



Association des Propriétaires du Québec

10720 Boul. 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 21 novembre 2023

Consultations particulières et auditions publiques sur le Projet de loi n° 39, Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives

PLAN

PRÉSENTATION

1. MISE EN CONTEXTE

2. COMMENTAIRES ET QUESTIONNEMENTS

3. RECOMMANDATIONS

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 bientôt 40 ans.

1. MISE EN CONTEXTE

Madame Andrée Laforest, Ministre des Affaires municipales, a déposé le 2 novembre dernier le Projet de loi n° 39, Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives.

Ce Projet de loi touche plusieurs aspects reliés au domaine municipal et plusieurs lois devront être revues, dont celles touchant aux pouvoirs octroyés aux municipalités. Parmi les dispositions du Projet de loi touchant plus particulièrement les propriétaires locatifs, se trouve l'octroi aux municipalités du pouvoir d'imposer une taxe basée sur la valeur foncière à l'égard des immeubles comportant un logement vacant ou sous-utilisé à des fins d'habitation, sous réserve de certaines conditions.

Pour ce faire, le Projet de loi propose l'ajout des articles 500.5.1 à 500.5.3 à la Loi sur les cités et villes et l'équivalent aux articles 1000.5.1 à 1000.5.3 du Code municipal du Québec. Ces articles permettent ainsi l'imposition d'une taxe d'un maximum d'un pour cent (1%) de la valeur imposable de l'unité d'évaluation dans laquelle l'immeuble est compris, dans le cas où un logement est vacant ou sous-utilisé pendant un minimum de 180 jours d'une année donnée. Les critères permettant de constater la vacance ou la sous-utilisation devront être définis dans le règlement des municipalités et certaines exceptions s'appliquent.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) concentrera ses commentaires sur cette portion du Projet de loi. L'Association des Propriétaires du Québec (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.

2. COMMENTAIRES ET QUESTIONNEMENTS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) comprend l'intention de la Ministre de mettre à la disposition de la population le maximum de logements que possible. En effet, il y a actuellement un taux d'inoccupation historiquement bas au Québec de 1.7%. Toutefois, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate avec désolation qu'on tente une fois de plus de dicter aux propriétaires quoi faire avec leur immeuble. Plutôt qu'être un incitatif à rendre le logement disponible sur le marché locatif à long terme, cette mesure dicte plutôt quoi faire au propriétaire avec son bien immobilier, sous peine d'amende déguisée. Il est malheureux de constater l'ajout de ce fardeau financier sur les épaules des propriétaires, à un moment particulier où on a besoin d'investissement immobilier.

RÉSIDENCES DE TOURISME

Nous comprenons que le gouvernement cherche à diminuer, voir stopper les locations à court terme en permettant la taxation des établissements d'hébergement touristique généraux du genre « résidence de tourisme » et ce, peu importe la durée d'occupation dans une année.

Selon le Règlement sur l'hébergement touristique, une « résidence de tourisme » est « un établissement, autre qu'une résidence principale, où est offert de l'hébergement en appartements, maisons ou chalets meublés, incluant un service d'autocuisine ».

Avec égards, le Gouvernement pourrait se demander pour quelles raisons la location court terme est attrayante pour certains propriétaires, plutôt que la location à long terme. De plus, le manque de logements n'est attribuable qu'en faible partie à la location court terme. Selon les constats de Tourisme Montréal à la fin mars 2023, la Ville de Montréal répertorie environ 7000 logements sur l'île de Montréal⁽¹⁾. On répertorie pourtant 795 000 ménages locataires sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CCM) en 2021⁽²⁾; ce ne sont pas les quelques habitations utilisées à titre de résidence de tourisme qui régleront la situation.

La location touristique à court terme est déjà encadrée par des lois municipales et provinciales, par des règlements de zonage, la nécessité d'enregistrement et/ou de permis. Ainsi, si toutes les règles en la matière sont respectées, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne voit pas pourquoi on viendrait taxer encore plus un propriétaire pour l'usage qu'il décide de faire de son logement et ce, en toute légalité.

En effet, une des raisons qui pourrait freiner la location résidentielle est que le droit locatif résidentiel est encadré de façon si stricte et par des lois et règlements parfois si désuets qu'on se retrouve devant des impasses financières. Donnons à titre d'exemple les difficultés pour les propriétaires d'effectuer des travaux de rénovation sans être pris à la gorge, alors qu'il est ardu d'imposer par la suite une quelconque augmentation de loyer. Le thème est plus largement abordé dans la section suivante des présentes.

S'il faut continuer les mises en chantier ou rénover des logements/immeubles existants, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que ce n'est malheureusement pas en ajoutant des mesures punitives aux règles existantes déjà trop strictes, qu'on attirera des investisseurs. En restreignant la flexibilité des propriétaires, on contribue à dissuader l'investissement dans le marché locatif, qui a pourtant grandement besoin d'aide.

Il faut rendre la location résidentielle intéressante en dépoussiérant sa réglementation, plutôt que d'attacher les propriétaires avec une taxation supplémentaire.

AUTRES RAISONS

Aucun propriétaire ne laissera son bien inoccupé pour le plaisir de le faire. Il y a toujours une raison sous-jacente légitime. N'oublions pas que la majorité des propriétaires immobiliers au Québec est constituée de « petits propriétaires » possédant peu d'immeubles et ayant la plupart du temps peu de marge de manœuvre. Avec les règles strictes du droit locatif, combinées aux taux d'intérêts en hausse, il est fort possible de voir sur le marché des logements vacants pour lesquels des travaux ne sont pas

en cours et ne peuvent l'être à court ou moyen terme, se retrouvant dans un gouffre financier. Il serait insensé d'ajouter une taxe payable sur ces logements.

Plusieurs logements nécessitant des travaux importants seraient disponibles à la location si des subventions à la rénovation ou des crédits d'impôts étaient rapidement mis en place. Nous saluons bien entendu la prolongation jusqu'en 2032 du pouvoir des municipalités et municipalités régionales de comté de fournir de l'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles dans le Projet de loi. Toutefois, l'APQ voit peu ou pas d'aide financière provenant des villes axée sur les immeubles à logements résidentiels.

L'APQ demande l'octroi d'incitatifs, autant fiscaux qu'au moyen de subventions, pour les travaux dans les immeubles locatifs résidentiels au Québec. Les coûts afin de maintenir nos immeubles en bon état ont augmenté; Cela a comme effet de rendre plus que nécessaires des augmentations de loyer raisonnables, ce qu'il est actuellement impossible d'accomplir avec la méthode de fixation des loyers désuète qui est en vigueur. Ces aides pourraient être autant offertes par des crédits/subventions provinciales que municipales.

En 2023, le taux applicable pour le calcul d'augmentation de loyer pour les travaux majeurs effectués est de 3.8%, mais il faudra 26 ans pour un retour sur investissement : cela représente une augmentation de loyer de 3.17\$ pour chaque 1000.00\$ de travaux effectués. En date du 17 novembre 2023, avec un prêt hypothécaire de 100 000\$ pour des travaux du même montant, avec un taux d'intérêt de 6.49%, un propriétaire devra rembourser 669.22\$ par mois avec un amortissement de 25 ans.

Prenons un exemple simple : Loyer de 2000\$, avec des travaux majeurs à 100 000\$

- Le propriétaire aurait droit à une augmentation de 317.00\$ par mois en lien avec les travaux majeurs.

- Prêt de 100 000\$ sur 25 ans à 6.49%: le paiement serait de 669.22\$ par mois, soit plus du double.

Rappelons que selon le Manuel de planification du remplacement d'immobilisations de la SCHL, la durée de vie moyenne des composants principaux d'un immeuble oscille entre 15 et 30 ans ⁽³⁾.

L'APQ revendique depuis de nombreuses années un changement complet de la méthode de fixation de loyers et que les travaux majeurs puissent être amortis sur une période de 10 à 12 ans.

Une autre solution simple pour les travaux majeurs et qui pourrait encourager la rénovation, serait de permettre aux propriétaires et locataires de s'entendre sur l'augmentation de loyer des années futures, soit permettre l'étalement de l'augmentation suite aux travaux sur 3 ou 4 ans. Actuellement, la méthode en place oblige les propriétaires à réclamer les dépenses de l'année précédente en totalité. Il est impossible de s'entendre avec son locataire pour l'étaler sur les trois prochaines années par exemple. Toute somme non réclamée sera perdue l'année suivante.

Également, si des indices de fixation ne peuvent être retirés de la méthode utilisée par le Tribunal administratif du logement (TAL), il serait pertinent de revoir ces indices afin qu'ils reflètent à tout le moins la réalité.

3. RECOMMANDATIONS

Considérant ce qui précède, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suggère en conséquence que le présent Projet de loi soit modifié de la façon suivante :

Que les paragraphes du projet de loi consacrés à la taxation des logements dits vacants ou sous-utilisés soient retirés afin de conserver le statut quo actuel.

- Si le retrait des paragraphes ci-haut mentionnés ne peut être fait, prendre exemple sur la Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés du Canada, en taxant principalement les non-résidents canadiens.
-
- Que soit considéré comme n'étant pas vacant ni sous-utilisé, un logement loué à titre d'établissement d'hébergement touristique général du genre «résidence de tourisme» pour un minimum de 180 jours par an.

CONCLUSION

Pour terminer, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à vous remercier pour l'intérêt que vous portez à son positionnement sur le sujet.

Nous souhaitons qu'une réforme majeure soit amorcée et soyez assurés que l'APQ reste disponible pour répondre à vos questions et serait heureuse de participer à toute consultation, afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs et à les soutenir dans son rôle de porte-parole.

(1) <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1973785/hebergement-airbnb-logement-feu-vieux-montreal-tourisme>

(2) https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2023/06/Portrait_logement_locatif_5secteursCMM_Juin2023_F.pdf

(3) Manuel de planification du remplacement d'immobilisations https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pdfs/content/fr/63171_fr_w_acc.pdf