
Projet de création d'un programme de Report des Impôts Fonciers du Québec 2019.



ESSAI

Gilles Thériault

C'est avec une certaine fierté que nous vous présentons aujourd'hui cette deuxième édition de l'essai sur le projet de création d'un **Programme de Report des Impôts Fonciers du Québec (PRIFQ)**.

Cette version fait suite aux travaux que nous avons effectués avec le Féchim depuis 2017, avec la collaboration du regroupement de citoyens Montréal Pour Tous et surtout avec la ville de Montréal au printemps 2019.

Les discussions avec la Féchim nous ont permis d'approfondir la connaissance de la mission et les opérations des coopératives et OBNL-H d'habitation. Comme leurs membres ne paient pas d'impôts fonciers, nous avons retiré leur participation au présent programme. Ces derniers préférant¹ avoir une modification mineure à la Loi sur la fiscalité municipale de façon à attribuer un statut fiscal aux coopératives d'habitation locatives à possession continue, y compris les coopératives de solidarité. Il s'agit d'une mesure facultative qui permettrait aux municipalités qui le souhaiteraient d'attribuer à celles-ci un taux de taxation différencié.

Les mémoires déposés à la **Commission des Finances et de l'administration de la ville de Montréal** ont été favorablement reçus de la part des membres de la commission. C'est un progrès indéniable dont nous avons voulu vous faire part.

Cet essai est le fruit de plusieurs consultations et il comprend des solutions concrètes sur la mise en place de mesures fiscales à adopter pour les régions du Québec. Il a été écrit dans le but d'aider les plus démunis à demeurer dans leur habitation le plus longtemps possible.

2^{ième} édition

ISBN : 978-2-9818199-0-1 (imprimé \$ disponible sur demande)

: 978-2-9818199-2-5(ePUB) et 978-2-9818199-1-8(PDF) gratuit

*Publié en juin et sous presse en juillet 2019 sous le titre : **Projet de création d'un Programme de Report des Impôts Fonciers du Québec - 2019.***

Dépôt légal — Bibliothèque et Archives nationales du Québec, juillet 2019

Cet essai est également disponible en version ePUB et PDF sur le portail de BAnQ: banc.qc.ca

¹ Document de la Féchim intitulé : Pour statut fiscal différencié, 2018, 10 pages

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. (Imprimé) 20 pages.
3. Pour une métropole où le citoyen a sa place, septembre 2017, ISBN 978-2-9816959-0-1(imprimé, 25\$) 134 pages, 978-2-9816959-4-9 (ePUB), 978-2-9816959-2-3 (PDF). Édition à compte d'auteur (ECA).
4. Projet de création d'un programme québécois de report des impôts fonciers, 1^{ière} édition 11-2017. ISBN-978-2-9816959-2-5(imprimé, 15\$) 89 pages, ISBN 978-2-9816959-3-2 (PDF) gratuit , ISBN 978-2-9816959-5-6 (ePub) (ECA).
5. Comment améliorer le manque de représentativité du pouvoir législatif au Québec ? 01-2019. ISBN 978-2-9816959-6-3 (PDF) gratuit 42 pages, (ECA)
6. Quels sont les mécanismes de révision de la constitution et de participation citoyenne ? 02-2019. ISBN 978-2-9816959-7-0 PDF gratuit 47 pages. (ECA)
7. Le budget d'une grande ville du Canada – impasse budgétaire ou constitutionnelle ? 04-2019. ISBN 978-9816959-8-7(PDF) gratuit 978-9816959-9-4 (Imprimé, 10\$) 11 pages. (ECA)
8. Projet de création d'un programme québécois de report des impôts fonciers - 2^{ième} édition, juillet 2019. ISBN 978-2-9818199-0-1 imprimé, 978-2-9818199-2-5 (ePub) et 978-2-9818199-1-8 (PDF), (imprimé, 15\$) 80 pages, PDF gratuit (ECA).

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

À propos

Limites de cet essai et public cible de lecteurs .

Le présent essai porte principalement sur les programmes de report des impôts fonciers qui existent au Canada, 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 des droits de mutation et la deuxième sur l'ajout d'une taxe à la spéculation foncière qui peut être créée 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 propriétaires 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 politiciennes et peaufinées par des experts de divers domaines.

Cet essai est une oeuvre de réflexion et par le fait même contient une riche documentation sur le sujet des impôts fonciers. L'auteur s'est préservé d'être polémiste ou partisan mais plutôt factuel en citant ses sources. Il a également pris de temps de faire des recherches pour trouver des programmes similaires et imaginer une solution originale et opérationnelle.

Ce mémoire a été conçu pour les lecteurs d'aujourd'hui qui ne possèdent pas toujours les connaissances et la compréhension nécessaires pour mettre en place un programme gouvernemental. Donc un public cible expert en affaires gouvernementales.

Pour des questions d'accessibilité à un public plus large, un mémoire d'une dizaine de pages sera écrit dans un deuxième temps afin de présenter l'essentiel du programme à des lecteurs possédant moins de temps à consacrer à la lecture.

Introduction

Cet essai est le produit d'une initiative citoyenne. Il a été préparé de concert avec des personnes engagées dans un groupe citoyen et aussi avec des représentants de regroupements de coopératives et d'OSBL d'habitation.

C'est plusieurs dizaines de milliers de citoyens qui ont à coeur de construire une meilleure ville sur un grand nombre d'aspects. Regroupés dans des comités de citoyens par exemple celui du [Comité des citoyens du Mile-end](#) depuis 1982 ou encore parmi ces acteurs, le regroupement de citoyens [Montréal Pour Tous](#) (MPT) qui milite sur la scène municipale depuis 2011. Ces citoyens désirent contribuer à la démocratie municipale et provinciale d'une façon positive.

Le regroupement MPT a quatre 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 des mesures robustes pour contrer la collusion et la corruption ;
4. Explorer et implanter des mesures concrètes pour que les gens ayant des ressources limitées puissent demeurer dans leur milieu de vie (traité dans ce document).

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 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 transfèrent 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 peuvent compter sur 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 et nous désirons que le gouvernement du Québec 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. Il est aussi possible qu'une grande ville donne l'exemple en prenant le leadership du dossier pour ensuite l'étendre à la grandeur du Québec.

Le plus important acteur municipal du Québec innove dans la démocratie participative

La ville de Montréal via la commission sur les finances et l'administration (CFA) a entrepris en mars/avril 2019 **un processus de consultation prébudgétaire** avec ses citoyens. Les membres de la commission ont recommandé le 4 juin 2019 (R-23) d'évaluer la faisabilité et l'impact d'un programme de report des impôts fonciers pour certaines catégories de propriétaires, lesquels seraient exigibles au moment de la vente de leur actif.

Nous tenons à féliciter tous les élus et les employés de la ville de Montréal pour cette initiative de participation citoyenne qui démontre bien le dynamisme de cette grande ville canadienne qu'est Montréal.

Table des matières

À propos.....	4
Sommaire exécutif	10
Executive summary	15
1 Introduction au domaine de l’habitation sociale au Québec	20
1.1 Un marché immobilier en hausse : bilan 2005-2015...20	
1.2 Les problèmes dans l’immobilier : la spéculation foncière et la gentrification.....	21
1.3 Statistique Canada : indicateurs clés	22
2 Démarche visant à identifier des solutions....	26
2.1 Recherche d’expertise.....	26
2.2 Recherche d’une solution financière.....	27
2.3 Financement du programme.....	27
2.4 Quelle serait l’envergure du programme ?.....	27
2.5 Qui peut participer au programme, quels sont les critères d’admissibilité ?	28
2.6 Quelles solutions adopter pour conserver la mixité sociale des quartiers ?	29
2.7 Le rôle du registre foncier du Québec : enregistrer les nouveaux droits du PRIFQ.....	30
2.8 Est-ce une solution parfaite, le report des impôts fonciers du Québec ?	31

3 Les programmes existants au sujet des impôts fonciers au Canada	33
<i>3.1 La surtaxe sur les droits de mutation lors du transfert sur la propriété pour les non-résidents.....</i>	<i>33</i>
<i>3.2 L'exemption de taxes foncières des municipalités du Québec pour un OBNL</i>	<i>36</i>
<i>3.3 Le programme de crédit des taxes foncières du secteur agricole.....</i>	<i>36</i>
<i>3.4 Le programme de remboursement de taxes foncières du secteur de la forêt.....</i>	<i>37</i>
<i>3.5 Le programme de prêt et de bourses pour étudiants..</i>	<i>38</i>
<i>3.6 Le crédit d'impôt pour solidarité du Québec</i>	<i>40</i>
<i>3.7 Les droits de mutation immobilière au Québec</i>	<i>41</i>
<i>3.8 Le programme Capital Assessment Program (CAP) de la Nouvelle-Écosse</i>	<i>42</i>
4 L'étude des programmes de report d'impôts fonciers au Canada et aux États-Unis	43
<i>4.1 Sommaire explicatif des 7 provinces/territoire avec un programme de report</i>	<i>44</i>
<i>4.2 Sommaire des états américains qui ont un programme de report</i>	<i>50</i>
<i>4.3 Avantages/inconvénients crédits/remboursements vs l'exemption d'impôts fonciers</i>	<i>51</i>
5 Solutions proposées	53
<i>5.1 Créer un projet de loi pour la mise en place du PRIFQ.</i>	<i>53</i>
<i>5.2 Définir la portée du PRIFQ.....</i>	<i>53</i>

<i>5.3 Créer un programme pour le report des impôts fonciers du Québec (PRIFQ)</i>	<i>55</i>
<i>5.5 Validation de la solution par des experts</i>	<i>60</i>
<i>5.6 Contribuer aux fonds et taux de financement du programme.....</i>	<i>61</i>
Recommandations.....	64
Conclusion	67
Glossaire	69
Annexe 1 : États, provinces avec un programme de report des impôts fonciers	71
Webographie.....	74
<i>Lettres aux ministres et à la mairesse de Montréal</i>	<i>74</i>
<i>Note aux lecteurs.....</i>	<i>78</i>

Sommaire exécutif

Cet essai permet de donner une suite à l'essai *Pour une métropole où le citoyen a sa place* qui a été 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.

D'autre part, on observe 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 ou des commerces qui doivent fermer boutique pour diverses raisons de rentabilité souvent associé à la spéculation foncière.

Présentement, nous constatons que le manque de diversification des revenus municipaux constitue un frein important à la mise en place de mesures innovantes tant du point de vue social, économique que communautaire.

Au cours des lectures effectuées sur les programmes de report des impôts fonciers nous avons observé que les articles des grands quotidiens qui portent sur l'augmentation des impôts fonciers, datent du début des années 2000. Depuis lors, plusieurs ministres québécois, élus municipaux et journalistes ont écrit sur le sujet sans jamais déboucher sur du concret.

Pour les municipalités, leur principal défi consiste en celui de répondre le mieux possible aux besoins des citoyens/commerçants/entreprises. De l'autre côté de la balance, on retrouve la faiblesse de l'augmentation des revenus familiaux ou de retraite et l'augmentation des impôts, surtout fonciers depuis de nombreuses années. Cette situation pousse 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 de vivre dans les grands centres urbains.

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.

Ailleurs au Canada et au Québec, on observe une diminution de l'accessibilité à la propriété. Diminution causée par le problème de spéculation foncière et de son corollaire, l'embourgeoisement des quartiers centraux.

Cette situation a permis un éveil des différents niveaux de gouvernement. Certains ont décidé de mettre en place de nouvelles taxes au Canada pour ralentir la spéculation immobilière et d'autres mesures afin 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, l'éducation avec le programme de prêts étudiants, le secteur de la forêt et le secteur agricole depuis de nombreuses années.

Le seuil de faible revenu (SFR), données de statistique Canada

Ce concept mis en place par Statistique Canada en 1959 permet de définir par région et par niveau de population les groupes de population qui doivent mettre une grande partie de leur revenu pour leurs besoins de base : nourriture, habillement, logement, etc. C'est donc dire que ces personnes ou ménages utilisent 20 points de base de plus que la moyenne et que leurs revenus correspondent à 50% du revenu de familial médian².

Ce seuil lorsqu'il est présent dans une grande ville où la spéculation est intense est plus dommageable pour le bien-être des familles et personnes seules que dans les zones moins densément peuplées avec moins de spéculation foncière. Un pourcentage élevé peut être un bon indicateur d'un plus faible taux de propriétaires dans les grandes villes.

L'environnement politique

La CMM, la CMQ et les grosses villes du Québec ont des politiques de logement social qui aident les citoyens avec de faibles 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 Fechimm, du RQOH et FOHM sur les élections municipales 2017).

² Cahier de normes, Retrait du Québec <https://cdn.carra.gouv.qc.ca/général/pages/IN99KXXX00A001.aspx>

Ces coopératives et les OBNL d'habitation ne cherchent pas à faire des profits et méritent, eux aussi une reconnaissance de leur travail sur le terrain urbain.

Aider les propriétaires, c'est aussi aider les locataires de ces unités d'habitation. Si l'on peut reporter les impôts fonciers et ne pas vendre, il est aussi possible de moins augmenter les loyers.

La problématique : l'absence de programme d'aide pour les propriétaires

Face aux problèmes de la baisse du niveau d'accessibilité aux logements abordables, de spéculation foncière, de l'embourgeoisement, 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 sujet 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 par le crédit de solidarité.

Les programmes existants à l'extérieur du Québec

Après tout, si 7 provinces et un territoire canadien et quatorze états américains 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 ménages, des villes et du Québec au programme

Nous vous proposerons donc, à partir d'une synthèse de sept exemples concrets de programmes de report des impôts fonciers qui sont en place ailleurs au Canada, une mesure structurante de nature fiscale et financière nommée le **Programme de Report des Impôts Fonciers du Québec (PRIFQ)**.

Il y a trois participants à ce programme soit :

1-les citoyens participent au programme de deux manières : par leur emprunt bancaire pour financer le report des impôts fonciers et par les intérêts [$0+-3\%$] payés sur ces emprunts.

2-la participation municipale au programme sera optionnelle. Lorsqu'une ville décide d'adhérer au programme, elle pourra décider de contribuer au programme en instaurant une surtaxe foncière sur la spéculation foncière (surtout dans les grandes villes) pour les non-résidents. Les revenus de cette surtaxe de 15% permettront de financer une bonne partie des taux d'intérêt des

prêts des participants provenant des municipalités ayant adopté cette nouvelle surtaxe et décider d'adhérer au programme de report. D'autres sources de revenus peuvent être envisagées par les villes. Dans ce contexte, il n'y a pas de vases communicants entre les villes.

Cette contribution municipale permettrait d'ajouter des fonds au programme de prêts afin de contribuer à réduire les taux d'intérêt de base « des citoyens des villes participantes » 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.

3-Le gouvernement du Québec contribue au programme en l'administrant comme il le fait pour les prêts étudiants. Il peut aussi contribuer en donnant un crédit (40% à 0%) pour le report des impôts fonciers aux ménages en dessous du seuil de faibles revenus (SFR).

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

La solution provinciale proposée

Pour donner suite aux consultations que nous avons effectuées avec les différents partenaires, nous avons dégagé les prémisses d'un programme qui soient juste pour les gouvernements, les municipalités, 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 programme de reports des impôts fonciers du Québec peut permettre 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.

Solution à valider par des experts en vue de l'adoption d'un projet de loi.

Finalement, il doit 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 ou des spécialistes provenant du domaine universitaire ou gouvernemental et pour le volet légal et technique, un avocat et deux experts provenant du milieu municipal ou bancaire.

Les recommandations

Nous avons pris le temps d'analyser ce qui se fait ailleurs dans le monde et au Canada. Nous avons formulé dans la section recommandation, dix-sept (17) pistes de solutions pour la mise en place d'un programme de report des impôts fonciers du Québec (PRIFQ).

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.

Nous croyons que ce programme répond aux besoins du maintien des actifs immobiliers, du maintien des aînés dans leurs résidences et permet à des familles d'accéder plus facilement à la propriété.

En matière 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 les **ministres des Affaires Municipales et habitation, la ministre responsable de la métropole et de la région de Montréal, la ministre responsable des Aînés et des Proches aidants** considère cette proposition à sa juste valeur et que ce projet, à 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. D'autres sources de revenus sont aussi envisageables pour contribuer au PRIFQ.

Chers lecteurs et lectrices, nous vous encourageons à poursuivre la lecture de cet intéressant essai.

Executive summary

This essay is a follow-up to the essay for a metropolis where the citizen was published in 2017.

Indeed, the reflection initiated in this first essay allows us to better understand the fiscal dynamics of Quebec municipalities and its logic of growth supported by property taxes.

On the other hand, there is a constant tax pressure, a part of the clientele that has remained immobile in the streets or in the shops and which has become difficult to manage.

We find that we lack diversification of municipal revenues constitute a major obstacle to the implementation of innovative measures from the social, economic and community point of view.

The course of readings on the program of report of the fiscal fisc (PRIF), the articles that have been published in the major dailies and which have been specified by them have been notified. Municipalities and journalists have written on the subject without ever leading to concrete.

For municipalities, their main challenge is to respond as best as possible to citizens / traders / businesses. On the other side of the scale, we find the weakness of the increase in family income or retirement pensions and the increase in taxes, especially property taxes. This situation pushes citizens closer to the central services or even further, in the suburbs, those who can no longer afford to live in large urban centers.

Requests for help from citizens and organizations

We hear the call from citizens who, in certain neighborhoods, are asking for something to help them.

Elsewhere in Canada and Quebec, there is a decline in the accessibility to property, a decrease caused by the problem of land speculation and its corollary the gentrification of central districts.

This situation has allowed awakening of the different levels of government. Some have decided to introduce new taxes in Canada to slow down real estate speculation and other measures 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, education with the student loan program, the forest sector and the agricultural sector for many years.

Low Income Cutoff (LICO) by Statistics Canada

This concept, developed by Statistics Canada in 1959, makes it possible to define by region and by population level the population groups that must put a large part of their income for their basic needs: food, clothing, housing, etc. This means that these individuals or households use 20 basis points more than the average and that their incomes correspond to 50% of the median family income.

This threshold, when it is present in a big city where speculation is intense, is more damaging for the well-being of families and single people than in less densely populated areas with less land speculation. A high percentage may be a good indicator of a lower homeownership rate in larger cities.

The political environment

The CMM, the CMQ and the big cities of Quebec have social housing policies that help citizens with limited financial means.

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, RQOH and FOHM websites on the 2017 municipal elections).

These co-ops and housing NPOs do not seek to make a profit and also deserve recognition for their work on the urban land.

Helping the owners is also helping the tenants of these housing units. If you can defer the property taxes and not sell it is also possible to not increase the rent.

The problem: the lack of a help program for homeowners

Faced with the problems of declining access to affordable housing, land speculation, gentrification, the absence of a concrete assistance program for homeowners and the loss of social mix in the central districts, we looked for what is done elsewhere, concerning the taxation of the real estate sector and in Quebec, which tried to be done at the provincial level, which gave little concrete results by the solidarity credit.

Existing programs outside Quebec

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.

The contribution of households, cities and Quebec to the program

We will therefore propose, based on a synthesis of seven concrete examples of property tax deferral programs that are in place elsewhere in Canada, a structuring measure of a fiscal and financial nature called the Quebec Property Tax Deferral Program (QPTDP).

There are three participants in this program:

1-Citizens participate in the program in two ways: by their bank loan to finance the deferral of property taxes and by the interest [0 +- 3%] paid on these loans.

2-Municipal participation in the program will be optional. When a city decides to join the program, it may decide to contribute to the program by introducing a land surtax on land speculation (especially in large cities) for non-residents.

The revenues from this 15% surtax will fund a large portion of the interest rates on participants' loans from municipalities that have adopted this new surtax and decide to join the deferral program. Other sources of income may be considered by cities. In this context, there are no communicating vessels between cities.

This municipal contribution would add funds to the loan program to help reduce basic interest rates for "citizens of participating cities" 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.

3-The Québec government *contributes to the program by administering it as it does for student loans. It can also contribute by giving a credit (40% to 0%) for the deferral of property taxes to households below the low income cut-off (LICO).*

*The political program proposed by the political party **Projet Montréal**, during the 2017 election campaign, to lend a helping hand to the homeownership of young families has challenged us.*

The proposed provincial solution

As a follow-up to our consultations with the various partners, we have identified the premises of a program that is fair to governments and municipalities for all less fortunate citizens.

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. Quebec's property tax deferral program can provide a tax credit and, for those who need it, borrow a little from 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.

Solution to be validated by experts for the adoption of a bill.

Finally, there must be validation of the solution from a conceptual, fiscal, financial and legal point of view by specialists. For the concept, taxation and finance, one or more specialists from the academic or governmental field and

for the legal and technical part, a lawyer and two experts from the municipal or banking sector.

The recommendations

We took the time to analyze what is happening elsewhere in the world and in Canada. In the recommendation section, we have formulated seventeen (17) solutions for the implementation of a **Québec Property Tax Deferral Program (QPTDP)**.

The evaluation of the cost of setting up a program can also be validated by taking into account what is done in similar programs in Quebec.

We believe this program meets the needs of maintaining real estate assets, keeping seniors in their homes and making it easier for families to access homeownership.

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 the generosity of 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 withdrawing from it.

We hope that the Government of Quebec, through the **Ministers of Municipal Affairs and Housing**, the **Minister responsible for Greater Montréal and the Region of Montreal**, the **Minister responsible for Elders and Caregivers** will consider this proposal to its true value and that this project, in the medium term leads to a draft law.

We also want the Montreal municipal government to introduce a land speculation tax like Toronto's Vancouver and other major cities around the world. Other sources of revenue are also possible to contribute to the QPTDP.

Dear readers, we encourage you to continue reading this interesting essay.

1 Introduction au domaine de l'habitation sociale au Québec³

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'eau⁴.

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 devraient 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 ». Regardons ensemble le comportement du marché immobilier, la spéculation qui l'entoure et l'accessibilité à la propriété.

Examinons aussi 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 Lapointe⁵, le 30 juin 2016 qui avait pour titre : un marché immobilier en hausse.

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

³ Une version longue de ce document avec des extraits de journaux, références et textes additionnels est disponible sur demande auprès de l'auteur.

⁴ RAPPORT_D_ANALYSE_-_Solutions_au_probleme_de_l_augmentation_des_taxes_foncières.pdf

⁵ <https://www.guidehabitation.ca/blogue/bilan-dexperts-sur-les-10-dernieres-annees-en-immobilier/>

Selon une analyse de la fédération des chambres immobilières du Québec qui a été réalisée en juillet 2017⁶, 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 2017 dans La Presse, le journaliste André Dubuc⁷ 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 a été provoquée 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.

Pour contrebalancer cette pression, deux provinces canadiennes ont mis en place de 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.

⁶ <http://www.fcic.ca/marche-immobilier/statistique-du-marche-immobilier/barometres-fciq/>

⁷ <http://affaires.lapresse.ca/economie/immobilier/201709/27/01-5137124-immobilier-residentiel-le-nombre-dacheteurs-chinois-a-triple-a-montreal-en-un-an.php>

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 vie des aînés⁸, mentionne 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 ⁹mentionne 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 l'embourgeoisement 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.**

1.3 Statistique Canada : indicateurs clés¹⁰¹¹

⁸ https://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/rapport_consultation_aines.pdf

⁹ <http://www.lesaffaires.com/blogues/joanie-fontaine/immobilier-les-prix-montent-accessibilite-deteriore/596539>

¹⁰ <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/index-fra.cfm?GEOCODE=24#keystats>

¹¹ <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/hlt-fst/td-tl/Tableau.cfm?Lang=Fra&T=101&S=1&O=A>

Tableau 1 : Les statistiques sur le revenu pour le Québec en 2015

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

Tableau 2 : Type de logements, faits saillants (recensement de 2016)

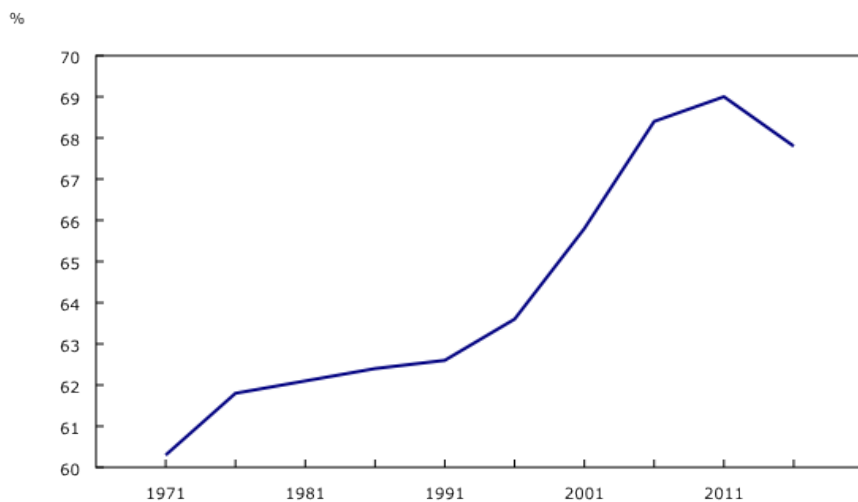
Description	Nombre
Maison individuelle non attenante :	1 602 675
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou +	187 800
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages :	1 154 950
Maison en rangée	93 355
Maison jumelée	188 245
Appartement ou plain-pied dans un duplex	265 190
Autre maison individuelle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

Les données de la ville de Montréal pour 2010¹² sont différentes au niveau du revenu médian situé à 69,701\$. Il y a 759 945 ménages et 36% sont propriétaires pour 273 580. 14% des propriétaires sont sous le seuil de faibles revenus (SFR), Si l'on applique ce % de SFR aux propriétaires on obtient un potentiel de 38,301 ménages. La moitié de ce nombre est des propriétaires et des couples avec et sans enfants soit 19 150. Ce sont ces ménages « grosso modo » au nombre de 20,000 qui sont visés par le PRIFQ.

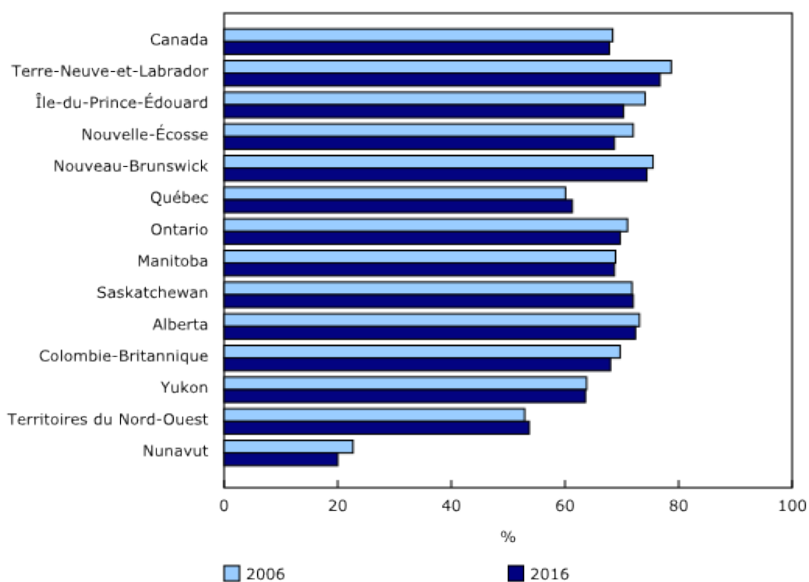
¹² http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20VILLE%20DE%20MONTR%C9AL.PDF

Parmi les régions métropolitaines de recensement de 2016, les taux de propriété sont les plus élevés à Oshawa et à Barrie, et les plus bas à Montréal et à Sherbrooke¹³.

Taux de propriété au Canada de 1971 à 2016 (statistiques Canada)

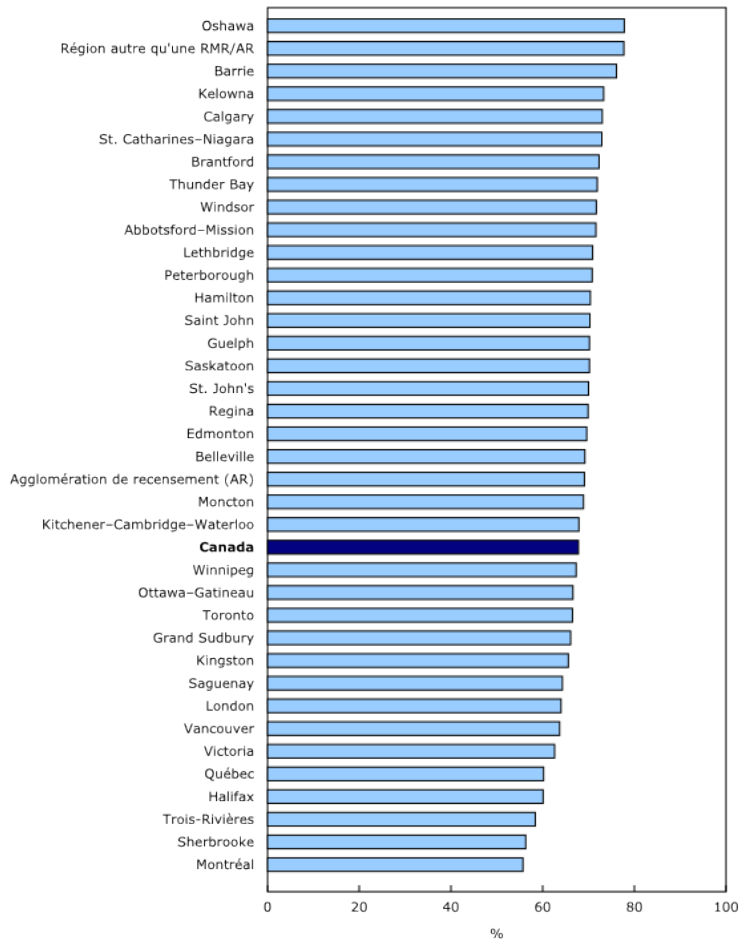


Taux de propriété selon la province ou le territoire 2006, 2016 (Stat. Canada)

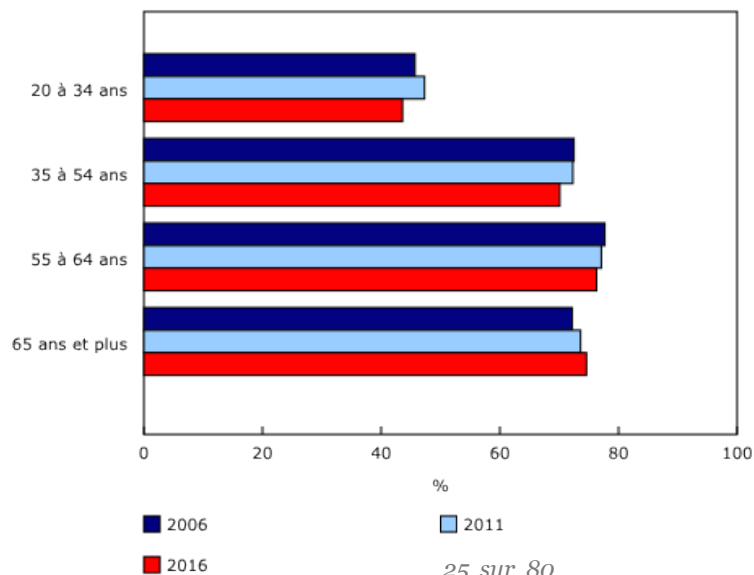


¹³ Statistiques Canada, 2017 : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/171025/dq171025c-fra.htm>

Taux de propriété selon la région métropolitaine de recensement (RMR) en 2016. Malheureusement Montréal n'arrive pas en premier (Stat. Canada).



Les milléniaux affichent un taux de propriété plus faible que les baby boomer à l'âge de 30 ans en 2016 (voir référence précédente sur statistique Canada).



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 lettre morte. 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 dirigés 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 au Canada, la Nouvelle-Écosse offre un crédit d'impôts fonciers en fonction du revenu familial;

3. Le crédit d'impôt foncier pour les propriétaires de résidence avec un revenu sous le seuil de faible revenu (SFR).

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 présent au Québec pour le volet des prêts étudiants et qui est en place pour le volet du report des impôts fonciers dans les sept provinces et un territoire canadien et dans 13 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.

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 faibles coûts de financement pour le propriétaire et accompagné d'un crédit d'impôt pour les participants admissibles. L'idée étant de ne pas trop endetter les moins bien nantis.

Au Québec il existe un système de prêts semblable pour les prêts étudiants sans crédit d'impôt.

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 sera remboursé par le (s) propriétaire (s) de la résidence principale, lors de sa vente. Chaque année, les intérêts du prêt sont financés en partie par le propriétaire et en partie par le programme gouvernemental ou municipal.

2.3 Financement du programme

Pour le gouvernement, il devra payer pour les coûts d'administration du programme et de la partie non couverte par les municipalités et des citoyens du financement de la réduction des taux d'intérêts sur les prêts. Au besoin comme les autres ministères qui ont des programmes semblables, les coûts des crédits d'impôt fonciers.

2.4 Quelle serait l'envergure du programme ?

Les sept exemples de programmes fiscaux de report des impôts fonciers que nous vous citerons au chapitre suivant ont un point en commun, ils ont une portée provinciale, c.-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, c'est à dire la région de Vancouver, 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 de revenus pour financer une partie du programme qui consiste en une réduction des taux d'intérêt, pour les grands centres urbains qui le désirent.

2.5 Qui peut participer au programme, quels sont 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, ou aux conjointes survivants et aux handicapés. Ces personnes doivent être propriétaires de leur résidence principale.

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 avec un seuil de revenu plus élevé.

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.

Une 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 considérés.

En résumé voici une liste de critères d'admissibilité :

1. Propriétaire est un occupant seul ou avec conjoint (e), une durée de détention (1 an à 3 ans) 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 à 3 ans) et un montant additionnel (% du revenu médian) par enfant à charge, additionné au total du revenu médian.

2.6 Quelles solutions adopter pour conserver la mixité sociale des quartiers ?

Quelles solutions pourrait être employée pour conserver la mixité des quartiers ?

Trois solutions potentielles et une solution optionnelle vous sont proposées aujourd'hui (avec ou sans exemption fiscale) dans ce 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 c.-à-dire le 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 donnent 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 : Option municipalité qui contribue au fonds provincial pour de réduction des taux d'intérêts dans sa municipalité.

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 « 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. La solution 3 constitue un complément à la solution 2.

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

La mission du Registre foncier du Québec¹⁴ 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.

¹⁴<https://foncier.mern.gouv.qc.ca/Portail/citoyens/systeme-de-la-publicite-fonciere/l-organisation-et-son-histoire/>

Le Registre comprend plusieurs informations dont les suivantes ;

Les achats et les ventes d'une maison,

1. La propriété
2. Le système de publicité foncière
3. Les lettres reçues
4. Le no de 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.

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 désire 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 remboursé par le programme pour les personnes ou familles admissibles.

2.8 Est-ce une solution parfaite, le report des impôts fonciers du Québec ?

Dans son texte du 19 mars 2014, intitulé « séduire les cheveux blancs, impôts fonciers », Stéphanie Gramont¹⁵ que le report des impôts fonciers mérite une commission parlementaire sur le sujet. Selon nous, le PRIFQ c'est un choix qui se défend bien et c'est aussi la moins mauvaise 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

¹⁵ [://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)

personnes âgées, s'endetter c'est difficile, si on a les moyens, on paye l'impôt foncier, si on n'a pas les moyens, le crédit d'impôt 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 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, les élus ont considéré 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'années, 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 fonctionnent 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-Britannique¹⁶ 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.

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'Ontario¹⁷

Pour donner 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 droit de mutation immobilière sur la spéculation foncière pour les non-résidents.

¹⁶<http://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/property-transfer-tax>

¹⁷ <http://www.fin.gov.on.ca/en/bulletins/nrst/nrst.html>

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 frappé 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 :
 - 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 OBNL¹⁸, 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)¹⁹ 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. »

¹⁸ <http://www.cmq.gouv.qc.ca/services-domaines-intervention/demandes-exemptions-taxes-municipales/faire-demande-exemption>

¹⁹ <http://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Productions/taxes/Pages/rembtaxe.aspx>

Le remboursement des impôts fonciers pour le secteur agricole implique un compte de taxes 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).

Tableau 3 : Coûts du programme du secteur agricole

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

Les coûts sont présentés dans le bilan des réalisations²⁰ (soit 2014-2015 ou 2015-2016) de chacune des régions administratives du ministère.

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**²¹.

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.²²

Tableau 4 : Coûts du programme du secteur forestier

	Description	\$
Total	Coûts du programme	138 100 000 \$

²⁰ <http://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Ministere/rapportsannuels/Pages/rapportsannuels.aspx>

²¹ <http://www.mffp.gouv.qc.ca/forets/privées/privées-programmes-remboursement.jsp>

²² <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 supérieur²³.

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

²³ <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 supérieur²⁴ 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.

Coûts du programme de remboursement de prêts étudiants

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

Dans son rapport 2015-2016, le Ministère de l'Enseignement supérieur du Québec²⁵ nous présente dans ces faits saillants les informations suivantes:

Coût du programme de prêts étudiants du Québec

Description	données
Participants	180,873
Prêts	586 millions\$
Bourses	70% bénéficiaires
Aide moyenne	6744\$ à 7968\$
Âge moyen	24 à 27 ans
Demandes aide	212,438
Emprunteurs	20,208
Dette moyenne	7,574\$
Montant prêts	4,233,1\$ en milliard au 31 mars 2016

²⁴ <http://www.afe.gouv.qc.ca/remboursement/programme-de-remboursement-differe/>

²⁵ http://www.afe.gouv.qc.ca/fileadmin/AFE/documents/Publications/AFE/PUBL_Rapport_statistique_2015_2016.pdf

Description	données
Intérêts payés	41,7 millions (payé par le gouvernement voir page 45 de la référence en bas de page)

3.6 Le crédit d'impôt pour solidarité du Québec

Ce programme²⁶ 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 :
 - 55 828 \$ pour un particulier avec conjoint,
 - 51 279 \$ pour 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,

Un logement ou un logement : voir toutes les conditions sur le site du gouvernement.

²⁶ <http://www4.gouv.qc.ca/FR/Portail/Citoyens/Evenements/aines/Pages/credit-impot-solidarite.aspx>

3.7 Les droits de mutation immobilière au Québec

Selon le site Services Québec²⁷, 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**²⁸. 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\$;
 - 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 maisons 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

²⁷ <http://www4.gouv.qc.ca/FR/Portail/Citoyens/Evenements/acheter-renover-maison/Pages/droit-mutation-immobiliere-taxe.aspx>

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

tranche de 500 001\$ à 1 000 000\$ 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 immobilières 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-Écosse²⁹. 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.

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 qu'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.

²⁹ <http://novascotia.ca/dma/pdf/mun-cap-background.pdf>

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 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 pourvu que les résidents 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 à déterminer c.-à-dire une année, deux ans ou de cinq ans).

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

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

Les deux types de programmes :

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 adhéré ;

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 n'y 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)³⁰ »

³⁰<http://www.seniors-housing.alberta.ca/documents/SPTDP-Brochure.pdf>

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

La Colombie-Britannique

Ce programme que nous vous citons en exemple aujourd'hui existe en Colombie-Britannique, il se nomme : « Defer Your Property Taxes³¹ » soit le report de taxes foncières.

« 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

³¹ <http://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/annual-property-tax/defer-taxes>

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 ³²»

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 :

« 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

³²<https://www.fin.gov.on.ca/en/refund/plt/seniors.html>

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

2-Région d'Ottawa ³³: 23 quartiers « wards »

Nom du programme : Tax deferral program

3-Région de Toronto³⁴ avec 44 quartiers « ward »

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

Le Nouveau-Brunswick³⁵

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

³³ <http://ottawa.ca/en/city-hall/budget-and-taxes/property-taxes/tax-mitigation-programs>

³⁴ <https://www1.toronto.ca/wps/portal/contentonly?vgnextoid=ce45ff0e43db1410VgnVCM10000071d6of89RCRD>

³⁵ http://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/services/services_renderer.201264.Programme_de_report_de_l_impot_foncier_pour_les_personnes_agees.html

Le programme se nomme : Provincial Property Tax Rebate for Seniors Program³⁶

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

³⁶ https://www.halifax.ca/sites/default/files/documents/home-property/property-taxes/TaxExemp_Newsletter_2017_Revised.pdf

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

Le Yukon³⁷

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 Edward³⁸

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 Saskatchewan³⁹

Le programme se nomme : 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.

³⁷http://www.community.gov.yk.ca/pdf/seniors_property_tax_deferment.pdf

³⁸ <https://www.princeedwardisland.ca/en/information/finance/seniors-property-tax-deferral-program-o>

³⁹ <https://www.saskatoon.ca/services-residents/property-tax-assessments/tax-payment/seniors-property-tax-deferral-program>

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 états américains 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.

1. Colorado, Douglas county, Colorado, Walker Stapleton,
2. Connecticut : L'état permet aux municipalités de mettre en place un programme.
3. Floride, Broward county,
4. Idaho,
5. Illinois, Lake county, Illinois, Cook county,
6. Maryland, Montgomery county,
7. Massachussetts, Newtown county, Massuchussetts, Boston,
8. Michigan,
9. Minnesota,
10. North Carolina (Dare county), North Carolina Sampson county,
11. Oregon,
12. Texas,
13. 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'impôt 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 coûte au ministère de l'Agriculture 119 millions par année et ce programme de crédit coûte 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 Québec⁴⁰, 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 PRIFQ.

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 mutation et la spéculation foncière et le registre foncier du Québec.

Ce programme s'adressera aux propriétaires de résidences principales situées au Québec.

5.2 Définir la portée du PRIFQ

Avant de pouvoir créer un programme de report des impôts fonciers du Québec 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 ?

⁴⁰ <http://www.afe.gouv.qc.ca/prets-et-boursesetudes-a-temps-plein/programme-de-prets-et-bourses/>

- Combien cela coutera-t-il ?

Dans le meilleur des cas, 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 ;
- . Le propriétaire d'une unité de logement dans un ensemble de 5 logements et moins, s'il est admissible. Le % de propriété détenue égale la part de la subvention attribuée.

Le prochain tableau fait un recensement des participants potentiels et des ventes annuelles à Montréal⁴¹ et de la durée de conservation d'une propriété au Québec⁴².

Tableau 6 : Hypothèse sur nombre de participants au programme

Description participants	Calcul du nombre de participants
Ménages = 795950 propriétaire = 35,8% : 272062 ménages propriétaires. Résidence principale 65 ans et plus = 20% des 272,062 = soit 54,412 participants potentiels. Si on utilise le taux de 14% des participants sous le seuil de faible revenus on obtient 7617 participants Vente de propriété à Montréal en 2017 = 17,738 Durée de conservation des propriétés au Québec en 2018 est de 12 ans	7000 adhérents au départ 1000 adhérents par an pour une durée moyenne de 12 ans soit un total de 20,000 ménages
Total	20,000 ménages

référence : Profil des ménages et logements de la ville de Montréal, données 2011:
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/D O C U M E N T S / PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20VILLE%20DE%20MONTR%C9AL.PDF

⁴¹ http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,67885745&_dad=portal&_schema=PORTAL

⁴² <https://www.lesaffaires.com/blogues/joanie-fontaine/combien-temps-quebecois-proprietaires/605051>

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

No	Taux	Taux
1	Propriétaires résidence principale	40% à 0% si propriétaires admissibles selon la notion de seuil de faible revenu.

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 de Report des Impôts Fonciers du Québec (PRIFQ)** pourrait être sous la responsabilité et coordonné du point de vue financier 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'intérêt.

Le Programme de prêts associé au 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 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 directs du programme de report des impôts fonciers sont basés sur des coûts similaires qui sont accordés à d'autres secteurs économique ou social du Québec. Ils sont divisés en deux pour les 20,000 adhérents soit :

1. Partie des crédits - dans la fourchette [20 à 30 millions] 1000\$ à 1500\$ par adhérent et
2. Partie prêts et subvention des taux – [30 à 40 millions] 1500\$ à 2000\$ par adhérent.

Ces deux évaluations de type « terrain de jeux » sont en bas des limites actuelles des deux programmes québécois cités précédemment (foresterie et agriculture) pour les impôts fonciers. L'évaluation pour la partie des prêts du PRIFQ est un peu plus élevée que les coûts actuels pour le système de prêts étudiants du Québec. C'est principalement dû aux montants plus élevés et aussi à la durée de possession des unités de son appartement, logement, condominium ou maison.

5.3.2 Prérequis et objets du programme

Le programme de report des impôts fonciers comprend les objets suivants :

- 1) Propriétaire d'une résidence principale ou le propriétaire d'une unité d'habitation dans un ensemble de moins de six unités de logement ;
- 2) Registre foncier du Québec ; enregistrement par le trésorier de la municipalité, le gouvernement ou de la commission scolaire du droit de report des impôts fonciers ;
- 3) Les comptes d'impôts fonciers annuels qui sont publiés par les municipalités et le total des impôts fonciers reportés ;
- 4) l'information de la déclaration de revenu pour les particuliers (pour le revenu net);
- 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 (revenu familial médian et critère du seuil de faible revenu), subventions pour actes notariés pour propriétés sans hypothèque ;

- 7) Versements aux fonds de report des impôts fonciers, des contributions des propriétaires, des municipalités et du gouvernement ;
- 8) Un système de prêts pour les impôts fonciers avec une subvention des taux d'intérêt ;
- 9) Un programme de remboursement des prêts (complet ou différé) ;
- 10) Un programme de remise de dette (quittance et RDPRM) ;
- 11) Les autres éléments légaux prévus à la loi.

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

La loi et après le système pour le PRIFQ pourraient être mis en place à partir de 2020 ou le plutôt possible après afin de permettre d'attribuer des crédits et le prêt en vue de rendre possible le report de taxes foncières aux propriétaires québécois. Des conditions d'admission et des limites à l'endettement sont nécessaires et en fonction de l'équité disponible sur la maison.

Les municipalités et le gouvernement du Québec pourraient contribuer à maintenir le taux d'intérêt de base de 3% plus bas (i.e. 2, 1 ou 0 %) en contribuant des sommes annuellement au fonds de financement du report des impôts fonciers. Ces sommes proviendraient en autres 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,3 ou 5 ans à confirmer), limite revenus familial médian) ;
- Réputé résident à temps plein ;
- Catégories de propriétaires (résidentiel).

- Catégories de propriétés (particulier).

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 (résidents extérieurs du Québec sont non admissible)
- Confirmation de ressources financières (copie du financement hypothécaire, titre de propriété)

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

Le prochain tableau sert 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 une année ou deux années.

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					
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\$+IPC 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 7. Crédit variant de 100 à 0% pour chacun des critères ou du revenu.
1001 \$	2000 \$	Montant de crédit = 800\$ soit 40%
2001 \$	3000 \$	Montant du crédit = 800\$+100\$ pour cette tranche = total du crédit 900 \$
3001 \$ et +	NA	Montant du crédit = 900\$+100\$ pour cette dernière tranche de taxe qui ne contient pas de limite supérieure pour 1000\$. Les 5 tranches de crédit sont 100% = 1000\$, 80% = 800, 60% = 600, 40% = 400 et 20% = 200\$
applicabilité du concept en fonction du tableau 7.		Une famille avec 4 enfants et un revenu familial de < 90,000\$ recevra un crédit de 1000\$ pour son compte de taxes. 1 adulte avec un revenu de 50,000 à 59,822\$ recevra un crédit de taxe de 20% soit 200\$ sur son compte de taxes peu importe le montant du compte de taxes qui sera être de plus 200\$.

5.4.1. Les types de propriétés admissibles

Tableau no 8 : 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/cinplex en % d'occupation du propriétaire occupant
7	Maison mobile dans un parc (propriétaire occupant admis.)
8	Parc de maison mobile (locataires admis.)
9	Autres
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 cette deuxième version de ce document à l'été 2019, il pourra être remis à un expert fiscaliste pour faire les validations. Évidemment pour ce faire, le ou la spécialiste doit être en mesure 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^{er} semestre de 2020, faire avec l'aide d'un stagiaire ou d'un employé; faire étude de faisabilité qui contiendra une analyse fiscale afin de valider la faisabilité de la solution proposée. Le résultat de ce travail permettra de fournir les informations nécessaires, aux décideurs politiques, sur les coûts potentiels d'un tel programme.

a. L'objectif recherché lors de la mise en place de cette solution est dans la mesure du possible de ne pas dépasser les coûts des deux autres programmes déjà en place au Québec (domaines : agricole ou forestier) qui ont été documentés précédemment.

5.5.2 Validation des aspects légaux du projet

Il est aussi nécessaire d'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'été 2019 sur ce projet dans une deuxième édition et d'entamer le débat politique au début 2020. Ensuite il faudra préparer un projet de loi. Le publier avec la solution validée et avec des coûts évalués en 2020 avant la période de dépôt de projet de loi qui se situe au début de juin si tout va bien ou sinon à la session parlementaire suivante.

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, les propriétaires et aussi le gouvernement provincial ;

2. Les fonds pour le report des taxes, 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 pour le paiement des intérêts sur les prêts et crédits d'impôt.

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 par les étrangers 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. D'autres types de taxes comme une taxe sur les commerces vacants ou la spéculation immobilière locale pourraient venir s'ajouter au fonds.

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'intérêt 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 de revenu 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 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 million 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'impôt 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
Création du programme	
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"> 1. Propriétaire occupant seul ou avec conjoint (e), une durée de détention (1 an ou 2 ans) et le seuil de faible revenu (SFR) du ménage = X ou 2. La famille 2+ et niveau de revenu médian total du ménage familial = X avec une durée minimum de détention= (1 an ou 2 ans) et un montant pour additionnel (% du revenu médian) par enfant à charge, additionné au total du revenu médian. 3. Voir le tableau no 6 à la section 5.1 pour le nombre de participants au programme
2	<p>Le crédit d'impôts de solidarité actuel combiné au report des impôts fonciers est <i>plus intéressant financièrement du point de vue du propriétaire</i>, à cause du crédit plus important (voir tableau 7) 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 9)</p>
Performance du programme	
4	<p>Que le gouvernement du Québec mette en place, par région, un indicateur de performance mesurant l'indice d'accès à la propriété et qu'il le publie 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>

Financement du programme	
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 en fonction du seuil de faible revenu(SFR).
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 [20 à 30 millions], 2-la partie prêts et subvention des taux – [30 à 40 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"> • 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; • 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. • Une partie des fonds pour le financement des taux intérêts sur les prêts proviennent du gouvernement provincial comme dans le cas des prêts étudiants en plus de ceux des propriétaires et des municipalités. <p>Le financement des prêts et son fonctionnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <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>
Fiscalité associée au programme	
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 crédits pour les impôts fonciers du côté des producteurs forestiers reconnus.</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 limite de 40% s'appliquera en autant que les utilisateurs soient admissibles selon la notion du SFR.</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>
Volet légal du programme	
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 notariée 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 bénéficiaires leurs citoyens au prorata de leurs contributions.</p>
16	<p>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.</p>
17	<p>La participation au programme s'applique en premier à un groupe de propriétaires soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les propriétaires de résidence principale depuis 1 an ou 2 ans.

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 assez souvent 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 13 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 2019-20, tel que suggéré dans ce document.

Il est temps que le secteur du logement social avec ses citoyens les moins bien nantis, qui pourraient compter pour 20,000 familles éligibles à au PRIFQ. Les taxes municipales seulement à Montréal représentent 5,7 milliards. Cette nouvelle aide pour le maintien de cette activité économique importante comme tant d'autres secteurs économiques au Québec permettrait a plus de personnes de conserver ou d'acquérir une propriété au Québec.

Merci de votre attention chers lecteurs et lectrices.

Pour terminer

J'ai fait un rêve , I had a dream

Marin Luther King 1929 - 1968:

Notre rêve : demeurer le plus longtemps possible dans nos maisons, dans nos milieux de vie et dans la ville que l'on aime.

Our dream: to stay as long as possible in our homes, in our living environments and in the city we love.

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 et ne paie pas d'impôt foncier. Cet impôt est payé par la coopérative.

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)⁴³ 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).

Seuil de faible revenu⁴⁴

Les seuils de faible revenu (SFR) sont des limites de revenu en deçà duquel une famille est susceptible de consacrer une part plus importante de son revenu à l'achat de nécessités

⁴³ <https://rqoh.com/le-rqoh/>

⁴⁴ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75f0002m/2012002/lico-sfr-fra.htm>

comme la nourriture, le logement et l'habillement qu'une famille moyenne. L'approche consiste essentiellement à estimer un seuil de revenu à partir duquel on s'attend à ce que les familles dépensent 20 points de plus que la famille moyenne pour l'alimentation, le logement et l'habillement. De nos jours, Statistique Canada continue d'utiliser précisément cette approche pour élaborer les SFR, sauf que maintenant, les seuils varient selon sept tailles de famille et cinq tailles de population de région de résidence

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

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

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

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.](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'impôt foncier pour les personnes âgées.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

Nouvelle Écosse

Halifax : 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?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

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/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/theseniorcitizenrealestatetaxdeferralprogram.aspx>

Maryland, Montgomery county : <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

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

Oregon : 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 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

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

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

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

Lettres aux ministres et à la mairesse de Montréal

Lettre du 6 juin 2019

Madame Andrée Laforest - Ministre des Affaires municipales et de l'habitation et madame Chantal Rouleau Ministre responsable de la Métropole et de la Région de Montréal

Madames les Ministres⁴⁵,

Le présent projet porte sur la création d'un **Programme de Report des Impôts Fonciers du Québec (PRIFQ)**. L'auteur de cet essai a eu la chance d'oeuvrer sur la scène municipale comme conseiller municipal. Au cours de son mandat il a développé et mis en place une politique pour la famille et les aînés. Il a aussi oeuvré au sein d'un ministère du Québec pour y rédiger une architecture d'affaires. Riche de ces expériences, il s'est inspiré des programmes qui existent dans sept autres provinces canadiennes et dans treize 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. Plus récemment, six autres provinces ont suivi cet exemple. Elles ont adopté des lois en vue de créer des programmes d'aide similaires.

Nous avons soumis ce printemps des mémoires à la Commission des Finances et de l'administration de la ville de Montréal qui a accueilli favorablement ce projet. Les membres de la commission ont formulé des recommandations au conseil municipal lors de la séance du 5 juin 2019 afin d'effectuer une étude de faisabilité en 2020.

Nous vous soumettons respectueusement cet essai intitulé « **Projet de création d'un Programme de Report des Impôts Fonciers du Québec (PRIFQ)** ». 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 Ministre, l'expression de mes salutations distinguées.

Auteur : Gilles Thériault, ex-conseiller municipal, DESS-Ce, essayiste.

Signé : Gilles Thériault

⁴⁵ Courriel : ministre@mamh.gouv.qc.ca

Lettre du 6 juin 2019

Madame Marguerite Blais⁴⁶

Ministre responsable des Aînés et des Proches aidants

Madame la ministre,

Le présent projet porte sur la création d'un **Programme de Report des Impôts Fonciers du Québec (PRIFQ)**. L'auteur de cet essai a eu la chance d'oeuvrer sur la scène municipale comme conseiller municipal. Au cours de son mandat il a développé et mis en place une politique pour la famille et les aînés. Il a aussi oeuvré au sein d'un ministère du Québec pour y rédiger une architecture d'affaires. Riche de ces expériences, il s'est inspiré des programmes qui existent dans sept autres provinces canadiennes et dans treize 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. Plus récemment, six autres provinces ont suivi cet exemple. Elles ont adopté des lois en vue de créer des programmes d'aide similaires.

Nous avons soumis ce printemps des mémoires à la Commission des Finances et de l'administration de la ville de Montréal qui a accueilli favorablement ce projet. Les membres de la commission ont formulé des recommandations au conseil municipal lors de la séance du 5 juin 2019 afin d'effectuer une étude de faisabilité en 2020.

Nous vous soumettons respectueusement cet essai intitulé « **Projet de création d'un Programme de Report des Impôts Fonciers du Québec (PRIFQ)** ». 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.

Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de mes salutations distinguées.

Auteur : Gilles Thériault, ex-conseiller municipal, DESS-Ce, essayiste.

Signé : Gilles Thériault

⁴⁶marguerite.blais.prev@assnat.qc.ca

Lettre du 6 juin 2019

Madame Valérie Plante, mairesse de Montréal

Madame la mairesse,

Le présent projet porte sur la création d'un Programme de Report des Impôts Fonciers du Québec (PRIFQ). L'auteur de cet essai s'est inspiré des programmes qui existent dans sept autres provinces canadiennes et dans treize états américains.

Le plus significatif de ces programmes est en place à Vancouver 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.

Les mémoires déposés à la **Commission des Finances et de l'administration de la ville de Montréal ce printemps** ont été favorablement reçus de la part des membres de la commission. Le vote du 5 juin sur la recommandation 23 : d'évaluer la faisabilité et l'impact de créer le PRIFQ pour certaines catégories de propriétaires constitue un bel encouragement et est porteur d'avenir pour les citoyens.

Nous vous soumettons respectueusement cet essai intitulé « Projet de création d'un Programme de Report des Impôts Fonciers du Québec (PRIFQ) ».

Nous vous présentons aujourd'hui cet essai en espérant qu'il sera une contribution utile à la société québécoise et aussi un « plus » pour la ville de Montréal et son agglomération. Nous tenons à vous remercier de nous avoir donné une occasion d'y contribuer.

Veillez agréer, Madame la mairesse⁴⁷, l'expression de mes salutations distinguées

Auteur : Gilles Thériault, ex-conseiller municipal, DESS-Ce, essayiste

Signé : Gilles Thériault. _____

⁴⁷ valerie.plante@ville.montreal.qc.ca

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 oublier 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 hyperliens, il faut utiliser un lecteur ayant 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 **hyperliens** ont été ajoutés au texte. Ils sont **identifiables** par la couleur **bleue** avec un **souligné**. Un clic vous amène sur une autre partie 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'erreurs 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.

[Dernière page laissée libre]