

PROJET DE CRÉATION D'UN PROGRAMME DE REPORT DES IMPÔTS FONCIERS 2023.



ÉDITION TERRES ET EAUX

Essai de Gilles Thériault

3^{ième} édition

Gilles Thériault

Publié à Montréal, au 1^{er} trimestre 2023 sous le titre :

PROJET DE CRÉATION D'UN PROGRAMME DE REPORT DES IMPÔTS FONCIERS 2023

Edition Terres et Eaux 2023

3 ième édition

ISBN : 978-2- 925146-10-0 (PDF)¹

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 1 ier trimestre 2023ⁱ

Photos : 1^{ère} et autres photos : Gilles Thériault.

¹ La version complète du mémoire est disponible en version PDF sur le portail de BAnQ, et en format papier (\$), ou encore en format pdf sur demande à l'adresse courriel suivante : gilles.theriault51@gmail.com

Note liminaire

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 propriétaires à demeurer dans leur habitation le plus longtemps possible.

Nous vous présentons aujourd'hui cette troisième édition de l'essai sur le projet de création d'un Programme de Report des Impôts Fonciers (PRIF). Ce programme a été originalement conçu pour les familles et les aînés de l'ensemble des grandes villes, les villes ou les municipalités du Québec. Lors de la recherche effectuée pour la première édition du programme parue en 2017, nous avons recensé au Canada quelles étaient les provinces qui avaient mis en place un tel programme. Nous en avons trouvé sept, un territoire ainsi que 13 états américains qui avaient également des programmes similaires. Nous y avons inclus les coopératives et les OSBL et autres organismes d'habitation.

Pour la deuxième version parue en 2019, nous avons retiré la participation des coopératives et des OBNL d'habitation comme étant des bénéficiaires potentiels, puisque la finalité du programme ne peut être atteinte ; la vente de l'unité de logement et le paiement du report de l'impôt foncier. En 2019, j'ai présenté un mémoire résumant ce programme à la commission des finances et l'administration (CFA) de Montréal. Ce mémoire fut reçu favorablement et une recommandation avait été formulée par le CFA aux membres du Conseil exécutif de la ville. Nous avons aussi communiqué avec des représentants de différents ministères du gouvernement du Québec pour savoir s'il y avait un intérêt pour une mise en place de ce programme par le gouvernement. Nous avons fini par nous faire répondre par un sous-ministre que Montréal avait toute la latitude voulue !

Cette réponse du sous-ministre et des travaux ultérieurs nous ont permis de comprendre que ce sont tout d'abord les grandes villes canadiennes qui ont mis en place ces programmes. Pour certaines d'entre-elles, après quelques années de fonctionnement de ces programmes, il y a eu un effet de régionalisation.

Un doute subsiste quant à cette réponse rapide du sous-ministre. Un article récent paru dans un quotidien², mentionne que la ville de Montréal,

[Dans son amendement à la motion de l'opposition, l'administration Plante a rappelé que «la Ville de Montréal ne possède pas les pouvoirs pour mettre en place un programme de report d'impôts fonciers à elle seule. »]

Devant cette réalité, il n'y a pas de risque à prendre, il faut laisser les experts juridiques se prononcer sur qui peut faire quoi. Il est plus facile de mettre en place un programme sur une échelle plus petite, de faire ses preuves à Montréal ou à Québec pour ensuite l'étendre aux grandes villes, aux villes ou municipalités. Nous avons donc décidé de prendre en compte cette réalité pour simplement le nommer, Programme de Report des Impôts Fonciers sans être plus spécifique.

Ce programme PRIF a été conçu en 2017 et depuis cette période l'accès à la propriété s'est fortement dégradé. Il est question d'une crise du logement. La pandémie de COVID19 a causé une bulle immobilière suite au confinement général de la population. Il s'en est suivi un déplacement vers des logements plus spacieux des propriétaires. La hausse du télétravail a induit une expansion de la demande de logements plus grands, et s'en est suivi une flambée des prix. **Suite à une mise à jour de cette édition, nous vous confirmons que seul le Québec, le Manitoba et deux territoires n'ont pas de programme de report des impôts fonciers au Canada.**

Gilles Thériault

² <https://www.journaldemontreal.com/2023/01/24/montreal-la-ville-veut-un-report-de-taxes-pour-les-proprietaires-a-faible-revenu>

Résumé

Cet essai permet de donner une suite aux deux premières éditions qui ont été publiées en 2017 et en 2019. En effet, la réflexion amorcée dans ces deux éditions nous a permis de mieux comprendre la dynamique fiscale des plus importantes villes du Québec et la logique de la croissance soutenue des impôts fonciers.

Des membres du regroupement de citoyens [Montréal Pour Tous](#) ont préparé cette nouvelle édition. Nous venons de préparer et de publier un livre blanc municipal qui s'intéresse au partenariat fiscal municipal³. Nous avons repris du livre blanc différentes informations dont l'idée d'aider les utilisateurs du logement social. D'entrée de jeu, voici une synthèse sur le programme :

Ce programme peut se comparer au système de prêts étudiant avec un collatéral, l'unité de logement. Le risque d'insolvabilité sera sans doute beaucoup plus bas que celui du système de prêts étudiants. Il permet à ou aux propriétaires de reporter le paiement de la totalité du compte d'impôt foncier en effectuant un prêt auprès d'une institution financière. Le prêt sert à payer le compte d'impôt foncier de la ville. Il ne s'agit pas d'un système d'hypothèque inversée ou d'un puit sans fond au niveau de l'endettement. La beauté de ce système, la ville ne perd pas de revenu, puisque le propriétaire qui le désire paie à chaque année son compte de taxe en partie ou en entier avec un prêt.

Ce prêt ou ces prêts sont remboursés au moment de la vente du logement. C'est un système qui ne force pas le propriétaire d'utiliser cette aide à chaque année mais, plutôt à l'utiliser au besoin. Ainsi, une perte d'emploi, ou la maladie par exemple peut entraîner une vente précipitée. Cette forme d'aide permet d'éviter cela. Une jeune famille avec des moyens limités pourrait aussi profiter de ce système d'aide. Certaines villes canadiennes ou américaines peuvent subventionner une partie des intérêts sur le financement de ces prêts.

Pour donner suite à notre recommandation de mise en place d'un programme montréalais de report d'impôts fonciers (PRIF) en 2019, la Commission des Finances et de l'Administration (CFA) de la ville de Montréal a proposé de réaliser une étude de faisabilité afin de mettre en place ce programme. Cette recommandation (R23) n'a pas eu de suite au Comité exécutif de la ville.

D'autre part, on observe une pression fiscale constante que subit une bonne partie de la clientèle de ces mêmes villes et aussi 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.

L'éventuelle mise en place du PRIF aura un impact sur deux programmes d'aide du gouvernement du Québec ; le crédit de solidarité et la subvention pour les aînés suite à une hausse relative des taxes municipales. Pour les futurs utilisateurs, il devra y avoir un transfert des sommes versées aux propriétaires éligibles à ces programmes au programme du PRIF afin d'éviter le double emploi.

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 ayant moins de services centraux ou encore plus loin, en banlieue, ceux qui n'ont plus les moyens de vivre dans les grands centres urbains.

³ Voir la référence no 16 dans la Webographie à la fin de cet essai.

Abstract

This essay provides a follow-up to the first two editions that were published in 2017 and 2019. Indeed, the reflection initiated in these two editions has allowed us to better understand the fiscal dynamics of the largest cities in Quebec and the logic sustained growth in property taxes.

Members of the citizens' group [Montréal Pour Tous](#) / Montreal For All, have prepared this new edition. We have just prepared and published a municipal white paper that focuses on the municipal fiscal partnership. We have taken various information from the white paper, including the idea of helping users of social housing. Right off the bat, here's a summary of the program:

This program can be compared to the student loan system with a collateral housing unit. The risk of insolvency will undoubtedly be much lower than that of the student loan system. It allows the owner(s) to defer payment of the entire property tax bill by taking out a loan from a financial institution. The loan is used to pay the city's property tax bill. It is not a reverse mortgage system or a bottomless pit of debt. The beauty of this system, the city does not lose income, since the owner who wishes to pay his tax account each year in part or in full with a loan.

This loan or loans are repaid when the home is sold. It is a system that does not force the owner to use this aid every year but rather to use it as needed. Thus, a loss of employment, or illness for example can lead to a precipitated sale. This form of help avoids this. A young family with limited means could also benefit from this support system. Some Canadian or American cities can subsidize part of the interest on the financing of these loans.

To follow up on our recommendation to implement a Montreal Property Tax Deferral Program (PRIF) in 2019, the Finance and Administration Commission (FAC) of the City of Montreal has proposed to carry out a study feasibility in order to implement this program. This recommendation (R23) was not acted upon by the City's Executive Committee.

On the other hand, there is a constant tax pressure suffered by a good part of the clientele of these same cities and also the difficulty for some of them to stay in their neighborhood or businesses that have to close shop for various reasons of profitability often associated with the land speculation. Currently, we note that the lack of diversification of municipal revenues is a major obstacle to the implementation of innovative measures from a social, economic and community point of view.

The eventual implementation of the PRIF will have an impact on two Quebec government assistance programs; the solidarity credit and the subsidy for seniors following a relative increase in municipal taxes. For future users, there must be a transfer of the sums paid to owners eligible for these programs to the PRIF program in order to avoid duplication.

For municipalities, their main challenge is to respond as best as possible to the needs of citizens/merchants/businesses. On the other side of the balance, we find the weak increase in family or retirement income and the increase in taxes, especially property taxes for many years. This situation pushes less well-off citizens towards areas with fewer central services or even further, in the suburbs, those who can no longer afford to live in large urban centers.

Table des matières

Note liminaire	3
Résumé	4
Abstract	5
Prologue	7
1-Introduction au domaine de l'habitation au Québec : l'état des lieux	10
2-Les besoins de créer le Programme de Report des Impôts fonciers	17
3-Le besoin d'aider le secteur du logement social	21
4-Démarche visant à identifier des solutions	24
5-Les programmes existants au sujet des impôts fonciers	30
6-Le système des prêts et bourses pour les étudiant(e)s du Québec	36
7-L'étude des programmes de report d'impôts fonciers : Canada et États-Unis	38
8-Description de la solution proposée	44
9-Prochaine étape à réaliser : étude de faisabilité et adoption d'un projet de loi	51
10-Recommandations	55
Conclusion	57
Annexe 1 : Références sur les programmes de report des impôts fonciers au Canada et aux États-Unis	59
Annexe 2 : Exemple du calcul du crédit d'impôts PRIF	64
Glossaire et abréviations	65
Public cible de lecteurs	67
Webographie	68
Lettres aux ministres et à la mairesse de Montréal, 15 février 2023	69
À propos de l'auteur	71

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

Prologue

L'origine du besoin : c'est la crise du logement⁴, les prix immobiliers en hausse constante, le prix des loyers exorbitant et le faible taux d'occupation des logements dans les villes du Québec. C'est un problème qui s'étend de Montréal à Gaspé, problème qui limite l'arrivée de travailleurs et de travailleuses dans les villes ou les régions.

Le programme politique qu'a proposé le parti municipal **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. En janvier 2023, le parti municipal **Ensemble Montréal** a déposé une motion au Conseil municipal à cet effet. Ce fut un rappel de l'utilité grandissante de cette mesure.

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 ses corollaires, le développement d'infrastructures urbaines et l'embourgeoisement des quartiers centraux.

Cette situation de crise 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 avec des aides servant à réduire la charge des impôts fonciers à payer.

Le seuil de faible revenu (SFR), les données de Statistique Canada.

Ce concept a été mis en place par Statistique Canada en 1959. Il 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 médian.

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 des 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.

Les seuils de faible revenu (SFR)⁵ sont définis en fonction de l'impôts (avant et après) selon la taille de la communauté, de la famille, en dollars courants. La dernière période de référence est celle de 2015 à 2020. Les tailles des communautés sont : régions rurales, moins de 30 000 habitants de 30 000 à 99 999 habitants, de 100 000 à 499 999 habitants et de plus de 500 000 habitants. Évidemment, **les seuils après impôts** varient de 14 431 \$ à 37 845\$ pour une famille

⁴ <https://www.ledevoir.com/crise-du-logement>

⁵ <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110024101>, publié le 22-03-2022

de 1 à 7 personnes pour la première catégorie de 20 060 \$ à 57 852 \$ pour une famille de 1 à 7 personnes dans la catégorie de 500 000 habitants. Même s'il n'y a pas de catégorie pour 1 million de personnes, il est possible d'imaginer des seuils encore plus élevés.

Le revenu médian après impôts, données de Statistique Canada⁶

Le revenu médian après impôts au Canada était de 66 800 \$ en 2020 en hausse de 4 400 \$ en hausse de 7'1% par rapport à l'année précédente. Cette hausse a été attribuable aux programmes d'aide associés à la pandémie de COVID-19. Selon cette étude, les enfants vivants dans des familles monoparentales dont le parent est une femme (16,9%) restent plus exposés à la pauvreté que des familles biparentales (3,0%) en 2020.

De même l'écart avec la population autochtone de la population non autochtone demeure même si le taux de la pauvreté a reculé.

L'environnement politique.

La CMM, la CMQ et les grandes villes du Québec ont des politiques de logement social qui aident les citoyens avec de faibles moyens financiers. Les coopératives et les OBNL d'habitation ne cherchent pas à faire des profits et méritent, elles aussi une reconnaissance de leur travail sur le terrain urbain.

Le programme de report des impôts fonciers peut difficilement s'appliquer à ce segment résidentiel. Il est question d'aider en créant un impôt à taux varié pour cette catégorie. Nous y reviendrons plus loin dans ce texte. 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'aide limitée pour les propriétaires avec de faibles revenus.

Nous avons recherché ce qui se fait au Québec, au sujet de la taxation du secteur immobilier. Deux programmes ont été mis en place soit : **1-le crédit de solidarité et 2-la subvention pour aînés suite à une hausse relative des taxes municipales**. Le crédit de solidarité est un programme à large spectre, puisqu'il couvre trois composants : l'aide au logement, l'aide au paiement de la TVQ et l'aide aux villages nordiques. Pour se qualifier, la personne doit avoir un faible revenu et avoir 2 des trois composants du programme. Près de 2,8 millions de personnes se qualifient, mais combien de propriétaires sont aidés ? De 10 000 ou 20 000 tout au plus.

La subvention pour aînés suite à une hausse relative de taxe municipale est un programme qui a été mis en place en 2016 par le ministre des Finances du Québec⁷. Le programme a versé une subvention à **9 305 personnes en 2019** pour un total de subvention évalué à 1 M\$ pour l'ensemble du Québec.

Cette aide est limitée aux seuls propriétaires et elle « *vise à compenser en partie les taxes municipales qu'ils doivent payer à l'égard de leur résidence à la suite d'une augmentation de sa valeur, si cette augmentation excède de 7,5 % l'augmentation moyenne subie par certains immeubles résidentiels à la suite de l'entrée en vigueur d'un rôle d'évaluation. »*

⁶ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220323/dq220323a-fra.htm>

⁷ <http://www.budget.finances.gouv.qc.ca/Budget/outils/depenses-fiscales/fiches/fiche-110109.asp>

À Montréal, ça veut dire que seuls les propriétaires qui ont eu une augmentation supérieure à 41,6% de la valeur du dernier rôle auront droit à la subvention. Ça explique qu'il y a eu seulement 9 305 bénéficiaires de ce programme pour l'ensemble du Québec.

La vision de l'aide aux propriétaires du reste du Canada et des États-Unis et les mesures qui servent à modérer la spéculation foncière.

Huit provinces, un territoire canadien et trente-six états américains ont implanté des programmes qui permettent le report des impôts fonciers et dans certains cas d'offrir des crédits ou des remboursements, ce doit être pour une bonne raison. Au Canada, plusieurs provinces ont un droit de mutation pour aider au financement des villes et trois grandes villes ont des surtaxes sur les droits de mutation qui sont destinées à ralentir la spéculation foncière.

La surtaxe sur le droit de mutation a été mise en place pour les grandes villes (Toronto, Vancouver et Halifax) pour 3 provinces (Colombie-Britannique, Ontario). La dernière, la Nouvelle-Écosse en 2022.

La majorité des états américains ont mis en place une forme d'aide qui vise le report des impôts fonciers.

1-Introduction au domaine de l'habitation au Québec : l'état des lieux

La flambée des prix de l'immobilier au Québec a fait en sorte que les derniers rôles immobiliers qui ont été publiés à l'automne 2022 par les villes ont augmentés en moyenne de 32%. Bien sûr les taux de taxation ont été baissés pour générer des augmentations plus raisonnables. Toutefois il est aussi question d'une crise du logement et de surtout une crise d'abordabilité de l'accès à la propriété de ces logements. À 600 000 \$ le prix moyen d'un logement n'est plus à la portée de jeunes familles.

Nous savons aussi que la population du Québec est composée d'un peu moins de 60% de propriétaires⁸.

« Toujours sur l'île de Montréal, aucune catégorie de copropriétés n'est abordable pour un ménage gagnant moins de 48 000 \$. Pour un ménage qui gagnerait 76 000 \$ – qui ferait ainsi partie des 40 % de ménages locataires les plus fortunés – c'est seulement la moitié des copropriétés vendues en 2021 sur l'île de Montréal qui lui seraient abordables. »⁹

Les prix de vente médians des propriétés ont augmenté de 90 % par rapport à 40 % pour les salaires pendant les dix dernières années dans le grand Montréal. Face à cette situation vraiment particulière à Montréal, en 2023 qui voulons-nous aider au juste, avec les programmes actuels d'aide tels que le **crédit de solidarité** ou la **subvention pour aînés relative à la hausse de taxe municipale** ?

C'est la hausse des valeurs des maisons dans l'ouest canadien dans les années 1970 qui a fait que devant les problèmes d'abordabilité pour l'achat des maisons, que des villes comme Vancouver ont mis en place un programme de report des impôts fonciers dans les années 90. Par la suite, d'autres villes de la Colombie-Britannique se sont jointe à celle de Vancouver pour former un ensemble régional. Au fil du temps la province a pris en charge le programme. 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'eau¹⁰.

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.

⁸ <https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2022-09-21/recensement-de-2021/le-taux-de-propriete-recule-au-quebec.php>

⁹ https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf, portrait de l'habitation dans le grand Montréal, 2021, voir page 82 et 83.

¹⁰ <https://www.ledevoir.com/economie/286980/hausse-importante-de-taxes-foncieres-quebec-reconnait-le-probleme-sans-toutefois-y-mettre-un-terme>

Le marché immobilier en hausse constante : bilan 2005-2015 et 2016-2022

Selon un article publié dans le guide de l'habitation, article écrit par madame Chantale Lapointe¹¹, 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%.

Selon une analyse de la fédération des chambres immobilières du Québec qui a été réalisée en juillet 2017¹², la variation du prix des maisons unifamiliale a augmenté de 5% par rapport au deuxième trimestre de 2016.

Le marché immobilier retrouve son équilibre 2016-2022¹³

« L'année 2022 marque la fin des fortes performances du marché immobilier qui se maintenaient depuis l'accélération observée à partir de juillet 2020, soit quelques mois après le début de la pandémie. Notons que 2021 et 2020 ont été des années exceptionnelles où un nombre record de transactions ont été effectuées.

Le ralentissement de l'activité immobilière observé au cours de l'année tendait à démontrer un rééquilibrage du marché au niveau de 2019, soit la période de référence pré-pandémique. Après la compilation des données de décembre, l'année 2022 se termine finalement avec un nombre de ventes comparable à celui de 2019, avec un écart d'à peine -0,2 % pour les ventes et de +1,4 % pour les transferts de propriété. Quant aux hypothèques, elles demeurent plus élevées de près de 8 %. »

Recul des ventes et baisses de prix en 2023¹⁴

Un récent article paru dans Le Devoir fait état de la situation de l'immobilier dans la région de Montréal, « Les prix de vente médians ont diminué pour toutes les catégories de propriétés, mais la baisse la plus prononcée à cet égard a été celle des maisons unifamiliales, dont le prix médian a reculé de 7 %, à 500 000 \$.

Nous avons cité cet article parce que le marché immobilier peut baisser comme cela s'est produit en 2008, ou maintenant suite à la bulle immobilière causée par la pandémie de COVID-19. Il est donc question d'avoir une équité d'un minimum de 25% sur une maison pour pouvoir être éligible au programme du PRIF.

¹¹ <https://www.guidehabitation.ca/blogue/bilan-dexperts-sur-les-10-dernieres-annees-en-immobilier/>

¹² <http://www.fcq.ca/marche-immobilier/statistique-du-marche-immobilier/barometres-fciq/>

¹³ <https://www.quebec.ca/habitation-et-logement/information-fonciere/statistiques-marche-immobilier>

¹⁴ <https://www.ledevoir.com/economie/780866/immobilier-nouveau-recul-des-ventes-de-maisons-a-montreal>

Les problèmes dans l'immobilier : la spéculation foncière, la gentrification et l'inabordabilité.

Dans son article du 27 septembre 2017 paru dans La Presse, le journaliste André Dubuc¹⁵ 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, trois provinces canadiennes ont mis en place de nouvelles taxes lors de l'achat d'une propriété dans les régions de Toronto et de Vancouver et Halifax.

Ailleurs, au Royaume-Uni, Londres a aussi mis en place une taxe de mutation de 10% lors de l'achat de maison de plus de 1,000,000£ en vue de limiter la spéculation foncière. Ces taxes contribuent à la diversification des sources de revenus des villes et municipalités et aident à ralentir la spéculation foncière.

Madame Marguerite Blais, ministre au Ministère de la Famille et des Aînés en 2008 et les auteures du Rapport de la consultation publique sur les conditions de vie des aînés¹⁶, mentionnent dans la section témoignages et mémoires de leur rapport de : favoriser le soutien à domicile des personnes aînées. Cette citation dans ce rapport est la reconnaissance qu'il y a un problème chez les aînés et que des solutions ont été envisagées par la ministre. Dans son récent article, Joanie Fontaine du journal les Affaires¹⁷ mentionne que dans le domaine de l'immobilier, les prix montent et l'accessibilité se détériore.

La conséquence de la spéculation foncière est 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.**

¹⁵ <http://affaires.lapresse.ca/economie/immobilier/201709/27/01-5137124-immobilier-residentiel-le-nombre-dacheteurs-chinois-a-triple-a-montreal-en-un-an.php>

¹⁶ https://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/rapport_consultation_aines.pdf

¹⁷ <http://www.lesaffaires.com/blogues/joanie-fontaine/immobilier-les-prix-montent-accessibilite-deteriore/596539>

Statistiques Canada : Indicateurs clés¹⁸

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

Description	Montants
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 %

En 2020, le revenu moyen après impôts des particuliers a augmenté de 31% depuis 2005. Il se situait à 40 100\$ pour l'ensemble de la population¹⁹.

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

Description	
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 2010²⁰ 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 PRIF.

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 Sherbrooke²¹.

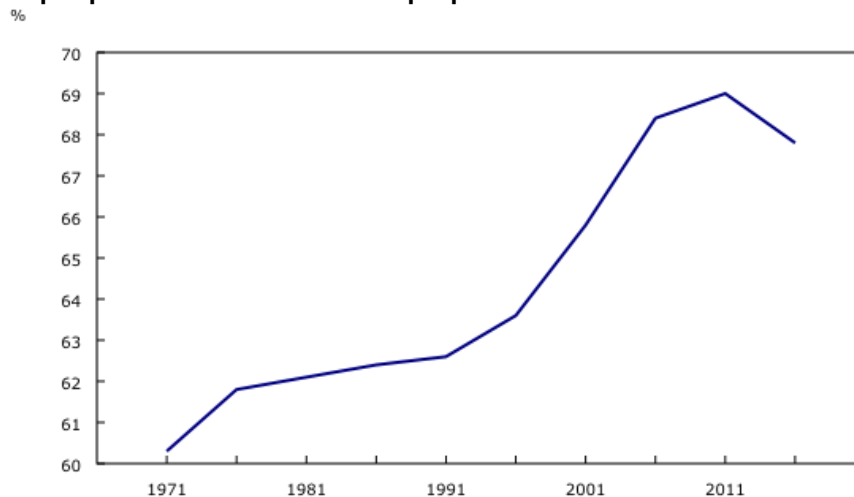
¹⁸ <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/index-fra.cfm?GEOCODE=24#keystats>

¹⁹ <https://statistique.quebec.ca/vitrine/egalite/dimensions-egalite/revenu/revenu-moyen>

²⁰ https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_MENAGES_LOGEMENTS_2016-VILLE_MONTR%C9AL.PDF Profil des ménages et des logements. Ville de Montréal 2020

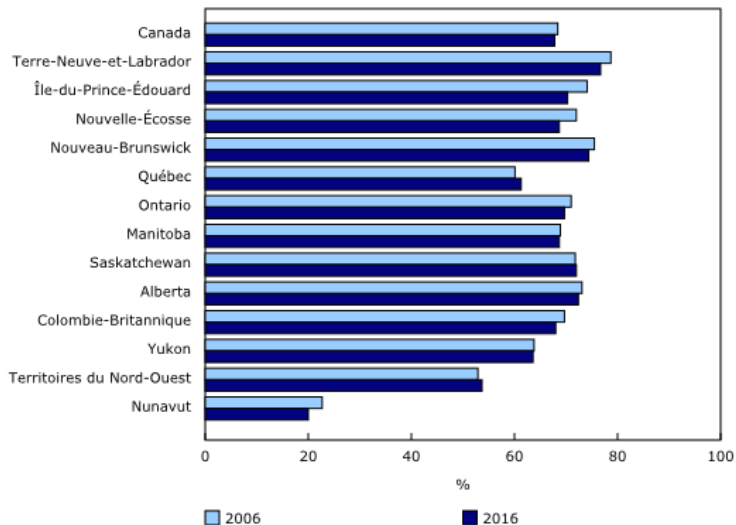
²¹ Statistiques Canada, 2017 <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/171025/dq171025c-fra.htm>

Graphique no 3 : sur les taux de propriété au Canada de 1971 à 2016 (Statistiques Canada)



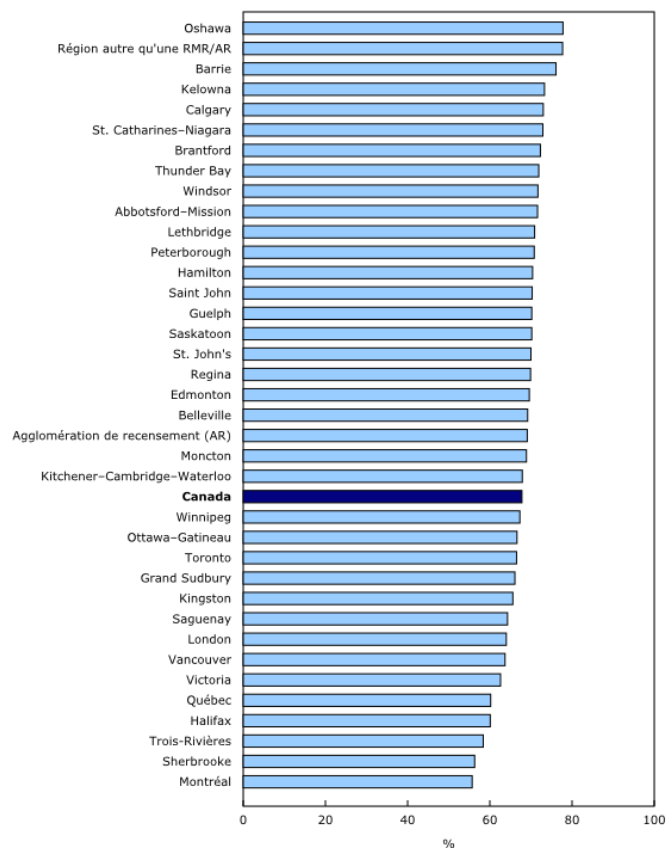
Les défis liés au logement persistent chez les populations vulnérables en 2021²². Pour 20% des canadiens, c'est très difficile ou difficile d'accéder à la propriété. Pendant cette période, Les ménages inscrits sur une liste d'attente pour des logements sociaux abordables (LSA) doivent attendre plus de deux ans pour avoir un logement. De 2018 à 2021, la hausse moyenne des frais de logement était de 8,4 % au Canada. Les propriétaires âgés vivant seul(e)s (18,8%) sont plus susceptibles d'habiter un logement inabordable. La situation est pire pour les personnes vivant dans les (LSA).

Graphique no 4 : sur les taux de propriété selon la province ou le territoire 2006, 2016 (Stat. Canada)



²² <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220721/dq220721b-fra.htm>

Graphique no 5 : sur les taux de propriété selon la région métropolitaine de recensement (RMR) en 2016. (Stat. Canada).



Graphique no 6 : sur les milléniaux affichent un taux de propriété plus faible que les baby boomer à l'âge de 30 ans en 2016.

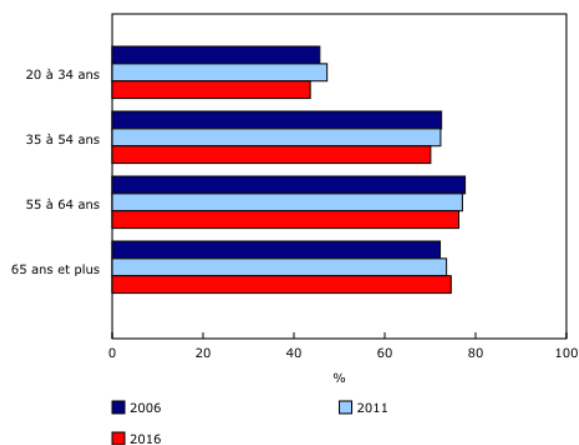


Tableau no 7 : Type de logement pour les ménages de 20-34 ans

Type de logement des ménages dont le principal soutien est âgé de 20 à 34 ans, 1981 et 2016, %		
	1981	2016
Maison individuelle non attenante	44,4%	35%
Maison jumelée	5,8%	5,2%
Maison en rangée	5,8%	7,5%
Appartement dans un immeuble de moins de 5 étages	29,6%	35,9%
Appartement dans un immeuble de 5 étages ou plus	10,2%	14,9%
Autres types de logements	4,3%	1,5%

Avec ce dernier tableau, c'est une autre façon de constater que le taux de propriété individuelle est en baisse au Canada.

2-Les besoins de créer le Programme de Report des Impôts fonciers

Une question se pose à savoir à quel besoin désire-t-on répondre en mettant en place ce programme ? Qui doit ton aider ?

Qui peut participer au programme

Oui c'est sûr que les **aînés** arrivent en premier. Que fait-on des **familles** qui ne peuvent même pas acheter une première maison ? Que fait-on des personnes handicapées ?

Les familles **monoparentales** ou les **personnes seules** qui peuvent parfois perdre un emploi pour cause de maladie ne peuvent-elle pas bénéficier du PRIF.

Ce programme s'adresse-t-il aux personnes en dessous du **seuil de faible revenu** (SFR) peu importe l'âge en autant qu'ils, qu'elles soient propriétaires de leur logement depuis un certain temps ?

Finalement, doit ton aider les nouveaux arrivants ?

Ici c'est tout d'abord une question de clientèle politique et aussi une réflexion sur le besoin de solidarité envers les propriétaires ou les locataires qui assez souvent se font évincer par des propriétaires obligés de vendre leurs maisons ou des spéculateurs qui veulent faire des profits.

Plusieurs provinces ont mis en place un programme pour les aînés et quelques-unes aident les familles. Même si le critère de l'âge pour les aînés est souvent compris comme étant celui de 65 ans, des provinces utilisent un critère plus jeune pour cette catégorie comme la Colombie-Britannique et l'Alberta à 55 ans.

En cette période de crise du logement et ou les augmentations causées par l'inflation élevée de la dernière année, il faut bien réfléchir au fait que de financer la construction de nouvelles unités de logement qui seront financés en partie par de programmes de subventions gouvernemental demandera plusieurs années.

Choisir entre le juste à temps ou l'urgence dans l'aide aux citoyen(ne)s.

Développer un programme de report des impôts fonciers exigera aussi quelques années. Finalement, lorsque ces unités de logement seront construites, qui pourra se payer le luxe d'en acheter une ou encore d'éviter la vente de sa maison parce qu'on ne peut plus la payer.

J'aime bien penser qu'il fait être solidaire entre les générations et qu'il faut conserver à Montréal son pouvoir d'attraction en ayant un incitatif financier pour le faire. La situation est urgente, mais il faudra quand même prendre le temps de concevoir et de mettre en place ce programme.

Les enjeux en habitation selon les responsables du chantier sur la fiscalité²³

Malgré sa richesse relative, Montréal se démarque par son taux élevé de pauvreté et aussi par l'utilisation des banques alimentaires plus fréquentes que dans d'autres régions du Québec. Pour la période 2018-2022, le budget consacré à l'itinérance a doublé. C'est 10 M\$ en transfert pour la lutte contre la pauvreté et l'inclusion sociale dans la région de Montréal. Le Québec a versé 6 M\$ en décembre 2022 aux réseaux des Banques Alimentaires pour 2,2 millions de demandes d'aide par semaine.

Montréal reçoit 70 % des résidents permanents qui arrivent au Québec et il y a 176 000 résidents temporaires. Les demandeurs d'asile sont plus de 30 000 de même qu'il y a 50 000 personnes sans statut. Les besoins identifiés dans le document Chantier sur la fiscalité, l'inclusion sociale et l'habitation sont : 60 000 logements abordables sur 10 ans, dont 2 000 pour étudiants, un investissement public estimé à 14,4 G\$, des coûts de réalisation estimés à 27 G\$.

Du point de vue de l'habitation, il y a 14 % des ménages montréalais qui consacrent plus de 50 % de leurs revenus au logement, c'est aussi 25 000 personnes sur la liste d'attente pour un logement social et au moins 3000 personnes itinérantes. L'enjeu en habitation en est donc un qui est très important : le financement du logement social et abordable.

L'immigration, la pénurie de main d'œuvre et les changements démographiques

Le Canada possède actuellement 38 millions d'habitants. Le Canada est le premier au sujet de la croissance de sa population parmi les pays du G7²⁴. Il a mis en place un objectif de croissance de sa population immigrante à 500 000 personnes par année à partir de 2025. La politique d'immigration viendra donc influencer l'économie des provinces et des grandes villes du pays et ne fera qu'accroître les besoins financiers de ces dernières.

Plutôt que d'augmenter l'offre de formation en français pour les immigrants, le gouvernement du Québec préfère ralentir la croissance de sa population. Du point de vue de l'écologie ça se tient, cependant, il faut tout de même conserver le poids politique du Québec au Canada si l'on veut avoir la même influence du Québec au sein de la politique et de la fédération canadienne. Moins de revenus provenant des impôts et des taxes au provincial, c'est aussi moins de revenus disponibles qui seront transférés aux villes. Le manque de logement accentue la pénurie de main d'œuvre un peu partout au Québec.

Les pénuries de main-d'œuvre ont aussi une influence sur la délocalisation des entreprises. Les effets de cette pénurie ont les conséquences suivantes : retards dans les livraisons, augmentation des coûts, insatisfaction des clients, gestion des questions de santé reliées aux employées, projets d'expansion, etc. Cette situation au sujet de l'immigration, occasionne une perte de compétitivité des entreprises du Québec par rapport aux autres provinces du Canada. Nous avons préparé en mai 2022 un tableau sur le solde migratoire du Québec²⁵. Le 12 janvier 2022, le quotidien le Devoir a publié les données les plus récentes de l'Institut de la statistique du Québec pour la période 2021-2022.

²³ https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/enjeux_pour_lhabitation_litinerance_et_la_securite_urbaine.pdf

²⁴ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220209/dq220209a-fra.htm>, et les statistiques du Québec

²⁵ Voir la webographie no 14.

Tableau 8 : Évolution du solde migratoire du Québec 2015-2022									
Année	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	Cumul	Moyenne
Québec	48966	53247	52400	51123	40565	25223	334	271 858	45 310
Montréal	9355	7336	2227	-5683	-19458	-48300	-34500	-89 023	-14 837

Montréal est en perte de population, il faut se poser la question de l'abordabilité en toute honnêteté, avons-nous les moyens comme métropole de perdre de milliers de citoyens aux profits de l'étalement urbain, de la déstructuration d'une partie de la vitalité économique de Montréal ?

Tableau 9 : liste des dépenses du budget de la ville de Montréal.

No	Description activité (dépenses 2022) 6,45 G\$	Budget %	Budget M\$
1	Sécurité publique	17,7	1,143
2	Service de la dette (Toronto est limité à 15% par une loi)	17,0	1,098
3	Administration générale	10,8	697
4	Loisirs et culture	10,1	652
5	Transport en commun	10,0	646
6	Paieement au comptant des immobilisations	6,2	400
7	Réseaux routier	5,6	361
8	Charges corporatives	5,1	329
9	Aménagement, urbanisme, développement économique	4,3	277
10	Eau et égouts	4,1	264
11	Collecte, élimination des déchets, environnement	3,4	219
12	Enlèvement de la neige	2,9	187
13	Logement social et autre	2,8	180
	Total	100	6,46

Il est important de constater que le budget municipal prévoit des sommes importantes pour le logement. Est-ce suffisant face à la crise sans précédent du logement?

La densification urbaine et la crise du logement

La crise du logement nous a forcé à comprendre quels sont les besoins en logement. Tout d'abord, la population de Montréal est composée à plus de 60% de locataires. Parmi ces derniers, il y a des familles modestes, des immigrants, des itinérants et des étudiants étrangers.

« Plus de 60 % des ménages sur le territoire de l'agglomération de Montréal sont locataires. En effet, l'agglomération compte 515 760 ménages locataires comparativement à 333 685 ménages propriétaires. Pour la ville de Montréal, cette proportion est plus élevée avec 64,2 %.²⁶ »

Suite aux nombreux refus des citoyens qui s'expriment lors de référendum pour permettre la réglementation au sujet de la densification, L'APCHQ²⁷ demande que la réglementation sur les référendums municipaux soit améliorée pour simplifier les procédures réglementaires dans le cas des projets de densification.

²⁶ http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20AGGLOM%C9RATION%20DE%20MONTR%C9AL.PDF

²⁷ <https://www.ledroit.com/2022/09/01/densification-residentielle-lapchq-demande-la-fin-du-pas-dans-ma-cour-299e93200e9f10a8ee99f9508ee7f530>

La densification constitue une des solutions à la problématique de la crise du logement de l'abordabilité et aussi de la réduction des gaz à effet de serre.

« Le gouvernement du Québec permet déjà aux villes de se soustraire à des procédures référendaires. Gatineau a analysé la possibilité de se prévaloir de ce droit, il y a quelques années, mais l'administration a déterminé que le processus à suivre était encore plus compliqué que la procédure référendaire déjà en place. L'APCHQ estime qu'il y a lieu de simplifier la procédure. »

C'est dans l'aménagement du territoire que se trouve la principale solution écologique qui vise à réduire la production des GES. La densification peut être utilisée dans l'aménagement du territoire.

Les besoins impérieux en logement dans la région de Montréal

Parmi cette population, à cause des seuils de revenus qui sont plus bas dans certains secteurs à Montréal, la SCHL a défini un nouveau concept pour décrire cette situation : **les ménages ayant des besoins impérieux en logement**²⁸.

Depuis maintenant quelques années, il est question d'une crise du logement principalement situé dans la région de Montréal. C'est une préoccupation majeure de la ville de Montréal. Le grand nombre de locataires 521 000 en 2016 ou 37 % sont sous le seuil de revenu faible. Parmi ces personnes, les trois quarts consacrent plus de 30 % de leurs revenus bruts. Il y a 24 000 ménages qui attendent un HLM.

D'un autre côté, le nombre de chantiers pour les quatre catégories de propriétés a évolué en fonction de l'augmentation des prix durant les années 2003 à 2018. Il y a eu du total de mise en chantier pour 2018, 32 % pour les propriétés, 45,7 % pour le logement locatif, 21,9 % pour les copropriétés. Les logements réalisés avec le modèle du logement social (coop ou OBNL d'habitation) représentent 0,3 % de l'ensemble.

Une question demeure, pourquoi il y a si peu de logement social qui ont été construits selon ce modèle ? L'insuffisance de ressources accordées à ce secteur de la construction domiciliaire est sans doute une partie de la réponse et le contrôle « nécessaire » des loyers, l'autre partie.

²⁸ <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/SHQ/profil-statistique-habitation-2018-2019.pdf>
, voir les pages 11 et 12

3-Le besoin d'aider le secteur du logement social

Le coût de la vie, les hausses des taux d'intérêts et le télétravail poussent les ménages à déménager vers l'extérieur de la ville, quels moyens sont à la disposition des villes pour retenir les propriétaires qu'ils soient des aînés ou de jeunes familles.

L'aide aux familles et les aînés à accéder au logement social

Nous avons proposé un programme qui permet un allègement de la charge fiscale des propriétaires, le programme de report des impôts fonciers (PRIF).

Afin d'inciter à la rénovation résidentielle locative ciblée, il faut des programmes de soutien gouvernemental ou de la Ville qui soient plus consistants, par exemple, les subventions visant les entrées électriques et les thermopompes qui favorise le confort et l'économie d'énergie. De tels programmes viendraient contrecarrer de fortes tendances spéculatives en aidant les propriétaires à réaliser leurs projets de rénovation de leur résidence.

La Ville de Montréal doit réunir puis publier de telles données afin de bien cerner ces phénomènes.

Recommandation 1 : Prévoir un ensemble de données en habitation pour permettre aux citoyens de connaître les programmes d'aide ou d'information disponibles dans le domaine du logement social ou abordable. Augmenter le financement des programmes d'aide aux familles et aux aînés.

Faire évoluer la Loi sur la fiscalité municipale (LFM) au sujet du régime d'impôts fonciers à taux variés pour y inclure le logement social²⁹

Au Québec, à l'origine, le régime d'impôts fonciers s'appliquait au secteur résidentiel sans avoir de taux variés.

« Dès 1992, la loi autorisait les municipalités à fixer, outre la taxe foncière générale, dont le taux était le même pour tous les immeubles imposables, une taxe ou une surtaxe sur les immeubles non résidentiels, ainsi qu'une surtaxe sur les terrains vagues desservis par les services d'aqueduc et d'égout. »

« À l'automne 2000, dans la foulée du Pacte fiscal 2000-2005 conclu avec les municipalités, la LFM a été modifiée pour y introduire le régime d'impôt foncier à taux variés. »

« En mars 2020, la LFM a été modifiée à nouveau afin d'ajouter, à compter de 2021, une septième catégorie d'immeubles, soit la catégorie des immeubles forestiers. »

Avec les citations précédentes, nous comprenons que le gouvernement du Québec a modifié au fil des ans, le régime d'impôts fonciers afin d'ajouter des catégories d'impôts à taux variés.

Il est donc possible d'imaginer que dans un élan de solidarité avec les coopératives et les OBNL d'habitations et autres organismes similaires, que le secteur résidentiel du logement social pourrait bénéficier d'un régime à taux variés. Un taux de taxation plus bas permettrait de dégager des sommes pour la rénovation d'édifices qui en ont bien besoin. Comment être plus solidaire avec les

²⁹ https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/finances_indicateurs_fiscalite/fiscalite/regime_impot_foncier.PDF

associations communautaires qui s'occupent du logement? Il faut réduire la charge fiscale des propriétaires de logements sociaux ou communautaires, puisqu'il n'est pas question de profit ou de gain de capital.

Le besoin de réduire la charge fiscale du logement social (6 logements +)

Pour les immeubles résidentiels, il y a la catégorie des immeubles de 5 logements ou moins et la catégorie des immeubles de 6 logements ou plus. Actuellement, le taux de taxation à Montréal est identique pour ces deux catégories résidentielles³⁰. Afin de prendre en compte le statut de précarité des prestataires des régimes publics [+ 27 465 personnes] et des programmes d'assistance sociale [51 787 personnes],³¹ nous proposons de **diviser la catégorie du 6 logements et plus en deux**, pour tenir compte des besoins du logement social.

Le principe recommandé est assez simple, il s'agit d'avoir, une baisse du taux de taxation de - 50 points de base pour les 6 logements et plus qui ont une vocation sociale et compenser cette perte de revenus de la municipalité par une augmentation de la partie résiduelle de cette catégorie allant jusqu'à une limite de plus 25 points de base. Voici un exemple de l'application de cette méthode qui tient compte de la vocation sociale du logement en appliquant un taux varié au secteur résidentiel.

Tableau 10 : Application du taux varié à la catégorie du 6 logement et plus appliquée au logement social		
1 à 5 logements	6 logements et +	6 logements sociaux³² et +
Taux de base résidentiel pour 100\$	Taux de base résidentiel + ,25% (% Modifiable suite aux calculs de la ville)	Taux de base résidentiel – 50%
Taux général : ,57 cents Taxe eaux : ,09 cents Dettes : ,008 cent	Taux général : 0,57 + 0,14 = 0,7100 cts Taxe eaux : ,09 + ,0225 = ,1125 cts Dettes = ,008	Taux général : ,57 - ,28 = 0,27 cts Taxe eaux : ,09 - ,045 = ,045 cents Dettes = ,008

À noter, contrairement à la catégorie non-résidentielle qui peut être scindée en 4 sous-catégories, les municipalités n'ont pas le pouvoir de créer des sous-catégories résidentielles. Il faudra donc un changement à la LFM.

Pour tenir compte de la précarité des résidents de logements sociaux, nous proposons à l'administration municipale de revoir cette catégorie et de faire le nécessaire pour que les lois provinciales permettent ce changement pour la mise en place du prochain partenariat fiscal. Ici, nous proposons une séparation de la catégorie des six logements et plus en deux avec un effet de vase communicant afin d'éviter des pertes de revenus pour la ville.

En 2019, les membres de la Commission des Finances et de l'administration de la ville de Montréal ont recommandé au Comité exécutif de permettre une exemption de paiement des impôts fonciers pour cette catégorie d'immeuble. Cette recommandation n'a pas été retenue. Nous, de Montréal Pour Tous (MPT) proposons une mesure solidaire qui est intermédiaire, soit une réduction du taux d'imposition de 50% soit inclus dans la loi.

³⁰ https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/2022_taux_taxes_tableau_fr_0.pdf

³¹ Voir la référence no 14 à la webographie, les pages 12 et 13.

³² Le logement social comprend coop d'habitation, OBNL d'habitation et autres organismes similaires.

Recommandation 2: Modifier la Loi sur la fiscalité municipale (LFM) pour tenir compte de la vocation du logement social dans le secteur résidentiel en créant une nouvelle catégorie pour le 6 logements et plus avec un taux d'imposition réduit de 50%.

La mise en œuvre de cette recommandation doit permettre de prendre en compte de la vocation sociale dans la catégorie du logement résidentiel de plus de 6 logements en modifiant la loi sur la fiscalité municipale (LFM) pour accorder à cette catégorie, un rabais de 50 % sur le taux de taxation aux organismes d'habitation sociale comme les coops et les OBNL d'habitation.

Il sera nécessaire d'ajouter une prime pouvant atteindre jusqu'à 25 % sur le taux de taxation de l'autre type du groupe des logements 6 logements et plus. Vingt-cinq point d'un % ça a de l'air gros, mais c'est un maximum, les villes feront l'ajustement en fonction de la réduction accordée aux logements sociaux. N'oublions pas que 25% du taux de base à Montréal qui est de ,57 cents, c'est un maximum de 14 cents du 100\$ d'évaluation.

Afin de tenir compte du besoin de la densification dans les grandes villes nous avons proposé dans le livre blanc municipal, au chapitre 6, une recommandation (**R16 : Encourager financièrement la construction durable dans les zones urbaines en subventionnant le dépassement de seuil de densité et du type de construction**)³³. Il s'agit d'une subvention au mètre carré, comme c'est fait en France actuellement à 100 € le mètre carré. Bien sûr, les unités actuelles de 6 logements et plus qui ne sont pas des logements sociaux auront une légère augmentation. C'est une question de solidarité avec les moins bien-nantis face assez souvent à des corporations de propriétaires qui ont les moyens de contribuer.

La taxe sur l'utilisation improductive de logements au Canada par des propriétaires étrangers non-résidents³⁴.

Cette mesure mise en place par le gouvernement fédéral vise à réduire la spéculation et l'inabondabilité des logements.

« Dans le budget du 19 avril 2021, le gouvernement fédéral a annoncé qu'il irait finalement de l'avant avec la taxe de 1 % applicable aux propriétés sous-utilisées appartenant à des non-résidents du Canada, à partir de 2022. Cette nouvelle taxe pourrait avoir un impact important sur vos finances et/ou celles de vos clients. Auparavant, Vancouver et Toronto avaient mis en place une taxe semblable sur les propriétés inutilisées appartenant à des étrangers, car le gouvernement considère que ces investisseurs étrangers sont des spéculateurs et qu'ils risquent simplement de gonfler notre marché immobilier national, déjà en surchauffe. »

Une taxe semblable pourrait être mise en place par Québec et les montants perçus pourraient être transférée aux municipalités pour soutenir le développement du logement social ou abordable dans la mise en place du PRIF. À l'image de cette taxe fédérale créée en 2022, il est nécessaire de mettre en place une taxe sur l'utilisation improductive des logements (AirB&B) au Québec pour permettre l'accès au logement actuel ou aux municipalités l'achat de terrain pour la construction du logement social.

Recommandation 3 : Mettre en place une taxe au Québec sur l'utilisation improductive des logements appartenant à des propriétaires non-résidents.

³³ Livre blanc municipal 2023, pour un partenariat de fiscalité et de solidarité, pages 41,42, référence à la webographie.

³⁴ <https://flmontreal.com/fr/taxe-sur-lutilisation-improductive-des-logements-au-canada-par-des-proprietaires-etrangeurs-non-residents/> Et extrait du livre blanc, page 48 recommandation 24.

4-Démarche visant à identifier des solutions

Nous vous proposerons donc, à partir d'une synthèse de huit 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 (PRIF)**.

La contribution des ménages, des villes et du Québec au programme PRIF.

Il y a trois types de 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 mutation de 10% dans les grandes villes au Québec** 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 (redevance au développement). Dans ce contexte, il n'y a pas de vases communicants entre les villes.
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 25%) pour le report des impôts fonciers aux ménages admissibles au programme.

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.

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 et des petits propriétaires 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 en autant qu'il y ait de l'équité financière pour le faire (25% et plus). La vente de la propriété entraîne la fin de l'aide aux individus et le remboursement des sommes dues.

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 de l'Habitation(MAMH). Au fil du temps, ce Ministère (anciennement le MAMOT) 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. 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 (PRIF). 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 huit provinces et un territoire canadien et dans plus de 30 états américains et d'y inclure une compensation fiscale « crédit en fonction d'une limite de revenu³⁵ » comme le fait la Nouvelle-Écosse. Ce crédit permet d'alléger le fardeau de la dette des moins bien nantis.

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 qui peut être 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 pour les impôts fonciers dans le registre foncier du Québec ou les rattacher à une hypothèque existante. Les frais de transactions pour inscrire ces prêts dans le registre foncier, devront être bas (i.e. comme ceux du RDPRM).

Le programme de report permet d'accumuler des sommes annuellement qui seront remboursées par le (s) propriétaire (s) de la résidence principale, lors de sa vente. Chaque année, les intérêts du prêt sont financés en partie ou en totalité par le propriétaire et en partie ou en totalité par le programme gouvernemental ou municipal. C'est un choix économique qui doit être justifié en commission parlementaire par les représentants des gouvernements provincial, municipaux et de la société civile.

³⁵ Voir les tableaux 13 et 14 du présent document

Financement du programme

Pour le gouvernement, s'il y a lieu, 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, de payer les coûts des crédits d'impôt fonciers.

L'envergure du programme

Les huit 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 et de la richesse foncière de chacune des provinces. Le Yukon ou le Nouveau-Brunswick sont moins riches que l'Ontario,

En comparaison, les trois surtaxes sur les droits de mutation pour les non-résidents portent sur une région, c'est à dire la région de Vancouver, la région de Toronto et Halifax 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 au financement d'une réduction des taux d'intérêt, pour les grands centres urbains qui le désirent.

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 survivantes 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.
3. L'équité financière d'au moins 25%.

Solutions politiques pour conserver la mixité sociale

Solution 1 : Option propriétaire :

- Créer un programme de reports des impôts fonciers,
- Sans compensation fiscale du gouvernement,
- Paiement d'intérêt par le propriétaire,

Solution 2 : Option propriétaire+ gouvernement :

- Créer un programme de reports des impôts fonciers,
- Avec crédit d'impôt fonciers,
- Paiement d'intérêt par le propriétaire.

Solution 3 : Option propriétaire+ gouvernement :

- Créer un programme de reports des impôts fonciers
- Avec une compensation fiscale du gouvernement,
- Paiement d'intérêt par le propriétaire.

Solution 4 : Option Propriétaire+ municipalité+ gouvernement (recommandée par MPT)

- Créer un programme de reports des impôts fonciers
- Municipalité contribue à la réduction du taux d'intérêt,
- Paiement d'intérêt par le propriétaire,
- Avec compensation fiscale du gouvernement.

Solutions techniques (6 systèmes à ajuster ou à mettre en place)

S1-Utilisation du registre foncier : enregistrer les droits du PRIF

La mission du Registre foncier du Québec³⁶ est la suivante :

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

Le Registre foncier 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

³⁶ <https://foncier.mern.gouv.qc.ca/Portail/citoyens/systeme-de-la-publicite-fonciere/l-organisation-et-son-histoire/>

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 (montant limité à ?) des frais notariés pourrait être remboursé par le programme pour les personnes ou familles admissibles.

S2-Utilisation des systèmes banques\Caisses : enregistrer cette nouvelle catégorie de prêts.

Il faut pouvoir les administrer. Inclure le volet légal de cette catégorie associée avec un collatéral. Etc. Les banques offrent le service de centre de prêts pour ce besoin.

S3- Création d'un fonds pour le financement du rabais sur les prêts bancaires pour le paiement des impôts fonciers.

Ce fonds est alimenté par l'imposition d'une taxe anti-spéculative pour les propriétaires immobiliers non-résidents ou par les villes ou par le gouvernement provincial.

S4 : Site Internet gouvernemental (provincial ou municipal) pour l'accès au programme.

À l'exemple du gouvernement provincial de la Colombie-Britannique, la création d'un site web permettant d'accéder aux différentes fonctionnalités ou informations du PRIF. Il y a une notion de dossier client (les propriétaires).

S5 : Centre de services (pour le soutien du programme aux usagers)

À l'exemple du gouvernement provincial de l'Alberta, la création d'un site web permettant d'accéder aux différentes fonctionnalités ou informations du PRIF.

S6 : Le système de remboursement en différé

Malheureusement, il arrive parfois qu'un ou des propriétaires d'une unité d'habitation décèdent. Le règlement de la succession demande en général plusieurs mois pour sa finalisation. C'est pendant cette période que l'on doit différer le remboursement des prêts pour le report des impôts fonciers. Suite au décès, il est probable que ce sont les héritiers qui devront payer les intérêts sur les prêts. Cette situation sera validée par la chambre des notaires lors de l'étude de faisabilité.

Est-ce une bonne solution, le report des impôts fonciers ?

Dans son texte du 19 mars 2014, intitulé « séduire les cheveux blancs, impôts fonciers », Stéphanie Gramont³⁷ que le report des impôts fonciers mérite une commission parlementaire sur le sujet. Selon nous, le PRIF 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 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 25% 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 huit provinces, les élus ont considéré le problème comme étant assez important, pour mettre en place ces programmes. Examinons-les ensemble maintenant.

³⁷ https://plus.lapresse.ca/screens/4a77-deb8-53286994-9219-5c38ac1c6068%7C_0.html

5-Les programmes existants au sujet des impôts fonciers

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. Le Yukon l'a fait en 1999. Sept 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. Plus récemment, les prix exorbitants ont réduit considérablement l'accès à la propriété aux familles

La surtaxe sur le transfert de propriété (droit de mutation) 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.

La surtaxe sur les droits de mutation

La province de la Colombie-Britannique a son régime d'impôts fonciers provincial. 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 et celle de la Nouvelle-Écosse ont exactement le même système avec des taux d'imposition différent. Le Québec n'a pas de région où ce programme de surtaxe de mutation sur la propriété pour les non-résidents.

Le programme des droits de mutation 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-Britannique³⁸ 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.

³⁸ <http://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/property-transfer-tax>

Le programme des villes de l'Ontario³⁹

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 réagi 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.

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 »

Les droits de mutation immobilière au Québec⁴⁰

Ce programme québécois est semblable aux autres provinces avec un taux de base et des variantes régionales.

Selon le site Services Québec, 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**. C'est à partir de ce montant qu'est calculé le montant du droit de mutation immobilier et selon le barème suivant :

- Province de Québec, hors de la ville de Montréal et hors de la ville de Québec :
 - 0,5 % de la tranche n'excédant pas 55 200 \$;
 - 1 % de la tranche excédant 55 200 \$ sans excéder 276 200 \$;
 - 1,5 % de la tranche excédant 276 200 \$.
- Pour Montréal :
 - 0,5% sur les premiers 55 200\$;
 - 1,0% sur la tranche de 55 201\$ à 276 200\$;
 - 1,5% sur la tranche de 276 201\$ à 532 300\$;
 - 2% sur la tranche de 532 301\$ à 1 060 600\$;
 - 2,5% sur la tranche 1 060 601\$ à 2 059 000\$;
 - 3,5% sur la tranche 2 059 000 \$ à 3 000 000\$;
 - 4% sur la tranche supérieure.
- Pour Québec :
 - 0,5% sur les premiers 55 200\$;
 - 1,0% sur la tranche de 55 201\$ à 276 200\$;
 - 1,5% sur la tranche de 276 201\$ à 500 000\$;
 - 2% sur la tranche de 500 000\$ à 1 000 000\$;
 - 2,5% sur la tranche 1 000 000\$ à 2 000 000\$;
 - 3,0% sur la tranche 2 000 000 et plus.

³⁹ <http://www.fin.gov.on.ca/en/bulletins/nrst/nrst.html>

⁴⁰ <https://www.oaciq.com/fr/articles/droits-mutations-immobilieres-0>

Cette tarification a été mis en place récemment (2023)⁴¹. 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 ?

Trois catégories fiscales sont visées par ces programmes soit :

1. Les impôts fonciers selon trois modes de contribution du gouvernement :
 - a. L'exemption des impôts fonciers pour un OBNL ;
 - b. Le crédit des impôts fonciers pour un particulier ou une société du secteur forestier ;
 - c. 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.

⁴¹ <https://montreal.ca/articles/comment-sont-calculés-les-droits-sur-les-mutations-immobilières-9279>

Voici cinq exemples de programme fiscaux déjà en place au Québec et un pour la Nouvelle-Écosse. (P1 à P5)

P1-L'exemption des taxes foncières dans les municipalités du Québec

La commission municipale du Québec sous la responsabilité du MAMH 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 OBNL⁴², si elle 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.

Coûts du programme = inconnu

P2-Subvention pour aînés relative à la hausse de taxe municipale⁴³

Ce programme a été mis en place par le ministère des Finances du Québec au 1er janvier 2016.

« La subvention pour aînés relative à une hausse de taxes municipales vise à compenser en partie l'augmentation des taxes municipales payables à l'égard de votre résidence à la suite d'une hausse significative de la valeur de celle-ci.

Vous pourriez avoir droit à cette subvention si, **entre autres**, les conditions suivantes sont remplies :

- au 31 décembre 2022,
 - vous résidiez au Québec,
 - vous aviez 65 ans ou plus,
 - vous étiez propriétaire de votre résidence depuis au moins 15 années consécutives (notez que cette période de 15 ans pourrait inclure une période pendant laquelle votre conjoint a été propriétaire de la résidence avant que vous en soyez devenu propriétaire);
- votre résidence est une unité d'évaluation entièrement résidentielle comportant un seul logement et elle constitue votre lieu principal de résidence;
- vous avez reçu, ou vous étiez en droit de recevoir, un compte de taxes municipales à votre nom, pour l'année 2023, relativement à cette résidence (notez que, si vous êtes copropriétaire de votre résidence, le compte de taxes municipales peut avoir été délivré au nom d'un autre copropriétaire de la résidence);
- votre revenu familial pour l'année 2022 ne dépasse pas 58 200 \$ (votre revenu familial correspond au montant de la ligne 275 de votre déclaration **plus**, si vous aviez un conjoint au 31 décembre 2022, le montant de la ligne 275 de sa déclaration). »

Le programme de la ville de Montréal restreint l'accès aux propriétaires d'un seul logement. Les propriétaires de duplex ou de triplex ne sont pas admissibles au prorata du% occupé dans la résidence. En 2023-2025, la valeur de la résidence au rôle d'évaluation doit avoir augmenté d'au moins 41,59% et posséder la propriété depuis au moins 15 ans. Nous avons proposé de modifier ce programme à la fin de 2019⁴⁴ pour qu'il puisse aider davantage les aînés. Ce programme d'aide devra être intégré au projet actuel.

Coûts du programme = 1 million \$

⁴² <https://www.cmq.gouv.qc.ca/fr/tribunal-administratif/exemption-de-taxes-municipales-et-revision/faire-une-demande-d-exemption>

⁴³ <https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/credits-dimpot/subvention-pour-aines-relative-a-une-hausse-de-taxes-municipales/>

⁴⁴ Voir la webographie numéro 6.

P3-Le programme de crédit des taxes foncières du secteur agricole

Ce programme a été créé en 1985⁴⁵. Il a été actualisé en 1997 puis, il a été révisé depuis en 2013.⁴⁶ **Il est sous la responsabilité du Ministère de l'agriculture.** Le programme de crédit de taxes foncières agricoles (PCTFA)⁴⁷ s'applique aux exploitations agricoles enregistrées (EAE) situées en tout ou en partie en zone agricole. Le remboursement de la partie admissible des impôts fonciers va directement aux municipalités. Au total, le programme de crédits de taxes foncières agricoles permet de réduire le fardeau fiscal agricole d'environ 43 000 propriétaires de terres agricoles mises en valeur par environ 25 000 entreprises agricoles. »

Le remboursement des impôts fonciers pour le secteur agricole implique un compte de 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). Les coûts sont présentés dans le bilan des réalisations (soit 2014-2015 ou 2015-2016) de chacune des régions administratives du ministère.

Coûts du programme du secteur agricole = 119 385 226 \$ en 2016

P4-Le programme de remboursement de taxes foncières du secteur de la forêt

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**⁴⁸. 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.

Coûts du programme du secteur forestier = 138 100 000 \$ en 2016

⁴⁵ <http://www.budget.finances.gouv.qc.ca/Budget/outils/depenses-fiscales/fiches/fiche-120109.asp>

⁴⁶ <https://www.infodimanche.com/actualites/actualite/120391/amelioration-du-programme-de-remboursement-des-taxes-foncieres-pour-les-proprietaires-forestiers>

⁴⁷ <http://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Productions/taxes/Pages/rembtaxe.aspx>

⁴⁸ <https://www.quebec.ca/agriculture-environnement-et-ressources-naturelles/forets/proprietaires-forets-privees/aide-financiere/remboursement-taxes-foncieres>

P5-Le crédit d'impôts pour la solidarité

Ce programme⁴⁹ 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,
- Celles qui habitent un village nordique admissible,
- Limites détaillées du revenu familial pour le calcul du crédit est disponible sur le site Internet du gouvernement⁵⁰.

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, voir toutes les conditions sur le site du gouvernement.

Ce programme en 2021 a coûté au gouvernement du Québec⁵¹ = 1,7 G\$

Tableau 11 : Coût d'utilisation du programme	
Utilisateurs	2,842 267 (2019)
Coûts	1,723 G\$ (2021)

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-Écosse⁵². 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.

⁴⁹ <https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/credits-dimpot/credit-dimpot-pour-solidarite/>

⁵⁰ <https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/declaration-de-revenus/produire-votre-declaration-de-revenus/comment-remplir-votre-declaration/aide-par-ligne/credit-dimpot-pour-solidarite/>

⁵¹ <https://cftp.recherche.usherbrooke.ca/outils-ressources/guide-mesures-fiscales/credit-impot-solidarite/>

⁵² <http://novascotia.ca/dma/pdf/mun-cap-background.pdf>

6-Le système des prêts et bourses pour les étudiant(e)s du Québec

Nous allons consacrer un chapitre complet à ce programme pour vous permettre d'en saisir sa structure et sa portée. Cette description servira à étoffer la solution que nous allons proposer dans cet essai.

1-Le programme de prêts et de bourses pour les étudiant(e)s

Le programme de prêts et bourses est sous la responsabilité du Ministère de l'Éducation et de l'enseignement supérieur⁵³.

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

2-Le programme de remboursement de prêts étudiants

Le remboursement d'une dette d'étude.

Il faut prendre contact avec l'institution financière.⁵⁴

Il existe aussi un programme de remise de dette. Un rabais de 15% est accordé si l'étudiant ou l'étudiante termine dans les délais prescrits.

⁵³ <http://www.afe.gouv.qc.ca/prets-et-boursesetudes-a-temps-plein/programme-de-prets-et-bourses/>

⁵⁴ <https://www.quebec.ca/education/aide-financiere-aux-etudes/remboursement>

Dans son rapport 2020-2021, le Ministère de l'Enseignement supérieur du Québec,

Le coût du programme de prêts étudiants du Québec = 566 700 000 \$⁵⁵.

Tableau 11 : Bénéficiaires du programme de prêt étudiants	
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 en milliard au 31 mars 2016	4,233,1\$

3-Le programme de remboursement différé des prêts étudiants.

Le programme de remboursement différé du Ministère de l'enseignement supérieur⁵⁶ permet de rembourser le prêt étudiant. Si vous êtes admissible au programme de remboursement différé⁵⁷, 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.

Québec⁵⁸ nous présente dans ces faits saillants les informations suivantes :

- Le programme
- Les limites du programme
- La déclaration de faillite, etc
- Déménagements.

4-Loi sur l'aide financière aux études⁵⁹

Cette loi A-13.3 encadre le programme d'aide financière aux études. Le règlement qui l'accompagne rend opérationnelle cette loi.⁶⁰

⁵⁵ https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/education/publications-adm/enseignement-superieur/rapport-annuel-gestion/MES_RAG_2021-2022.pdf, page 43 du rapport annuel 2021-2022

⁵⁶ <https://www.quebec.ca/gouvernement/ministere/enseignement-superieur>

⁵⁷ <https://www.quebec.ca/education/aide-financiere-aux-etudes/remboursement/remboursement-differe>

⁵⁸ <http://www.afe.gouv.qc.ca/remboursement/programme-de-remboursement-differe/>

⁵⁹ <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/A-13.3>

⁶⁰ <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/A-13.3,%20r.%201/>

7-L'étude des programmes de report d'impôts fonciers : Canada et États-Unis

La création d'un programme de report de taxes peut 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 une compensation fiscale (crédit d'impôt 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 qui 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). À égalité avec les aînés, nous pensons que les familles avec des besoins impérieux de logement méritent aussi ce système d'aide qui permet de rendre un peu plus abordable le logement dans les grandes villes.

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 présents au Canada :

- Le report des impôts fonciers pour l'année courante (7 provinces et un territoire) ;
- Le report sur l'augmentation annuelle des impôts fonciers (1 province le Nouveau Brunswick).

Les deux niveaux d'implantation (pour le premier type de programme) :

- 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 ;
 - Il existe une variante pour les zones rurales (pour les fermes)
- 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 :

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

Description sommaire des programmes provinciaux ou territorial de report des impôts fonciers du Canada⁶¹

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.

1-L'Alberta⁶²

Ce programme se nomme : « Senior property deferred tax program (SPDT) »

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. 5,45% en 2023.

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.

Il existe un programme pour aider les veuves ou veufs qui ont plus de 55 ans.

Le site Web du programme : www.SeniorsPTDP.alberta.ca

2-La Colombie-Britannique⁶³

Ce programme que nous vous citons en exemple aujourd'hui existe en Colombie-Britannique, il se nomme : « Defer Your Property Taxes » 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.

⁶¹ Afin d'éviter les erreurs de traduction, nous avons conservé les textes originaux en anglais.

⁶² <http://www.seniors-housing.alberta.ca/documents/SPTDP-Brochure.pdf>

⁶³ <http://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/annual-property-tax/defer-taxes>

3-L'Ontario⁶⁴

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 »

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

2-Région d'Ottawa : 23 quartiers « wards » Nom du programme : Tax deferral program

3-Région de Toronto avec 44 quartiers « ward » Nom du programme : Programs for Low-Income Seniors and Low-Income Persons with a Disability

4-Le Nouveau-Brunswick⁶⁵

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).

⁶⁴ <https://www.fin.gov.on.ca/en/refund/plt/seniors.html>

⁶⁵ http://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/services/services_renderer.201264.Programme_de_report_de_l_impot_foncier_pour_les_personnes_agees.html

5-La Nouvelle-Écosse et Halifax

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.

Le programme se nomme : Provincial Property Tax Rebate for Seniors Program.⁶⁶ 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 partie des améliorations locales

Dans ce programme, il n'y a pas de notion d'âge mais simplement un niveau de revenu considéré. La prochaine citation du programme explique bien la notion de rabais : Property Tax Rebate

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

Pour être admissibles au report et au rabais de l'impôt foncier d'Halifax, les propriétaires doivent avoir un salaire annuel combiné de moins de 33 000 \$. Halifax aidera les propriétaires admissibles de la municipalité à payer les impôts fonciers grâce à un mode de paiement, un allègement sous forme de rabais ou un report de l'impôt foncier.

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

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

6-L'Ile du Prince Edward⁶⁷

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

⁶⁶https://www.halifax.ca/sites/default/files/documents/home-property/property-taxes/TaxExempt_AppForm_2017-Fillable.pdf

⁶⁷<https://www.princeedwardisland.ca/en/information/finance/seniors-property-tax-deferral-program-0>

your home.

7-La Saskatchewan⁶⁸

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. 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. »

8-Terre-Neuve-et-labrador⁶⁹

Le programme se nomme : « Municipal tax break for senior ». Il y a bien un système présent dans cette province. Il est offert dans plusieurs villes.

9-Le Manitoba et 10-le Québec

Le Manitoba possède deux programmes de crédits d'impôts fonciers qui ne sont pas à proprement parler des reports d'impôts fonciers mais, ils constituent une aide appréciable pour la famille et les aînés. La structure fiscale de la province met l'accent sur une réduction des impôts plutôt que sur le report des impôts fonciers.

Le Québec a mis en place le **crédit de solidarité** qui est une aide au logement, à la TVQ et à l'installation dans les villages nordiques et aussi, la **subvention pour aînés relative à une hausse des taxes municipales**.

Dans les deux provinces, on est loin d'un système de report des impôts fonciers.

Le Yukon⁷⁰

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

"The seniors' property tax deferment program **allows you to postpone paying your property taxes**. You can defer up to 75% of the assessed value of your home. You can defer all or part of your home's annual property taxes minus the Home Owners Grant for the current or subsequent taxation year."

Ce programme permet de reporter une partie ou l'ensemble du compte d'impôts fonciers.

⁶⁸ <https://www.saskatoon.ca/services-residents/property-tax-assessment/tax-payment/seniors-property-tax-deferral-program>

⁶⁹ <http://seniorsnl.ca/municipal-tax-breaks-seniors/>

⁷⁰ <https://yukon.ca/en/housing-and-property/property-tax-and-assessments/apply-seniors-property-tax-deferment>

Liste des états américains qui possèdent des programmes de report des impôts fonciers

Nous vous présentons simplement la liste des états qui ont un programme de report de taxes foncières. Vous pouvez consulter [l'annexe 1](#) pour les références de chacun de ces programmes et des villes qui utilisent ces programmes.

1. Alabama, 2-Alaska, 3-Arizona, 4-California, 5-Caroline du Nord, 6-Colorado, 7-Connecticut, 8-Delaware, 9-Florida, 10-Idaho, 11-Illinois, 12-Louisiana, 13-Maine, 14-Maryland, 15-Massachusetts, 16-Michigan, 17-Missouri, 18-Minnesota, 19-Montana, 20-Nebraska, 21-New-York, 22-Nevada, 23-North Carolina, 24-North Dakota, 25-Ohio, 26-Oregon, 27-Pennsylvania, 28-Rhodes Island, 29-South Dakota, 30-Tennessee, 31-Texas, 32-Vermont, 33-Virginia, 34-Washington, 35-Wisconsin et 36-Wyoming

Il y en a sûrement plus en 2023 parmi le 16 états non recensés.

Avantages / inconvénients de la compensation fiscale vs exemption de l'imposition foncière

Avantages des crédits/remboursements (compensation) :

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.

8-Description de la solution proposée

La solution proposée comprend plusieurs composantes. Nous présentés plusieurs de ces composantes dans les chapitres précédents. Il s'agira de réaliser les étapes suivantes. Évidemment, certaines peuvent être optionnelles dépendant de la générosité des décideurs.

Description de la solution complète

1. Créer le Programme de report des impôts fonciers (PRIF) ;
2. **Aider le secteur du logement social** en créant une nouvelle catégorie de taxation pour le logement social (6 logements et plus) ;
3. **Surtaxer les non-résidents** sur la spéculation immobilière dans les agglomérations ou dans les centres urbains afin d'alimenter le fonds de financement des rabais sur les taux d'intérêts accordés aux propriétaires.
4. Modifier le programme de **crédit de solidarité** pour y retirer les propriétaires qui utilisent le PRIF ;
5. Modifier le programme pour la **subvention pour aînés relative à une hausse des taxes municipales** pour y retirer les propriétaires qui utilisent le PRIF.
6. Ajuster les lois associées aux programmes, en fonction des changements proposés.

Le PRIF est à l'image du système de prêts et bourses accordés aux étudiants du Québec⁷¹. Le présent essai vise à créer les assises pour le développement d'une étude de faisabilité qui permettra par la suite le développement d'un projet de loi d'un système de prêts pour le paiement des impôts fonciers (partiel ou total) pour les propriétaires.

Créer un projet de loi pour la mise en place du PRIF

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 ainsi qu'aux organismes propriétaires (Coop ou OSBL d'Habitation, etc.) de logements sociaux dans la catégorie du 6 logements et plus.

Définir la portée du PRIF

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 ? Combien 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 3 logements et moins, s'il est admissible. Le % de propriété détenue égale la part de la subvention attribuée ;
- Les familles ou personnes seules admissibles.

⁷¹ <http://www.afe.gouv.qc.ca/prets-et-boursesetudes-a-temps-plein/programme-de-prets-et-bourses/>

Le prochain tableau fait un recensement des participants potentiels et des ventes annuelles à Montréal⁷² et de la durée de conservation d'une propriété au Québec⁷³.

Tableau 12 : Hypothèse de participation au PRIF	
Description	Hypothèse de calcul
Ménages = 795950 propriétaire = 35,8% : 272062 ménages propriétaires.	7000 adhérents au départ
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 faibles revenus on obtient 7617 participants	1000 adhérents par an pour une durée moyenne de 12 ans
Vente de propriété à Montréal en 2017 = 17,738 Durée de conservation des propriétés au Québec en 2018 est de 12 ans	Soit un total de 20,000 ménages

Créer un programme pour le report des impôts fonciers

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 pour la province, simplement remettre, un crédit pour les impôts fonciers aux adhérents, s'ils y sont admissibles.

Objectifs et coûts du programme

Un peu comme à l'image du programme de prêts et bourses du Québec, les personnes admissibles au programme de Programme de Report des Impôts Fonciers (PRIF) pourrait être sous la responsabilité et coordonné du point de vue financier par le Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH) 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 PRIF permettrait aux propriétaires québécois admissibles dont les ressources financières sont insuffisantes de poursuivre l'habitation de leur demeure principale à plein temps pour une certaine période

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. L'annexe C est utilisée du rapport d'impôt est utilisé pour cette fin. Une nouvelle annexe devra être définie dans le rapport d'impôt de la province de Québec.

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 38 millions \$] 1000\$ à 1900\$ par adhérent
2. Partie prêts : subvention des taux – [0 à 10 millions \$] 0\$ à 500\$ par adhérent en fonction du financement des villes. Pas de financement donc pas de coûts pour cette partie.

⁷² http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,67885745&_dad=portal&_schema=PORTAL ,

Référence : Profil des ménages et des logements de la ville de Montréal, données 2011.

⁷³ <https://www.lesaffaires.com/blogues/joanie-fontaine/combien-temps-quebecois-proprietaires/605051>

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 PRIF 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 d'appartement, de logement, de condominium ou maison.

Coûts potentiel du programme du PRIF = [48 millions \$]

+ les coûts de créer et d'administrer le programme (tableau 14 pour les calculs)

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 pour sa ville ou sa juridiction ;
- 3) Registre foncier du Québec ; le notaire pour l'acte notarié ou la banque\caisse pour le prêt ;
- 4) Les comptes d'impôts fonciers et scolaire annuels qui sont publiés par les municipalités et le total des impôts fonciers reportés ;
- 5) L'information de la déclaration de revenu pour les particuliers (pour le revenu net);
- 6) Une nouvelle annexe à la déclaration ;
- 7) Demande d'aide sous forme de prêt (revenu familial médian), calcul des besoins en aide, critères d'admission, types de résidence ;
- 8) Crédits 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 ;
- 9) Versements aux fonds de report des impôts fonciers, des contributions des propriétaires, des municipalités et du gouvernement ;
- 10) Un système de prêts pour les impôts fonciers avec une subvention des taux d'intérêt ;
- 11) Un programme de remboursement des prêts (complet ou différé) ;
- 12) Un programme de remise de dette (quittance et le Registre Foncier) ;
- 13) Les autres éléments légaux prévus à la loi.

Hypothèse au sujet des sources de financement du programme

Participants	Source	Action →	Programme de report des impôts fonciers
Aînés et familles « Propriétaires éligibles »	Crédit de solidarité	Transfert des crédits au nouveau programme	Seulement les propriétaires éligibles
Aînés et familles « Propriétaires éligibles »	Subventions pour les aînés suite à une hausse des taxes municipales	Transfert des subventions au nouveau programme	Seulement les propriétaires éligibles
Villes ou municipalités	Taxe municipales ou surtaxe ou redevances	Nouvelle contribution pour la réduction des taux d'intérêt	Subvention des taux d'intérêts pour les municipalité éligibles
Province	Gouvernement du Québec	Administration et création du programme	Crédit d'impôts pour les participants

Détail du programme de prêts pour le report des impôts fonciers

La loi et après le système pour le PRIF pourraient être mis en place à partir de 2024-25 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 (c'est-à-dire 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 10%.

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

- 1) Portée du programme (toutes les municipalités du Québec) ;
- 2) Impôts visés (le municipal, améliorations locales et autres services et le scolaire) ;
- 3) Conditions d'admissibilité (1 résidence principale, durée de possession (1an,3 ou 5 ans à confirmer), limite revenus familial médian) ;
- 4) Réputé résident à temps plein ; • Catégories de propriétaires (résidentiel).
- 5) Catégories de propriétés ; (résidentiel, 3 logements et -, social, 6 logements et +)

2-Démarches d'aide financière

- 1) Procuration et enregistrement, • Consentement, • Demande ad hoc
- 2) Demande récurrente, • Renouvellement automatique d'une demande récurrente

3-Calcul de l'aide

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

4-Versements

- 2) Certificats de garantie (compte de taxes remis aux institutions financières)
- 3) Paiement des taxes foncières,
- 4) Production d'un état de compte, dépôt information au Registre Foncier,
- 5) Confirmation des renseignements fiscaux (résidents extérieurs du Québec sont non admissible)
- 6) Confirmation de ressources financières (copie du financement hypothécaire, titre de propriété)

5-Déclaration

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

6-Remboursement

- 2) 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

Détail des crédits d'impôts du programme de report des impôts fonciers

Les crédits d'impôts varient en fonction du revenu de base en tenant compte du nombre de personnes de la cellule familiale ; 1 à 6 personnes et des revenus admissibles. Comme cette proposition de programme (PRIF) est pour la famille et les aînés. 5 catégories de revenus sont proposées en fonction du nombre de personne. Ainsi une famille de 5 personnes aura un revenu admissible plus bas que cellule familiale composée de 1 ou deux personnes. De même le revenu admissible pour recevoir le crédit d'impôt pour le PRIF sera plus bas pour une famille nombreuse. Finalement le taux de revenu applicable sera aussi en fonction du nombre de personnes.

Tableau 13 : Crédit d'impôts applicable aux familles et aux aînés						
Critère revenu de base	Revenu familial total brut de 93 000 à 63 473\$/ taux applicable en fonction du revenu et du nombre de personne (6 à 2). 54 373\$ pour une personne.					
Critères famille = revenu familial + élevé	+4 enfants 93,000\$	+3 enfants 83,000\$	2 enfants 73,000\$	1 enfant 65,000\$	2 adultes	1 adulte
Revenu admissible au programme	0 à 93,000\$	0 à 83,000\$	0 à 73,000\$	0 à 65,000\$	0 à 63 473\$	où 0 à 54 473 \$
5 tranches de revenus	Tranches de revenu admissible = crédits admissibles Voir prochain tableau.					1000\$ à1900\$
Montant taxes à payer = limite du montant d'impôts fonciers/taxe scolaire = 4.000\$+IPC admissible au programme par unité de résidence.						

Les montants ont été ajustés pour 2023.

Le montant de 63 473 \$ provient de la limite familiale du crédit d'impôt de solidarité. Le montant de 54 373 \$ provient aussi de la même référence.

Tableau 14 : limites des crédits d'impôts applicable sur le compte des impôts fonciers (hypothèse de 20000 adhérents au tableau 12)				Tranche de revenus
Minimum	Maximum	Application	Total	
0 \$	1000 \$	Montant du crédit = 400 \$ soit 40% de cette tranche	400 \$	0 à 20 000\$
1001 \$	2000 \$	Montant du crédit = 400 \$ soit 40% de cette tranche	400 \$	20 001 à 53 473\$
2001 \$	3000 \$	Montant du crédit = 400 \$ soit 40% de cette tranche	400 \$	53 473 à 63 473\$
3001 \$	4000 \$	Montant du crédit = 400 \$ soit 40% de cette tranche	0 à 400 \$	63 473 à 83 000\$
4001 \$	Sans maximum	De 400 \$ à 0\$ en fonction des 5 catégories (voir annexe 2 pour une simulation d'un cas)	0 à 300\$	83 000 à 93 000\$
Applicabilité du concept du tableau 13		Une famille avec 4 enfants et un revenu de 93,000\$ (avec un taux applicable à 100%) recevra un crédit de 1900 \$. Une famille avec 3 enfants et un revenu de 83,000\$ recevra un crédit de 1700\$. Un adulte avec un revenu de 0 à 63 473\$ recevra un crédit de 1300 \$ sur son compte de taxe peu importe le montant total avec un compte d'impôt foncier d'une valeur plus grande que le crédit qui sera accordé.		
Limite		Le crédit peut décroître par la suite selon le principe de solidarité. Voir annexe 2 pour explications.		

La ville de Montréal est caractérisée par un nombre important de duplex et de triplex. Il y a lieu d'avoir de l'aide aux propriétaires pour ce type de propriétés (3 logements).

Tableau 15 : Les types de résidences éligibles au programme PRIF	
No	Types de résidence
1	Propriété résidentielle et résidence d'aide sociale (propriétaire occupant admis.)
2	Propriété résidentielle en rangée propriétaire occupant admis.)
3	Propriété résidentielle jumelée propriétaire occupant admis.)
4	Condominium (proprio occupant)
5	Copropriété divise (propriétaires occupants admissibles)
6	Duplex/triplex en fonction du % 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)

Retour sur le programme de crédit de solidarité du Québec

Ce programme est offert à plus de 2,831 millions de québécois. Il est très utile mais il n'est pas adapté pour le report des impôts fonciers qui est structuré pour effectuer des prêts et donc de dégager des sommes additionnelles aux propriétaires avec des faibles revenus.

La section historique de l'étude du CFFP de l'université de Sherbrooke mentionne :

« Le crédit d'impôt pour solidarité existe depuis juillet 2011. Il a remplacé le crédit d'impôt pour la taxe de vente du Québec, le remboursement d'impôts fonciers et le crédit d'impôt remboursable pour les particuliers habitant sur le territoire d'un village nordique. »

Il faut réfléchir au fait que le programme de crédit de solidarité du Québec⁷⁴ est

[« accordé [...] aux ménages à faible ou à moyen revenu pour atténuer l'impact des coûts liés à la taxe de vente du Québec (TVQ) et au coût du logement, tout en reconnaissant que le coût de la vie dans un village nordique est supérieur »]

Le programme possède une notion de composantes. La taxe de vente, le logement, le fait d'habiter un village nordique. Le fait d'être éligible à une composante permet de recevoir un crédit de 3% et à deux composantes 6% de crédit d'impôt de solidarité.

« En fonction des paramètres pour la période de juillet 2022 à juin 2023, les couples avec deux enfants bénéficient d'un montant maximal de crédit d'impôt pour solidarité de 1 601 \$. À partir de l'atteinte de seuil de réduction, qui se situe à un revenu familial net de 36 790 \$ pour l'année d'imposition 2021, le crédit diminue en fonction d'un taux de réduction de 6 %. Le seuil de sortie est atteint lorsque le revenu familial net est de 63 473 \$. »

« Dans le cas d'une personne seule, le montant maximal de crédit d'impôt pour solidarité est de 1 055 \$. À partir de l'atteinte de seuil de réduction, qui se situe à un revenu familial net de 36 790 \$ pour l'année d'imposition 2021, le crédit diminue en fonction d'un taux de réduction de 6 %. Le seuil de sortie est atteint lorsque le revenu familial net est de 54 373 \$. »

⁷⁴ https://cftp.recherche.usherbrooke.ca/wp-content/uploads/2022/01/03_credit_solidarite_2021_VF.pdf,

Citation de l'étude qui citait elle-même.

Conséquence d'implanter le PRIF sur le programme de crédit d'impôt de solidarité

Afin de bénéficier du programme de report des impôts fonciers (PRIF), les utilisateurs ne pourront pas réclamer en même temps un crédit pour la composante logement dans le programme de crédit de solidarité et bénéficier d'un crédit de report des impôts fonciers comme il est proposé dans cet essai. Les notions de revenus familial dans PRIF sont plus élevées que dans le crédit d'impôt pour la solidarité. Habiter dans une maison entraîne plus de dépenses que d'habiter un logement.

Modifier le programme de crédit de solidarité pour tenir compte de l'arrivée du PRIF

Il y a lieu de réfléchir au fait qu'un programme destiné à 2,8 millions de personnes ne peut pas répondre aux besoins des jeunes familles à accéder à la propriété.

La crise du logement qui est amplement documentée et surtout la crise l'abordabilité à l'accès aux logements pour les familles à faible et moyens revenus nous pousse à croire que la solution du PRIF permettra un meilleur accès à la propriété. Le Québec et la ville de Montréal est à la traine au Canada quant à l'accès des jeunes familles à la propriété.

Le succès de ce programme en Colombie-Britannique qui est passé de 36 000 à 65 000 bénéficiaires en l'espace de quelques années. C'est dans cette province que les prix de l'immobilier sont les plus élevés.

Conséquence d'implanter le PRIF sur le programme de subvention pour aînés relative à une hausse des taxes municipales.

Il faudra tenir compte des propriétaires qui utiliseront le PRIF dans ce programme afin de ne pas compenser ces propriétaires deux fois.

9-Prochaine étape à réaliser : étude de faisabilité et adoption d'un projet de loi

La directive gouvernementale pour la gestion des projets majeurs s'applique au présent projet. La présente proposition représente en quelque sorte la phase de démarrage. La prochaine étape la planification qui comporte une étude de faisabilité. C'est l'étape de la préparation du dossier d'affaires qui doit être élaboré.

Solution à valider par des experts avec la réalisation d'une étude de faisabilité en vue de l'adoption d'un projet de loi.

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.

Validation des aspects fiscaux et financiers

Une fois complétée cette troisième version de ce document, il pourra être remis à une équipe d'experts 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 2023 ou après, faire avec l'aide 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 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.

Validation des aspects légaux du projet (lois et règlements)

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.
- d. Le code civil pour l'utilisation du registre foncier.

L'idée politique est la suivante : publier un premier document à la fin de l'hiver 2023 sur ce projet dans une troisième édition et d'entamer le débat politique après. Ensuite il faudra préparer un projet de loi avec la solution validée et avec des coûts évalués avant la période de dépôt de projet de loi

qui se situe au début de juin si tout va bien ou sinon à une autre session parlementaire.

Validation technique de l'étude de faisabilité

Les systèmes qui vous ont été présentés précédemment au chapitre 4.

Modification du programme de crédit de solidarité

Il y aura lieu d'être plus spécifique dans le programme de crédit de solidarité pour la composante logement qui devra être réservée aux seuls locataires. Les sommes dévolues aux propriétaires de ce programme pourraient être transférées au PRIF.

Recommandation 4 : Ajuster le programme de crédit de solidarité pour tenir compte de la mise en place du programme de report des impôts fonciers.

Modification du programme de subvention aux aînés pour la hausse relative des taxes municipales

Il y aura lieu d'être plus spécifique dans le programme pour retirer les propriétaires qui utiliseront le PRIF. Les sommes dévolues aux propriétaires de ce programmes pourraient être transférées au PRIF.

Recommandation 5 : Ajuster le programme de subvention aux aînés pour la hausse relative des taxes municipales pour tenir compte de la mise en place du programme de report des impôts fonciers.

Contribuer aux fonds et à la réduction du taux de financement du programme du PRIF

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

1. Une partie des fonds provient de la surtaxe 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 (semblable aux prêts étudiants);
3. Une partie des fonds pour le financement des taux proviennent du gouvernement provincial comme dans le cas des prêts étudiants pour le paiement d'une partie des prêts au moyen d'un crédit 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 10%, 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 surtaxe municipale sur la spéculation, la partie du fonds qui provient de la surtaxe appartient à la ville qui a décidé de mettre en place cette taxe. Il servira à réduire les taux de financement des prêts de ses citoyens ou citoyennes.

Cette portion de la surtaxe sur la spéculation immobilière payée 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.

Permettre aux municipalités de contribuer au fonds de réduction des taux d'intérêt des prêts (Voir le troisième système technique à la page 26)

La surtaxe 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 (20%), de Toronto (25%) ou d'Halifax avec une surtaxe de 5% 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 surtaxe soit de 10% sur la partie au- dessus de 1 060 600\$. 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.

La surtaxe sur les droits de mutation pour les non-résidents

(non-resident speculation tax in Canada)

Dans un article récent publié par la chaire en fiscalité et finances publiques de l'université de Sherbrooke⁷⁵, les auteurs ont détaillé quelques notions intéressantes. L'exemption du gain de capital pour les résidences principales vise essentiellement à permettre une flexibilité et la mobilité de leurs propriétaires. Elles sont en vigueur au Canada et au Québec. Cette disposition fiscale possède une règle générale, celle de pouvoir disposer d'une seule résidence familiale par année. Voici un extrait⁷⁶ sur les mesures mises en place dans les provinces de l'Ontario et de la Colombie-Britannique. Nous n'avons pas traduit cet extrait.

- Foreign buyers must pay a 25% tax when buying property in Ontario. BC foreign buyers must pay a 20% tax on top of the property value in certain regions.
- A foreign buyer purchasing a \$1,000,000 house in Vancouver must pay an additional \$200,000 in taxes upon closing.
- A foreign buyer is generally someone who isn't a citizen or resident of Canada.
- Each province has exemptions or rebates/credits to help foreign buyers.

Cette taxe, sur la vente de résidence pour des logements appartenant à des propriétaires non-résidents, permet à la province de l'Ontario de percevoir 25% et de la Colombie-Britannique de percevoir 20% de la valeur au-delà d'un million \$. Le prix de vente final sera alors de 1,250,000\$ à l'achat. Cette taxe s'étend aux corporations non-enregistrées au Canada. Elle s'applique même si parmi les propriétaires, il y a des canadiens. Cette taxe qui était à l'origine de 15% a été augmenté cette année à 20 % et depuis le 25 octobre à 25%. La Nouvelle-Écosse a augmenté cette taxe en avril 2022 à 5%.

Le manque d'abordabilité du logement au Canada, au Québec et à Montréal nous incite à faire la prochaine recommandation. À l'image de l'Ontario, de la Colombie-Britannique et de la Nouvelle-Écosse, nous proposons de mettre en place une taxe sur la spéculation des non-résidents au Québec et transférer les sommes perçues aux partenaires du partenariat fiscal municipal pour permettre le financement du logement social.

Recommandation 6 : Mettre en place une loi au Québec qui permettra la mise en place d'une surtaxe sur le droit de mutation pour les propriétaires non-résidents⁷⁷.

Afin d'aider à financer les programmes de construction de logement dans la région de Montréal ou de Québec, mettre en place une taxe anti-spéculative pour les non-résidents pour les maisons avec une valeur supérieure à 1 060 600 M\$ (selon le barème de la taxe de mutation de Montréal). L'Ontario perçoit une taxe de 25 % et la Colombie-Britannique 20 % sur la valeur de ces résidences.

Tableau 16 : Liste des provinces avec une surtaxe sur les droits de mutation				
Province	Ontario	Colombie Britannique	Québec (Hypothèse)	Nouvelle-Écosse
Taux	25%	20%	10%	5%

En conclusion : nous proposons un taux de 10% de cette surtaxe de mutation pour le Québec. Cette proposition permet de garder un avantage compétitif pour le Québec tout en contribuant au financement du nouveau programme PRIF.

⁷⁵ <https://cfff.recherche.usherbrooke.ca/outils-ressources/guide-mesures-fiscales/non-imposition-du-gain-en-capital-sur-la-residence-principale/>

⁷⁶ <https://wowa.ca/non-resident-speculation-tax>

⁷⁷ <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/D-15.1>

10-Recommandations

Nous avons formulé en 2017 et nous avons reconduit en 2019, dix-sept recommandations pour la mise en place de ce programme. Nous en avons ajouté six de plus dans cette édition.

Nous avons ajouté une nouveauté de cette édition, nous pensons qu'elle est équitable fiscalement, il faut tenir compte du logement social en intégrant la mise en place d'une mesure fiscale au sujet des taux variés pour la catégorie du six logements et +.

Nous avons aussi recommandé pour le financement du PRIF, l'ajout d'une surtaxe sur le droit de mutation (anti-spéculative) et de l'ajout d'une taxe pour les logements improductifs (de type airB&B), les deux pour les non-résidents.

L'évaluation du coût de mise en place d'un programme peut être validée en tenant compte de ce qui est fait dans des programmes semblables au Québec. Nous pensons 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 financiers et de la volonté politique des gouvernements. En Colombie-Britannique, depuis 40 ans, en 2019 c'était 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. En 2021, c'est 65 505 personnes qui utilisent ce programme⁷⁸.

Nous souhaitons que l'administration municipale de Montréal en collaboration avec le gouvernement du Québec mette en place une surtaxe sur la spéculation foncière à l'exemple de Toronto, de Vancouver d'Halifax et d'autres villes importantes à travers le monde. D'autres sources de revenus sont aussi envisageables pour contribuer au PRIF, par exemple la redevance de développement immobilier dans les grandes villes.

Advenant une entente sur la mise en place du programme, avec un parti politique, nous pourrions ajuster certaines recommandations proposées pour la mise en place du PRIF.

Le programme du PRIF a été conçu pour une clientèle de citoyens qui inclus le logement social avec ses deux recommandations. Le rabais sur les taux d'intérêt des prêts consentis aux utilisateurs du programme peut être financé en partie par l'utilisation d'une mesure fiscale employée dans trois autres provinces : le droit de mutation additionnel (surtaxe) sur les propriétés appartenant à des non-résidents. Nous proposons un taux de 10% (au tableau 16) ce qui est plus bas que Vancouver ou Toronto mais égal à Londres.

⁷⁸ <https://vancouver.citynews.ca/2022/05/22/bc-property-tax-deferral-seniors/>

Recommandations pour le PRIF (dans l'édition de 2019, nous en avons formulé 17)

1. Création du programme (3 recommandations)
 - Critères d'admissibilité
 - Crédit d'impôts ou la compensation fiscale
 - Types de résidences
2. Établir les indicateurs de performance du programme (3 recommandations)
 - Indicateurs par région
 - Utilisation du taux d'amortissement brut de la dette (ABD) de 32%
 - Indicateurs pour la reddition de comptes
3. Définir le financement du programme (4 recommandations)
 - Système de financement des prêts à faible en fonction du SFR
 - Référence aux mécanismes de prêts étudiants du Québec
 - Contrôler les coûts du programme (et gestion de la surtaxe droits de mutation)
 - Contributeurs au financement du programme
4. Définir le régime fiscal du programme (3 recommandations)
 - Portée du programme provinciale, déploiement d'un pilote à Montréal
 - Utilisation de l'approche fiscale pour le crédit des impôts fonciers du côté des producteurs forestiers)
 - Ajout d'une nouvelle tranche de la taxe sur les droits de mutation (réalisé à Mtl)
5. Définir le volet légal du programme (4 recommandations)
 - Utilisation du registre foncier pour enregistrer les nouveaux droits
 - Mise en place de la surtaxe en droit de mutation pour les non-résidents
 - Mise en place d'une commission parlementaire sur le PRIF
 - Critères d'admission au sujet de la durée de possession de l'immeuble

Recommandation no 18 et 19 pour le logement social (mandataire)

(Il s'agit de deux recommandations que nous avons formulées dans le libre blanc municipal)

1. Prévoir un ensemble de données en habitation pour permettre aux citoyens de connaître les programmes d'aide ou d'information disponibles dans le domaine du logement social ou abordable. Augmenter le financement des programmes d'aide aux familles et aux aînés.
2. Modifier la Loi sur la fiscalité municipale (LFM) pour tenir compte de la vocation du logement social dans le secteur résidentiel en créant une nouvelle catégorie pour le 6 logements et plus avec un taux d'imposition réduit de 50%.

Recommandation no 20, 21 pour taxer la spéculation immobilière des non-résidents ou l'utilisation improductive des logements

(Il s'agit de deux recommandations que nous avons formulée dans le libre blanc municipal)

1. Mettre en place une taxe au Québec sur l'utilisation improductive des logements appartenant à des propriétaires non-résidents.
2. Mettre en place une loi au Québec qui permettra la mise en place d'une taxe anti-spéculative (droit de mutation de 10%) pour les propriétaires non-résidents à l'exemple de Vancouver (20%), Toronto (25%) et de la Nouvelle-Écosse (5%).

Il y lieu de préparer le plus rapidement possible cette prochaine étape pour l'étude de faisabilité pour la mise en place du PRIF. Il est également requis aussi de préparer un projet de Loi qui contiendra les coûts et autres éléments pertinents de l'étude de faisabilité.

Recommandation no 22, 23 ajuster le programme de crédit de solidarité et le programme de subvention pour les aînés pour la hausse relative des taxes municipales.

Il s'agit de deux nouvelles recommandations qui sont rendues nécessaires suite à la mise en place du PRIF.

1. Ajuster le programme de crédit de solidarité pour tenir compte de la mise en place du programme de report des impôts fonciers.
2. Ajuster le programme de subvention pour aînés pour la hausse relative des taxes municipales.

Conclusion

Cet essai nous a permis de mieux comprendre la dynamique qui anime les citoyens et du rôle des deux niveaux de gouvernement provincial et municipal et il faut continuer à croire l'absolue nécessité de mettre en œuvre le PRIF.

La crise d'abordabilité actuelle dans le logement le justifie amplement. Le Québec et le Manitoba sont les seules provinces à ne pas avoir de système de report des impôts fonciers au Canada.

C'est dans les villes ou les municipalités que s'expriment le plus clairement les manifestations de pauvreté. Les banques alimentaires croulent sous les besoins des personnes démunies. La demande a doublé et même triplé sans qu'il n'y ait plus de financement. L'itinérance est de plus en plus présente dans les grandes villes, mais aussi dans les villes plus petites.

Des hôpitaux qui ne fournissent plus à fournir les services d'urgence, les écoles manquent de professeur(e)s, et un grand nombre d'infrastructures urbaines sont en ruine. Les baisses d'impôts c'est bien beau, mais ça ne règle pas l'état de délabrement des infrastructures urbaines que l'on constate régulièrement dans notre société.

La solidarité des différents niveaux de gouvernement avec la population des villes est essentielle au maintien de la qualité de vie de tous et toutes les personnes. Il y a lieu d'avoir des dirigeants responsables qui penseront aux générations futures et pas seulement à la prochaine élection. 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 tel que l'agriculture, la foresterie et l'éducation 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 domaine de l'habitation ne doit pas être en reste.

Le logement pour les individus représente très 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 8 provinces, les États-Unis avec une majorité d'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 et à la ville de Montréal de débiter les travaux d'étude de faisabilité et l'étude d'un projet de loi et de règlement qui permettront la mise en place d'un programme de report des impôts fonciers, tel que suggéré dans ce document.

Il est temps que les aînés, les familles et les utilisateurs du secteur du logement social ou abordable d'être éligibles au PRIF. Une nouvelle aide pour l'amélioration à l'accès à la propriété est essentielle comme tant d'autres secteurs économiques au Québec. Elle permettrait à plus de personnes de conserver ou d'acquérir une propriété au Québec.

Merci à vous tous et toutes pour votre temps de lecture.

Gilles Thériault _____



Photo : G. Thériault, janvier 2023, rue Laurier à Montréal, abris pour un itinérant.

Annexe 1 : Références sur les programmes de report des impôts fonciers au Canada et aux États-Unis

Au Canada : 8 provinces/ 1 territoire

Alberta

: <http://www.seniors-housing.alberta.ca/seniors/property-tax-deferral.html> (2019)
<https://www.alberta.ca/seniors-property-tax-deferral-program.aspx> (2023)

Colombie Britannique (18 villes) Programme provincial (liste 2019):

<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 (2023)

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

Mise à jour 2023 : Revenu annuel de moins de 35 000\$.

Nouveau Brunswick (2019)

http://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/services/services_render.

201264.Programme_de_report_de_l_impôt_foncier_pour_les_personnes_âgées.html Impôt

fonciers crédit : http://www.snb.ca/f/1000/1000-5/f/1000-5_003_f.asp

Nouvelle Écosse (2023)

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

https://cdn.halifax.ca/sites/default/files/documents/home-property/property-taxes/TaxExemp_Form_Fillable_2018.pdf

Mise à jour 2023 : peu d'informations après 2018. Revenu annuel de moins de 33 000 \$

Manitoba : <https://web2.gov.mb.ca/bills/38-2/b213e.php> (projet de loi, sans programme)

Mise à jour de 2023 : Projet de loi 213 de l'Assemblée législative du Manitoba, adopté en 2003. Education property tax credit : <https://www.gov.mb.ca/finance/tao/eptc.html> et le senior school tax rebate : <https://www.gov.mb.ca/finance/tao/sstrebate.html> . La combinaison de ces deux programmes du Manitoba n'est pas similaire aux bénéfices d'un programme de report des impôts fonciers puisqu'il est impossible de faire un report.

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>
<https://ottawa.ca/en/living-ottawa/taxes/property-taxes/tax-adjustments-rebates-and-deferrals/full-property-tax-deferral-program>

Mise à jour de 2023 : Lien HTML

Toronto

<https://www1.toronto.ca/wps/portal/contentonly?vnextoid=ce45ff0e43db1410VgnVCM10000071d60f89RCRD> et <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/child-family-benefits/provincial-territorial-programs/ontario-senior-homeowners-property-tax-grant-oshptg-questions-answers.html#q1>

Manitoba et Québec : Mise à jour de 2023 : crédit de solidarité et subvention pour les aînés suite à une relative hausse de taxes municipales ou de ceux du Manitoba. La combinaison de ces deux programmes du Manitoba ou du Québec n'est pas similaire aux bénéfices d'un programme de report des impôts fonciers puisqu'il est impossible de faire un report.

Saskatchewan (1 ville)

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

Mise à jour de 2023 : Le programme est basé sur la notion de bas revenus comme le programme actuel du PRIF avec de 1 à 7 personnes ou plus dans la cellule familiale (23 696 \$ à 62 607\$).

Aux États-Unis : 14 États, comtés ou villes (en 2019) et dans 37 états en 2023⁷⁹

« *The goal of reducing taxes for elderly taxpayers is a politically attractive, yet costly, one—and lawmakers in virtually every state have taken steps to achieve it. Providing such tax breaks requires confronting several important design issues that can make the difference between an effective policy and a poorly-targeted and expensive tax giveaway⁸⁰.* »

1-Alabama : <https://www.revenue.alabama.gov/faqs/i-am-over-65-do-i-have-to-pay-property-taxes/>

2-Alaska :

https://www.muni.org/Departments/finance/property_appraisal/Forms_Applic/Documents/2022%20Senior-Veteran%20Exemption%20Form.pdf

⁷⁹ <https://itep.org/tax-breaks-for-elderly-taxpayers-in-the-states-in-2022/>

⁸⁰ https://itep.org/state-tax-preferences-for-elderly-taxpayers/?gclid=CjwKCAiAuaKfBhBtEiwAht6H76yAD2FPh7yQLBr7zHFta9Os_9Hew4m11TmWDno0Beynrl4jw5uGjBoCXnEQAvD_BwE

3-Arizona, Tucson : <https://tucsonelderlaw.com/Arizona-Property-Tax.htm>

4-Californie : https://www.sco.ca.gov/ardtax_prop_tax_postponement.html

5-Caroline du Nord : Chatham county :

<https://www.chathamcountync.gov/government/departments-programs-i-z/tax-administration/present-use-value-tax-deferral-program> ,

Samson County (utilisation des sols en région : fermes forêts, horticulture, préservation):
http://www.sampsonnc.com/departments/tax_administration/deferred_tax_programs.php

6-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> , Routt county : <https://co.routt.co.us/827/Property-Tax-Deferral> et <https://treasury.colorado.gov/property-tax-deferral-programs>

7-Connecticut : <https://www.cga.ct.gov/2012/rpt/2012-R-0104.htm> L'état permet que les municipalités mettent en place un tel programme.

8-Delaware : <https://finance.delaware.gov/senior-relief/>

9-Floride, Broward county :

<https://www.broward.org/RecordsTaxesTreasury/FAQs/Pages/PropertyTaxesDeferrals.aspx>

10-Idaho : <https://tax.idaho.gov/i-1053.cfm> Illinois, Lake county:

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

11-Illinois, Cook county : <https://www.cookcountytreasurer.com/theseniorcitizenrealestatetaxdeferralprogram.aspx>

12-Louisiane : <https://www.stbassessor.com/seniors-special-assessment>

13-Maine : <https://www.maine.gov/revenue/taxes/tax-relief-credits-programs/property-tax-relief-programs/deferral-program>

14-Maryland, Montgomery county et Cecil county :

<https://www.montgomerycountymd.gov/Finance/seniordeferral.html>

15-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>

16-Michigan : http://www.michigan.gov/taxes/0,4676,7-238-43535_55602---,00.html

17-Missouri, Saint Louis : <https://www.stlouis-mo.gov/government/departments/human-services/aging-services/property-tax-credit.cfm>

18-Minesota : <https://www.house.mn.gov/hrd/pubs/ss/ssscptdp.pdf>

19-Montanna :
https://montana.servicenowservices.com/citizen/kb?id=kb_article_view&sysparm_article=KB0013388

20-Nebraska : <https://platteinstitute.org/heres-how-to-get-your-new-nebraska-property-tax-relief-credit/>

21-New York : <https://www.nyc.gov/site/finance/taxes/pt-aid.page> et
https://www.tax.ny.gov/pit/property/exemption/senior_exempt.htm

22-Nevada (programme de rabais) :
https://adsvd.nv.gov/uploadedFiles/adsvdngov/content/Programs/Physical/Senior_Tax_Assistance_Rebate/Instructions%209.8.16%20with%20extension.pdf

23-North Carolina (Dare county): <https://www.darenc.gov/departments/tax-department/tax-relief-programs> (volet historique), Sampson county:
http://www.sampsonnc.com/departments/tax_administration/deferred_tax_programs.php

24-North Dakota : <https://www.bismarcknd.gov/886/Homestead-Tax-Credit>

25-Ohio : https://tax.ohio.gov/static/forms/real_property/dte_105a.pdf

26-Oregon : http://www.oregon.gov/DOR/forms/FormsPubs/deferred-disabled-senior_490-015.pdf,
<https://www.oregon.gov/dor/programs/property/pages/senior-and-disabled-property-tax-deferral-program.aspx> Clackamas county : <https://www.clackamas.us/at/seniordeferred.html>

27-Pennsilvanie, Philadelphie : <https://www.phila.gov/services/payments-assistance-taxes/payment-plans-and-assistance-programs/income-based-programs-for-residents/enroll-in-the-real-estate-tax-deferral-program/>

28-Rhodes Island : East Providence : <https://eastprovidenceri.gov/files-docs/20-12-17/senior-over-65-exemption-application>

29-South Dakota : Sioux Falls : <https://www.siouxfalls.org/proptaxrefund>

30-Tennessee (gel des taxes et subventions) : <https://www.knoxcounty.org/trustee/taxrelief.php>

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

32-Vermont : <https://tax.vermont.gov/individuals/seniors-and-retirees>

33-Virginie, Fairfax county : <https://www.fairfaxcounty.gov/taxes/relief/tax-relief-seniors-people-with-disabilities>

34-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>, King county :
<https://kingcounty.gov/depts/assessor/TaxRelief.aspx>, Whatcom County :
<https://www.whatcomcounty.us/272/Property-Tax-Deferral>

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,

35-Wisconsin : <https://www.revenue.wi.gov/Pages/FAQS/slf-ptrecrred.aspx> Il s,agit de : « Property Tax Relief Credits »

36-Wyoming : <https://wyo-prop-div.wyo.gov/tax-relief>

En conclusion :

Il en reste encore 16 états à explorer pour la prochaine édition. Les programmes américains ne sont pas tous égaux, mais ils ont une chose en commun, l'aide aux propriétaires âgés.

Annexe 2 : Exemple du calcul du crédit d'impôts PRIF

Nombre de personnes	Famille 5	Famille 4	Famille 3	Famille 2(*)	Personne 1(*)	
Impôts Fonciers et scolaire	93 000\$	83 000\$	73 000\$	63 473\$	54 373 \$	Tranche de revenu familial
0 à 1000 \$	400	400	400	400	400	0 à 23 000 \$
1001 à 2000 \$	400	400	400	400	400	23 000 à 43 000 \$
2001 à 3000 \$	400	400	400	400	400	43 000 à 63 473 \$
3001 à 4000 \$	400	300	200	100	0	63 473 à 83 000 \$
4001 \$ et +	300	200	100	0	0	83 000 à 93 000 \$
	0	0	0	0	0	93 000 à 113 000 \$
	-300	-200	-150	-100	-50	113 000 à 150 000 \$
	-600	-500	-350	-200	-150	150 000 \$+
Total du crédit	1000 à 1900\$	1000 à 1700\$	1000 à 1500\$	1000 à 1300\$	1000 à 1200\$	

Explications sur le tableau (il est possible d'être plus solidaire en retirant la subvention pour les tranches de salaires supérieures, mais si l'on veut conserver une mesure d'attraction pour les grandes villes, c'est aussi possible de ne pas avoir de sommes négatives dans ce tableau)

(*) Le montant de 63,473 provient de la limite familiale utilisé dans le calcul du crédit d'impôt de solidarité⁸¹. Le montant de 54 373\$ provient aussi de la même référence.

Le crédit de solidarité propose une décroissance du crédit à partir d'un certain seuil jusqu'à une limite. Il est question de décroissance du crédit pour tenir compte de l'augmentation du revenu. Pour tout montant dépassant cette limite, il n'y a plus d'admissibilité d'avoir un crédit de solidarité. Le crédit d'impôts fonciers ne possède pas cette notion, acheter ou entretenir une maison est plus dispendieux que d'habiter un logement. Il n'y a pas de décroissance, mais un arrêt du crédit au-delà d'un certain seuil. Ce seuil varie en fonction du revenu de la famille et du nombre de personne composant cette famille. Le crédit de solidarité prévoit des familles de 1 ou 2 personnes. Les sommes versées par ce programme varient de 1000\$ à 1900\$.

Une personne handicapée, une personne (veuf ou veuve), un vétéran peut être considérée comme se qualifiant une famille de 2. En examinant les crédits accordés, il y a un crédit qui équivaut à d 41% pour une famille de 5 personnes qui gagne le maximum de 93,00\$ jusqu'à ~26 % pour une personne seule.

Hypothèse d'évaluation du compte d'impôts fonciers à Montréal (sans les arrondissements)

Valeur moyenne d'une maison fin 2022 ~ 600 000 \$⁸²

600 000 * ,57 \$ = 3420 \$ de taxe générale,

600 000 * ,09 \$ = 540 \$ de taxe d'eau et

600 000 * ,1024 = 614,4\$ de taxe scolaire

Total 4574,4\$

⁸¹ https://cffp.recherche.usherbrooke.ca/wp-content/uploads/2022/01/03_credit_solidarite_2021_VF.pdf

⁸² <https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2023-01-13/quatrieme-trimestre/le-prix-des-maisons-en-declin-au-canada-mais-en-hausse-a-montreal.php#>

Glossaire et abréviations

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.

PRIF : Programme de report des impôts fonciers.

OSBL : Organisme sans but lucratif.

Organisme sans but lucratif d'habitation (OSBL-H)⁸³ 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

⁸³ <https://rqoh.com/le-rqoh/>

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.

Note liminaire : *Qui est placé en tête d'un ouvrage comme préface ou au début d'un discours.*⁸⁴

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 revenu⁸⁵

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 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

⁸⁴ <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/liminaire/47177>

⁸⁵ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75f0002m/2012002/lico-sfr-fra.htm>

Public cible de lecteurs

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.

Avons d'aller trop loin dans cette nouvelle édition, nous allons tout d'abord nous attarder à comprendre la définition du terme report des impôts fonciers. Pour certains gouvernements, le report des impôts fonciers consiste à reporter le paiement de l'augmentation des impôts fonciers à une année ultérieure, c'est le cas du Nouveau-Brunswick. Pour d'autres au Canada c'est 7 provinces et un territoire, c'est la somme totale du compte d'impôts fonciers qui peut être reporté à une année ultérieure.

C'est ce que l'on a défini dans l'édition précédente comme étant **deux types d'impôts fonciers qui peuvent être reportés** : le **report des impôts de l'année courante (7 provinces et 1 territoire)** et le **report de l'augmentation annuelle des impôts fonciers (le Nouveau-Brunswick et certaines villes de l'Ontario)**.

Cet essai est une œuvre 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 pour les grandes villes du Québec⁸⁶.

Ce mémoire a été conçu pour les lecteurs qui sont des experts en affaires municipales ou gouvernementales. Pour les autres lecteurs qui ne possèdent pas toujours les connaissances et la compréhension nécessaires à une lecture rapide, il a été aussi écrit et vulgarisé pour permettre à une audience plus large de comprendre l'aide que ce programme peut apporter aux familles et aux aînés.

Merci de votre compréhension.

⁸⁶ <https://umq.qc.ca/publication/les-grandes-villes-du-quebec-proposent-la-mise-en-place-dun-pacte-vert-avec-le-prochain-gouvernement-quebecois/>

Webographie

- 1- **Livre blanc municipal**, l'avenir a un lieu, 2012, publié par L'union des municipalités du Québec, livre blanc sommaire et livre blanc complet, 78 pages liens de téléchargement dans l'hyperlien suivants : <https://umq.qc.ca/publications/livre-blanc-municipal/>
- 2- **Politique municipale de la famille et des aînés**, 2014, municipalité d'Howick et Gilles Thériault, ISBN 978-2-981-4531-1-2.
- 3- Directive sur la gestion des grands projets d'infrastructures publiques, 2016, Conseil du Trésor, gouvernement du Québec, 2^{ème} édition : https://www.tresor.gouv.qc.ca/fileadmin/PDF/infrastructures_publicques/directive_gestion_projets_majeurs.pdf
- 4- **Le budget d'une grande ville du Canada – impasse budgétaire ou constitutionnelle ?** Mémoire déposé en avril 2019 à la commission des finances et de l'administration de Montréal (CFA), Gilles Thériault, ISBN : 978-2-9816959-8-7 (PDF). La version PDF de ce mémoire est disponible sur le site de la BANQ,
- 5- **Partenariat 2020-2024 : Pour des municipalités et des régions encore plus fortes, 30 octobre 2019**, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, ministère des finances https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/organisation_municipale/accord_partenariat/Partenariat2020-2024_Entente.pdf, texte de l'accord pour la période 2020-2024
- 6- **Projet de modification du programme de la subvention pour aînés relative à une hausse des taxes municipales**, Gilles Thériault, Pierre Pagé, 11 novembre 2019, ISBN : ISBN : 978-2-9818199-4-9 (PDF)
- 7- **Pourquoi recourir à l'écofiscalité dans la gestion des matières résiduelles et la prévention des déchets ?** Mémoire présenté à la commission sur l'Eau, l'environnement, le développement durable et les grands parcs de la ville de Montréal. Gilles Thériault, 1^{re} édition, 15-12-2019 : ISBN : 978-2-9818199-5-6 (imprimé), 978-2-9818199-6-3 (PDF). La version PDF de ce mémoire est disponible sur le site de la BANQ,
- 8- **Financement et mobilité durable**, Gilles Thériault, 20 janvier 2020, ISBN 978-2-98181199-7-0, version PDF disponible sur le portail de la BaNQ, 50 pages.
- 9- **Les défis du financement du transport en commun dans la grande région de Montréal**, Gilles Thériault, mai 2020. 2^{ième} édition, 51 pages, Lien de téléchargement ePub : <https://books.apple.com/ca/book/les-défis-du-financement-du-transport-en-commun-dans/id1516542867?l=fr>
- 10- **Étude sur la viabilité des finances publiques d'une métropole canadienne suite à la pandémie de COVID-19**, mémoire déposé à la Commission des finances et de l'administration de Montréal (CFA), 1^{ère} édition le 18 août 2020. ISBN : 978-2-9819049-2-8. La version PDF de ce mémoire est disponible sur le site de la BANQ,
- 11- **La tarification du transport collectif de la région de Montréal**, Gilles Thériault, Édition Terres et Eaux, septembre 2020. Lien de téléchargement ePub : <https://books.apple.com/us/book/la-tarification-du-transport-collectif-dans-la-region/id1532427046?ls=1>
- 12- **Assurer la planification du financement du transport collectif au Québec**, Gilles Thériault, décembre 2020, ISBN 978-2-925146-00-1 (ePub), 978-2-925146-01-8 (PDF), 978-2-925146-02-5 (imprimé), lien de téléchargement ePub : <https://books.apple.com/us/book/assurer-la-planification-du-financement-du-transport/id1544804093?ls=1>
- 13- **Le rapport du Vérificateur de la ville de Montréal**, 2^{ième} trimestre 2021, ISBN : ISBN 978-2-7647-1839-1 (en ligne)
- 14- **Le financement et la priorisation des activités et des services municipaux offerts aux citoyens, citoyennes et aux entreprises de Montréal. Dépôt du mémoire** à la Commission des finances et de l'administration de Montréal (CFA), Gilles Thériault, 27 mai 2022, ISBN 978-2-925146-06-3 (ePub)
- 15- **Mémoire présenté à la CMM dans le cadre de la consultation publique sur le projet de politique métropolitaine d'habitation**, Gilles Thériault, 15 août 2022. Fichier PDF est disponible sur demande.
- 16- **Le développement du mouvement coopératif en habitation au Québec**, essai et livre blanc, Gilles Thériault, 3^{ième} trimestre 2022, ISBN 978-2-925146-07-0 (ePub) et 978-2-925146-08-7 (PDF), 130 pages <https://books.apple.com/us/book/le-de-veloppement-du-mouvement-coope-ratif-en/id6443280068?ls=1>
- 17- Forum sur la fiscalité montréalaise, 7 novembre 2022, ville de Montréal, 37 pages, lien de téléchargement : <https://montreal.ca/articles/fiscalite-municipale-diversifier-le-financement-de-la-ville-38239>
- 18- **Livre blanc municipal, pour un partenariat de fiscalité et de solidarité**, Gilles Thériault et Pierre Pagé, 31 janvier 2023, ISBN ISBN 978-2-925146-09-4 (PDF), 92 pages. <http://collections.banq.qc.ca/document/i1iLiQV60g3cdcUyancuTA>

Lettres aux ministres et à la mairesse de Montréal, 15 février 2023

Madame Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales⁸⁷ et de l'Habitation et madame France-Élaine Durenceau ministre responsable de l'habitation, madame Sonia Bélanger⁸⁸, ministre déléguée à la santé et aux Aînés, monsieur le ministre de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie, ministre responsable du Développement économique régional, ministre responsable de la Métropole et de la région de Montréal⁸⁹.

Madame et monsieur les ministres, la crise de l'abordabilité et de l'accès au logement est de plus en plus présente dans nos régions. Les rénovictions entraînent aussi leurs lots d'inconforts dans les villes du Québec. Nous pensons qu'à l'exemple des huit autres provinces canadiennes, que la mise en place d'une aide du gouvernement provincial est urgente dans le domaine du logement.

Le présent projet porte sur la création d'un **Programme de Report des Impôts Fonciers (PRIF)**. Le report des impôts fonciers, il permet aux aînés des centres urbains de demeurer dans leur maison ou aux familles qui se qualifieront, d'accéder plus facilement à la propriété.

Nous nous sommes inspirés des programmes qui existent les provinces canadiennes et dans plusieurs états américains. Le report d'impôts fonciers n'entraîne pas de perte de revenus pour la ville. Ce programme est semblable au système de prêts étudiants gouvernemental avec une garantie supplémentaire, l'unité d'habitation. Parmi les programmes en place au Canada, celui de la Colombie-Britannique existe depuis quatre décennies, en 2019 ce programme aidait plus de 36550 personnes et en 2021 c'est 65 505 personnes qui en bénéficient. Sept autres provinces ont des programmes semblables.

Nous avons soumis un mémoire 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 une recommandation au conseil municipal lors de la séance du 5 juin 2019 afin d'effectuer une étude de faisabilité.

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

Nous souhaitons que le gouvernement du Québec via **la ministre des Affaires municipales, la ministre de l'Habitation et le ministre responsable du Développement économique régional et qui est aussi responsable de la Métropole et de la région de Montréal et du développement économique de l'innovation et de l'énergie** considèrent cette proposition à sa juste valeur et que ce projet, à moyen terme, débouche sur une étude de faisabilité et sur un projet de loi.

Veuillez agréer, mesdames, messieurs les ministres, l'expression de mes salutations distinguées.

Signé : Gilles Thériault _____

⁸⁷ Andree.Laforest.CHIC@assnat.qc.ca , ministre@mam.gouv.qc.ca

⁸⁸ Sonia.Belanger.PREV@assnat.qc.ca, ministre.deleguee@msss.gouv.qc.ca

⁸⁹ Pierre.Fitzgibbon.TERR@assnat.qc.ca , ministre@economie.gouv.qc.ca

Lettre du 15 février 2023

Mesdames Valérie Plante⁹⁰, mairesse de Montréal, Dominique Ollivier, présidente du Comité exécutif⁹¹

Madame Valérie Plante et madame Dominique Ollivier,

La crise de l'abordabilité et de l'accès au logement est de plus en plus présente dans nos régions. Les rénovictions entraînent aussi leurs lots d'inconforts dans les villes du Québec. Nous pensons qu'à l'exemple des huit autres provinces canadiennes, que la mise en place d'une aide du gouvernement provincial est urgente dans le domaine du logement.

Le présent projet porte sur la création d'un **Programme de Report des Impôts Fonciers (PRIF)**. Le report des impôts fonciers, il permet aux aînés des centres urbains de demeurer dans leur maison ou aux familles qui se qualifieront, d'accéder plus facilement à la propriété.

Nous nous sommes inspirés des programmes qui existent les provinces canadiennes et dans plusieurs états américains. Le report d'impôts fonciers n'entraîne pas de perte de revenus pour la ville. Ce programme est semblable au système de prêts étudiants gouvernemental avec une garantie supplémentaire, l'unité d'habitation. Parmi les programmes en place au Canada, celui de la Colombie-Britannique existe depuis quatre décennies, en 2019 ce programme aidait plus de 36550 personnes et en 2021 c'est 65 505 personnes qui en bénéficient. Sept autres provinces ont des programmes semblables.

Nous avons soumis un mémoire 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 une recommandation au conseil municipal lors de la séance du 5 juin 2019 afin d'effectuer une étude de faisabilité.

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

Nous souhaitons que la ville de Montréal travaille en collaboration avec le gouvernement du Québec afin que tous les niveaux de gouvernement considèrent cette proposition à sa juste valeur et que ce projet, à moyen terme, débouche sur une étude de faisabilité et sur un projet de loi.

Veuillez agréer, madame la mairesse et madame la présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Signé : Gilles Thériault. _____

⁹⁰ valerie.plante@ville.montreal.qc.ca

⁹¹ dominique.ollivier@montreal.ca

À propos de l'auteur⁹²

Présentation de l'auteur ; Gilles Thériault

Gilles Thériault est un essayiste. Il possède un diplôme de d'études supérieures spécialisées en commerce électronique (DESS-CE) du HEC de Montréal. Il est aussi un ex-conseiller municipal. Avant cette expérience, il a œuvré pendant une trentaine d'années en architecture d'entreprise, en architecture d'affaires et en développement de systèmes d'information, en assurance qualité, en audit et en conformité réglementaire. Il a travaillé pour plusieurs grandes entreprises du Québec, Hydro-Québec, la CDPQ, un ministère québécois (Immigration), et aussi trois grandes banques canadiennes (Desjardins, Nationale et Laurentienne).

Parmi les essais qu'il a écrits, il y a : les défis du financement du transport en commun dans la grande région de Montréal ; Étude sur la viabilité des finances publiques d'une grande métropole canadienne suite à la pandémie de COVID-19 ; Projet de création d'un programme de report des impôts fonciers du Québec (2017, 2019, 2023), Pourquoi recourir à l'écofiscalité dans la gestion des matières résiduelles et la prévention des déchets ? La tarification du transport collectif de la région de Montréal et aussi Assurer la planification du financement du transport collectif au Québec duquel un mémoire a été présenté à la consultation publique de l'ARTM au sujet de la planification stratégique dans les transports collectifs. Livre blanc municipal 2023. Plusieurs sont disponibles dans l'Apple Book Store en format ePUB sous le nom de l'auteur ou en demandant un fichier PDF à l'auteur.

Gilles Thériault, Montréal, Québec, Gilles.theriault51@gmail.com

Présentation du responsable de Montréal Pour Tous ; Pierre Pagé

Pierre Pagé possède un diplôme d'études approfondies (DEA) en sociologie de l'École des Hautes Études en Sciences sociales de Paris. Il a été responsable de l'animation sociale au Conseil de développement social de Montréal puis du POPIR. À La Clinique communautaire de Pointe-St-Charles, il a été organisateur communautaire et responsable de la formation. Aux Productions Virage, il a été responsable des Tournées communautaires. À l'Institut de Coopération pour l'Éducation des Adultes (ICÉA), il a été agent de développement aux régions. À la retraite depuis 2011, il a consacré beaucoup d'énergie à organiser et représenter Montréal Pour Tous.

⁹² Un don de 20\$ est suggéré, par copie, pour permettre de financer l'organisme [Montréal Pour Tous](#) qui est composé de bénévoles et qui n'est pas subventionné