts fonciers?</i> .....	39
<b>3 Les programmes existants au sujet des impôts fonciers au Canada</b> .....	<b>41</b>
<i>3.1 La surtaxe sur les droits de mutation lors du transfert sur la propriété pour les non-résidents</i> .....	42
<i>3.2 L'exemption de taxes foncières des municipalités du Québec pour un OBNL</i> .....	44
<i>3.3 Le programme de crédit des taxes foncières du secteur agricole</i> .....	45
<i>3.4 Le programme de remboursement de taxes foncières du secteur de la forêt</i> .....	46
<i>3.5 Le programme de prêt et de bourses pour étudiants</i> ..	47
<i>3.6 Le crédit d'impôt pour solidarité du Québec</i> .....	48
<i>3.7 Les droits de mutation immobilière au Québec</i> .....	49
<i>3.8 Le programme Capital Assessment Program (CAP) de la Nouvelle-Écosse</i> .....	50
<i>3.9 Le programme AccesLogis du Québec</i> .....	51
<b>4 L'étude des programmes de report d'impôts fonciers au Canada et aux États-Unis</b> .....	<b>53</b>
<i>4.1 .Sommaire explicatif des 7 provinces/territoire avec un programme de report</i> .....	55

4.2	<i>Sommaire des quatorze états qui ont un programme de report</i>	61
4.3	<i>Avantages/inconvénients crédits/remboursements vs l'exemption d'impôts fonciers</i>	62
5	<b>Solutions proposées</b>	64
5.1	<i>Créer un projet de loi pour la mise en place du programme.</i>	64
5.2	<i>Définir la portée du programme québécois de report des impôts fonciers</i>	65
5.3	<i>Créer un programme pour le report des impôts fonciers du Québec (PRIFQ)</i>	66
5.4	<i>Construction d'une partie de la solution par la Fechim.</i>	72
5.5	<i>Validation de la solution par des experts</i>	74
5.6	<i>Contribuer aux fonds et taux de financement du programme</i>	76
	<b>Recommandations</b>	78
	<b>Conclusion</b>	82
	<b>Glossaire</b>	83
	<b>Annexe 1 : États, provinces avec un programme de report des impôts fonciers.</b>	85
	<b>Webographie</b>	88

# Sommaire exécutif

Le sommaire exécutif représente un résumé de l'ensemble des chapitres. Cet essai est divisé en trois sections, l'introduction, le développement et la conclusion. dix-sept (17) recommandations, une annexe et une Webographie viennent conclure l'ensemble.

## **L'historique du dossier**

Ce deuxième essai permet de donner une suite pratique à l'essai *Pour une métropole où le citoyen a sa place*, publié en 2017.

En effet, la réflexion amorcée dans ce premier essai nous a permis de mieux comprendre la dynamique fiscale des plus importantes municipalités du Québec et la logique de la croissance soutenue des impôts fonciers et d'autre part, observer une pression fiscale constante que subit une bonne partie de la clientèle de ces mêmes municipalités et la difficulté pour certains de demeurer dans leur quartier.

Ici, nous ne nous attardons pas sur le manque de contrôle des dépenses municipales et le manque de diversification des revenus municipaux qui sont les deux autres causes de la hausse continue des impôts fonciers, sujet traité dans le premier essai.

Au cours des lectures effectuées sur le report des impôts financiers, nous avons observé que la littérature sur l'augmentation des impôts fonciers date du début des années 2000 et depuis lors plusieurs ministres québécois, élus municipaux et journalistes ont écrit sur le sujet.

Pour les municipalités, leur principal défi consiste en celui de répondre le mieux possible aux besoins des citoyens/commerçants/entreprises et de l'autre côté de la balance, la faiblesse de l'augmentation des revenus familiaux ou de retraite et l'augmentation des impôts, surtout fonciers depuis de nombreuses années. Cette situation poussent les citoyens moins bien nantis vers des zones

moins près des services centraux ou encore plus loin, en banlieue, ceux qui n'ont plus les moyens.

## **Les demandes d'aide des citoyens et des organismes**

Nous entendons l'appel des citoyens qui, dans certains quartiers, demandent de faire quelque chose pour les aider. Ils sont associés aux comités de citoyens, coopératives d'habitation, regroupements citoyens et plusieurs autres groupes.

Quelques fois, ces appels sont soulignés par des coups d'éclat comme le saccage de restaurants dans certains quartiers.

Ailleurs au Canada et au Québec, on observe une diminution de l'accessibilité à la propriété causé par le problème de spéculation foncière et son corollaire la gentrification des quartiers centraux. Cette situation a permis un éveil des différents niveaux de gouvernement. Certains ont décidé de mettre en place des taxes pour ralentir la spéculation immobilière et d'autres de soulager financièrement les contribuables moins bien nantis qui désirent demeurer dans leur quartier.

Est-ce à dire que c'est le seul secteur économique qui a besoin d'aide? Bien sûr que non, au Québec, le gouvernement a décidé d'aider le secteur de la forêt et le secteur agricole depuis de nombreuses années. Ces programmes d'aide visent à soutenir et à favoriser le développement de leur secteur d'économie situé le plus souvent en région rurale.

## **Les partenaires potentiels**

- Fechimm Fédération inter-municipale Montréal (Coop) métropolitain (validation du volet légal à confirmer);
- La fédération FOHM du réseau RQOH (validation à confirmer);

- Regroupement citoyens Montréal Pour Tous;
- Institut du Nouveau Monde (présentation 1<sup>er</sup> nov. 2017);
- Les deux niveaux de gouvernements (provincial et municipal);
- Les citoyens et les citoyennes.

## **L'environnement politique**

La CMM, la CMQ et les grosses villes du Québec ont des politiques de logement social qui aident les citoyens moins en moyens financiers.

Plus récemment, les coopératives d'habitation qui achètent ou construisent des unités d'habitation et les comités de logement qui fournissent aussi de l'habitation dans une perspective d'économie sociale ont aussi indiqué qu'ils avaient besoin d'aide (voir les onglets des sites Web de la Fechim, du RQOH et FOHM sur les élections municipales 2017).

Ces coopératives et les OBNL d'habitation ne cherchent pas à faire des profits et méritent, elles aussi une reconnaissance de leur travail sur le terrain urbain. Aider les propriétaires, c'est aussi aider les locataires de ces unités d'habitation.

## **La problématique**

Face aux problèmes de la baisse du niveau d'accessibilité aux logements abordables, de spéculation foncière, de la gentrification, de l'absence d'un programme d'aide concret pour les propriétaires et de la perte de mixité sociale des quartiers centraux, nous avons donc recherché ce qui se fait ailleurs, au niveau de la taxation du secteur immobilier et au Québec, ce qui a tenté d'être fait au provincial qui a donné peu de résultats concrets à part le crédit de solidarité.

## **Les programmes existants**

Après tout, si 7 provinces et un territoire canadien et quatorze états américain ont implanté des mesures fiscales qui soient destinées à ralentir la spéculation foncière ou pour la totalité des provinces et des états de permettre le report des impôts fonciers ou dans certains cas d'offrir des crédits ou des remboursements, ce doit être pour une bonne raison.

## **La contribution des deux niveaux de gouvernement**

Nous vous proposerons donc, à partir de sept exemples concrets de programmes de report des impôts fonciers qui sont en place ailleurs au Canada, une structure de programme fiscal de report des impôts fonciers provincial, avec une contribution fiscale municipale, la surtaxe foncière pour les non-résidents où la participation municipale au programme provincial sera optionnelle. Cette surtaxe de 15% permettant de baisser davantage le taux d'intérêt des prêts des participants provenant des municipalités ayant adoptées cette nouvelle taxe.

Cette contribution municipale optionnelle permettrait d'ajouter des fonds au programme de prêts afin de contribuer à réduire les taux d'intérêts de base pour les prêts qui seront utilisés pour payer les impôts fonciers aux municipalités. En bout de piste, ce programme bénéficierait aux citoyens les moins bien nantis.

Le programme politique qu'à proposé Projet Montréal, durant la campagne électorale 2017, de donner un coup de main pour l'accès à la propriété aux jeunes familles nous a interpellé.

Nous proposons donc de créer deux nouvelles tranches de droits de mutations qui pourrait être ajoutées au système actuel soit: 2.5% sur la tranche de 1 000 001\$ à 1 500 000\$ et un nouvelle tranche 5% sur les propriétés ayant une valeur de 1 500 001\$ et plus, ce qui est la moitié du taux de la ville de Londres.

Ces nouveaux droits de mutation ainsi récoltés permettraient de réduire à .25% la première tranche de 50 000\$, de réduire à .50% la deuxième tranche

de 50 001\$ à 250 000\$ et de réduire à 1% la tranche de de 250 001 à 500 000\$. Cette mesure si elle est mise en place constituerait un bel exemple d'une promesse électorale accomplie sur la redistribution de la richesse aux jeunes familles désireuse d'acheter une maison dans les centres urbains du Québec.

### **La solution provinciale proposée**

Suite aux consultations que nous avons effectuées avec différents partenaires, nous avons dégagé les prémisses d'un programme qui soit juste pour les gouvernements, les municipalités et les organismes qui ont à cœur le développement du logement social et ce pour l'ensemble des citoyens moins bien nantis.

Dans un esprit coopératif, nous avons réfléchi à ne pas trop endetter les familles et permettre via les deux niveaux de gouvernement une certaine redistribution de la richesse. Le système de reports des impôts fonciers permet donc d'obtenir un crédit d'impôt et pour ceux qui en ont besoin, d'emprunter un peu sur la plus-value de leur propriété. La fin de la propriété entraîne la fin de l'aide aux individus et le remboursement des sommes dues.

Nous proposons deux tables de crédit d'impôt fonciers. Une pour les propriétaires de leurs résidences et l'autre pour les coopératives d'habitations.

### **La solution validée par des experts en vue de l'adoption d'un futur projet de loi.**

Finalement, il peut y avoir une validation de la solution d'un point de vue conceptuel, fiscal, financier et légal par des spécialistes. Pour le concept, la fiscalité et la finance un spécialiste provenant du domaine universitaire et pour le volet légal et technique, un avocat et un expert provenant du milieu coopératif.

### **Les recommandations**

Nous avons pris le temps d'analyser ce qui se fait de mieux ailleurs dans le monde et au Canada. Nous avons formulé dans la section recommandation,

dix-sept (17) recommandations de piste de solutions pour la mise en place d'un programme de report des impôts fonciers.

Nous suggérons de prendre le temps de faire valider ces solutions par des experts universitaires reconnus, par les partenaires ou par le MAMOT. L'évaluation du coût de mise en place d'un programme peut-être aussi validée en tenant compte de ce qui est fait dans des programmes semblables au Québec.

Suite aux consultations que nous avons effectuées avec nos partenaires, nous croyons que ce programme répond aux besoins du maintien des actifs immobiliers des coopératives d'habitation, du maintien des aînés dans leurs résidences et permet à des familles d'accéder plus facilement à la propriété.

Les coopératives ne visant pas de profit lors de la revente d'un immeuble méritent un statut spécial. Ce statut est exprimé par un taux de crédit d'impôts fonciers plus élevé (85% à 0%) que celui des propriétaires de résidences principales qui a un taux variant de 40 à 0%. La variation du taux s'explique avec les critères d'admissibilité et le niveau de revenu familial.

En termes de justice fiscale, les critères d'admission au programme sont les mêmes pour tous.

Les programmes mis en place au Canada n'ont pas tous le même degré de succès. Le succès est fonction de la générosité des critères d'accès et de la volonté politique des gouvernements. En Colombie Britannique, depuis 40 ans, c'est actuellement 36,550 personnes qui profitent du programme avec une moyenne annuelle de 6000 personnes qui viennent s'ajouter au programme et d'autres qui s'en retirent.

Nous souhaitons que le gouvernement du Québec via le Ministre des Municipalités et de l'Organisation du Territoire considère cette proposition à sa juste valeur et que ce projet , a moyen terme débouche sur un projet de loi.

Nous souhaitons également que l'administration municipale de Montréal mette en place une taxe sur la spéculation foncière à l'exemple de Toronto de Vancouver et d'autres villes importantes à travers le monde.

# Executive summary

This second essay allows to give a practical continuation to the essay « For a metropolis where the citizen has its place ».

Indeed, the reflection initiated in this first essay has allowed us to better understand the fiscal dynamics of the largest municipalities in Quebec and the logic of sustained property tax growth and, on the other hand, a constant tax pressure that is undergoing a good deal of owners in these same municipalities and the difficulty for some to remain in their neighborhood.

Here, we do not dwell on the lack of control of municipal expenditures and the lack of diversification of municipal revenues, which are the other two causes of the continuous rise in property taxes, a subject covered in the first essay.

During the readings on the deferral of financial taxes, we observed that the literature on the increase in property taxes dates back to the early 2000s and since then several ministers from Quebec, elected municipal officials and journalists have written on the subject.

For municipalities, their main challenge is to best meet the needs of citizens / traders / businesses and on the other side of the balance, the low increase in family income or retirement and the increase in taxes, especially land for many years. This situation pushes less affluent citizens to areas closer to the central services or further afield, in the suburbs, those who cannot afford it anymore.

We hear the call from citizens who, in certain neighborhoods, are asking to do something to help them. They are associated with citizens' committees, housing co-ops, citizen groups and several other groups.

Sometimes, these calls are highlighted by blows like the rampage of restaurants in some neighborhoods.

Elsewhere in Canada, there is a decline in homeownership caused by the problem of land speculation and its corollary gentrification of central neighborhoods. This situation has allowed awakening of the different levels of government. Some have decided to introduce taxes to slow down real estate speculation and others to provide financial relief to lower-income taxpayers who want to stay in their neighborhoods.

Does this mean that it is the only economic sector that needs help? Of course not, in Quebec, the government has decided to help the forest sector and the agricultural sector for many years. These assistance programs aim to support and promote the development of their sector of economy, which is most often located in rural areas.

The CMM, the CMQ and the big cities have social housing policies that help citizens with less money.

More recently, housing co-ops that purchase or build housing units and housing committees that also provide housing from a social economy perspective also indicated that they needed help (see tabs of the Fechim and RQOH Web sites on the 2017 municipal elections).

These NPOs and cooperatives do not seek to make a profit and also deserve recognition for their work on the urban terrain. Helping the owners is also helping the tenants of these housing units.

Faced with the problems of declining access to affordable housing, speculation and gentrification, we looked for what is happening elsewhere, in terms of taxation in the real estate sector and in Quebec, which has attempted to made to the provincial who gave little concrete results by the solidarity credit.

After all, if 7 provinces and one Canadian territory and fourteen US states have implemented tax measures that are intended to slow down land speculation or for all provinces and states to allow the deferral of property taxes or in some cases to offer credits or refunds, it must be for a good reason.

Based on seven concrete examples of property tax deferral programs that are in place elsewhere in Canada, we will propose a provincial property tax deferral tax structure, with a municipal tax contribution, and the property surtax for non-income tax purposes. Residents where participation will be optional. This surtax of 15% makes it possible to further lower the interest rate on participant loans from municipalities that have adopted this new tax.

This optional municipal contribution would add funds to the loan program to help reduce the base interest rates for loans that will be used to pay property taxes to municipalities. At the end of the day, this program would benefit the poorest citizens.

Following consultations with various partners, we have identified the beginnings of a program that is fair to governments, municipalities and organizations that care about the development of social housing for all citizens less well-off.

In a cooperative spirit, we thought about not putting too much debt on families and allowing a certain redistribution of wealth via the two levels of government. The system of property tax deferrals thus allows to obtain a tax credit and for those who need it, to borrow a little on the appreciation of their property. The end of the property entails the end of the assistance to the individuals and the refund of the sums due.

We propose two property tax credit tables. One for the owners of their residences and the other one for housing co-ops.

Finally, there will be validation of the solution from a conceptual, fiscal, financial and legal point of view by specialists. For the concept, taxation and finance a specialist from the academic field and for the legal part, a lawyer from the cooperative.

We have taken the time to analyze what is best done elsewhere in the world and in Canada. In the recommendation section, we have formulated

seventeen (17) recommendations for solutions for the implementation of a property tax deferral program.

We will take the time to validate these solutions by recognized academic experts. The evaluation of the cost of setting up a program will also be validated taking into account what is done in similar programs in Quebec.

Following our consultations with our partners, we believe that this program meets the needs of maintaining the real estate assets of co-ops and NPOs and maintaining seniors and families in their homes.

Cooperatives / NPOs do not aim for profit when reselling an immovable deserve a special status. This status is expressed by a higher property tax credit rate (85% to 0%) than that of owners of principal residences (40 to 0%). The variation in the rate is explained by the eligibility criteria. The case of residential NPOs is discussed in the section detailing the solutions.

In terms of tax justice, the criteria for admission to the program are the same for everyone. Not all programs in Canada have the same level of success. Success depends on access criteria and the political will of governments. In British Columbia, for the last 40 years, 36,550 people have benefited from the program, with an annual average of 6,000 people added to the program and others retiring.

We hope that the government of Quebec through its Minister of Municipalities and Territorial Organization will consider this proposal to its true value.

We also hope the Montreal municipal government to introduce a property tax on the Toronto and Vancouver examples of and other major cities around the world.

# 1 Introduction au domaine de l'habitation sociale au Québec<sup>1</sup>

Le Marmot en novembre 2009 a publié un rapport d'analyse sur la problématique de l'augmentation des taxes foncières affectant certaines résidences riveraines des lacs ou cours d'eau<sup>2</sup>.

En conclusion du rapport on peut lire : « On ne peut que souscrire à l'objectif selon lequel les personnes qui sont propriétaires depuis longtemps de leur résidence ne devrait pas être obligées de s'en départir à cause d'une hausse élevée de leur valeur et de l'augmentation importante et subite des taxes foncières qui en découle ». Examinons ensemble le comportement du marché immobilier, la spéculation qui l'entoure et l'accessibilité à la propriété.

Examinons ensemble dans quel environnement financier et fiscal les propriétaires d'unité d'habitation évoluent.

## *1.1 Un marché immobilier en hausse : bilan 2005-2015*

Selon un article publié dans le guide de l'habitation, article écrit par madame Chantale Lapointe<sup>3</sup> le 30 juin 2016 qui avait pour titre : Un marché immobilier en hausse.

---

<sup>1</sup> Une version longue de ce document avec des extraits de journaux , références et textes additionnels est disponible sur demande auprès de l'auteur.

<sup>2</sup> RAPPORT\_D\_ANALYSE\_-\_Solutions\_au\_probleme\_de\_l\_augmentation\_des\_taxes\_foncières.pdf

<sup>3</sup> <https://www.guidehabitation.ca/blogue/bilan-dexperts-sur-les-10-dernieres-annees-en-immobilier/>

Cet article permet de voir l'évolution de la construction d'unités d'habitation au Québec et donne une bonne idée de l'augmentation moyenne de la valeur des propriétés depuis 10 ans soit 75%.

Selon une analyse de la fédération des chambres immobilières du Québec qui a été réalisée en juillet 2017<sup>4</sup>, la variation du prix des maisons unifamiliale a augmenté de 5% par rapport au deuxième trimestre de 2016.

## *1.2 Les problèmes dans l'immobilier: la spéculation foncière et la gentrification*

Dans son article du 27 septembre dans La Presse, le journaliste André Dubuc<sup>5</sup> titre : « Immobilier résidentiel: le nombre d'acheteurs chinois a triplé à Montréal en un an ». Monsieur Dubuc dit:

« La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) confirme dans un rapport publié ce matin la montée en puissance des acheteurs chinois dans le marché résidentiel de Montréal depuis un an, soit depuis l'introduction d'une taxe de 15 % aux acheteurs étrangers dans la région de Vancouver ».

L'augmentation subite et importante des taxes foncières depuis le début des années 2000 affecte l'ensemble des citoyens de toutes les municipalités du Québec et d'ailleurs au Canada.

Elle résulte en bonne partie des achats et ventes des propriétés. La pression pour des prix à la hausse est aussi accentuée par la croissance de la démographie, la venue de spéculateurs de l'étranger et aussi la présence de AirB&B.

---

<sup>4</sup> <http://www.fcic.ca/marche-immobilier/statistique-du-marche-immobilier/barometres-fciq/>

<sup>5</sup> <http://affaires.lapresse.ca/economie/immobilier/201709/27/01-5137124-immobilier-residentiel-le-nombre-dacheteurs-chinois-a-triple-a-montreal-en-un-an.php>

Pour contrebalancer cette pression, deux provinces canadiennes ont mis en place des nouvelles taxes lors de l'achat d'une propriété dans les régions de Toronto et de Vancouver. Ailleurs, au Royaume-Uni, Londres a aussi mis en place une taxe de mutation de 10% lors de l'achat de maison de plus de 1,000,000£ en vue de limiter la spéculation foncière. Ces taxes contribuent à la diversification des sources de revenus des villes et municipalités et aident à ralentir la spéculation foncière.

Madame Marguerite Blais, ministre au Ministère de la Famille et des Aînés en 2008 et les auteures du Rapport de la consultation publique sur les conditions de vies des aînés<sup>6</sup>, mentionnent dans la section témoignages et mémoires de leur rapport de : Favoriser le soutien à domicile des personnes aînées.

Cette citation dans ce rapport est la reconnaissance qu'il y a un problème chez les aînés et que des solutions ont été envisagées par la Ministre.

Dans son récent article, Joanie Fontaine du journal les Affaires<sup>7</sup> mentionne que dans le domaine de l'immobilier, les prix montent et l'accessibilité se détériore.

La conséquence de la spéculation foncière et le phénomène plus récent de la gentrification sur la région du grand Montréal et dans une moindre mesure, sur les autres grands centres urbains du Québec.

Comme citoyens, nous observons un problème en croissance constante depuis de nombreuses années : **la baisse de l'accès à la propriété abordable pour les aînés et les familles.**

---

<sup>6</sup> [https://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/rapport\\_consultation\\_aines.pdf](https://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/rapport_consultation_aines.pdf)

<sup>7</sup> <http://www.lesaffaires.com/blogues/joanie-fontaine/immobilier-les-prix-montent-accessibilite-deteriore/596539>

## *1.3 Le nœud gordien du maintien en état des parcs immobiliers des coops*

Dans une perspective de maintien en bon état des unités d'habitations, les fédérations de coopératives et d'habitation sont prises devant un problème complexe. Elles possèdent un parc immobilier vieillissant qui a quelques dizaines d'années, elles ont besoin d'emprunter des sommes importantes pour assurer la pérennité des bâtiments qu'elles possèdent, donc elles désirent que l'impôt foncier soit à sa juste valeur pour avoir la meilleure capacité d'emprunt. De l'autre côté, une valeur plus élevée des propriétés entraîne plus d'impôts fonciers avec le résultat qu'elles doivent payer plus d'impôts aux municipalités et aux commissions scolaires.

Comme il s'agit d'organismes qui ne recherchent pas à faire des profits et que leurs missions consistent à développer des logements abordables, face à cette situation difficile à régler, des solutions sont recherchées mais très difficiles à trouver. Comment trancher ce nœud gordien?

Afin de situer la problématique de la baisse de l'accès à la propriété abordable, nous vous proposons un tour d'horizon de l'environnement politique qui a rapport à l'habitation au Québec.

Sur le site de la Communauté Métropolitaine (CMM)<sup>8</sup> on retrouve l'information suivante sur le champ d'intervention nommé : Logement social.

Comme il existe des plans pour le logement social, le présent document ne couvrira pas cet aspect important de notre société.

---

<sup>8</sup> <http://cmm.qc.ca/champs-intervention/logement-social/>

## *1.4 Le réseau québécois des OBNL d'habitation (RQOH)*

Le Réseau Québécois des Organismes sans but lucratif d'Habitation (RQOH)<sup>9</sup> est composé de 8 fédérations régionales qui représentent 1 200 organismes sans but lucratif d'habitation autonomes et indépendants des gouvernements. Sur l'ensemble du territoire québécois, ceux-ci offrent près de 50 000 logements.

La problématique existante au niveau de la fin des conventions et l'impossibilité d'identifier les revenus des locataires des OBNL d'habitation empêche la formulation d'une proposition avec une approche équitable du point de vue fiscal pour l'ensemble des propriétaires des OBNL-H.

### Les Fédérations du réseau

[FOH3L](#) - Laval, Laurentides et Lanaudière

[FOHBGI](#) - Bas-St-Laurent, Gaspésie et les Îles

[FOHM](#) - Région de Montréal

[FROH](#) - Saguenay, Lac St-Jean, Chibougamau, Chapais et Côte-Nord

[FROHME](#) - Montérégie, Estrie

[FROHMCQ](#) - Mauricie, Centre-Du-Québec

[FROHQC](#) - Québec et Chaudière-Appalaches

[ROHSCO](#) - Outaouais

## *1.5 La fédération des coopératives d'habitation Inter-municipales de Montréal(FECHIMM)*

La Fechimm demande pour les élections municipales de 2017<sup>10</sup> un statut fiscal spécial particulier pour les coopératives d'habitation.

---

<sup>9</sup> <https://rqoh.com/le-rqoh/>

<sup>10</sup> <http://fechimm.coop/fr/priorites-municipales2017>

La FECHIMM regroupe quelque 450 coopératives membres où résident près de 12,000 ménages coopérants. Elle représente environ les 2/3 des coopératives du territoire pour une valeur immobilière dépassant 1G\$.

Cette fédération constate elle aussi qu'il y a un problème de taxation avec le secteur immobilier au Québec.

## 1.6 Statistique Canada : indicateurs clés<sup>1112</sup>

Tableau 1 : Les statistiques sur le revenu pour le Québec

Description	Nombre/\$/%
Revenu total médian des ménages 2015 (\$)	59 822 \$
Revenu d'emploi médian en 2015 des personnes Âgées de 25 à 54 ans (\$) :	39 856 \$
Proportion (%) du revenu total provenant de transferts	15,6 %
Proportion (%) de la population en situation de	14,6 %

Tableau 2 : Type de logements, faits saillants

Description	Nombre
Maison individuelle non attenante :	1 602 675
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus :	187 800
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages :	1 154 950
Maison en rangée	93 355
Maison jumelée	188 245
Appartement ou plain-pied dans un duplex	265 190
Autre maison individuelle attenante	15 945
Logement mobile	23 505

<sup>11</sup> <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/index-fra.cfm?GEOCODE=24#keystats>

<sup>12</sup> <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/hlt-fst/td-tl/Tableau.cfm?Lang=Fra&T=101&S=1&O=A>

## *1.7 La fin de la convention d'exploitation pour les COOP<sup>13</sup> et OBNL d'habitation*

La Société d'hypothèques et de logements SCHL et la Société d'habitation du Québec dans son état de la situation à l'été 2013 expose dans un document d'information le problème de la fin de la convention d'exploitation pour les organismes qui font du logement social. « La fin des conventions qu'est-ce que c'est ? La SCHL ou la SHQ ont signé des conventions d'exploitation avec les organismes gestionnaires de coop ou pour l'ensemble des HLM.

Ces conventions prévoient, entre autres, la part du financement gouvernemental et les obligations des parties signataires. De façon générale, elles ont une durée qui varie de 35 à 50 ans, selon le type de programme grâce auquel chaque HLM ou coopérative ont été construites. Pour un HLM donné, la convention d'exploitation, les contributions gouvernementales ainsi que les remboursements hypothécaires liés aux coûts de construction ont, dans la majorité des cas, une durée similaire.

À partir de 2015, les conventions d'exploitation des HLM prendront fin progressivement. Parallèlement, la contribution annuelle que verse la SCHL pour combler le déficit d'exploitation global des HLM diminuera elle aussi de façon progressive pour finalement cesser en 2032. Le problème que constitue la fin des conventions relatives aux HLM est donc intimement lié à celui de la fin du financement des HLM par le gouvernement fédéral.

La Fédération des OBNL d'Habitation de Montréal (FOHM) et la Féchimm nous ont exposés la problématique suivante : lors de la fin de la convention d'exploitation d'une OBNL d'habitation, rien n'empêche de revendre au privé une habitation qui appartenait à l'OSBL-H. Cette OBNL qui aurait été subventionnée par une municipalité ou par un niveau de gouvernement bénéfice donc de subvention sans avoir d'obligation d'assurer la pérennité de

---

<sup>13</sup><http://fechimm.coop/fr/fin-conventions>

logement social abordable comme dans le cas des coopératives. Les autres OSBL d'habitation qui demeurent active sur le marché immobilier n'ont pas la possibilité d'acheter cette propriété sans en devoir payer le gros prix.

Le RQOH propose une solution à ce problème soit la création d'une fiducie du logement communautaire. Cette fiducie permettrait, en autant que les OBNL y adhèrent, de garantir la pérennité des OSBL-H au-delà de la fin de la convention<sup>14</sup>. Ce n'est pas le cas pour les coopératives d'habitation qui ne peuvent pas revendre la propriété à des intérêts privés.

Il y a lieu de se demander, si la possibilité de revente a des intérêts privés des propriétés qui auraient reçus des crédits d'impôts fonciers sur le long terme est légitime en soi d'où le besoin de mieux encadrer la vente de ce type de propriété.

Ne serait-il pas opportun au niveau gouvernemental de prévoir un mécanisme optionnel de transformation qui simplifierais le passage d'une OSBL d'habitation en une Coop d'habitation et ainsi assurer la pérennité de ce type d'habitation. Après tout la finalité des deux types d'organisation est similaire au niveau social et démocratique. Une autre approche serait de renouveler la convention d'exploitation pour assurer la pérennité de l'organisme.

---

<sup>14</sup> <https://rqoh.com/article-fiducie-du-logement-communautaire/>

# 2 Démarche visant à identifier des solutions

## *2.1 Recherche d'expertise*

Nous avons entrepris quelques démarches afin de pouvoir identifier des solutions potentielles. Nous avons aussi rencontré un expert en fiscalité et en finance d'une université, lu des documents produits par le Ministère des Affaires Municipales et Organisation du Territoire (MAMOT). Ministère qui a proposé des solutions potentielles demeurées lettres mortes. Finalement, nous avons effectué des recherches sur Internet.

Lors de la rencontre avec l'expert universitaire, nous avons fait le tour des solutions potentielles qui peuvent aider à conserver la mixité des quartiers, des arrondissements, des villes et villages à travers le Québec.

Ce dernier nous a enligné vers une solution efficiente et équilibrée pour les citoyens, les propriétaires et les municipalités. Il s'agit d'une solution à plusieurs volets soit :

1. Le report des impôts fonciers selon certains critères d'admissibilité;
2. Un système de prêts permettant de financer ce report d'impôts.

Après étude des divers systèmes de report des impôts fonciers, la Nouvelle-Écosse offre un crédit d'impôts fonciers en fonction du revenu familial;

3. Le crédit d'impôt fonciers pour les propriétaires de résidences;

Après discussion avec la Fechimm, un autre volet est envisageable soit :

4. Le crédit des impôts fonciers pour coopératives qui ne reçoivent pas de crédit d'impôts fonciers (fin convention exploitation ou fin des crédits d'impôts fonciers).

Pour les propriétaires de résidences principales, il s'agit de mettre sur pied un programme de report des impôts fonciers du Québec (PRIFQ). Un programme semblable à celui qui est en place au Québec pour le volet des prêts étudiants et qui est en place pour le volet du report des impôts fonciers dans 7 provinces et un territoire canadien et dans 14 états américains et d'y inclure un rabais « crédit en fonction d'une limite de revenu » comme le fait la Nouvelle-Écosse. Ce crédit permet d'alléger le fardeau de la dette des moins bien nantis.

Pour les coopératives d'habitation, il s'agit de mettre sur pied un programme mixte qui sera semblable aussi au secteur agricole et forestier pour le maintien et le support d'un secteur d'activité de l'économie sociale. Il consiste à permettre de donner un crédit plus significatif pour les impôts fonciers pour le secteur coopératif dans le domaine des coopératives d'habitations et les OBNL associées à une Fiducie d'OBNL qui participent aussi à ce secteur. Cette association permet de confirmer que l'OSBL possède une solution pour conserver la pérennité de la vocation de l'OSBL d'habitation et deviendra donc une condition d'admissibilité au programme pour ce type d'organisme lorsque cette fiducie sera mise en place.

## *2.2 Recherche d'une solution financière*

Pour le programme de report des impôts financiers, il s'agit de mettre en place un système de financement des prêts à faible coûts de financement pour le propriétaire et accompagné d'un crédit d'impôts pour les participants admissibles. Le crédit d'impôts fonciers serait plus important pour le type de propriétaires des Coop qui font de l'habitation sociale.

Au Québec il existe un système de prêts semblable pour les prêts étudiants.

Il faudrait pouvoir enregistrer ces prêts dans le registre foncier du Québec ou les rattacher à une hypothèque existante.

Le programme de report permet d'accumuler des sommes annuellement qui seront remboursées par le (s) propriétaire (s) de la résidence principale, lors de sa vente. À chaque année, les intérêts du prêt sont financés en partie par le propriétaire et en partie par le programme gouvernemental.

## *2.3 Financement du programme*

Pour le gouvernement, il devra payer pour les coûts d'administration du programme et du financement de la réduction des taux d'intérêts sur les prêts et au besoin comme les autres ministères qui ont des programmes semblables, les coûts des crédits d'impôts fonciers.

Pour le volet coopératif, il s'agit de déterminer si l'on utilisera la commission municipale du Québec en créant une nouvelle activité admissible pour gérer l'adhésion et le renouvellement des adhérents au programme d'exemption ou plutôt de demander au MAMOT un programme de crédit d'impôt qui permet d'utiliser une annexe du rapport d'impôt ou encore d'expédier directement aux municipalités un crédit pour les impôts fonciers. Le crédit d'impôt semble la meilleure avenue de succès.

## *2.4 Quelle serait l'envergure du programme?*

Les sept exemples de programmes fiscaux de report des impôts fonciers que nous vous citerons à la section suivante ont un point en commun, ils ont une portée provinciale, c'est-à-dire qu'ils peuvent s'appliquer à l'ensemble des villes, villages, districts ou région de chacune des provinces citées. Le degré d'implantation varie en fonction des besoins de chacune des provinces.

En comparaison, les deux taxes sur la spéculation foncière portent sur une région, i.e. la région de Vancouver et la région de Toronto et non à l'ensemble de la province.

Afin de garder une justice sociale pour l'ensemble des citoyens, nous proposerons des solutions provinciales pour le report des impôts fonciers et une solution régionale pour les grands centres urbains qui le désire.

## *2.5 Qui peut participer au programme, les critères d'admissibilité?*

Comme vous le verrez un peu plus loin dans le document, ces programmes sont d'abord destinés aux aînés, en général, de 65 ans ou plus, aux conjoints, conjointes survivantes et aux handicapés. Ces personnes doivent être propriétaires de leur résidence principale ou membre d'une coop d'habitation.

La Colombie-Britannique a décidé d'être plus généreuse en acceptant les personnes de plus de 55 ans. La province a aussi deux variantes du programme soit : la version de base (55 et + d'âge) et la version famille. La variante entre les deux programmes est le taux d'intérêt qui est de 1% pour le programme de base et de 3% pour les familles.

Dans certains de ces programmes, les propriétaires de duplex sont aussi admis. S'ils occupent un seul des deux logements, alors la moitié du compte de taxe foncière est admissible au report d'impôts fonciers.

En Ontario, le programme de report à l'origine, concernait surtout les régions agricoles et le domaine agricole, mais avec la mise en place de ce programme dans les régions de Toronto et d'Ottawa, nous pourrions dire que plus d'un type de communauté est visé par ce programme.

La question demeure pertinente à savoir si l'on ne devrait pas inclure l'ensemble des citoyens du Québec qui sont propriétaire de leur résidence principale. On peut répondre que oui en ajoutant des critères comme la durée de détention de la propriété et du revenu médian du ménage qui pourrait représenter un maximum admissible, ceux-ci pourraient aussi être considéré.

En résumé voici une liste de critères d'admissibilité (voir 1.6 pour revenu médian)

1. Propriétaire occupant seul ou avec conjoint (e), une durée de détention (1 an) et niveau de revenu médian total du ménage = X où
2. La famille 2+ et niveau de revenu médian total du ménage familial = X avec une durée minimum de détention= (1 an) et un montant additionnel (% du revenu médian) par enfant à charge, additionné au total du revenu médian.

Dans le cas des coopératives d'habitations et des OBNL qui développent ce type d'unités d'habitations, les critères pourraient varier en fonctions des besoins de ces types de propriétaires et tenir compte (d'où le crédit plus élevé) du fait qu'il n'y a pas de possibilité de revente des propriétés pour produire des gains de capital ou d'autres types de revenus.

## *2.6 Quelles solutions pour conserver la mixité sociale des quartiers ?*

Quelles solutions pourraient être employées pour conserver la mixité des quartiers ?

Trois solutions potentielles et une solution optionnelle vous sont proposées aujourd'hui (avec ou sans compensation fiscale, exemption) dans le document. Elles sont particulièrement intéressantes soit :

Solution 1 : Créer le programme de report d'impôts financiers (sans compensation fiscale)

1. La solution du report du paiement de l'impôt foncier (différent de l'hypothèque inversée) et un crédit d'impôts fonciers pour propriétaires.

Solution 2A : Le crédit d'impôts de solidarité actuel combiné à la solution 1 (avec compensation fiscale i.e. crédit de solidarité), *mais moins intéressante*

*financièrement du point de vue du propriétaire*, vu la limite des revenus relativement basse qui est utilisée pour le calcul du crédit d'impôt (53,000\$ de revenu familial donne environ 70\$).

1. Programme gouvernemental de remboursement de l'impôt foncier qui a été remplacé par le Crédit d'impôt de solidarité. (Portée = TVQ, logement, impôts fonciers sur la résidence)

Solution 2B : Le crédit solidarité actuel (i.e. le volet propriétaire) remplacé par le crédit d'impôts associé au programme de report des impôts fonciers « i.e. la solution 1 : *plus intéressante financièrement du point de vue du propriétaire*, à cause du crédit plus important (voir tableau au chapitre 5) et de l'ajout de la notion de famille avec des enfants et ajustement de la notion de limite du revenu médian.

1. Programme gouvernemental de remboursement de l'impôt devra être retiré du Crédit d'impôt de solidarité pour les bénéficiaires de ce programme (Portée réduite = TVQ, logement résidence)

Solution 3 : Demander un crédit d'impôt fonciers et une exemption de taxes foncières

1. La solution de la demande d'exemption s'adresse aux OBNL qui soient éligible aux conditions de la Commission Municipale du Québec<sup>15</sup>.
2. Les conditions d'admissibilité de la CMQ (voir référence en bas de page)

Solution 4 : Option municipalité de contribuer au fonds provincial de réduction des taux d'intérêt

1. La solution de la diversification des sources de revenus (ôter de la pression sur les hausses des taxes municipales) en mettant une taxe municipale sur la spéculation immobilière. (Notion de ville

---

<sup>15</sup> <http://www.cmq.gouv.qc.ca>

« spéculateurs payeurs » / citoyen de cette ville « utilisateur bénéficiaire de taux d'intérêts réduits »)

Nous croyons que la solution 2B constitue la meilleure solution pour les propriétaires et organismes comme les coop-H qui font du logement social.

## *2.7 Le rôle du registre foncier du Québec : enregistrer les nouveaux droits du PRIFQ*

La mission du Registre foncier du Québec<sup>16</sup> est la suivante :

- Protéger les droits fonciers des citoyens du Québec
- Contribuer de façon significative au développement économique et à la prospérité du Québec
- Offrir un registre public auquel tout citoyen peut avoir accès et où il peut retracer l'historique des transactions immobilières faites sur un lot depuis sa création.

Le Registre comprend plusieurs informations dont les sections suivantes;

Les achats et les ventes d'une maison,

1. La propriété
2. Le système de publicité foncière
3. Les lettres reçues
4. Le cadastre etc.

Le registre foncier peut servir à enregistrer un droit « une créance ». Par exemple une hypothèque, ou, si le programme de report des impôts fonciers est adopté, le montant annuel du report ainsi que tous les remboursements effectués.

---

<sup>16</sup><https://foncier.mern.gouv.qc.ca/Portail/citoyens/systeme-de-la-publicite-fonciere/1-organisation-et-son-histoire/>

Dans cet essai, nous proposons d'utiliser le registre foncier du Québec pour y enregistrer ces nouveaux droits. Il doit se retrouver associé à une hypothèque légale sur un bien immeuble ou être enregistré tel quel s'il n'y a pas d'hypothèque (à confirmer comme solution du point de vue légal).

Comme hypothèse de travail, un propriétaire avec une résidence principale pour un immeuble sans hypothèque légale et qui désirent adhérer au programme, il peut y avoir la création d'une hypothèque légale, un crédit additionnel de 50% de la facture des frais notariés pourrait être remboursée par le programme pour les personnes ou familles admissibles.

## *2.8 Est-ce une solution parfaite, le report des impôts fonciers?*

Dans son texte du 19 mars 2014, intitulé séduire les cheveux blancs, impôts fonciers, Stéphanie Gramont<sup>17</sup> que le report des impôts fonciers mérite une commission parlementaire sur le sujet. Selon nous, c'est un choix qui se défend bien et c'est aussi la moins pire des solutions pour préserver la mixité sociale des quartiers.

Nous avons pris le temps de citer cet excellent article de madame Stéphanie Gramond pour tenir compte des remarques formulées. C'est vrai que pour les personnes âgées, s'endetter est difficile, si on a les moyens on paye les impôts fonciers, si on n'a pas les moyens, le crédit d'impôts influence positivement l'humeur des propriétaires sur les effets négatifs du prêt. Un crédit variant de 40% à 0% n'est pas négligeable pour les propriétaires avec de faibles revenus.

Est-il préférable de ne pas s'endetter et devoir se résigner à quitter son quartier ou bien oui s'endetter un peu et quand on vend, on n'a plus de dette et

---

<sup>17</sup> [://plus.lapresse.ca/screens/4a77-deb8-53286994-9219-5c38ac1c6068%7C\\_o.html](http://plus.lapresse.ca/screens/4a77-deb8-53286994-9219-5c38ac1c6068%7C_o.html)

on est resté dans sa demeure lorsque c'était possible de le faire? Ce n'est pas une obligation, mais un choix intéressant pour les aînés.

Dans le cas des familles, il y a une limite à l'endettement comme dans les autres provinces, pas mieux, pas pire, c'est une question de choix.

L'article de madame Grammond est intéressant, dans le sens qu'il montre qu'en 2014, le problème était à l'ordre du jour et qu'il y a eu beaucoup de discussions sur le sujet. Pendant ce temps pour les sept provinces, elles ont considérées le problème comme étant assez important, pour mettre en place ces programmes. Examinons-les ensemble maintenant.

# 3 Les programmes existants au sujet des impôts fonciers au Canada

Le report des impôts fonciers a depuis quelques années pris de l'importance au Canada. D'une province qui l'a mis en place il y a une quarantaine d'année, six autres provinces ont mis ce programme en place depuis 2012.

Pourquoi ce soudain intérêt pour ce type de programme ? La hausse de valeur des propriétés et aussi la classe politique qui constate que les moins fortunés qui habitent leur maison depuis de nombreuses années la quittent leurs maisons pour aller vers des zones moins dispendieuses et moins bien desservies en services.

La surtaxe sur le transfert de propriété est plus récente au Canada puisqu'elle date de 2016 et est plutôt une taxe locale utilisée par les grands centres urbains. Elle est toutefois importante par son effet de déplacement des acheteurs étrangers vers l'est du Canada.

Voyons ensemble comment fonctionne ces deux mesures fiscales.

### *3.1 La surtaxe sur les droits de mutation lors du transfert sur la propriété pour les non-résidents*

La province de la Colombie-Britannique a son régime de taxe foncière provinciale. Parmi celles-ci, la taxe de mutation sur le transfert de propriété et la surtaxe de mutation sur le transfert de propriété par des non-résidents concernent la propriété immobilière et les impôts fonciers. On parle ici d'une taxe provinciale de mutation immobilière de base avec un programme régional pour la surtaxe de mutation immobilière.

La province de l'Ontario a exactement le même système.

Le Québec n'a de région où ce programme sur la surtaxe sur la propriété pour les non-résidents est actuellement en place.

#### **3.1.1 Le programme de la Colombie Britannique**

Le gouvernement de la Colombie Britannique via son ministre des finances et le gouvernement de l'Ontario ont une taxe qui vise directement la spéculation immobilière. Cette taxe en Colombie Britannique<sup>18</sup> se nomme taxe de transfert sur la propriété « Property Transfer Tax. »

Cette taxe s'applique à l'ensemble des transactions immobilières de la région de Vancouver avec des exceptions telles que l'achat d'une première propriété ou l'achat d'une maison nouvellement construite. Cette taxe est en quelque sorte l'équivalent de la taxe dite de « Bienvenue » au Québec.

Sauf pour un certain nombre d'exceptions, une taxe additionnelle de transfert de la propriété de 15% vient s'ajouter à cette taxe pour les entités étrangères au montant de la taxe de base.

---

<sup>18</sup><http://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/property-transfer-tax>

Cette taxe est en vigueur depuis le 21 avril 2016 et s'applique à 21 villes différentes en Colombie Britannique dans le « Greater Vancouver regional district ».

Pour ces deux taxes de transfert(droits de mutation), on parle alors de diversification des revenus fonciers.

### **3.1.2 Le programme de l'Ontario<sup>19</sup>**

Suite à la très importante hausse de 50% des prix de l'immobilier à Vancouver en 2016, la province de l'Ontario, avec des hausses importantes des prix de l'immobilier, a réagit en mettant en place à partir du 5 mai 2017, une nouvelle taxe foncière dans la région de Toronto. Soit la taxe de type droits de mutation immobilière sur la spéculation foncière pour les non-résidents.

Comme les spéculateurs étrangers se sont déplacés à la suite de la mise en place de la taxe de transfert du marché de la Colombie Britannique vers Toronto. Une poussée immobilière a aussi frappée Toronto rendant l'accès à la propriété de plus en plus difficile pour les familles. Le gouvernement provincial via son ministre des finances a décidé de mettre en place au printemps 2017 la même taxe de 15% pour la spéculation des non-résidents (NRST).

Cette taxe est en vigueur depuis le 21 avril et s'applique à 21 villes différentes en Ontario « Greater Golden Horseshoe Region ».

Nous vous présentons à la prochaine section cinq exemples de programme fiscaux déjà en place au Québec et un pour la Nouvelle-Écosse.

Trois catégories fiscales sont visées par ces programmes soit :

1. Les impôts fonciers selon trois modes de contribution du gouvernement:

---

<sup>19</sup> <http://www.fin.gov.on.ca/en/bulletins/nrst/nrst.html>

- I. L'exemption des impôts fonciers pour un OBNL;
  - II. Le crédit des impôts fonciers pour un particulier ou une société du secteur forestier;
  - III. Le remboursement des impôts fonciers pour un particulier ou une société du secteur agricole.
2. Le prêt et bourse selon deux modes de contribution du gouvernement :
    - I. Le financement optionnel des études pour un particulier du secteur de l'éducation avec l'aide de bourse
    - II. Le financement des études avec l'aide du prêt étudiant.
  3. Le programme de plafonnement de la valeur du capital (CAP) de la Nouvelle Écosse.
    - I. La valeur de l'évaluation d'une propriété est plafonnée durant sa détention selon un taux annuel d'augmentation de la valeur de la propriété et d'un indice des prix.

En fait, pourquoi citer ces programmes de taxes qui existent au Québec ou en Nouvelle-Écosse? Pour montrer que les propositions que nous ferons un peu plus loin dans cet essai, ne sortent pas d'un chapeau de magicien, mais que des exemples concrets existent au Québec et aussi ailleurs au Canada.

Ces programmes ont été mis en place au fil du temps pour aider des propriétaires, chacun avec des missions spécifiques de développement soit économique, soit social ou soit les deux. Examinons-les ensemble.

### *3.2 L'exemption de taxes foncières des municipalités du Québec pour un OBNL*

La commission municipale du Québec sous la responsabilité du MAMOT offre la possibilité de faire une demande d'exemption de taxes municipales

pour les OBNL. Cette mesure, si elle est recommandée par la municipalité, permet à un OBNL<sup>20</sup>, s'il est admissible, de ne pas payer de taxe municipale et scolaire pendant une période de neuf années. À la fin de cette période, un renouvellement de l'exemption est alors à refaire, ce qui demande la préparation d'un dossier et s'ensuit une audition devant un juge de la commission qui rend sa décision.

### *3.3 Le programme de crédit des taxes foncières du secteur agricole*

**Le programme est sous la responsabilité du Ministère de l'agriculture.**

Le Programme de crédit de taxes foncières agricoles (PCTFA)<sup>21</sup> s'applique aux exploitations agricoles enregistrées (EAE) situées en tout ou en partie en zone agricole. Le remboursement de la partie admissible des impôts fonciers va directement aux municipalités.

Au total, le Programme de crédits de taxes foncières agricoles permet de réduire le fardeau fiscal agricole d'environ 43 000 propriétaires de terres agricoles mises en valeur par environ 25 000 entreprises agricoles. »

Le remboursement des impôts fonciers pour le secteur agricole implique un compte de taxe net (c'est-à-dire que le remboursement de la partie admissible des impôts fonciers a été donné directement par le gouvernement à la municipalité concernée).

---

<sup>20</sup> <http://www.cmq.gouv.qc.ca/services-domaines-intervention/demandes-exemptions-taxes-municipales/faire-demande-exemption>

<sup>21</sup> <http://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Productions/taxes/Pages/rembtaxe.aspx>

Les coûts sont présentés dans le bilan des réalisations<sup>22</sup> (soit 2014-2015 ou 2015-2016) de chacune des régions administratives du ministère.

Tableau 3 : Coûts du programme du secteur agricole

no	Description	\$
Total	Coûts du programme	119 385 226 \$

## 3.4 Le programme de remboursement de taxes foncières du secteur de la forêt

### 3.4.1 Description du programme

Le programme de remboursement des taxes foncières pour les producteurs forestiers reconnus est sous la responsabilité du **Ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs**<sup>23</sup>.

Il y a un programme pour les impôts fonciers du côté des producteurs forestiers reconnus. Il couvre les dépenses de mise en valeur. Le résultat est que lors de la déclaration d'impôt d'un particulier, ce dernier remplit l'annexe 5, partie C, pour avoir droit à un crédit d'impôt.<sup>24</sup>

Tableau 4 : Coûts du programme du secteur forestier

	Description	\$
Total	Coûts du programme	138 100 000

<sup>22</sup> <http://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Ministere/rapportsannuels/Pages/rapportsannuels.aspx>

<sup>23</sup> <http://www.mffp.gouv.qc.ca/forets/privees/privees-programmes-remboursement.jsp>

<sup>24</sup> <http://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Publications/RapportImpactfinanciertaxesfoncieressagricolesPCTFA.pdf>

## *3.5 Le programme de prêt et de bourses pour étudiants*

**Le Programme de prêts et bourses est sous la responsabilité du Ministère de l'Éducation et de l'enseignement supérieur<sup>25</sup>.**

Bien que ce programme ne soit pas en lien direct avec les impôts fonciers, il sert le propos du présent essai. Une partie du programme de report des impôts fonciers pourra être financé par l'intermédiaire d'un système de prêt semblable au programme de prêts et bourse pour étudiants.

Le Programme de prêts et bourses du Ministère permet aux étudiantes et aux étudiants québécois dont les ressources financières sont insuffisantes de poursuivre à temps plein des études secondaires en formation professionnelle, des études collégiales ou des études universitaires.

Ce programme est à caractère contributif, ce qui signifie que l'étudiant et, s'il y a lieu, ses parents, sa conjointe ou son conjoint ou sa répondante ou son répondant, sont les premiers responsables du financement de ses études.

Le programme est structuré de la façon suivante :

- Conditions d'admissibilité
  - Réputé étudier à temps plein
  - Catégorie d'étudiants
  - Déficience fonctionnelle majeure
  - Trouble grave de la santé mentale ou physique
  - Interruption temporaire des études
- Démarche d'aide financière
- Calcul de l'aide
- Versements et les déclarations

---

<sup>25</sup> <http://www.afe.gouv.qc.ca/prets-et-boursesetudes-a-temps-plein/programme-de-prets-et-bourses/>

### 3.5.1 Le programme de remboursement de prêts étudiants

Le programme de remboursement différé du Ministère de l'éducation et de l'enseignement supérieur<sup>26</sup> permet de rembourser le prêt étudiant. Si vous êtes admissible au Programme de remboursement différé, vous pourrez rembourser votre dette d'études, qu'elle ait été contractée dans le cadre du Programme de prêts et bourses ou du Programme de prêts pour les études à temps partiel, dans la mesure de votre capacité financière et en tenant compte de votre situation familiale.

Tableau 5 : Coûts du programme de remboursement de prêts étudiants

	Description	\$
Total	Coûts du programme	55 400 000 \$

## 3.6 *Le crédit d'impôt pour solidarité du Québec*

<sup>27</sup>Ce programme s'adresse aux locataires et aux propriétaires.

- Locataire ou sous-locataire d'un logement admissible  
Propriétaire d'un logement admissible

- Clientèle

Les personnes suivantes sont visées par le crédit d'impôt pour solidarité :

- Celles dont le revenu familial est inférieur au revenu familial maximal correspondant à leur situation :
  - o 55 828 \$ pour un particulier avec conjoint,

<sup>26</sup> <http://www.afe.gouv.qc.ca/remboursement/programme-de-remboursement-differe/>

<sup>27</sup> <http://www4.gouv.qc.ca/FR/Portail/Citoyens/Evenements/aines/Pages/credit-impot-solidarite.aspx>

- o 51 279 \$ pour une famille monoparentale ou un particulier sans conjoint ;
- Celles qui habitent un village nordique admissible ;
- Celles qui sont propriétaires, locataires ou sous-locataires d'un logement admissible, c'est-à-dire un logement situé au Québec où une personne habite ordinairement et qui constitue son lieu principal de résidence mais qui n'est pas, entre autres,
- o Un logement ou un logement : voir toutes les conditions sur le site du gouvernement.

### *3.7 Les droits de mutation immobilière au Québec*

Selon le site Services Québec<sup>28</sup>, la définition du droit de mutation se décline comme suit :

« Connus aussi sous le nom de *taxe de bienvenue*, les droits de mutation immobilière vous obligent, à titre de nouveau résident, à payer des droits d'enregistrement lors de l'acquisition d'une propriété immobilière ».

Voir le détail sur le **calcul du montant du droit de mutation immobilière**<sup>29</sup>. C'est à partir de ce montant qu'est calculé le montant du droit de mutation immobilière et selon le barème suivant :

- Province de Québec, hors de Montréal :
  - o 0,5% sur les premiers 50 000\$;
  - o 1,0% sur la tranche de 50 001\$ à 250 000\$;

---

<sup>28</sup> <http://www4.gouv.qc.ca/FR/Portail/Citoyens/Evenements/acheter-renover-maison/Pages/droit-mutation-immobiliere-taxe.aspx>

<sup>29</sup> <http://www4.gouv.qc.ca/FR/Portail/Citoyens/Evenements/acheter-renover-maison/Pages/droit-mutation-immobiliere-taxe.aspx>

- o 1,5% sur la tranche qui excède 250 000\$.
- Pour Montréal :
  - o 0,5% sur les premiers 50 000\$;
  - o 1,0% sur la tranche de 50 001\$ à 250 000\$;
  - o 1,5% sur la tranche de 250 001\$ à 500 000\$;
  - o 2% sur la tranche de 500 001\$ à 1 000 000\$;
  - o 2,5% sur la tranche qui excède 1 000 000\$.

Le total ainsi obtenu correspond au montant du droit de mutation immobilière.

Comme il y a de plus en plus de maison au-dessus de 1 000 000 \$ à Montréal et aussi ailleurs, est-ce qu'il ne serait pas judicieux de mettre une taxe de 5% sur la tranche au-dessus de 1 500 001\$ ? Pareille remarque pour les maisons de Québec pour la tranche de 250 001 à 500 000\$ pour un taux de 1.5% et la tranche de 500 001\$ à 1000 000\$ de 2% et 2.5% pour la tranche de 1 000 000 à 1 500 000\$ et 5% qui excède 1 500 001.

Est-ce que certains acteurs/partenaires intéressés pourraient être exonérés, comme le permet la loi D15.1 – Loi concernant les droits de mutations immobilière pour les cas des habitations qui font uniquement du logement social ?

### *3.8 Le programme Capital Assessment Program (CAP) de la Nouvelle-Écosse*

Le programme CAP a été mis en place en 2005 par le gouvernement de la Nouvelle-Écosse<sup>30</sup>. Le document donne une définition de ce qu'est le programme, les types de propriétés admissibles et non-admissibles. Les taux prescrits de limitation des impôts fonciers pour les municipalités de la province.

---

<sup>30</sup> <http://novascotia.ca/dma/pdf/mun-cap-background.pdf>

Le programme utilise depuis 2008-2009 un indice provincial de calcul (CPI) pour limiter les hausses des évaluations foncières. Les propriétés admissibles reçoivent des évaluations soit : 1. La valeur du marché et 2. La valeur de l'évaluation CAP sur leur avis de taxe.

Le CAP dans sa forme actuelle crée une distorsion dans le fonctionnement des impôts fonciers et fait en sorte que le taux de taxation est plus haut pour certains propriétaires.

Les nouveaux propriétaires sont donc désavantagés parce que au moment de l'achat, la valeur de la propriété qui est « plafonnée » est réajustée à la valeur du marché, faisant en sorte que sur la même rue, deux propriétaires peuvent payer des taxes assez différentes pour une maison similaire, d'où la création d'une injustice fiscale pour ces derniers. Comme vous pouvez le constater, il n'y a pas de solution parfaite.

### *3.9 Le programme AccesLogis du Québec*

Pourquoi parler du programme AccesLogis du Québec, pour une simple raison, ce programme subventionne le logement social pour une période de 35 ans. Ce faisant, le programme de report des impôts fonciers ne peut s'appliquer intégralement durant cette période. Pendant ou à la fin de la convention d'exploitation, certaines des subventions peuvent se terminer. L'organisme est libéré de ces dettes à la fin de la convention et le présent programme pourrait s'appliquer.

Le programme AccesLogis du Québec<sup>31</sup> constitue une forme d'aide importante pour les coopératives et OSBL-H qui font de la réalisation de logements au Québec.

---

<sup>31</sup>[http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/Guide\\_ERP\\_Annexe16\\_osbl.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/Guide_ERP_Annexe16_osbl.pdf)

À travers ce programme une série de conditions permettent de subventionner jusqu'à la hauteur minimale de 75% et jusqu'au maximum à 90% des coûts médians du logement. Le reste étant assumé par le locateur ou la Coop-H ou l'OSBL-H.

Ces organisations reçoivent une aide sous forme de subvention, équivalant à un prêt à remboursement conditionnel avec remise gracieuse, consentie par la SOCIÉTÉ à l'organisme pour défrayer une partie des « coûts de réalisation ».

L'organisme sera relevé de l'obligation de rembourser l'« aide financière » s'il respecte, pendant sa durée, chacune des conditions prévues à la présente convention.

L'organisme est tenu de constituer des réserves de gestion (hypothèques et exploitation : i.e. le crédit de taxes foncières, etc) et autres réserves afin de limiter la hausse subite des loyers ou de pourvoir aux réparations ou remplacements.

# 4 L'étude des programmes de report d'impôts fonciers au Canada et aux États-Unis

La création d'un programme de report de taxes pourrait être un programme qui permet d'obtenir un prêt renouvelable avec un taux d'intérêt bas ou encore pour tous les types de propriétaires (inclus les COOP) d'avoir un crédit partiel. Il vise essentiellement à aider les citoyens ou des organismes qualifiés à payer leurs taxes foncières annuelles sur leur résidence principale ou sur la propriété de type communautaire en autant que les résident qui y habitent soient admissibles. Le moyen (c'est une option pas une obligation) utilisé, un prêt bancaire est remboursé lors de la vente de la résidence principale. Dans le cas des crédits, il va y avoir des remboursements sur la partie non-créditée des impôts fonciers.

L'objectif premier est de maintenir chez eux le plus longtemps possible, des citoyens retraités ou ayant besoin d'aide financière et qui possèdent leur demeure principale depuis une assez longue période (durée de possession d'une année, 2 ans ou 5 ans).

Un deuxième objectif du programme est de garder les coûts d'habitation plus bas pour le logement de type social. L'idée est de ne pas trop endetter les organisations à vocation sociale au niveau de l'habitation. (Cet objectif fait en sorte que le critère de durée de la détention de la résidence perd de sa valeur d'où le choix d'une durée d'une année.

En fait, s'il n'y a pas de vente à court terme des unités de logements sociaux (Coop-H), il n'y a donc pas de possibilité de rembourser facilement les emprunts avec le gain sur le capital.

La liste complète des programmes de report des taxes foncières au Canada et aux États-Unis vous sont présentés à l'annexe 1.

Au cours de nos recherches, nous avons observé deux types de programme de report des impôts fonciers au Canada et deux niveaux d'implantation des programmes :

Les deux types de programme :

1. Le report des impôts fonciers pour l'année courante ;
2. Le report sur l'augmentation annuelle des impôts fonciers.

Les deux niveaux d'implantation :

1. Le premier niveau vise une implantation du programme au niveau provincial. On le qualifie de provincial par le nombre de municipalités qui y ont adhérees ;
  - a. Il existe une variante pour les zones rurales (pour les fermes)
2. Le deuxième niveau vise plus spécifiquement une région d'une province ou quelques municipalités. On le qualifie de régional parce que le programme de Toronto couvre la région de Toronto ou d'Ottawa et qu'il a pas d'implantation ailleurs en province pour les zones urbaines.

Nous avons aussi noté plusieurs critères pour l'admission à ces programmes :

1. Les personnes de 55 ans et plus, les personnes handicapées, un ou une survivant (e) au décès d'un conjoint ;
2. Les aînés de 65 ans et plus, un ou une survivant (e) au décès du conjoint ;
3. Les aînés de 65 ans et plus ;
4. Une durée minimale de détention de la propriété ;
5. Un maximum de revenu familial ;
6. La notion de famille;
7. Le nombre de personnes résidant dans l'unité d'habitation.

## *4.1 Sommaire explicatif des 7 provinces/ territoire avec un programme de report*

Comment fonctionne le report de l'impôt foncier ?

Les programmes de report de l'impôt foncier varient d'une province et d'une municipalité à une autre. Nous allons vous présenter la province, leurs noms et leurs principales caractéristiques. Les références vous sont fournies pour plus amples consultations.

### **L'Alberta**

Ce programme se nomme : « Senior property deffered tax program (SPDT)<sup>32</sup> »

En 2013, l'Alberta a commencé à offrir le report de l'impôt foncier aux personnes de plus de 65 ans. La province offre un prêt à faible taux d'intérêt de 2,58 % aux personnes admissibles.

Ce taux d'intérêt est révisé et ajusté chaque année, en avril et en octobre. Le gouvernement provincial paie vos impôts fonciers à la municipalité et vous remboursez le prêt quand vous vendez votre maison ou quand vous le pouvez.

Pour être admissible, vous devez : être âgé d'au moins 65 ans, vivre en Alberta, occuper cette propriété comme votre résidence principale et posséder au moins 25 % du patrimoine immobilier.

Le site Web du programme : [www.SeniorsPTDP.alberta.ca](http://www.SeniorsPTDP.alberta.ca)

### **La Colombie-Britannique**

Ce programme que nous vous citons en exemple aujourd'hui existe en Colombie-Britannique, il se nomme : « Defer Your Property Taxes<sup>33</sup> » soit le report de taxes foncières.

---

<sup>32</sup><http://www.seniors-housing.alberta.ca/documents/SPTDP-Brochure.pdf>

<sup>33</sup> <http://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/annual-property-tax/defer-taxes>

« Pour être admissible au programme de report de l'impôt de la C.-B., les propriétaires en Colombie-Britannique doivent être âgés d'au moins 55 ans.

La province paiera à la municipalité, au nom des propriétaires, une partie ou tous les impôts fonciers agricoles ou résidentiels.

Les taux d'intérêt sont calculés tous les six mois et varient entre 1 % pour le programme ordinaire et 3 % pour les familles avec des enfants.

Vous pouvez rembourser le prêt à tout moment. Si vous pensez vous prévaloir de ce programme de report à l'avenir, gardez un solde d'au moins 25 \$ dans votre compte.

Pour être admissible, vous devez : Être âgé d'au moins 55 ans, posséder au moins 25 % du patrimoine immobilier et assurance incendie, être un conjoint survivant à n'importe quel âge, être une personne handicapée ou soutenir financièrement vos enfants ou beaux-enfants.

## **L'Ontario**

Le programme provincial se nomme : « Programme de report d'impôt foncier provincial pour les personnes âgées à faible revenu et les personnes handicapées à faible revenu <sup>34</sup>»

Sur le site on retrouve l'information suivante :

« Les personnes âgées à faible revenu et les personnes handicapées à faible revenu peuvent obtenir un report partiel de l'impôt foncier provincial et de l'impôt scolaire. Ce report s'applique à l'augmentation de l'impôt pour l'année en cours et non pas aux impôts en souffrance.

L'impôt foncier provincial est un impôt prélevé sur les biens-fonds situés dans les régions de la province non érigées en municipalité. L'impôt contribue à soutenir la part locale de divers services dans ces régions. »

Vous pouvez demander le report d'impôt si :

---

<sup>34</sup><https://www.fin.gov.on.ca/en/refund/plt/seniors.html>

« Vous étiez propriétaire d'un bien-fonds résidentiel ou agricole que vous avez utilisé comme résidence principale pendant au moins une année avant de faire la demande

et

Vous êtes une personne handicapée à faible revenu qui a reçu une prestation payée en vertu du programme ontarien de soutien aux personnes handicapées ou

Vous êtes une personne âgée à faible revenu âgée de 65 ans ou plus qui a reçu une prestation payée en vertu du Supplément de revenu garanti. »

Le report s'applique à l'augmentation de taxe foncière.

Un droit de gage est enregistré « au bureau de l'impôt foncier provincial ».

Il existe un **bureau de l'impôt foncier provincial** qui permet de traiter ces demandes. Il relève du ministère du revenu.

En plus du programme provincial, 3 régions de l'Ontario ont un programme applicable à plusieurs villes.

1-Région d'Halton avec les villes : Oakville, Burlington, Milton et Halton Hills.

Nom du programme : Older Adults Property Tax Deferral Program

Le trésorier de la municipalité est autorisé à enregistrer un lien au registre des droits par le demandeur.

2-Région d'Ottawa <sup>35</sup>: 23 quartiers « wards »

Nom du programme : Tax deferral program

3-Région de Toronto<sup>36</sup> avec 44 quartiers « ward »

---

<sup>35</sup> <http://ottawa.ca/en/city-hall/budget-and-taxes/property-taxes/tax-mitigation-programs>

<sup>36</sup> <https://www1.toronto.ca/wps/portal/contentonly?vgnextoid=ce45ff0e43db1410VgnVCM10000071d6of89RCRD>

Nom du programme : Programs for Low-Income Seniors and Low-Income Persons with a Disability

## **Le Nouveau-Brunswick<sup>37</sup>**

Ce programme se nomme :

« Programme de report des taxes foncières pour les aînés »

Ce programme offre un allègement fiscal aux personnes âgées admissibles du Nouveau-Brunswick qui désirent présenter une demande de report du règlement **de l'augmentation annuelle en matière d'impôt foncier sur leur résidence** principale.

Le montant du report de l'impôt foncier et le montant des intérêts constituent un privilège qui grève la propriété et doit être remis à la Province lorsque la propriété est vendue ou transférée.

Il porte seulement sur une partie de la taxe foncière, soit le report de l'augmentation des taxes foncières suivant l'année de base (celle de l'inscription).

## **La Nouvelle-Écosse**

La Nouvelle-Écosse possède deux programmes au sujet des impôts fonciers. Précédemment nous avons parlé du programme CAP qui est implanté à la grandeur de la province.

### **Nouvelle-Écosse – Halifax**

Le programme se nomme : Provincial Property Tax Rebate for Seniors Program<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> [http://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/services/services\\_renderer.201264.Programme\\_de\\_report\\_de\\_l\\_impot\\_foncier\\_pour\\_les\\_personnes\\_agees.html](http://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/services/services_renderer.201264.Programme_de_report_de_l_impot_foncier_pour_les_personnes_agees.html)

<sup>38</sup> [https://www.halifax.ca/sites/default/files/documents/home-property/property-taxes/TaxExemp\\_Newsletter\\_2017\\_Revised.pdf](https://www.halifax.ca/sites/default/files/documents/home-property/property-taxes/TaxExemp_Newsletter_2017_Revised.pdf)

Le programme de report de taxes a été implanté en 2007. Quatre options sont disponibles avec ce programme soit :

1. Le paiement sur 12 mois
2. Un rabais des impôts fonciers qui varie avec le niveau de revenu
3. Un rabais et un report partiel avec un bas taux d'intérêt
4. Un report des impôts fonciers sur toutes ou une parties des améliorations locales

Dans ce programme, il n'y a pas de notion d'âge mais simplement un niveau de revenu considéré.

La prochaine citation du programme explique bien la notion de rabais :

### Property Tax Rebate

A "rebate" is the amount of your property tax bill paid by the municipality. The value of the rebate is calculated using your total gross household income (Line 150 on the *Notice of Assessment* issued by Canada Revenue Agency), the Residential portion of your home's tax assessment, and the amount of Residential property tax billed...

Pour être admissibles au report et au rabais de l'impôt foncier d'Halifax, les propriétaires doivent avoir un salaire annuel combiné de moins de 33 000 \$.

Halifax aidera les propriétaires admissibles de la municipalité à payer les impôts fonciers grâce à un mode de paiement, un allègement sous forme de rabais ou un report de l'impôt foncier.

Les propriétaires peuvent effectuer des paiements vers la dette à n'importe quel moment et la totalité de la dette est recouvrée lorsque la propriété est transférée à un autre propriétaire. Le montant total reporté sur une propriété ne peut dépasser 75 % de la valeur foncière de la propriété.

Les reports de l'impôt foncier aident les personnes à tirer le meilleur parti du patrimoine immobilier et à libérer un peu d'argent pour une retraite confortable. Mais, avant de reporter vos impôts fonciers, assurez-vous de parler à un expert, car le montant reporté est un « privilège » contre la valeur de la

propriété. Rappelez-vous que ce privilège pourrait vous nuire si vous renouvez votre hypothèque.

## **Le Yukon<sup>39</sup>**

Ce programme que nous vous citons en exemple aujourd'hui se nomme « THE YUKON SENIORS PROPERTY TAX DEFERMENT PROGRAM »

La documentation date de 1999, donc c'est pas sûr que le programme est toujours en vie.

## **L'île du Prince Edward<sup>40</sup>**

Ce programme se nomme « Seniors Property Tax Deferral Program »

The purpose of the Seniors Property Tax Deferral Program is to lower the cost of living for qualifying seniors by offering to defer payment of property taxes on their principle residence.

Upon acceptance into the program you will receive a deferred tax certificate in the mail. Although you will continue to receive your annual property tax bill, you are no longer required to make payments on your annual property taxes.

While payment of the property taxes is deferred, property taxes continue to be levied on the property but interest does not accumulate on the deferred property tax account balance.

The annual property tax bill provides information on the amount of the accumulated property taxes owing on your home.

## **La Saskatchewan<sup>41</sup>**

Le programme se nomme : Seniors Property Tax Deferral Program

---

<sup>39</sup>[http://www.community.gov.yk.ca/pdf/seniors\\_property\\_tax\\_deferment.pdf](http://www.community.gov.yk.ca/pdf/seniors_property_tax_deferment.pdf)

<sup>40</sup> <https://www.princeedwardisland.ca/en/information/finance/seniors-property-tax-deferral-program-o>

<sup>41</sup> <https://www.saskatoon.ca/services-residents/property-tax-assessments/tax-payment/seniors-property-tax-deferral-program>

« The Property Tax Deferral Program for Low-Income Senior Citizen Homeowners may help you manage increasing monthly expenses, allowing you to stay in your home longer. The tax deferral program offers various options to defer payment of all, or a portion of your annual municipal and library taxes. You may choose the option that best suits you.

If you choose to defer payment of all or a portion of your annual municipal library taxes for the tax year, the program offers you four tax deferral options.

Meet the income requirement of the program. The income requirement for this program is based on the total income of all individuals who live at the residence, and varies year to year based on data from Statistics Canada. »

## *4.2 Sommaire des quatorze états qui ont un programme de report*

Nous vous présentons simplement la liste des états qui ont un programme de report de taxes foncières. Vous pouvez consulter l'annexe 2 pour les références de chacun de ces programmes et des villes qui utilisent ces programmes.

- Colorado, Douglas county,
- Colorado, Walker Stapleton,
- Connecticut : L'état permet aux municipalités de mettre en place un programme.
- Floride, Broward county,
- Idaho,
- Illinois, Lake county,
- Illinois, Cook county,
- Maryland, Montgomery county,
- Massachusetts, Newtown county,
- Massachusetts, Boston,
- Michigan,

- Minnesota,
- North Carolina (Dare county),
- North Carolina Sampson county,
- Oregon,
- Texas,
- Washington.

Il y en a sûrement plus.

### *4.3 Avantages/inconvénients crédits/ remboursements vs l'exemption d'impôts fonciers*

#### **Avantages des crédits/remboursements:**

L'étude des programmes de crédits/remboursements d'impôts fonciers nous permet d'observer qu'il est possible de cibler un secteur économique donné. L'agriculture avec un programme de remboursement ou le secteur forestier avec un crédit d'impôts fonciers.

Le programme de remboursement de taxes foncières agricoles pour les exploitations agricoles enregistrées est situé en zone agricole. Le remboursement de la partie admissible est versé directement aux municipalités.

Le programme de crédit de taxes foncières pour les producteurs forestiers reconnus qui sont surtout situés en zone rurale. Il couvre les dépenses de mise en valeur. Il s'agit d'un crédit d'impôts qui équivaut à 85% du montant des taxes foncières. Il n'y a pas de perte de revenus pour les municipalités.

#### **Inconvénients :**

Il y a un coût pour les ministères qui est non-négligeable. Le programme de remboursement coute au ministère de l'agriculture 119 millions par année et ce programme de crédit coute au ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs 138 millions par année.

### **Avantages de l'exemption de taxes foncières**

L'exemption est plutôt réservée aux domaines suivants : les arts, les loisirs et les activités sociales. Ces trois domaines sont caractérisés par le bénévolat et les dons fréquents. Il ne s'agit pas d'entreprises familiales ou coopératives ou de PME ou aux organisations qui font de l'activité d'hébergement transitoire uniquement. Le coût est nul pour le demandeur.

### **Inconvénients :**

L'ajout d'un nouveau domaine du logement social au programme d'exemption serait alors ouvert à l'ensemble des intervenants qui font de l'habitation de type permanente, ce qui déborderait largement le cadre coopératif et du logement social. Dans ce cas, il y a une perte de revenu pour la municipalité.

L'inscription au programme est complexe puisqu'il faut monter un dossier et passer devant un juge de la commission municipale. Ce droit est renouvelable aux 9 ans et il est toujours dépendant de l'acceptation de la municipalité.

# 5 Solutions proposées

À l'image du système de prêts et bourses accordés aux étudiants du Québec<sup>42</sup>, le présent essai vise à créer les assises pour le développement d'un projet de loi.

## *5.1 Créer un projet de loi pour la mise en place du programme.*

Il s'agit de suivre les règles parlementaires de l'Assemblée nationale pour la mise en place d'un projet public, donc avec un budget et proposé par un Ministre.

Ce projet de loi, s'il est voté à l'assemblée Nationale du Québec permettra la création d'un programme de report des impôts fonciers et les ajustements à la loi pour les droits de mutations et la spéculation foncière et le registre foncier du Québec.

Ce programme s'adressera aux propriétaires de résidences principales situées au Québec, aux coopératives d'habitation dans un premier temps.

Dans un deuxième temps, lorsque la pérennité des OBNL d'habitation sera assurée de les inclure au programme.

---

<sup>42</sup> <http://www.afe.gouv.qc.ca/prets-et-boursesetudes-a-temps-plein/programme-de-prets-et-bourses/>

## *5.2 Définir la portée du programme québécois de report des impôts fonciers*

Avant de pouvoir créer un programme québécois de report des impôts fonciers et suite à l'étude des programmes canadiens et américains, une première série de questions nous viennent à l'esprit.

- Quelle sera la portée du programme ?
- Par conséquent qui sera admissible ?
- Quelles seront les conditions d'admission ?
- Qui contribuera au financement du programme ?
- Combien cela coutera-t-il ?

Dans le meilleur des mondes, il faudrait pouvoir dire, tous les propriétaires qui paient le moins de taxes possibles. Est-ce bien réaliste du point de vue économique et fiscal ?

Parmi les différents groupes de population, qui devrait être choisi en premier ?

- Le propriétaire de sa résidence principale, s'il est admissible ;
- Les coopératives d'habitation qui construisent, achètent ou rénovent des unités de logements. Coopératives représentées par la Fechim ou autres organismes coopératifs ;
- Les comités de logements qui construisent achètent ou rénovent des unités de logements, représenté par le RQOH ou autres regroupements ;
- Les OSBL-H qui construisent de nouvelles unités d'habitation, qui convertissent des immeubles non résidentiels ou qui rénovent des unités d'habitations ?

Le prochain tableau fait un recensement des participants potentiels.

Tableau 6 : Hypothèse sur nombre de participants au programme

Description participants	Nombre de participants
Propriétaires résidence principale	3000 à 4000 par an pour une base de 20,000 ménages
Fédération d'OBNL Habitation résidences	Non retenu à la première phase,
Fédération de Coopératives d'habitations OBNL	450+-coop pour une base de 12,000 ménages coop.
OBNL ou coopératives hors Fédération	275 OBNL/Coop hors fédération pour une base de 1,200 ménages
Total	33,200 ménages

Tableau 6-1: Catégories de crédit d'impôts fonciers

No	Taux	Taux
1	Propriétaires résidence principale	40% à 0% si propriétaires admissibles.
2	Coop \ OBNL pérenne	85% à 0% sans conventions d'exploitation

### *5.3 Créer un programme pour le report des impôts fonciers du Québec (PRIFQ)*

Comme nous l'avons mentionné précédemment, il s'agit d'un programme contributif où chacun peut participer financièrement. L'hypothèse de base est que les propriétaires et les différents niveaux de gouvernements peuvent participer financièrement au programme de prêt ou simplement recevoir un crédit pour les impôts fonciers, s'ils y sont admissibles.

### 5.3.1 Objectifs et coûts du programme

Un peu comme à l'image du programme de prêts et bourses du Québec, le **Programme pour le Report d'Impôts Fonciers du Québec** pourrait être sous la responsabilité et financé par le Ministère des Affaires Municipales et Organisation du Territoire (MAMOT) pour la partie gestion du programme, l'allocation des budgets pour les crédits et l'allocation des fonds pour la réduction de taux d'intérêts.

Le Programme de prêts associé au programme du PRIFQ permettrait aux propriétaires québécois admissibles dont les ressources financières sont insuffisantes de poursuivre l'habitation de leur demeure principale à plein temps.

Ce programme est à caractère contributif, ce qui signifie que le les propriétaires ou le locataire d'un logement social admissible (i.e. une coop d'habitation) et, s'il y a lieu, les administrateurs, la conjointe ou le conjoint ou sa répondante ou son répondant, sont les premiers responsables du financement de ses impôts fonciers. Les gouvernements participent en donnant des crédits comme il le fait aujourd'hui pour le secteur forestier ou agricole.

Les coûts direct du programme de report des impôts fonciers sont basés sur des coûts similaires qui sont accordés à d'autres secteurs économiques ou social du Québec. Ils sont divisés en deux :

1. Partie des crédits - dans la fourchette [120 à 140 millions]
2. Partie prêts et subvention des taux – [50 à 60 millions]

Ces deux évaluations sont les limites actuelles des deux programmes québécois cités précédemment (foresterie et agriculture) pour les impôts fonciers et l'évaluation pour la partie des prêts et taux provient des coûts actuels pour le système de prêts étudiants du Québec.

### 5.3.2 Prérequis et objets du programme

Le programme de report des impôts fonciers comprend les objets ;

- 1) Propriétaire d'une résidence principale ou le propriétaire d'unités de logements coopératifs d'habitation sociale ;
- 2) Registre foncier du Québec ; enregistrement par le trésorier de la municipalité ou de la commission scolaire du droit de report des impôts fonciers ;
- 3) Les comptes d'impôts fonciers annuels produit par les municipalités et le total des impôts fonciers reportés ;
- 4) Le rapport d'impôt pour les particuliers et les organismes d'habitation ;
- 5) Demande d'aide sous forme de prêt (revenu familial médian), calcul des besoins en aide, critères d'admission, types de résidence ;
- 6) Crédits de 40 à 0% et prêts pour le remboursement des impôts de la résidence principale en fonction du revenu (<maximum du revenu familial médian) ;
- 7) Crédits de 85 à 0% et prêts en option pour les logements coopératifs, fiducie de logements, ou logements sociaux pérennes pour le logement principal en fonction du revenu de l'occupant (<maximum du revenu familial médian) ;
- 8) Versements aux fonds de report des impôts fonciers, des contributions des municipalités ;
- 9) Un système de prêts pour les impôts fonciers avec une subvention des taux d'intérêts ;
- 10) Un programme de remboursement des prêts (complet ou différé) ;
- 11) Un programme de remise de dette ;
- 12) Les autres éléments légaux prévus à la loi.

### **5.3.3 Détail du programme de prêts pour le report des impôts fonciers**

Le PRIFQ pourrait être mis en place à partir de 2019 pour permettre d'attribuer des crédits et en option, le prêt en vue de rendre possible le report de taxes foncières aux propriétaires québécois dont les ressources financières sont devenues insuffisantes. Des conditions d'admission et des limites à l'endettement sont nécessaires et en fonction de l'équité disponible sur la maison, la coopérative.

Les municipalités et le gouvernement du Québec pourraient contribuer à maintenir le taux d'intérêt de base de 3% plus bas ( i.e. 1 ou 0 %) en contribuant des sommes annuellement au fonds de financement du report des impôts fonciers. Ces sommes proviendraient d'une surtaxe de mutation pour les non-résidents de 15%.

Ce fonds de financement des bas taux d'intérêt est créé afin que les prêts et surtout les intérêts sur les prêts ne contribuent pas trop à l'endettement des ménages.

#### 1-Détail du programme de prêts pour le report d'impôts fonciers

- Portée du programme (toutes les municipalités du Québec) ;
- Impôts visés (le municipal, améliorations locales et autres services et le scolaire) ;
- Conditions d'admissibilité (1 résidence principale, durée de possession (1an), limite revenus familial médian) ;
- Coopératives (1 ou +1 résidence, durée de possession (1an), revenu familial médian),
- Réputé résident à temps plein ;
- Catégories de propriétaires (résidentiel, logement social).
- Catégories de propriétés (particulier ou coopératives)

#### 2-Démarches d'aide financière

- Procuration et enregistrement, • Consentement, • Demande ad hoc

- Demande récurrente, • Renouvellement automatique d'une demande récurrente

### 3-Calcul de l'aide

- Simulateur de calcul, • Dépenses admises (taxes municipales et scolaires)
- Contributions, • Montant de l'aide, • Limite de l'endettement
- Période d'admissibilité

### 4-Versements

- Certificats de garantie (compte de taxes remis aux institutions financières)
- Paiement des taxes foncières,
- Production d'un état de compte, dépôt information au RDPRM
- Confirmation des renseignements fiscaux (extérieur du Québec non adm.)
- Confirmation de ressources financières (copie du financement hypothécaire)

### 5-Déclaration

- Déclaration du propriétaire, • Déclaration du répondant
- Déclaration de changement

### 6-Remboursement

- Marche à suivre, • Dette impayée, • Période de 6 mois après la vente
- Taux d'intérêts, • Centre de prêts (banques – Caisse)

### 7-Remboursement différé

### 8-Programme de remise de dette

### 9-Documents de références

## **5.3.4 Détail des crédits d'impôts du programme de report des impôts fonciers**

Les prochains tableaux (7 et 8) servent à expliquer les crédits qui peuvent être donnés aux propriétaires participants au programme. Pour être applicable tel quel, les propriétaires occupant leur résidence principale depuis au moins ne année. Le tableau 7 s'appliquent à eux.

**Tableau 7 : Table de taux applicable**

Table de crédit d'impôts d'impôts fonciers à recevoir pour propriétaires/COOP-H					
Critère revenu de base De 40 à 0% (*)	Revenu familial total brut 59,822\$/ taux applicable en fonction du revenu et du nombre de personne				
Critères famille = revenu familial + élevé	+4 enfants 90,000\$	+3 enfants 80,000\$	2 enfants 70,000\$	1 enfant 65,000\$	1 ou 2 adultes
Revenu admissible	0 à 27,500\$	27,501 à 33,500\$	33,501 à 40,000\$	40,001 à 50,000\$	50,001 à 59,822\$
Taux revenu applicable	100 %	80 %	60 %	40 %	20 %
Montant taxes à payer	revenu admissible * crédit taux applicable = crédits admissibles détail des montants des crédits à confirmer par Ministère.				
Limite du montant de taxe 3,000\$ admissible au programme par unité de résidence.					

**Tableau 7A - limites des taxes à payer sujettes au programme-1**

Minimum	Maximum	application
0 \$	1000 \$	40% de crédit avec 5 paliers du tableau 8. Crédit variant de 100 à 0% pour chacun des critères ou du revenu.
1001 \$	2000 \$	Montant de crédit = 800\$)
2001 \$	3000 \$	Montant du crédit = 800\$ +100\$ pour cette tranche = 900 \$
3001 \$ et +	NA	Montant du crédit = 900\$ +100\$ pour cette tranche pour 1000\$. les 5 tranches de crédit sont 100% = 1000\$, 80% = 800, 60% = 600, 40% = 400 et 20% = 200\$

## *5.4 Construction d'une partie de la solution par la Fechimm.*

Une dernière problématique mentionnée lors des consultations avec les partenaires est d'assurer la pérennité des OSBL-H. La Coop d'habitation par la loi des coopératives est pérenne ce qui n'est pas le cas des OSBL-H. Ce sont des variantes qui méritent une étude plus approfondie par la FHOM pour avoir une solution adéquate qui n'est pas présentée dans ce document.

Actuellement il existe un programme québécois nommé AccèsLogis Québec qui permet de verser une aide financière qui est d'une durée de 35 ans ou plus. Cette aide est régie par une convention d'exploitation signée par les parties prenantes au dossier. En contrepartie de cet avantage, l'organisme bénéficiaire s'engage à offrir des logements à prix modique selon le programme de supplément au loyer (PSL).

Dans le cas des OSBL-H qui sont des organismes privés, la loi de la protection des renseignements personnels s'applique pour l'ensemble des utilisateurs de logements social. Il devient alors impossible de savoir le revenu des familles d'où la limitation du calcul du revenu des utilisateurs du logement subventionné. Si elles veulent bénéficier de ce projet de programme, une solution mieux adaptée devra être développées par la FHOM.

Les prochains tableaux servent à expliquer les crédits qui peuvent être donnés aux participants au programme. Pour être applicable tel quel, les propriétaires, OBNL ou des coopératives ne doivent pas recevoir d'autres subventions pour les impôts fonciers. Pour les coopératives, lors d'une construction de logements, le crédit d'impôts fonciers est d'une durée de 20 ans (à compléter au besoin).

**Tableau 8 : Crédits pour les coopératives d'habitation sans convention d'exploitation**

Table de crédit d'impôts d'impôts fonciers à recevoir pour coopérative-H					
Critère revenu de base De 85 à 0% (*)	Équivalent Revenu familial total brut 59,822\$ De 85 à 0% en fonction du revenu				
Critères famille = revenu familial + élevé	+4 enfants 90,000\$	+3 enfants 80,000\$	2 enfants 70,000\$	1 enfant 65,000\$	1 ou 2 adultes
Revenu admissible de base	0 à 27,500\$	27,501 à 33,500\$	33,501 à 40,000\$	40,001 à 50,000\$	50,001 à 59,822\$
Taxes à payer	revenu admissible * crédit taux applicable = crédits admissibles détail des montants des crédits à confirmer par Ministère.				
Limite du montant de taxe 3,000\$ admissible au programme par unité de résidence. * Ne doit pas avoir la subvention de 20% pour crédit d'impôt fonciers pour constructions neuves					

note: Le calcul de la tranche de 2001\$ à 3000\$ est le suivant  $(2000+3000/2) * 85\% = 2125\$$

**Tableau 8A - limites des taxes à payer sujettes au programme**

Minimum	Maximum	application
0 \$	1000 \$	85% de crédit avec 5 paliers du tableau 8. Crédit variant de 100 à 0% pour chacun des critères ou du revenu.
1001 \$	2000 \$	Montant de crédit = 1700\$)
2001 \$	3000 \$	Montant du crédit = 1700\$ +425\$ pour cette tranche = 2125 \$
3001 \$ et +	n..a	Montant du crédit = 2125\$ +425\$ pour cette tranche = 2550 \$

N.B. Une coopérative peut être propriétaire de plusieurs logements. Par exemple si elle a 10 unités de logement, on peut appliquer selon le tableau aux locataires admissibles, ces crédits. Dans ce cas, c'est la coopérative qui reçoit les crédits

qui sont ensuite reflétés dans les coûts des logements ou utilisés pour d'autres fins. Il reste à faire la démonstration du revenu des participants au programme. Pour les Coop-H, ça ne pose pas de problème, pour les OBNL-H c'est un problème.

### 5.4.1. Les types de propriétés admissibles

Tableau no 9 : Les types de résidences éligibles au programme PRIFQ

No	Types de résidence
1	Propriété résidentielle et résidence d'aide sociale (propriétaire occupant admis.)
2	Propriété résidentielle en rangée propriétaire occupant admis.)
3	Propriété résidentielle jumelée propriétaire occupant admis.)
4	Condominium (proprio occupant)
5	Copropriété divise (propriétaires occupants admissibles)
6	Duplex/triplex en % d'occupation du propriétaire occupant
7	Maison mobile dans un parc (propriétaire occupant admis.)
8	Parc de maison mobile (locataires admis.)
9	Habitation coopérative d'habitation (locataires admis.)
10	Résidence d'une ferme incorporée qui ne fait pas l'objet de crédit du programme agricole (proprio occupant admissible)

## 5.5 Validation de la solution par des experts

### 5.5.1 Validation des aspects fiscaux et financiers

Une fois complétée la première version de ce document à l'automne 2017, il pourra être remis à un expert fiscaliste pour faire les validations. Évidemment pour ce faire, le ou la spécialiste universitaire doit accepter de faire une validation. Le projet sera remis à un expert fiscaliste pour faire les validations suivantes :

1. Une validation de la solution conceptuelle du point de vue fiscal et du point de vue financier dans une première étape;

2. Pour le 1<sup>er</sup> semestre de 2018, faire avec l'aide d'un stagiaire; faire une analyse fiscale afin de valider la faisabilité de la solution proposée et de faire une première évaluation des coûts potentiels d'un tel programme.
  - a. L'objectif recherché lors de la mise en place de cette solution est de ne pas dépasser les coûts des deux autres programmes déjà en place au Québec (domaines : agricole ou forestier) qui ont été documentés précédemment.
  - b. Les coûts du système de prêts de reports des impôts fonciers devraient aussi être évalués dans ce travail.
    - i. Cette analyse comprendra une variable soit :
      - 1 Les OBNL d'habitation qui utiliseraient seulement le tableau de crédit d'impôt no 7 (résidence et OBNL) à la deuxième phase du projet;
      - 2 : Les OBNL-H (100%) assurent la pérennité de la fonction du logement locatif et admissible au tableau no 8 ou 9 pour les crédits d'impôts.

### **5.5.2 Validation des aspects légaux du projet**

3. Il faudra (Fechimm) aussi examiner les points légaux suivants :
  - a. L'utilisation au registre foncier du Québec et son utilisation pour y inscrire les droits associés aux sommes prêtées par les banques/ Caisses populaires dans le cadre de ce nouveau programme;
  - b. La possibilité de ne pas déboursier des frais supplémentaires pour un autre acte notarié en plus de celui de l'hypothèque, mais seulement les frais associés aux transactions dans le registre foncier;
  - c. Le remboursement des sommes dues n'entraînant pas de quittance comme dans le cas de l'hypothèque, mais une transaction dans le registre. Cette approche présuppose que ce prêt est attaché en quelque sorte à l'hypothèque, lorsque cette dernière est présente.

L'idée politique est la suivante : publier un premier document à la fin de l'automne 2017 sur ce projet dans une première édition et entamer le débat politique au début 2018. Publier une deuxième édition de l'essai avec la

solution validée et avec des coûts évalués à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2018 juste avant le début de la campagne électorale provinciale et la période de dépôt de projet de loi qui se situe au début de juin.

## *5.6 Contribuer aux fonds et taux de financement du programme*

La contribution financière au programme se situe à trois niveaux soit :

1. Une partie des fonds provient de la taxe municipale sur la spéculation immobilière et peut servir à la réduction des taux d'intérêt sur les prêts;
2. Les fonds, donc les prêts proviennent des banques ou caisses populaires. Ils sont garantis par le gouvernement. Un système de remboursement permet de payer les sommes dues.
3. Une partie des fonds pour le financement des taux proviennent du gouvernement provincial comme dans le cas des prêts étudiants.

Le financement des prêts et son fonctionnement :

- L'hypothèse utilisée est celle d'un taux de base pour le financement des prêts correspond au taux directeur de la banque du Canada majoré de 1%. La différence avec les taux bancaires est financée par le programme.
- Pour toutes les villes qui appliquent une surtaxe de 15%, la réduction du taux de base sur les prêts pour le report des impôts fonciers provient de cette partie du fonds. Cette réduction pourrait faire en sorte de diminuer le taux d'intérêt ou de le réduire à zéro le taux de financement des prêts.

Pour les villes qui sont plus durement touchées par la spéculation immobilière et qui ont décidé de mettre en place une taxe municipale sur la spéculation, une partie du fonds appartient à la ville qui a décidé de mettre en place cette taxe.

Cette portion de la taxe sur la spéculation immobilière pourrait venir s'ajouter au fonds de base afin de réduire davantage le taux d'intérêt applicable aux nombreux prêts des citoyens de la ville qui a mis cette taxe en place.

### 5.6.1 Permettre aux municipalités de contribuer au fonds de réduction des taux d'intérêt des prêts

La taxe sur la spéculation foncière pour les non-résidents peut-être une façon de contribuer pour les municipalités aux fonds qui servira à la réduction des taux d'intérêts pour les prêts associés au programme de report des impôts fonciers. Même si cette taxe à un effet temporaire sur la spéculation foncière, elle constitue une source additionnelle pour les municipalités et contribue à la diversification des sources de revenus des villes. Elle fait aussi partie de la solution du programme de report des impôts fonciers.

Cette taxe peut prendre plusieurs formes comme par exemple celle de Vancouver et de Toronto avec une surtaxe de 15% ou de Londres avec une taxe de mutation de 10% pour les propriétés de plus de 1 millions de dollars. À Montréal il serait pensable que cette dernière taxe soit de 5% sur la partie au-dessus de 1 500 001\$. Une partie de ces nouveaux revenus pourrait aussi être versée au fonds de report des impôts fonciers

Ces sommes ainsi amassées serviraient à contribuer au programme réduisant d'autant les fonds payés par le gouvernement provincial pour baisser les taux à payer sur les prêts ou sur les crédits d'impôts offerts aux citoyens.

# Recommandations

Les recommandations ont été regroupées par thèmes en gras dans le texte afin de faciliter leur compréhension.

N o	Description de la recommandation
<b>Création du programme</b>	
1	<p>Établir des critères d'admissibilité au programme basés sur les besoins des familles et des aînés.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Propriétaire occupant seul ou avec conjoint (e), une durée de détention (1 an) et niveau de revenu médian total du ménage = X ou</li> <li>2. La famille 2+ et niveau de revenu médian total du ménage familial = X avec une durée minimum de détention= (1 an) et un montant pour additionnel (% du revenu médian) par enfant à charge, additionné au total du revenu médian.</li> <li>3. Voir le tableau no 6</li> </ol>
2	<p>Le crédit d'impôts de solidarité actuel combiné au report des impôts fonciers « i.e. la solution 1 : <i>plus intéressante financièrement du point de vue du propriétaire</i>, à cause du crédit plus important (voir tableau section 6) et de l'ajout de la notion de famille avec des enfants et ajustement de la notion de limite du revenu médian</p>
3	<p>Établir ou utiliser les types de résidences admissibles au futur programme (voir le tableau no 10)</p>
<b>Performance du programme</b>	
4	<p>Que le gouvernement du Québec met en place, par région, un indicateur de performance mesurant l'indice d'accès à la propriété et le publier annuellement</p>
5	<p>Que le gouvernement du Québec mette en place un calcul d'accès à la propriété basé sur le revenu médian avec un taux d'amortissement brut de la dette (ABD) de 32 % et de tenir compte de nouvelles règles qui ont été créées (oct. 2017) afin de simuler une crise des taux d'intérêt hypothécaires et de le publier annuellement.</p>
6	<p>Que des indicateurs de performance soient créés pour la reddition de comptes sur le programme</p>
<b>Financement du programme</b>	

7	Que le gouvernement du Québec mette en place un système de financement des prêts à faible coûts de financement pour le propriétaire et accompagné d'un crédit d'impôts pour tous les participants. Le crédit d'impôts fonciers serait plus important pour le type de propriétaires des Coop qui font de l'habitation sociale sans possibilité de plus-value.
8	Utiliser une approche similaire au système de prêts étudiants du Québec pour permettre le financement du report des impôts fonciers.
9	Limiter les coûts du programme de report des impôts fonciers et le diviser en deux : 1- La partie des crédits - dans la fourchette de [120 à 140 millions], 2-la partie prêts et subvention des taux – [50 à 60 millions]. Utiliser les tableaux du document pour le calcul des crédits des impôts fonciers
10	<p>La contribution financière au programme se situe à trois niveaux soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une partie des fonds provient de la taxe municipale sur la spéculation immobilière peut servir à la réduction des taux d'intérêt sur les prêts;</li> <li>• Les fonds, donc les prêts proviennent des banques ou caisses populaires. Ils sont garantis par le gouvernement. Un système de remboursement permet de payer les sommes dues.</li> <li>• Une partie des fonds pour le financement des taux proviennent du gouvernement provincial comme dans le cas des prêts étudiants.</li> </ul> <p>Le financement des prêts et son fonctionnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'hypothèse utilisée est celle d'un taux de base pour le financement des prêts correspond au taux directeur de la banque du Canada majoré de 1%. La différence avec les taux bancaires est financée par le programme.</li> </ul> <p>Pour toutes les villes qui appliquent une surtaxe de 15%, la réduction du taux de base sur les prêts pour le report des impôts fonciers provient de cette partie du fonds. Cette réduction pourrait faire en sorte de diminuer le taux d'intérêt ou de le réduire à zéro, le taux de financement des prêts.</p>
<b>Fiscalité associée au programme</b>	
11	Créer un programme de report des impôts fonciers avec une portée provinciale, c'est-à-dire qu'ils peuvent s'appliquer à l'ensemble des villes, villages, districts ou région du Québec.

12	<p>Utiliser la même approche fiscale que celle employée pour le programme pour les impôts fonciers du côté des producteurs forestiers reconnus.</p> <p>La différence serait qu'au lieu des dépenses de mise en valeur, il pourrait s'agir de couvrir les dépenses de financement et de maintien des actifs.</p> <p>Le résultat est que lors de la déclaration d'impôt d'un particulier ou d'un organisme admissible, ce dernier remplit l'annexe 5, partie C, pour avoir droit à un crédit d'impôt. La même limite de 85% s'appliquera en autant que les utilisateurs soient admissibles.</p>
13	<p>Que le gouvernement du Québec permette l'ajout d'une tranche supplémentaire à la taxe de mutation de la région de Montréal de cinq (5) % lors de l'achat de maison de plus de 1,500,001 \$ et qu'il ajoute les mêmes tranches à la région de Québec et autres régions urbaines applicables.</p> <p>Ces nouvelles tranches de taxation visent à ajouter des revenus aux villes, à financer la réduction des taux d'intérêt associés aux prêts et aussi à limiter la spéculation foncière.</p>
<b>Volet légal du programme</b>	
14	<p>Nous recommandons d'utiliser le registre foncier du Québec pour y enregistrer annuellement ce nouveau droit. Il peut se retrouver associé à une hypothèque légale sur un bien immeuble.</p> <p>Pour un immeuble sans hypothèque légale, il peut y avoir la création d'une hypothèque légale, un crédit additionnel de 50% de la facture notarié pourrait être remboursé par le programme pour les personnes ou familles admissible aux critères du programme.</p>
15	<p>Que le gouvernement du Québec via ses principales régions urbaines encourage la mise en place d'un programme de la surtaxe de 15% sur la propriété pour les non-résidents.</p> <p>Que les régions métropolitaines qui le désirent adoptent ce programme et qu'elles versent les revenus (en tout ou en partie) de cette surtaxe au fonds de reports des impôts fonciers.</p> <p>Que les municipalités qui contribuent au fonds puissent en faire bénéficiers leurs citoyens au prorata de leurs contributions.</p>

16	Comme prévu par la procédure de mise en place d'une loi publique au Québec, créer une commission parlementaire sur le système des impôts fonciers et la création d'un programme de report des impôts fonciers.
17	<p>La participation au programme s'applique en premier à deux groupes de propriétaires soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les propriétaires de résidence principale depuis 1 an</li><li>• Coopératives d'habitation en opération depuis 1 an</li></ul> <p>Une fois la pérennité des OBNL-H assurée, il pourrait s'appliquer à ce groupe de propriétaire.</p>

# Conclusion

Cet essai nous a permis de mieux comprendre la dynamique qui anime les citoyens, les municipalités et les deux niveaux de gouvernement provincial et municipal.

Chaque acteur subissant les pressions de son milieu pour rendre ou pour recevoir des services ou payer ou financer pour les services rendus.

Les impôts à ne pas en douter constituent un système de redistribution de la richesse et de développement économique et social.

Nous avons donc gardé à l'esprit les principes de justice sociale et d'équité fiscale envers l'ensemble des citoyens. Si les secteurs économiques des domaines agricoles, forestiers et éducatifs ont mis en place via les ministères responsables, des programmes d'aide au maintien de l'activité économique c'est que ça en vaut la peine.

Le logement pour les individus représente le plus grand investissement économique qu'ils font dans leur vie. Malheureusement, la spéculation foncière généralisée dans les grands centres urbains et les hausses régulières des impôts fonciers font en sorte que les citoyens retraités, les familles de plus en plus nombreuses doivent quitter les quartiers centraux pour migrer vers des zones urbaines moins bien fournies en termes de services ou ne peuvent accéder à la propriété facilement.

Le problème est si important que 5 pays, le Canada avec 7 provinces, les États-Unis avec 14 états, le Royaume-Uni, la France et l'Australie ont reconnu le problème et mis en place des mesures fiscales ayant trait aux impôts fonciers.

Nous demandons au Gouvernement du Québec de débiter les travaux de mise en place d'un programme de report des impôts fonciers en 2018-19, tel que suggéré dans ce document. Ça pourrait être un beau sujet pour la prochaine campagne électorale.

Il est temps que le secteur du logement social avec ses citoyens les moins bien nantis, ses coopératives d'habitation qui compte pour 33,000 familles et plusieurs centaines de millions de dollars reçoive de l'aide pour le maintien de cette activité économique importante comme d'autres secteurs économiques au Québec.

## **Pour terminer**

**J'ai fait un rêve, I had a dream, Martin Luther King : demeurer le plus longtemps possible dans ma maison, dans mon milieu, dans ma ville.**

# Glossaire

## 1 Définitions

### **CAP : Capped Assessment Program :**

The Cap Assessment Program (CAP) is a provincial program to help protect property owners against the tax effects of sudden and dramatic assessment increases in the market value of their property. The program limits the amount of assessment increases that municipalities can use to calculate property taxes.

### **Coopérative d'habitation : UN MODÈLE COLLECTIF**

Une coopérative d'habitation est une entreprise collective qui offre un logement à ses membres. Ces derniers possèdent conjointement le ou les immeubles de la coopérative dont ils assurent collectivement la gestion. Chacun des membres est locataire de son logement individuel.

### **Gentrification :**

La **gentrification** (anglicisme créé à partir de gentry, « petite noblesse »), ou embourgeoisement urbain en français, est un phénomène urbain par lequel des personnes plus aisées s'approprient un espace initialement occupé par des habitants ou usagers moins favorisés, transformant ainsi le profil économique et social du quartier au profit exclusif d'une couche sociale supérieure.

### **OSBL : Organisme sans but lucratif.**

Un Organisme sans but lucratif d'habitation (OSBL-H) est un organisme d'action communautaire autonome qui a pour mission d'offrir du logement abordable et sécuritaire à des personnes à faible revenu. Un OSBL d'habitation est constitué en vertu de la troisième partie de la Loi sur les compagnies, ce qui en fait une organisation privée (non gouvernementale) à but non lucratif.

Les OSBL d'habitation sont caractérisés par un mode de gestion démocratique, c'est-à-dire qu'ils offrent aux locataires une place dans la gestion de l'organisation : sièges au conseil d'administration, droit de vote des membres de l'organisme aux assemblées générales, etc.

### **Convention d'indivision**

**La forme de convention d'indivision la plus recommandée demeure l'acte notarié** puisque pour ce faire vous serez conseillé juridiquement pour établir des règles claires encadrant votre droit de propriété indivis. L'acte notarié revêt un caractère authentique ce qui le rend plus difficile à contester.

Aussi, l'original de la convention d'indivision notariée est conservé dans la voûte du notaire, laquelle est à l'épreuve de l'eau et du feu et une copie numérique est facilement accessible, de cette façon la disponibilité du document est assurée.

Bien que la convention d'indivision soit valide et prenne effet entre les copropriétaires indivisaires dès la signature de celle-ci, il est toutefois **fortement recommandé qu'elle soit**

**publiée au *Registre foncier du Québec***. Cela a pour effet de rendre opposable aux tiers son existence et les règles qui y sont contenues.

### **Droits des copropriétaires indivis**

Chaque copropriétaire par indivision est libre de vendre ou de céder sa part dans l'immeuble à moins d'une disposition contraire dans la convention. La loi prévoit cependant, sauf exception, que les autres indivisaires peuvent écarter le nouvel acquéreur en lui remboursant le prix de la vente ou de la cession, plus les frais. Cependant, les indivisaires doivent exercer ce droit de retrait dans l'année de la vente ou de la cession de cette part.

Le *Code civil du Québec* prévoit que chaque indivisaire peut consentir seul une hypothèque sur sa part de l'immeuble. Les autres indivisaires ne sont alors nullement responsables en cas de défaut du débiteur hypothécaire; dans cette circonstance, la loi leur accorde même des droits particuliers à faire valoir. Cependant, les créanciers hésitent à prêter à un indivisaire sans exiger l'intervention de tous les autres.

**Organisme sans but lucratif d'habitation (OSBL-H)**<sup>43</sup> est un organisme d'action communautaire autonome qui a pour mission d'offrir du logement abordable et sécuritaire à des personnes à faible revenu. Un OSBL d'habitation est constitué en vertu de la troisième partie de la Loi sur les compagnies, ce qui en fait une organisation privée (non gouvernementale) à but non lucratif.

## **2 Concepts**

### **Nœud gordien**

L'expression « **nœud gordien** » désigne, par **métaphore**, un problème compliqué finalement résolu par une action brutale : **trancher le nœud gordien**. L'expression trouve son origine dans une légende associée à **Alexandre le Grand**.

### **Mixité sociale**

La mixité (parfois appelée diversité) sociale réfère à la présence simultanée ou la cohabitation, en un même secteur géographique, de personnes appartenant à des catégories socioprofessionnelles, à des cultures, à des nationalités, à des tranches d'âge différentes. Cette notion, appliquée à un milieu de vie (un quartier par exemple), suppose une forme d'hétérogénéité en opposition avec des milieux de vie homogènes destinés à une proportion restreinte de la population (communauté ou classe sociale précise).

---

<sup>43</sup> <https://rqoh.com/le-rqoh/>

# Annexe 1 : États, provinces avec un programme de report des impôts fonciers

## **Au Canada : 7 provinces/ 1 territoire / des villes**

### **Alberta (2 villes)**

Alberta : <http://www.seniors-housing.alberta.ca/seniors/property-tax-deferral.html>

Calgary : <http://www.calgary.ca/CSPS/CNS/Pages/Seniors/Property-Tax-Assistance-Program.aspx>

Edmonton : [https://www.edmonton.ca/residential\\_neighbourhoods/property\\_tax\\_assessment/tax-assistance-for-seniors.aspx](https://www.edmonton.ca/residential_neighbourhoods/property_tax_assessment/tax-assistance-for-seniors.aspx)

### **Colombie Britannique (18 villes)**

**Programme provincial** : <http://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/annual-property-tax/defer-taxes> Et : [http://www.sbr.gov.bc.ca/documents\\_library/forms/0051Guide.pdf](http://www.sbr.gov.bc.ca/documents_library/forms/0051Guide.pdf)

Burnaby : <https://www.burnaby.ca/City-Services/Property-Taxes---Utilities/Property-Tax-and-Utility-Information/Tax-Deferments.html?PageMode=Print>

Mission district :

Kamloops :

Kelowna

Langford : <http://www.langford.ca/EN/index.html>

Mapleridge : <https://www.mapleridge.ca/180/Property-Tax-Deferment>

New Westminster : [https://www.newwestcity.ca/city\\_hall/finance-taxes-and-budgets/taxes-and-utilities/sb\\_expander\\_articles/716.php](https://www.newwestcity.ca/city_hall/finance-taxes-and-budgets/taxes-and-utilities/sb_expander_articles/716.php)

North Vancouver : <http://www.cnv.org/property-and-development/property-taxes/property-tax-deferment-program>

Pitt Meadows : <http://www.pittmeadows.bc.ca/EN/main/residents/652/Tax-Deferral-Program-for-Families-with-Children.html>

Port Coquitlam : <https://www.portcoquitlam.ca/city-services/property-taxes/property-tax-deferment-programs/>

Port Moody : <http://www.portmoody.ca/index.aspx?page=506>

Richmond : <https://www.richmond.ca/cityhall/finance/rates/deferment.htm>

Saanich district : <http://www.saanich.ca/EN/main/community/property-taxes/paying-your-taxes/defer-your-taxes.html>

Sechelt district : <http://www.sechelt.ca/Live/Property-Tax-Information/Property-Tax-Deferment>

Sidney :

Surrey : <http://www.surrey.ca/city-services/588.aspx>

Wake : <http://www.wakegov.com/tax/realestate/deferredtax/Pages/default.aspx>

Whiterock : <http://www.whiterockcity.ca/EN/main/city/finance/taxes/tax-deferment.html>

## **Ile du Prince Edward**

PEI : <https://www.princeedwardisland.ca/en/information/finance/seniors-property-tax-deferral-program-0>

## **Nouveau Brunswick**

[http://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/services/services\\_renderer.201264.Programme\\_de\\_report\\_de\\_l\\_impot\\_foncier\\_pour\\_les\\_personnes\\_agees.html](http://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/services/services_renderer.201264.Programme_de_report_de_l_impot_foncier_pour_les_personnes_agees.html)

[201264.Programme\\_de\\_report\\_de\\_l\\_impot\\_foncier\\_pour\\_les\\_personnes\\_agees.html](http://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/services/services_renderer.201264.Programme_de_report_de_l_impot_foncier_pour_les_personnes_agees.html)

Impôt fonciers crédit : [http://www.snb.ca/f/1000/1000-5/f/1000-5\\_003\\_f.asp](http://www.snb.ca/f/1000/1000-5/f/1000-5_003_f.asp)

## **Nouvelle Écosse**

Halifax : [https://www.halifax.ca/sites/default/files/documents/home-property/property-taxes/TaxExemp\\_Newsletter\\_2017\\_Revised.pdf](https://www.halifax.ca/sites/default/files/documents/home-property/property-taxes/TaxExemp_Newsletter_2017_Revised.pdf)

## **Ontario (3 villes)**

Halton-Oakville : <http://www.halton.ca/cms/One.aspx?portalId=8310&pageId=141125>

Ottawa : <http://ottawa.ca/en/city-hall/budget-and-taxes/property-taxes/tax-mitigation-programs>

Toronto : [https://www1.toronto.ca/wps/portal/contentonly?](https://www1.toronto.ca/wps/portal/contentonly?vgnextoid=ce45ff0e43db1410VgnVCM10000071d60f89RCRD)

[vgnextoid=ce45ff0e43db1410VgnVCM10000071d60f89RCRD](https://www1.toronto.ca/wps/portal/contentonly?vgnextoid=ce45ff0e43db1410VgnVCM10000071d60f89RCRD)

## **Saskatchewan (1 ville)**

Saskatoon : [https://www.saskatoon.ca/sites/default/files/documents/asset-financial-management/assessment-taxation/cs-052\\_2016seniortaxdeferral\\_2016-07-25.pdf](https://www.saskatoon.ca/sites/default/files/documents/asset-financial-management/assessment-taxation/cs-052_2016seniortaxdeferral_2016-07-25.pdf)

## **Aux États-Unis : 14 États, comtés ou villes**

Colorado, Douglas county : <http://www.douglas.co.us/assessor/exemptions/senior-property-tax-exemption/>

Colorado, Walker Stapleton : <https://www.colorado.gov/pacific/treasury/senior-and-veteran-property-tax-programs>

Connecticut : <https://www.cga.ct.gov/2012/rpt/2012-R-0104.htm>

L'état permet que les municipalités mettent en place un tel programme.

Floride, Broward county : [http://www.broward.org/RecordsTaxesTreasury/](http://www.broward.org/RecordsTaxesTreasury/FrequentlyAskedQuestions/Pages/PropertyTaxesDeferrals.aspx)

[FrequentlyAskedQuestions/Pages/PropertyTaxesDeferrals.aspx](http://www.broward.org/RecordsTaxesTreasury/FrequentlyAskedQuestions/Pages/PropertyTaxesDeferrals.aspx)

Idaho : <https://tax.idaho.gov/i-1053.cfm>

Illinois, Lake county : <https://www.lakecountyil.gov/511/Senior-Citizen-Tax-Deferral-Program>

Illinois, Cook county : [https://www.cookcountytreasurer.com/](https://www.cookcountytreasurer.com/theseniorcitizenrealestatetaxdeferralprogram.aspx)

[theseniorcitizenrealestatetaxdeferralprogram.aspx](https://www.cookcountytreasurer.com/theseniorcitizenrealestatetaxdeferralprogram.aspx)

Maryland, Montgomery county : [http://www.montgomerycountymd.gov/finance/](http://www.montgomerycountymd.gov/finance/seniordeferral.html)

[seniordeferral.html](http://www.montgomerycountymd.gov/finance/seniordeferral.html)<http://www.montgomerycountymd.gov/finance/seniordeferral.html>

Massachusetts, Newtown county : <http://www.newtonma.gov/gov/assessor/programs.asp>  
3 types de programme avec des variantes;

1. programme d'exemption : Le, les propriétaires sont des aînés,
2. programme de report de taxes : Le, les propriétaires sont des aînés,
3. programme d'exemption : Le propriétaire est un OSBL
4. programme d'exemption : Le, la propriétaire est un aînés veuf ou veuve ou un enfant,
5. programme d'exemption : Le, les propriétaires sont des vétérans handicapés
6. programme de report de taxes : Le, les propriétaires sont des aînés et handicapés
7. programme d'exemption : Le, les propriétaires sont des personnes non-voyantes
8. programme d'exemption : Le, les propriétaires sont des aînés avec un pgm volontariat
9. programme d'exemption : Le, les propriétaires sont vétérans avec un pgm volontariat
10. programme fonds d'aide pour personnes en difficultés

Massachusetts, Boston : <https://www.boston.gov/departments/assessing/how-seniors-can-file-tax-deferral>

Michigan : [http://www.michigan.gov/taxes/0,4676,7-238-43535\\_55602---,00.html](http://www.michigan.gov/taxes/0,4676,7-238-43535_55602---,00.html)

Minnesota : <http://www.house.leg.state.mn.us/hrd/pubs/ss/ssscptdp.pdf>

North Carolina (Dare county): <https://www.darenc.com/departments/tax-department/tax-relief-deferred-tax-program/deferred-tax> (volet historique)

North Carolina Sampson county: [http://www.sampsonnc.com/departments/tax\\_administration/deferred\\_tax\\_programs.php](http://www.sampsonnc.com/departments/tax_administration/deferred_tax_programs.php)

Oregon : [http://www.oregon.gov/DOR/forms/FormsPubs/deferral-disabled-senior\\_490-015.pdf](http://www.oregon.gov/DOR/forms/FormsPubs/deferral-disabled-senior_490-015.pdf)

Texas : <https://www.texasattorneygeneral.gov/seniors/investments-property>

Washington : [http://dor.wa.gov/docs/Pubs/Prop\\_Tax/SeniorDefs.pdf](http://dor.wa.gov/docs/Pubs/Prop_Tax/SeniorDefs.pdf) et <https://dor.wa.gov/find-taxes-rates/property-tax/property-tax-exemptions-and-deferrals>

3 types de programme avec 5 types de variantes;

1. programme d'assistance : le propriétaire est un veuf ou une veuve.
2. programme de report de taxes : Le propriétaires à des revenus limités,
3. programme de report de taxes : Le, les propriétaires sont des aînés ou des handicapés,
4. programme d'exemption : Le propriétaire est un OSBL
5. programme d'exemption : Le, les propriétaires sont des aînés ou des handicapés,

Wisconsin : <https://www.revenue.wi.gov/Pages/FAQS/slf-ptrecred.aspx>

Il s'agit de : « Property Tax Relief Credits »

# Webographie

1-La réforme abandonnée, un dossier non réglé, Luc Godbout, février 2017, 124 pages :

<http://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Publications/RapportImpactfinanciertaxesfoncieresagricolesPCTFA.pdf>

2-Le financement et la fiscalité des organismes municipaux au Québec, 8 mai 2017, 24 pages, Ministère des Affaires Municipales et organisation du Territoire (MAMOT), [http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/finances\\_indicateurs\\_fiscalite/fiscalite/fiscalite\\_organismes\\_municipaux.pdf](http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/finances_indicateurs_fiscalite/fiscalite/fiscalite_organismes_municipaux.pdf)

3-Élection municipale, LA FECHIMM PROPOSE DES MESURES POUR CONTRER LES IMPACTS NÉGATIFS DU MARCHÉ IMMOBILIER HAUSSIER 28 août 2017, 2 pages, <http://fechimm.coop/fr/nouvelles/elections-municipales-2017>

4-Rapport de la consultation publique sur les conditions de vies des aînés, Lucie Gagnon, Annie Savoie, édition Direction des relations publiques et des communications, 2008, ISBN 978-2-550-52367-3 (PDF), 151 pages, [https://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/rapport\\_consultation\\_aines.pdf](https://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/rapport_consultation_aines.pdf)

5-Rapport du conseil national des aînés sur la question du faible revenu chez les aînés, Guy Soulière, édition : Services de publication, Ressources humaines et Développement des compétences Canada, No de cat. : HS1-9/2008 ISBN : 978-0-662-06350-6, 43 pages, <https://www.canada.ca/content/dam/nsc-cna/documents/pdf/policy-and-program-development/publications-reports/2009/low-income-seniors/faible-revenu-aines.pdf>

6-Programme AccesLogisQuébec pour la réalisation pour la réalisation de logement coopératifs et sans buts lucratifs, Convention d'exploitation entre la SHQ et ..., [http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/Guide\\_ERP\\_Annexe16\\_osbl.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/Guide_ERP_Annexe16_osbl.pdf)

7-Étude JLR, L'accessibilité des unifamiliales en fonction du revenu médian. Voir le site web. <https://www.jlr.ca>

[Dernière page laissée libre]