

CCE – 006M  
C.P. – P.L. 166  
Réforme du système  
de taxation scolaire



**Association des Propriétaires du Québec (APQ)**

10720, Boul. St-Laurent  
Montréal (Québec), H3L 2P7  
Tél. : (514) 382-9670  
[www.apq.org](http://www.apq.org)

**Projet de loi no 166: Loi portant réforme du système de taxation  
scolaire**

Recommandations présentées à la Commission de la Culture et de l'Éducation  
Québec, Janvier 2018



## I- 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.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a été fondé en 1981 par des propriétaires de la région estrienne qui ont uni leurs forces et leurs ressources afin de travailler à la défense et à la promotion des droits et des intérêts des propriétaires de logements.

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, en regroupant aujourd'hui plus de 16 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Cette implication de l'APQ et du RPHL 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 et le RPHL, grâce à leur perpétuel développement, offrent de plus en plus de services et d'avantages à leurs membres tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif, des réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec leur journal mensuel «Le Propriétaire», qui est édité depuis plus de 25 ans. À ce jour, l'APQ et le RPHL participent à plusieurs discussions parlementaires et effectuent plusieurs interventions tant dans les journaux que lors d'émissions télévisées et radiophoniques.



## II- CONTEXTE

Actuellement, les propriétaires d'immeubles doivent payer la taxe scolaire à la commission scolaire qui dessert le territoire où se situe leur immeuble, basée sur l'évaluation foncière qui en est faite. Le *Projet de loi no 166, Loi portant réforme du système de taxation scolaire*, veut uniformiser le taux de taxation, tout en exemptant de la taxation les premiers 25 000\$ de valeur des immeubles imposables. On y introduit également une subvention afin de compléter les revenus des commissions scolaires.

Dans le contexte d'une réforme concernant la taxation scolaire, l'APQ souhaite porter à l'attention de la Commission, un autre irritant en ce qui a trait au système de taxation et la réglementation actuelle : soit la pluralité des modes de taxation et l'utilisation de la valeur foncière pour se faire, sans égard aux individus qui habitent l'immeuble.

L'APQ en profite également pour vous sensibiliser à la situation des propriétaires de logements et à la désuétude des règles actuelles en matière de droit locatif. Nous souhaitons en conséquence vous soumettre respectueusement le point de vue des propriétaires ainsi que nos recommandations et questionnements, afin de vous orienter dans vos décisions.

## III- RECOMMANDATIONS

### **Éviter de multiplier les modes de taxation**

L'APQ comprend que le gouvernement souhaite faire disparaître les iniquités et établir une façon plus uniforme de gérer la taxe scolaire. Toutefois, on comprend également que le Québec entend compenser pour une baisse de revenus qui risque de se produire dans plusieurs commissions scolaires. Nous constatons également que les taxes scolaires ne rapportaient pas plus de 18 et 20% des revenus totaux des commissions scolaires en 2013-2014 <sup>(1)</sup>, pourcentage qui devrait diminuer avec l'arrivée des nouvelles mesures. De plus, si on compare avec les autres provinces canadiennes, des données de 2010 de Statistique Canada présentent que les revenus de taxation scolaire représentaient au Québec 14.1% des revenus totaux des commissions scolaires, s'agissant de la moitié moins que les autres provinces utilisant ce mode de financement, sauf une seule autre province <sup>(2)</sup>. Ainsi, la majorité des revenus se retrouve déjà à être financée par le gouvernement. L'APQ se demande s'il est réellement nécessaire de maintenir un tel système de taxation pour récolter cette taxe: c'est l'ensemble des contribuables qui fournissent les fonds au gouvernement provincial, et paient l'autre partie directement à la commission scolaire qui dessert le territoire où se trouve leur immeuble. Pour l'APQ, il s'agit d'une multiplication des démarches, une double taxation, pour des fonds qui proviennent de toute façon des poches des contribuables.



Pourquoi le Québec ne distribuerait-il pas lui-même la totalité des fonds dédiés aux commissions scolaires, de façon équitable, sans que le contribuable n'intervienne une deuxième fois? Ou que la taxe municipale serve en partie, aux intérêts des commissions scolaires situées sur leur territoire? L'APQ est en faveur d'un système de taxation direct aux individus plus semblable à l'impôt provincial. L'APQ recommande en conséquence d'évaluer la possibilité de regrouper la taxation de façon à éviter la lourdeur de différents paliers de taxation.

### **Taxe scolaire et fixation des loyers**

Pour des raisons d'équité, notamment, l'APQ recommande un système de taxation qui taxerait les individus directement, plutôt qu'utiliser la valeur d'un immeuble et ce, peu importe le nombre de résidents qui l'habitent.

Une des raisons à cela est la particularité des immeubles à logements multiples et des loyers.

Le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* 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;

[ ... ]<sup>(3)</sup>

Bien qu'en soit, l'idée de faire assumer l'augmentation d'une taxe directement à l'occupant (locataire) est ce qui doit prévaloir, il n'en reste pas moins que c'est le propriétaire, chaque année, qui a l'odieux de transmettre l'augmentation de taxes à ses locataires, par le biais d'une augmentation de loyer. De plus, on établit la taxe scolaire sur la valeur de l'immeuble du propriétaire, en ne prenant aucunement en considération le nombre d'individus qui y habitent, et sans égard à leur condition sociale. Une imposition directe à la personne permettrait d'aller chercher les revenus de façon plus équitable entre les individus selon l'APQ. Un locataire à faible revenu n'a pas à assumer, selon nous, la même contribution qu'une famille aisée, ce qui est tout de même difficile à départager en imposant la contribution en fonction de la valeur de l'immeuble dans lequel il habite et partage avec d'autres personnes.

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. Malheureusement pour



eux, il s'agira alors d'une perte de revenu par rapport aux dépenses : le propriétaire qui doit faire une augmentation de loyer pour couvrir les augmentations de taxes, n'a aucun revenu supplémentaire au bout du compte, il n'est que le percepteur pour la Ville ou la Commission scolaire. Au contraire, s'il ne fait pas l'augmentation, il subira une diminution de ses revenus par rapport à ses dépenses. qu'il ne pourra pas récupérer l'année suivante pour éviter une trop grande augmentation au locataire : la loi ne le permet tout simplement pas. Les sommes d'argent que le propriétaire doit remettre à la Ville ou à une Commission scolaire, il ne les a pas pour la conservation de son immeuble en bon état ou pour des améliorations au bénéfice des locataires.

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

Inutile de rappeler que les hausses de taxes municipales ou scolaires ne sont pas les seules dépenses d'un propriétaire qui peut affecter le coût du loyer. Rares sont les propriétaires qui, suite aux augmentations qui fusent de toutes parts, sont en mesure d'obtenir une hausse de revenu nette... Pourtant, ce sont les propriétaires qui sont pointés du doigt lorsque vient le temps des augmentations de loyer. Le Règlement sur les critères de fixation de loyer ne permet pas un étalement de l'augmentation de la taxe à travers les années. Prenons de plus en considération le taux d'inoccupation qui était de 3,4% au niveau provincial selon les dernières données de la SCHL <sup>(4)</sup>, rendant la location encore plus difficile. Les propriétaires sont donc souvent pris entre l'arbre et l'écorce concernant les augmentations de loyer.

C'est également au propriétaire d'ouvrir un dossier à la Régie du logement pour faire fixer le coût de son loyer si le locataire conteste une augmentation, même dans les cas où elle a été faite selon le calcul et est tout à fait justifiée. On fait donc reposer sur les épaules d'un propriétaire foncier le rôle de percepteur de taxes scolaires et municipales. Et c'est aussi lui qui devra assumer les frais de cour pour réclamer son dû en cas de refus ou d'incapacité de payer du locataire!

Les propriétaires cherchent de la relève pour leurs propriétés, mais les taxes scolaires et municipales qu'ils paient en partie dans leur rôle de percepteur auprès des locataires, est une pression supplémentaire pour tout nouvel acheteur. Retirer une taxe au propriétaire afin que chacun paie directement et individuellement sa part : l'APQ est d'avis que cette donnée pourra être prise en considération lors de l'achat d'un immeuble à revenus afin d'éviter de décourager les jeunes entrepreneurs de la relève. On augmente les valeurs, on augmente les taxes, mais on n'est pas en mesure d'augmenter les loyers en conséquence : la rentabilité ne suit plus les dépenses et les liquidités manquent.

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



## **Réforme du droit locatif résidentiel et de la méthode de fixation de loyer**

L'APQ revendique une réforme du droit locatif québécois de façon générale, par la modification du *Code civil du Québec* et de la *Loi sur la Régie du logement* et ses règlements. Une loi vieille de plus de 30 ans n'est évidemment plus d'actualité et l'APQ ne peut que constater que depuis sa mise en application, les droits et obligations entre les locataires et les propriétaires sont inégaux. La législation québécoise en matière de logement est certainement l'une des plus sévères et restrictives au monde pour les propriétaires d'immeubles.

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. En effet, le Protecteur du citoyen se disait insatisfait, dans son rapport annuel 2016-2017, des longs délais qui perdurent <sup>(5)</sup>.

Une réforme de notre droit locatif implique également de revisiter la méthode de fixation du loyer si nous voulons que le parc immobilier locatif québécois reste sécuritaire. Actuellement, le pourcentage applicable dans une augmentation de loyer, pour les travaux majeurs effectués, est l'équivalent du taux d'intérêt versé par les institutions financières sur un certificat de dépôt à terme de cinq ans, plus 1% <sup>(6)</sup>. Il est bien évident que lorsque la dernière réforme a eu lieu, les taux de certificat de dépôt à terme de cinq ans approchaient les 18%. Mais à l'heure actuelle, les taux se situent aux alentours de 1,4% selon les dernières données de la Banque du Canada. Depuis les dernières années, le pourcentage applicable aux travaux de rénovations pour fins de calcul du taux d'augmentation de loyer oscille donc autour de 2,4%. Autrement dit, seulement 2,4% du montant des travaux majeurs pourra être considéré dans une augmentation de loyer. La méthode actuelle nous donne des rendements nettement inférieurs à ce qui est requis pour permettre au propriétaire de rénover son immeuble tout en demeurant rentable, alors que d'un autre côté, les normes, notamment au niveau de la sécurité incendie, ne cessent de se resserrer.

Il est impensable pour un propriétaire de rénover adéquatement et trouver un organisme prêteur avec un amortissement actuel qui dépasse les 40 ans!

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.



#### IV- CONCLUSION

L'APQ tient à vous remercier pour l'intérêt que vous portez à son positionnement sur le sujet.

L'Association des Propriétaires du Québec reste disponible pour répondre à vos questions et sera heureuse de participer à toute table de consultation, afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs et à les soutenir dans son rôle de porte-parole.

#### V- BIBLIOGRAPHIE

- (1) *Rapport du comité d'experts sur le financement, l'administration, la gestion et la gouvernance des commissions scolaires*, mai 2014, en ligne: <  
[http://www.education.gouv.qc.ca/fileadmin/site\\_web/documents/PSG/politiques\\_orientations/rapport\\_comiteCS\\_mai2014v3p.pdf](http://www.education.gouv.qc.ca/fileadmin/site_web/documents/PSG/politiques_orientations/rapport_comiteCS_mai2014v3p.pdf)>, à la p. 82.
- (2) *Idem*, à la p. 83
- (3) *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, chapitre R-8.1, r. 2, art. 3 (1).
- (4) Taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comprenant 3 logements et plus dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus du Québec, *Rapport sur le marché locatif*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, automne 2017.
- (5) *Rapport annuel 2016-2017*, Le Protecteur du citoyen, Assemblée nationale du Québec, p 146.
- (6) *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, chapitre R-8.1, r. 2, art. 3.1.