



FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION INTERMUNICIPALE
DU MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN

Habitée
par un idéal

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À LA COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

MÉMOIRE SUR LE PROJET DE LOI 16 MODIFIANT NOTAMMENT LA LOI SUR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC ET DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES CONCERNANT LE DOMAINE MUNICIPAL

Mai 2019

TABLE DES MATIERES

Présentation de la Fédération	1
Mission	1
Une organisation démocratique	1
Favoriser la prise en charge.....	1
Avant-propos	2
Analyse du projet de loi	2
Dispositions concernant la Régie du logement	2
Disposition concernant la Société d’habitation du Québec.....	4
Dispositions concernant le domaine municipal	5
▪ Loi sur les cités et villes	5
▪ Loi sur la fiscalité municipale.....	6
Recommandations	10
Annexe I – Schématisation des facteurs menaçant l’existence d’une coopérative d’habitation	12
Annexe II – Valeurs estimées du coût des travaux par logement par programme	13

Présentation de la Fédération

Mission

La Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) a été fondée en 1983 afin d'agir comme porte-parole pour les coopératives d'habitation de l'île de Montréal. Depuis 2002, la FECHIMM a étendu son action à Laval ainsi qu'aux MRC de Deux-Montagnes, Mirabel et Thérèse-de-Blainville dans les Basses-Laurentides et, en août 2016, à celles de Les Moulins et de l'Assomption dans la région de Lanaudière.

Avec quelque 475 membres, la FECHIMM regroupe 75 % des coopératives d'habitation du territoire régional, soit près de 12 000 ménages coopérants. La valeur de l'actif immobilier combiné des membres de la Fédération dépasse le milliard de dollars, ce qui en fait l'un des plus importants acteurs immobiliers résidentiels de la grande région montréalaise. Elle constitue la deuxième plus grande fédération au Canada et représente près de la moitié du secteur des coopératives d'habitation au Québec.

Les coopératives d'habitation fédérées au sein de la FECHIMM ont une mission commune : répondre au besoin de logement du plus grand nombre de ménages, dans les meilleures conditions de salubrité et au prix le plus économique.

Pour soutenir ces entreprises collectives, la FECHIMM propose une gamme étendue de services de soutien à la gestion ainsi qu'à la planification et au financement de travaux immobiliers. La Fédération œuvre également à la promotion du droit au logement et du modèle coopératif en habitation. L'appui offert par la Fédération à ses membres comprend de la formation favorisant l'autogestion, des regroupements d'achats ainsi que des outils de communication et d'information sur les enjeux de l'heure en habitation et au sein du mouvement.

Une organisation démocratique

La FECHIMM est un acteur dont le fonctionnement prend racine dans la participation démocratique de milliers de citoyennes et de citoyens. Tout comme une coopérative d'habitation, elle est régie par la Loi sur les coopératives. Elle est gérée par ses membres et financée en grande partie par ceux-ci.

L'assemblée générale des membres se réunit une ou deux fois par année afin de définir les orientations fondamentales de la Fédération. Le conseil d'administration, composé de neuf membres de coopératives, est élu par l'assemblée générale et voit à la mise en œuvre des volontés de l'assemblée en collaboration avec la direction générale. Différents comités travaillent également à des mandats particuliers et favorisent la participation individuelle tout au long de l'année.

Favoriser la prise en charge

Dans ses interventions auprès de ses membres, la FECHIMM favorise la prise en charge par des centaines d'administrateurs bénévoles. Dans l'ensemble de ses actions, la Fédération s'inspire largement des principes suivants: accessibilité pour les ménages à faible revenu, non-discrimination dans le choix des membres-locataires, mixité des clientèles, appropriation de l'habitat, responsabilisation et prise en charge des sociétaires et autonomie de fonctionnement.

AVANT-PROPOS

Le projet de loi 16 se penche sur un certain nombre de lois portant à des degrés divers sur le logement. La Fédération salue l'initiative du gouvernement du Québec de faire une mise à jour de celles-ci en vue, notamment, d'atteindre une meilleure efficacité dans leur application.

La Fédération est interpellée par plusieurs thèmes abordés dans le projet de loi et, dans certains cas, a déjà fait des représentations à leur sujet. Nous sommes heureux de l'occasion qui nous est offerte de reprendre certaines d'entre elles dans le présent mémoire, mais également d'exprimer nos besoins et nos recommandations en lien avec d'autres problématiques.

Cela étant, le nombre et la diversité des questions abordées laissent peu de place à des mises en contexte et à des analyses approfondies. Cela et le peu de temps à notre disposition expliquent que nous nous en tiendrons principalement dans notre mémoire à des considérations générales dans l'exposé de nos recommandations. Nous demeurons néanmoins disponibles pour exposer plus à fond nos points de vue en personne ou par des communications écrites.

ANALYSE DU PROJET DE LOI

Dispositions concernant la Régie du logement

Les coopératives d'habitation sont principalement encadrées par deux lois, la Loi sur les coopératives et la Loi sur la Régie du logement, sans que l'une ait préséance sur l'autre. Dans certains cas, cette situation donne lieu à des flous juridiques. Nous souhaiterions que le législateur fasse un travail de clarification et d'arrimage entre les deux lois pour ce qui touche aux coopératives d'habitation. La révision prochaine de la Loi sur les coopératives nous permettra d'approfondir les éléments pertinents.

Cela étant, nous constatons que le personnel de la Régie – et parfois les régisseurs eux-mêmes – sont souvent mal informés des spécificités de la gestion coopérative en matière d'habitation et des obligations juridiques que doivent respecter les coopératives. Cette réalité conduit à transmettre des informations inexacts aux membres des coopératives qui s'adressent à la Régie ou même à prononcer des jugements qui remettent en question le fonctionnement traditionnel des coopératives¹.

Recommandation 1

Que la Régie du logement donne de la formation sur la Loi des coopératives au personnel chargé de répondre aux demandes d'information et, au besoin, aux régisseurs appelés à juger des cas mettant en cause des coopératives d'habitation.

¹ Jugement Coopérative Le Rouet.

La question des délais d’audition des causes à la Régie est unanimement dénoncée, et la Fédération souhaite ajouter sa voix à celle de tous les organismes qui revendiquent que l’audition des causes soit faite dans des délais raisonnables.

Recommandation 2

Que des moyens soient mis en place afin que l’audition des causes à la Régie du logement se tienne dans des délais raisonnables. Plus particulièrement, que les dossiers urgents qui impliquent la santé et la sécurité des locataires soient entendus dans un délai de 72 heures.

Comme dans le reste de la société, la question de la violence, de l’intimidation et du harcèlement subis par les femmes est présente dans le mouvement coopératif. C’est notamment ce qui a amené la Fédération à mettre sur pied un comité femmes qui travaille à faire de la prévention dans les coopératives d’habitation. Le comité a d’ailleurs fait adopter une déclaration² à ce sujet à l’assemblée annuelle de la Fédération en 2018. C’est pourquoi nous faisons nôtre la recommandation du RCLALQ qui suit.

Recommandation 3

Que la Régie soit plus attentive aux dossiers plus délicats, tels que ceux qui impliquent du harcèlement, de la violence ou des agressions sexuelles et qu’elle en facilite et accélère le traitement.

Ainsi qu’il est mentionné dans la présentation ci-dessus, la Fédération offre des services de soutien à la gestion aux coopératives. Ces services comprennent notamment le suivi du paiement des loyers et, au besoin, le dépôt de demandes à la Régie du logement. Dans plusieurs cas, il pourrait être utile que le conseiller ou la conseillère à la gestion puisse assister les délégué.e.s d’une coopérative qui y défendent une cause ou même représenter directement celle-ci. En effet, dans la plupart des cas, c’est le conseiller ou la conseillère de la coopérative qui est mandaté.e par celle-ci pour préparer le dossier et faire les démarches auprès de la Régie.

Recommandation 4

Que l’article 90 du PL 16 soit modifié pour permettre aux coopératives d’habitation non représentées par un.e avocat.e d’être assistées et même représentées par un conseiller ou une conseillère de la Fédération.

En conclusion de la présente section, nous souhaiterions que la Régie du logement adopte des moyens pour être plus accessible à l’ensemble de la population, ce qui comprend les coopératives d’habitation et leurs membres.

² Voir <http://assets.fechimm.coop.s3.amazonaws.com/uploads/files/385/declaration-violence-FECHIMM.pdf> ou <https://bit.ly/2Jh065F>.

Recommandation 5

Que la Régie du logement adopte des moyens pour être véritablement accessible, notamment la gratuité pour l'ouverture d'un dossier, la présence de points de service dans toutes les régions du Québec et des heures d'ouverture plus flexibles.

Disposition concernant la Société d'habitation du Québec

Il y a 36 ans, une vingtaine de coopératives de Montréal se sont regroupées et ont créé une fédération pour les représenter et leur offrir des services. Au fil des ans, ces services se sont diversifiés en vue de répondre aux besoins complexes des coopératives. La Fédération elle-même est une coopérative. Sa mission exclusive est de servir les coopératives dans les différentes facettes de leur fonctionnement, soit sur le plan associatif, immobilier, financier et politique. Aujourd'hui, la FECHIMM est devenue la deuxième plus grande fédération au Canada et elle regroupe quelque 475 coopératives sur les 628 que compte le territoire, soit la moitié du parc coopératif du Québec. Cela illustre la confiance que manifestent les coopératives envers leur fédération et confère une pleine légitimité à celle-ci. Dans son dernier Plan stratégique 2017-2021, la Société d'habitation du Québec (SHQ) mentionne vouloir *...établir de nouveaux partenariats stratégiques*.

Jusqu'à ce jour toutefois, la SHQ n'a aucunement modifié sa relation partenariale avec les fédérations, notamment avec la FECHIMM. Elle ne tient pas compte de l'identité et de l'intégrité du mouvement coopératif qui repose sur sept principes internationaux, dont celui de l'autonomie des coopératives. En effet, elle demeure dans une position de donneur d'ordres avec les fédérations et ne les perçoit pas du tout comme des partenaires qui peuvent contribuer à *...répondre encore davantage aux besoins de la population et des collectivités*.

Plus précisément, lorsque les coopératives sont sous convention avec la SHQ, cette dernière devrait faire affaire exclusivement avec les fédérations pour tous types de mandats : financier, immobilier ou associatif. Actuellement, la SHQ fait appel aux services de toutes sortes d'organismes ou de consultants privés qui ont peu ou pas du tout de connaissances du secteur coopératif et qui se limitent à la gestion financière et immobilière sans tenir compte de la vie associative. En effet, qu'une coopérative rencontre des difficultés sur le plan financier ou immobilier, l'aspect associatif sera occulté alors que c'est la pierre d'assise d'une coopérative d'habitation en santé (voir à l'Annexe I le schéma des facteurs menaçant l'existence d'une coopérative).

Comment alors penser « redresser » une coopérative si on n'intervient pas dans toutes ses dimensions? La conséquence qui menace alors les coopératives peut se traduire par la dissolution et la vente ou la transformation sous une autre tenure. Dans tous les cas, les membres de la coopérative perdent le contrôle sur leurs conditions de logement. À l'heure actuelle, la FECHIMM a répertorié 26 coopératives qui sont appelées à disparaître. Si elle avait pu intervenir en amont, dès que les premiers signes de mal fonctionnement se sont manifestés, peut-être que plusieurs d'entre elles auraient pu être sauvées. Jusqu'à ce jour, les décisions d'octroyer les mandats/contrats sont laissées à la discrétion des conseillers et conseillères de la SHQ et de leurs humeurs parfois négatives envers la FECHIMM. Dans ce scénario, il

arrive souvent que des mandats/contrats soient dirigés vers des organismes privés. Il faut se prémunir contre ce type de relation «émotive» et plutôt formaliser les partenariats.

Rappelons que la FECHIMM compte près de 50 employés. Il existe peu d'autres organismes au Québec possédant à la fois une vaste connaissance et une telle expertise des problématiques des coopératives. Sur un plan similaire, mais dans un autre secteur, le Mouvement Desjardins avait obtenu du législateur le pouvoir d'intervenir dans des caisses lorsque celles-ci présentent des difficultés (voir la Loi sur les coopératives de services financiers à partir de la section V, articles 386 et suivants et surtout l'article 403³). La FECHIMM est d'avis que le même modèle devrait s'appliquer dans le secteur de l'habitation. Un autre élément qui aiderait les fédérations serait de recevoir chaque année les états financiers des coopératives, que celles-ci soient membres ou non d'une fédération. Cela permettrait de prévoir les difficultés à venir et de trouver des solutions en amont.

Recommandation 6

Que le PL 16 amende l'article 85.2 de la Loi de la Société d'habitation du Québec afin que celle-ci reconnaisse les fédérations de coopératives comme partenaires exclusives pour intervenir dans les coopératives qui présentent des difficultés de fonctionnement et de gestion et agir comme administratrices provisoires;

Que le PL 16 porte, dans le même article, de 15 à 21 jours le délai imposé aux administrateurs de l'organisme d'habitation concerné pour présenter par écrit leurs observations à la suite de la réception d'un avis écrit du ministre en vue de s'assurer de l'application de la loi.

Dispositions concernant le domaine municipal

- Loi sur les cités et villes

L'article 119 du PL 16 énumère les organismes avec lesquels une municipalité peut s'unir de gré à gré et à titre gratuit. Dans le texte initial de la Loi sur les cités et villes, à l'article 573.3, 2.2^o, les coopératives de solidarité sont distinctement mentionnées comme en faisant partie. Or, cette mention a disparu dans le PL 16 aux articles 112 et 119. De fait, un paragraphe précise que : *La municipalité doit s'assurer que tout contrat avec un tiers qui découle de l'union respecte les articles 477.4 et 573 à 573.3.4.* Toutefois, cela n'explique pas pourquoi les coopératives de solidarité ont été retirées de l'énumération des organismes admissibles et ne nous rassure pas. C'est pourquoi nous souhaiterions que celles-ci soient ajoutées aux articles 112 et 119.

Recommandation 7

Que le PL 16 ajoute, dans les articles 112 et 119, les coopératives de solidarité à la liste des organismes avec lesquels une municipalité peut s'unir de gré à gré et à titre gratuit.

³ Voir http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/C-67.3?langCont=fr#ga:l_ix-gb:l_v-h1

- Loi sur la fiscalité municipale

Depuis plusieurs années, sous la pression des coopératives membres de la FECHIMM, celle-ci fait des représentations auprès de la Ville de Montréal afin qu'elle prenne en compte la mission des organismes sans but lucratif dans le domaine immobilier, telles les coopératives, dans l'évaluation et la taxation qui en découle. Déjà en 2012, la Fédération avait déposé un mémoire devant la Commission sur les finances et l'administration de la Ville de Montréal dans le cadre de l'étude publique sur les effets fiscaux des nouveaux rôles d'évaluation sur le fardeau fiscal des contribuables. Et elle a à nouveau présenté ce mois-ci un second mémoire à la même commission dans le cadre des consultations prébudgétaires.

En vue d'approfondir son argumentaire en faveur d'un statut fiscal particulier pour les coopératives, la FECHIMM a bénéficié d'une collaboration avec le Service aux collectivités de l'UQAM qui a réalisé une étude sur les pratiques fiscales différenciées dans différents États et municipalités en Amérique du Nord et en Europe, étude démontrant une variété de pratiques fiscales selon la nature des contribuables⁴. La Fédération s'adresse donc aujourd'hui à la présente Commission afin que le PL 16 ajoute un article en vue de modifier la Loi sur la fiscalité municipale pour y introduire une nouvelle catégorie s'adressant aux coopératives d'habitation de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut différencié tenant compte de leur mission sociale et de leur nature non spéculative.

Plus précisément, cette proposition consiste à ajouter une nouvelle catégorie à l'article 244.30 de la Loi sur la fiscalité municipale qui pourrait se lire comme suit :

244.30. Pour l'application de la présente section, les catégories d'immeubles sont :

- 1° celle des immeubles non résidentiels;
- 2° celle des immeubles industriels;
- 3° celle des immeubles de six logements ou plus;
- 3.1° *celle des coopératives d'habitation locatives à possession continue, y compris les coopératives de solidarité possédant des immeubles;*
- 4° celle des terrains vagues desservis;
- 4.1° celle des immeubles agricoles;
- 5° celle qui est résiduelle.

Cette mesure viserait à préserver la mission sociale des coopératives et leur abordabilité pour les ménages à revenus modestes en contrebalançant les hausses de valeur foncière dues notamment à l'inflation et aux impacts de la spéculation sur l'ensemble des immeubles. Elle chercherait également à donner aux coopératives la marge financière nécessaire pour assurer le maintien en bon état des immeubles concernés.

Grâce à différents programmes gouvernementaux, les coopératives d'habitation ont commencé à se développer à compter des années 1970. La grande majorité de celles-ci ont pris naissance dans les quartiers alors reconnus comme populaires ou ouvriers. Elles ont été créées par des locataires à revenu faible et modeste cherchant à améliorer leurs conditions de logement. Elles visaient également à

⁴ DESROCHERS, Marie-Pier (2017), « Pratiques fiscales différenciées selon la nature des contribuables : existe-t-il des modèles pouvant s'appliquer aux coopératives d'habitation au Québec. Révision des pratiques existantes à Montréal et ailleurs au Québec, au Canada et à travers le monde », sous l'encadrement de la professeure Sonia Tello-Rozas, École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal. Voir <https://bit.ly/2DOAsOj>.

protéger le maintien dans les lieux à une époque où les interventions gouvernementales conduisaient plutôt à des démolitions massives. À l'inverse, les coopératives ont contribué à rénover des immeubles résidentiels et à recycler des immeubles institutionnels désaffectés. Aujourd'hui, on désigne ces secteurs de la ville de Montréal comme étant les quartiers centraux. Le changement de désignation n'est pas anodin; il correspond à une transformation démographique et socioéconomique de la ville qui rend désormais ces quartiers plus attrayants, ce qui entraîne une hausse importante de la valeur foncière du parc immobilier.

Or, les coopératives d'habitation étant évaluées de la même façon que le secteur privé à but lucratif, elles subissent de plein fouet les augmentations de taxes qui s'ensuivent. Celles-ci se traduisent par des hausses de loyer se justifiant difficilement dans le cas d'organismes qui existent avant tout afin de fournir des logements abordables à des ménages à revenus faibles et modestes ainsi que de garantir la mixité sociale dans les quartiers, y compris au centre-ville de Montréal. À partir d'un échantillonnage, la Fédération a pu établir que les taxes municipales correspondent à 19 % en moyenne du budget des coopératives d'habitation.

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 choses, toute activité exercée en vue d'assister des personnes opprimées, socialement ou économiquement défavorisées ou autrement en difficulté, ou encore d'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 occupants et occupantes des coopératives d'habitation un fardeau fiscal en vertu d'une valeur marchande qu'ils ne monnayeront jamais. Rappelons que, en vertu de la Loi sur les coopératives, 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 et des autres ordres de gouvernement. Précisons que, dans les coopératives existantes, 93 % des ménages ont un revenu inférieur à 70 000 \$ et 54,8 % gagnent moins de 30 000 \$⁵.

D'autre part, nombre de coopératives sont aujourd'hui confrontées à la nécessité de réaliser des travaux d'envergure qui dépassent le simple entretien courant. Cette situation concerne les coopératives réalisées il y a plus de 25 ans et qui arrivent à la fin de leur convention. Mais elle touche également les coopératives plus récentes, relevant des programmes LAQ et AccèsLogis, qui subissent une détérioration accélérée de leurs immeubles résultant d'un financement insuffisant au moment de leur réalisation. Et les subventions disponibles pour réaliser des travaux de rénovation étant restreintes, les coopératives doivent se financer auprès d'institutions financières et accroître leur dette, qui doit alors être entièrement absorbée par les loyers.

⁵ CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (2017), *Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation*.

À titre d'exemple, une compilation de données tirées de près de 300 bilans de santé immobiliers effectués par la FECHIMM établit à 400 millions de dollars le coût des travaux à réaliser en vue de maintenir en bon état les immeubles existants. Ce coût revient à 28 792 \$ par logement pour les anciennes coopératives relevant du programme 56.1 (art. 95 de la LNH) et à 24 673 \$ par logement pour les coopératives relevant du programme AccèsLogis. Voir à l'annexe II le schéma des coûts moyens des travaux devant être réalisés dans les coopératives d'habitation par programme.

Il nous apparaît que les villes soucieuses du maintien de leur parc immobilier en bon état auraient intérêt à offrir aux fournisseurs de logements communautaires des incitatifs leur permettant d'y contribuer. En ce sens, une réduction de taxes serait un outil qui, tout en étant peu coûteux pour une municipalité, serait d'un apport marqué pour les coopératives. Advenant le changement législatif demandé, les municipalités qui le désirent pourraient attribuer un taux de taxation distinct aux coopératives d'habitation à possession continue, y compris les coopératives de solidarité, afin que celles-ci puissent mieux gérer l'effet de la hausse de leur valeur foncière.

...l'impact d'une telle mesure est infinitésimal, le total des taxes foncières prélevées auprès des coopératives ne constituant que 0,03 % du budget de la ville.

Recommandation 8

Que le PL 16 ajoute un nouvel article en vue d'amender l'article 244.30 de la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y ajouter une nouvelle catégorie, soit celle des coopératives d'habitation locatives à possession continue, y compris les coopératives de solidarité possédant des immeubles, de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un taux de taxation différencié tenant compte de leur mission sociale et de leur nature non spéculative.

Par ailleurs, la Fédération partage les demandes des municipalités en vue de diversifier leurs sources de revenus et de réduire leur dépendance envers l'impôt foncier, qui représente environ 70 % de leurs revenus, ce qui alimente l'embourgeoisement et la spéculation.

Plus particulièrement, la Fédération appuie les démarches de la Ville de Montréal en vue d'obtenir du gouvernement du Québec le pouvoir de taxer les transactions immobilières effectuées par des investisseurs étrangers, comme l'ont fait les gouvernements de la Colombie-Britannique et de l'Ontario qui ont autorisé des taxes de 20 % et de 15 % respectivement, ce qui a entraîné des pressions à la hausse sur le marché montréalais. De fait, alors que les ventes à Vancouver connaissent un recul de 31 % en un an, le nombre de transactions résidentielles conclues par des résidents étrangers a crû de 50 % à Montréal en deux ans⁶. L'achat-revente dans de courts laps de temps, ce qui alimente là encore la spéculation foncière, devrait également faire l'objet de mesures fiscales dissuasives.

D'autre part, outre le fait que le phénomène très lucratif d'Airbnb devrait être mieux encadré et même limité afin de préserver le parc locatif existant, il y aurait lieu que la Ville en tire aussi un bénéfice fiscal. En effet, selon des données publiées par le Collectif de recherche et d'action sur l'habitat dans sa page Facebook : *Alors que Montréal est en pleine crise du logement, la ville est le premier marché Airbnb au*

⁶ SANSFAÇON, Jean-Robert (8 avril 2019), « Qui peut prédire la suite? », in *Le Devoir*.

Canada en termes d'unités. En novembre 2018, il y avait 19 495 unités Airbnb à louer à Montréal, contre 19 255 à Toronto, 4 938 à Vancouver, et 3 240 à Québec.

Recommandation 9

Que le gouvernement du Québec réponde favorablement aux demandes des municipalités de diversifier leurs sources de revenus afin de réduire leur dépendance envers l'impôt foncier;
Que le gouvernement du Québec réponde également favorablement à la demande de la Ville de Montréal de pouvoir taxer les transactions immobilières effectuées par des investisseurs étrangers;
Qu'il autorise en outre la taxation des transactions d'achat-revente dans de courts laps de temps, afin de freiner la spéculation;
Et qu'il encadre de façon plus stricte le fonctionnement de l'entreprise Airbnb et que, par la même occasion, il permette aux municipalités où elle est présente d'en tirer des avantages fiscaux.

RECOMMANDATIONS

Recommandation 1

Que la Régie du logement donne de la formation sur la Loi des coopératives au personnel chargé de répondre aux demandes d'information et, au besoin, aux régisseurs appelés à juger des cas mettant en cause des coopératives d'habitation.

Recommandation 2

Que des moyens soient mis en place afin que l'audition des causes à la Régie du logement se tienne dans des délais raisonnables. Plus particulièrement, que les dossiers urgents qui impliquent la santé et la sécurité des locataires soient entendus dans un délai de 72 heures.

Recommandation 3

Que la Régie soit plus attentive aux dossiers plus délicats, tels que ceux qui impliquent du harcèlement, de la violence ou des agressions sexuelles et qu'elle en facilite et accélère le traitement.

Recommandation 4

Que l'article 90 du PL 16 soit modifié pour permettre aux coopératives d'habitation non représentées par un.e avocat.e d'être assistées et même représentées par un conseiller ou une conseillère de la Fédération.

Recommandation 5

Que la Régie du logement adopte des moyens pour être véritablement accessible, notamment la gratuité pour l'ouverture d'un dossier, la présence de points de service dans toutes les régions du Québec et des heures d'ouverture plus flexibles.

Recommandation 6

Que le PL 16 amende l'article 85.2 de la Loi de la Société d'habitation du Québec afin que celle-ci reconnaisse les fédérations de coopératives comme partenaires exclusives pour intervenir dans les coopératives qui présentent des difficultés de fonctionnement et de gestion et agir comme administratrices provisoires;

Que le PL 16 porte, dans le même article, de 15 à 21 jours le délai imposé aux administrateurs de l'organisme d'habitation concerné pour présenter par écrit leurs observations à la suite de la réception d'un avis écrit du ministre en vue de s'assurer de l'application de la loi.

Recommandation 7

Que le PL 16 ajoute, dans les articles 112 et 119, les coopératives de solidarité à la liste des organismes avec lesquels une municipalité peut s'unir de gré à gré et à titre gratuit.

Recommandation 8

Que le PL 16 ajoute un nouvel article en vue d'amender l'article 244.30 de la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y ajouter une nouvelle catégorie, soit celle des coopératives d'habitation locatives à possession

continue, y compris les coopératives de solidarité possédant des immeubles, de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un taux de taxation différencié tenant compte de leur mission sociale et de leur nature non spéculative.

Recommandation 9

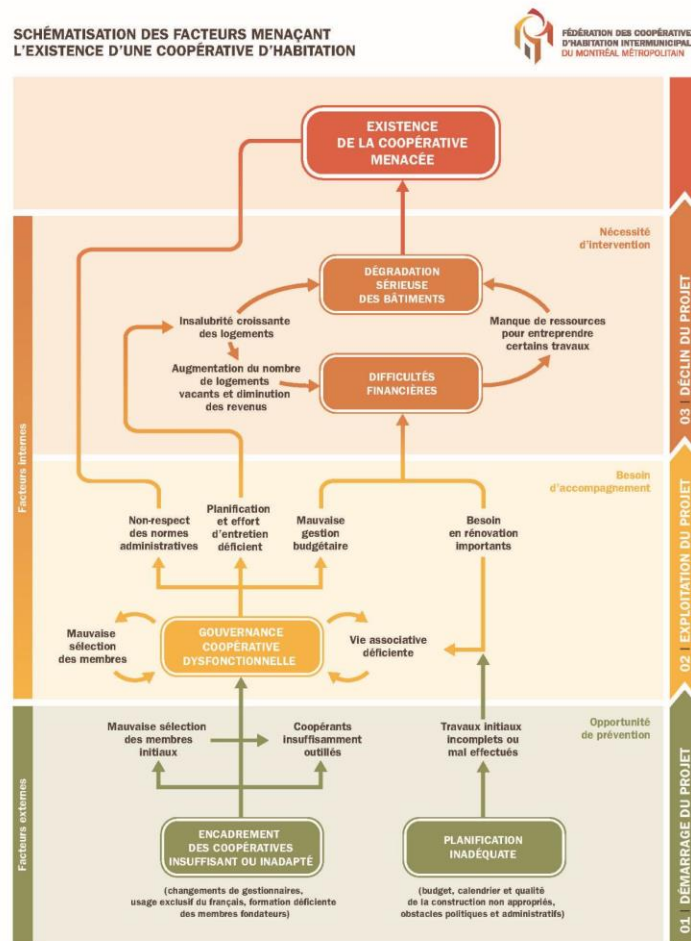
Que le gouvernement du Québec réponde favorablement aux demandes des municipalités de diversifier leurs sources de revenus afin de réduire leur dépendance envers l'impôt foncier;

Que le gouvernement du Québec réponde également favorablement à la demande de la Ville de Montréal de pouvoir taxer les transactions immobilières effectuées par des investisseurs étrangers;

Qu'il autorise en outre la taxation des transactions d'achat-revente dans de courts laps de temps, afin de freiner la spéculation;

Et qu'il encadre de façon plus stricte le fonctionnement de l'entreprise Airbnb et que, par la même occasion, il permette aux municipalités où elle est présente d'en tirer des avantages fiscaux.

ANNEXE I



ANNEXE II

