

Association des propriétaires du Québec (APQ)
10720 Boulevard St-Laurent
Montréal (Québec), H3L 2P7
Tél. : (514) 382-9670
Sans frais : 1-888-382-9670
Courriel : info@apq.org
www.apq.org

Montréal, mardi le 5 février 2019

Projet de loi n°3 : Loi visant l'instauration d'un taux unique de taxation scolaire
Commission des finances publique

ORDRE DU JOUR

- Présentation de l'Association des Propriétaires du Québec

1. Augmentation de loyer et baisse du compte de taxes scolaires
2. Exemples d'autres pays
3. Réforme du droit locatif résidentiel

- Conclusion

PRÉSENTATION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 et défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, en regroupant aujourd'hui plus de 17 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Cette implication de l'APQ dans tous les dossiers sociaux-économiques qui concernent l'habitation, s'est faite en communication et en collaboration avec les principales instances gouvernementales et municipales.

L'APQ, par son partenariat avec le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) en 2003, crée une coalition stratégique forte afin de défendre au mieux la cause des propriétaires auprès du gouvernement, des médias et du grand public.

L'APQ offre également à ses membres des services tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif. Le principal regroupement de propriétaires de logements locatifs du Québec, qu'est l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), fournit à ses membres une panoplie de services et de réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec son journal mensuel "Le Propriétaire", qui est édité depuis plus de 30 ans.

1. Augmentation de loyer et baisse du compte de taxes scolaires

Le Québec possède un système de fixation de loyers très stricte qui impose aux propriétaires de logements locatifs du Québec d'inclure dans le calcul d'augmentation de loyer certaines dépenses. Il est notamment question des variations des comptes de taxes scolaires, des taxes municipales et des assurances.

Le Règlement sur les critères de fixation de loyer(1) adopté en vertu de la Loi sur la Régie du logement, prévoit que les augmentations de taxe d'un immeuble, autant scolaires que municipales, font partie du calcul d'augmentation de loyer :

"3. Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de réajustement de loyer modifie le loyer au terme du bail en tenant compte, le cas échéant, selon la part attribuable au logement, des critères suivants: 1° la variation entre les taxes foncières municipales et de services exigibles au cours de la période de référence et celles exigibles durant l'année suivante et, la variation entre les taxes foncières scolaires exigibles au cours de l'année précédant la période de référence et celles exigibles durant cette période;"

Outre le fait que le propriétaire doit année après année prendre le blâme des augmentations dues aux taxes municipales par exemple, il est faux de croire que les propriétaires profiteront d'une baisse de taxes scolaires sans l'appliquer à son calcul d'augmentation.

Même si un propriétaire a vu son compte de taxes scolaires diminuer en 2018, il ne faut pas oublier que les autres dépenses de l'immeuble, dont les assurances et les taxes foncières, elles augmentent. Il faut aussi prendre en compte les travaux effectués autant dans l'immeuble que dans les logements. Le calcul final tient donc nécessairement compte des réductions, s'il y a lieu, des taxes scolaires.

Certaines années, notamment lorsqu'il y a des augmentations de valeur en même temps qu'une augmentation du taux de taxation, l'augmentation strictement pour les taxes est trop élevée et certains propriétaires décideront de l'assumer plutôt que de la transférer au locataire.

Chaque année, la Régie du logement émet des pourcentages servant au calcul des augmentations des loyers, conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer.

Les locataires, appuyés dans leur idée par les associations de locataires, se fient principalement à ces taux. Et cette année, plus que les autres, par la médiatisation des baisses de taxes, les locataires ont le sentiment que leur loyer devrait baisser en 2019, ce qui est faux dans bien des cas. En effet, les chiffres médiatisés ne sont que des estimations et le propriétaire doit faire ses propres calculs car chaque immeuble est différent avec les taux d'ajustement de loyer annoncés chaque année.

Mais selon les pourcentages applicables de la Régie du logement pour 2019, dont les dépenses pour les travaux majeurs, le total des dépenses majeures sera multiplié par 2.7%. Même si cela représente un retour sur investissement de plus de 35 ans, le montant s'appliquera contre la baisse de taxes scolaires reçue dans le calcul de la modification du prix du loyer.

De nombreuses villes ont revu le rôle d'évaluation pour les trois prochaines années. À Sherbrooke, les immeubles de 6 logements et plus connaissent une hausse moyenne de 6,9%. À Laval et à Québec, la hausse moyenne est de 10,1%.

D'ailleurs selon le communiqué émis par la Régie du logement(2), celle-ci rend disponible un tableau qui montre les augmentations accordées par le tribunal de 2013 à 2018. La moyenne des cas qui ont été soumis au tribunal est de 2.8% d'augmentation de loyer.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) croit que la baisse de taxes scolaires serait équitable et calculée selon la valeur de chacun si le système de financement était modifié.

La perception négative dans les médias n'affecterait plus la relation locateur-locataire qui est déjà tendue due aux règles de la Régie du logement qui datent de 1980.

Comme demandé en 2018 pour la Loi portant réforme du système de taxation scolaire, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) recommande que les taxes scolaires soient retirées du calcul d'augmentation de loyer.

Le fait d'avoir un mode de financement directement au contribuable pour le financement scolaire éviterait d'affecter le loyer des locataires basé strictement sur la valeur de l'immeuble dans lequel ils résident.

L'APQ suggère en conséquence, dans une optique de réforme du système de taxation, d'évaluer la possibilité que chaque individu soit imposé individuellement.

2. Exemples d'autres pays

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), il est temps de réformer le système de fixation de loyer. La volonté d'instaurer un taux de taxation unique serait aussi l'occasion de changer une partie du Règlement sur les critères de fixation de loyer pour ce qui attrait aux comptes de taxes scolaires.

Plusieurs pays et provinces au Canada taxent les propriétaires et non le locataire, mais les propriétaires ne se voient pas imposer un règlement qui leur inclut de refacturer aux locataires les variations.

Aux États-Unis, seuls les propriétaires paient les impôts locaux et la taxe foncière, les locataires ne paient que leur loyer.

En Ontario, les coûts d'occupation désignent l'impôt foncier municipal(3). Tout le monde paie cet impôt. Pour les locataires, cet impôt est payé indirectement au moyen du loyer.

Mais les propriétaires n'ont pas à le mettre dans une grille de calcul pour les augmentations de loyer comme au Québec. L'Ontario émet seulement un taux maximal d'augmentation de loyer chaque année. En 2019, le taux légal d'augmentation des loyers(4) est de 1,8 % pour les augmentations prises du 1er janvier au 31 décembre 2019.

En Alberta, il existe la Property tax : "Only property owners, not tenants, are entitled to file this School Support Notice" (5). Seuls les propriétaires de biens sont taxés et il n'y a pas de limites à l'augmentation de loyer qu'envoie un propriétaire. Le libre-marché et la négation sont donc mis de l'avant(6).

D'autres pays, comme la France, imposent une taxe qui est payable directement par chaque citoyen.

En France, cette taxe d'habitation(7) est un impôt s'appliquant à chaque personne (propriétaire ou locataire ou occupant à titre gratuit) disposant d'un bien immobilier. Elle est payée par la personne ayant la disposition ou la jouissance à titre privatif des locaux imposables au 1er janvier de l'année d'imposition.

3. Réforme du droit locatif résidentiel

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), la réaction que suscite la baisse de taxes scolaires, est le signe qu'une réforme du droit locatif doit être mise de l'avant sans tarder.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) continue à revendiquer une réforme du droit locatif québécois par la modification du Code civil du Québec et de la Loi sur la Régie du logement et ses règlements, sur certains aspects.

Une loi vieille de plus de 35 ans n'est évidemment plus d'actualité et l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut que constater que depuis sa mise en application, les droits et obligations entre les locataires et les propriétaires sont inégaux.

En effet, le Protecteur du citoyen mentionnait déjà son inquiétude dans son rapport annuel 2012-2013, et qu'aucun projet de loi n'ait été déposé afin de réformer en profondeur la Loi sur la Régie du logement. La législation québécoise en matière de logement est certainement l'une des plus sévères et restrictives au monde pour les propriétaires d'immeubles. Le Code civil du Québec compte actuellement plus de deux cents articles portant directement ou indirectement sur la location d'une demeure.

Notamment, cette réforme devrait avoir lieu par l'introduction de la possibilité pour le locateur d'exiger un dépôt de garantie, garantissant toute somme due en vertu du bail, que ce soit le paiement du dernier mois de loyer, ou les dommages faits au logement.

Ensuite, la réforme devrait prévoir le libre marché et retirer la protection faite au logement concernant le loyer le plus bas payé au cours des douze derniers mois. En effet, cette protection du prix de loyer n'est pas nécessaire entre deux locataires.

De nombreux correctifs doivent également être étudiés relativement à l'application du droit locatif à la Régie du logement, le délai avant une audience et le nombre limité de ressources sont du nombre. Une réforme de notre droit locatif est requise, notamment relativement à la méthode de fixation du loyer si nous voulons que le parc immobilier locatif québécois reste sécuritaire.

Finalement, autour de cette réforme dans la loi, devraient graviter des programmes gouvernementaux visant à favoriser l'investissement immobilier et le maintien du parc immobilier actuel, soit des incitatifs fiscaux ou des subventions pour rénovations, et des programmes d'aide à la personne plutôt que des subventions pour ériger de nouveaux immeubles à loyer modique.

Conclusion

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) termine en vous remerciant de prendre le temps de lire ses recommandations et encourage le Gouvernement à s'attarder sur une réforme sur la façon de venir en aide autant aux propriétaires qu'aux locataires.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste disponible pour dialoguer afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs et à les soutenir dans son rôle de porte-parole.

(1) <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/R-8.1%2C%20r.%202>

(2) <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/actualites/le-calcul-de-l-augmentation-des-loyers-en-2019>

(3) <https://etablissement.org/ontario/vie-quotidienne/finances-personnelles/impots-et-taxes/quel-est-le-regime-d-impots-au-canada/>

(4) <https://www.ontario.ca/fr/page/le-taux-legal-daugmentation-des-loyers-pour-lontario>

(5) <https://calgary.ca/cfod/finance/Pages/Property-Tax/Property-Tax-School-Support-Facts.aspx>

(6) <https://www.landlordandtenant.org/notices/rent-increase/>

(7) <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F42>