



Fédération des coopératives
d'habitation intermunicipale
du Montréal métropolitain

Hausses des taxes municipales pour les coopératives locatives à but non lucratif d'habitation de l'île de Montréal, quelques constats et recommandations

Présenté dans le cadre de l'étude publique sur les effets fiscaux
des nouveaux rôles d'évaluation sur le fardeau fiscal des
contribuables montréalais

Ville de Montréal, Commission sur les finances et l'administration

24 mai 2012

Introduction

La FECHIMM salue la volonté de la Commission de documenter les impacts des hausses des taxes foncières auprès de ses partenaires terrain. Afin d'assurer une revitalisation urbaine continue et d'encourager les petits propriétaires à conserver leurs avoirs, c'est ensemble que nous devons réfléchir afin d'empêcher ou d'atténuer les augmentations brusques des comptes de taxes. La FECHIMM souhaite apporter ici sa lecture de la situation ainsi que quelques pistes de solution.

I- La FECHIMM

Fondée en 1983, la FECHIMM regroupe 450 coopératives d'habitation locatives, à but non lucratif, à possession continue, représentant 11 200 ménages coopérants et 75 % de la totalité des coopératives d'habitation du territoire métropolitain.

Les membres de la FECHIMM sont des propriétés collectives dites à possession continue, car elles sont extraites du marché spéculatif de façon permanente. Elles sont à but non lucratif car elles ne génèrent aucun revenu ni ristourne à leurs membres. Elles offrent des logements à prix économique grâce à l'auto gestion bénévole de leurs membres résidents. Ces deux critères suffisent à leur conférer hors de tout doute un statut non-spéculatif.

Les coopératives d'habitation fédérées à la FECHIMM ont pour mission d'offrir un logement dans les meilleures conditions de salubrité et au prix le plus économique, pour le plus grand nombre possible de ménages désireux de participer à la gestion de cette propriété collective.

La FECHIMM s'inspire des principes suivants: accessibilité pour les ménages à faibles revenus et non-discrimination dans le choix des membres-locataires, mixité des clientèles, appropriation de l'habitat, prise en charge et responsabilisation des sociétaires ainsi qu'autonomie de fonctionnement.

II- Problématique

La loi sur la fiscalité municipale

La loi sur la fiscalité ne permet pas jusqu'à présent de prémunir les coopératives d'habitation des hausses de taxes foncières. Comme elles sont à but non-lucratif, cela atteint leur équilibre financier.

Or, l'article 243.8. de la Loi sur la fiscalité municipale précise que pour une exonération de taxes, l'utilisateur doit, dans un but non lucratif, exercer une ou plusieurs des activités admissibles de façon que cet exercice constitue l'utilisation principale de l'immeuble. Est admissible, entre autres, toute activité exercée en vue d'assister des personnes opprimées, socialement ou économiquement défavorisées ou autrement en difficulté, ou encore empêcher que des personnes ne deviennent en difficulté. La plupart des membres de la FECHIMM remplissent ces conditions.

Toutefois, l'article 243.7 stipule que « l'hébergement autre que transitoire (...) ne peut être considéré ».

Comme la taxe est déterminée en vertu de la valeur marchande des immeubles, la FECHIMM s'interroge sur l'équité de cette clause qui fait porter aux gens des coopératives d'habitation un fardeau fiscal en vertu d'une valeur marchande qu'ils ne monnayeront jamais. Rappelons que les règles portant sur l'impartageabilité du patrimoine coopératif, particulièrement en habitation, empêchent l'appropriation individuelle de l'avoir collectif. Selon nous, l'apport social et économique des coopératives d'habitation aux communautés qui les accueillent doit être à tout prix préservé et encouragé par des mesures financières et fiscales des autorités municipales ou gouvernementales.

III- Préservation de la valeur sociale des coopératives locatives à but non lucratif d'habitation

Un modèle économique éprouvé

En 2005¹, le MDEIE s'est penché sur le taux de survie des coopératives d'habitation et a conclu que ce dernier est le plus élevé parmi toutes les formes d'entreprises coopératives. De ce fait, des 737 coopératives d'habitation locatives à but non lucratif constituées entre 1983 et 2001 retenues, seulement 64 d'entre elles étaient inactives en date du 31 décembre 2003. De plus, le MDEIE a aussi constaté que le taux de survie des coopératives d'habitation est très élevé, quel que soit leur âge. Ainsi, le taux affiche 99,02 % après trois ans, 97,96 % après cinq ans et 94,74 % après 10 ans. Ces chiffres témoignent qu'en plus d'apporter des bienfaits sur le plan social, les coopératives d'habitation sont un modèle économique solide et éprouvé.

Les coopératives d'habitation... des acteurs économiques importants et essentiels

Par le biais de rabais aux membres et l'élimination de l'effet de la spéculation sur les prix des logements, les coopératives d'habitation en plus d'offrir un logement abordable à une population parfois incapable de se loger aux conditions du marché, permettent du même coût de réaliser des économies non-négligeables dans la livraison des programmes gouvernementaux d'aide aux loyers.

L'investissement dans le développement de logements coopératifs crée en outre des emplois dans le secteur de la construction.

Chez les coopérants, l'expérience en gestion qu'ils y acquièrent ainsi que les formations qu'ils y reçoivent leur permettent de développer des compétences transférables contribuant à améliorer leurs perspectives d'emploi et leur bien-être économique.

Ajoutons que la présence des coopératives d'habitation dans un arrondissement ou un quartier participe à sa revitalisation sociale et commerciale par la mixité sociale qui la caractérise et par ses achats de biens et de services.

¹ MERCIER, André. 2006. Les coopératives d'habitation au Québec, édition 2005

Spéculation, valeur marchande et fiscalité

La spéculation génère le profit sur l'investissement sans égard à l'humain. Elle insuffle une hausse artificielle de la valeur immobilière, ce qui a pour conséquence directe une hausse des taxes ainsi que des loyers. La spéculation est à la source même de la gentrification et de l'exclusion des ménages à faible revenu. Voilà un résultat qui contrevient aux objectifs motivant les « contributions du milieu », à hauteur de 15% du coût de réalisation (normes AccèsLogis et Logement Abordable Québec), dans la création des projets coopératifs permettant l'offre à coût abordable de logements salubres aux ménages à faible et modeste revenu.

De meilleurs citoyens...

Les coopératives d'habitation permettent de développer un sentiment d'appartenance élevé qui se traduit souvent par un engagement et un état de mobilisation citoyenne. Dans différents arrondissements de Montréal, de nombreux coopérateurs d'habitation mettent ainsi leur savoir-faire et leur talent tant au service de leur coopératives que de leur communauté. En somme, la coopérative d'habitation favorise la sensibilisation et l'apprentissage de l'action communautaire, ingrédients nécessaires à l'exercice de la citoyenneté et au développement social de Montréal.

Un milieu de vie favorisant la diversité et la mixité

La formule coopérative locative à but non lucratif d'habitation favorise la diversité et la mixité sociale, économique, ethnique ou intergénérationnelle. Une telle mixité constitue un critère de développement durable, un moyen d'éviter la ségrégation sociale et d'enrayer le cercle vicieux de l'appauvrissement, en plus d'assurer le maintien des personnes dans leur milieu.

Des outils de revitalisation urbaine

Les coopératives d'habitation sont souvent utilisées comme fer de lance pour revitaliser certains quartiers ou arrondissements de Montréal. En offrant une alternative au marché locatif privé, le mouvement coopératif en habitation améliore constamment le parc immobilier actuel. Il prodigue des logements salubres et abordables à des milliers de familles qui, en devenant collectivement propriétaires de leurs logis, prennent une part active au développement de leur milieu de vie et de leur quartier.

Depuis plus de trois décennies, ce sont des centaines d'immeubles vétustes ou barricadés, des terrains vacants, des usines désaffectées qui ont pu être mis en valeur et intégrés à des projets domiciliaires de type coopératif. Il s'agit d'une véritable prise en charge du milieu qui sert de ferment, voire de modèle de développement pour des initiatives locales de reconstitution du tissu urbain montréalais.

IV- Quelques propositions...

4.1. Adopter une politique municipale interne déterminant de la valeur du rôle foncier

Étant donné que les coopératives d'habitation locatives à but non lucratif ne sont pas régies par des normes spéculatives, on devrait geler la valeur marchande au prix acheté, à la valeur d'achat ou de la rénovation.

4.2. Exonérer les coopératives locatives à but non lucratif d'habitation en vertu de leur contribution du milieu

Le développement de coopératives d'habitation locatives à but non lucratif rehausse la valeur fiscale de terrains vagues, pollués, etc. Les exonérer en raison de leur contribution au milieu serait un bon moyen de reconnaître financièrement leur important apport social et économique.

4.3. Allouer une exemption totale ou partielle calculée au prorata des personnes bénéficiant du programme de supplément au loyer (PSL)

En 2007, la Société d'Habitation du Québec estimait que le loyer médian, pour un logement de type 4 ½ au Québec, se situait à 560 \$². De son côté, le Ministère du Développement économique, Innovation et Exportation (MDEIE) chiffrait à 36,2 % le pourcentage des ménages coopératifs bénéficiant d'une aide au 31 décembre 2005³. Ajoutons à ces chiffres une estimation du rabais membre moyen de 100 \$.

En calculant 36,2% de logements admissibles aux programmes d'aide aux logements sociaux parmi les 11 200 logements membres de la FECHIMM, nous obtenons une économie pour les gouvernements de l'ordre de 6 236 271 \$ pour l'année 2007. Ceci signifie que si ces logements admissibles n'étaient pas en coopérative, ces programmes auraient coûté 6 millions supplémentaires aux gouvernements, et ce, pour le même nombre d'unités subventionnées. Nous croyons qu'un tel investissement devrait être considéré lors du calcul des taxes municipales.

V- Conclusion

Les coopératives d'habitation locatives à but non lucratif contribuent activement au développement d'un patrimoine collectif durable et viable pour l'ensemble de la population québécoise. Elles constituent un instrument durable permettant d'assurer le maintien d'une offre de logements à l'abri de la spéculation.

Ceci est renforcé par la Loi sur les coopératives d'habitation qui assure la pérennité des actifs et le maintien de leur vocation par diverses règles qui interdisent et punissent sévèrement leur disposition à rabais ou le partage des actifs entre les membres.

Mais si les coopératives d'habitation locatives à but non lucratif favorisent l'intégration sociale; si elles offrent un réel rendement socio-économique à leur communauté; si elles sont « sans but lucratif et à possession continue », comment, dès lors, justifier une règle de taxation sans nuance, qui défait ce qu'un effort financier, la contribution du milieu, veut à l'origine consolider par le développement de nouveaux projets coopératifs en habitation?

² SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ). 2008. L'habitation en bref, édition 2008, p.2.

³ MERCIER, André. 2006. Les coopératives d'habitation au Québec, édition 2005, p.27.

Espérons que cette consultation permettra des actions concrètes et viables à long terme, tant en ce qui concerne la productivité économique que la qualité de vie en territoire montréalais, notamment par une présence vigoureuse et bienfaisante des coopératives d'habitation dans tous les arrondissements.

Pour informations complémentaires :

Christine Richard, directrice à la vie associative

Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain
(FECHIMM)

(514) 843-6929, poste 223

crichard@fechimm.coop