

**PROJET DE LOI N° 39**

***Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale  
et d'autres dispositions législatives***

**Mémoire de la Fédération des cégeps  
Présenté à la Commission de l'aménagement du territoire**

**15 novembre 2023**



### **Coordination, recherche et rédaction**

Louis-Charles Dufour-Grégoire, directeur des affaires juridiques, Fédération des cégeps

### **Comité de travail, relecture et collaboration**

Louis-Charles Dufour-Grégoire, directeur des affaires juridiques, Fédération des cégeps  
Louis St-Jean, conseiller en communication et relations avec les médias, Fédération des cégeps

### **Révision linguistique**

Valérie Lebel, technicienne juridique, Fédération des cégeps

### **Mise en page**

Valérie Lebel, technicienne juridique, Fédération des cégeps

La Fédération des cégeps est le regroupement volontaire des 48 collèges publics du Québec. Elle a été créée en 1969 dans le but de promouvoir le développement de la formation collégiale et des cégeps. Elle agit comme porte-parole officiel et lieu de concertation des cégeps, à qui elle offre des services en matière de pédagogie, d'affaires étudiantes, d'affaires internationales, de formation continue et de formation aux entreprises, de financement, de ressources humaines, d'évaluation de la scolarité, d'affaires juridiques, de technologies de l'information, de recherche, de négociation et de relations du travail. La Fédération des cégeps représente les collèges pour la négociation des conventions collectives.

Fédération des cégeps  
800, boul. de Maisonneuve Est, 15<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2L 4L8  
Téléphone : 438 968-1762  
[fedcegeps.ca](http://fedcegeps.ca)

© Fédération des cégeps

## PRÉAMBULE

C'est avec intérêt que la Fédération des cégeps a pris connaissance du projet de loi n° 39 concernant la *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives*<sup>1</sup>.

La Fédération désire soumettre à la Commission de l'aménagement du territoire ses recommandations relatives aux enjeux entourant spécifiquement la question du logement pour les personnes étudiantes de niveau collégial. Dans le cadre de la *Loi sur la fiscalité municipale*<sup>2</sup>, un traitement fiscal inéquitable entre les résidences étudiantes collégiales et universitaires persiste, ce qui représente un non-sens qu'il importe de corriger.

Dans cette perspective, la Fédération tient à rappeler que les défis liés au logement sont considérables et éprouvants pour la population étudiante collégiale. Les enjeux auxquels elle est confrontée sont par ailleurs analysés, documentés et maintes fois relayés depuis un certain nombre d'années. Pour citer un exemple concret, en octobre 2019, l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) publiait un rapport d'enquête nationale en matière de logement destiné aux personnes étudiantes au collégial<sup>3</sup>. Déjà, UTILE notait certains éléments expliquant la précarité résidentielle des étudiantes et étudiants collégiaux :

« Le difficile accès à un logement abordable explique que plusieurs indicateurs de précarité résidentielle et financière soient prédominants au niveau collégial. Plus de trois quarts des locataires ayant répondu au sondage consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger. Le taux d'effort médian de 45 % illustre que la dépense de logement constitue un fardeau financier pour la majorité des locataires de la population étudiante collégiale. En conséquence, leur situation résidentielle affecte leurs finances. Ainsi, les locataires ont une dette qui est 3,7 fois plus importante que celle des [étudiantes et étudiants] résidant encore chez leurs parents après deux années d'études. »<sup>4</sup>

## L'ENJEU DE LA FISCALITÉ MUNICIPALE POUR LES ÉTUDIANTES ET ÉTUDIANTS COLLÉGIAUX

Les personnes qui étudient sont confrontées à des difficultés inhérentes à l'accessibilité au logement qui proviennent de sources multiples. La Fédération est d'avis que les solutions le sont tout autant. Ainsi, il n'existe pas, selon elle, de modèle unique qui permettrait de résoudre l'intégralité de la situation. Elle estime, par conséquent, que les dispositions à prendre afin de contrer les problèmes relatifs à la pénurie de logements sont plurielles.

Il est indéniable que la construction de résidences étudiantes se présente comme l'une des avenues les plus prometteuses. Or, l'encadrement juridique applicable à la fiscalité municipale des résidences étudiantes crée un système à géométrie variable, selon qu'il s'agisse d'une résidence

---

<sup>1</sup> *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives*, projet de loi n° 39 (présentation – 2 novembre 2023), 1<sup>re</sup> sess., 43<sup>e</sup> légis. (Qc)

<sup>2</sup> *Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-2.1

<sup>3</sup> UNITÉ DE TRAVAIL POUR L'IMPLANTATION DE LOGEMENT ÉTUDIANT, *Le logement étudiant au collégial – Résultats de l'Enquête Phare 2019*, en ligne : « [610ab258043a2ea817a80f80\\_UTILE-Rapport-PHARE-2019.pdf](https://www.utile.ca/files/610ab258043a2ea817a80f80_UTILE-Rapport-PHARE-2019.pdf) ([website-files.com](https://www.utile.ca/files/610ab258043a2ea817a80f80_UTILE-Rapport-PHARE-2019.pdf)) » (consulté le 13 novembre 2023)

<sup>4</sup> *Ibid.*, p. 3.

pour les personnes étudiant au niveau collégial ou universitaire. La Fédération considère qu'il y a lieu de corriger cette situation inique avec un sentiment d'urgence.

En cause, l'article 204 (13) de la *Loi sur la fiscalité municipale* prévoit qu'un immeuble — dont une résidence étudiante — compris dans une unité d'évaluation au nom d'un cégep ou « *d'un établissement universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires* » est exempt de toute taxe foncière, municipale ou scolaire — que nous désignerons plus généralement comme « taxes foncières ».

Or, la définition d'établissement universitaire au sens de la *Loi sur les investissements universitaires*<sup>5</sup> inclut « *toute personne morale dont l'objet est de construire et administrer des résidences d'étudiants de niveau universitaire* »<sup>6</sup>.

Ainsi, les résidences étudiantes universitaires, lorsqu'elles sont construites et gérées par une personne morale, bénéficient d'une exemption de taxes foncières même si cette personne n'est pas l'université elle-même. Cependant, cette personne morale ne peut pas être dispensée des taxes foncières si la résidence en question est destinée à des étudiantes ou étudiants du réseau collégial. Cette exemption ne s'applique que si la résidence est la propriété du cégep et que le terrain sur lequel elle est érigée lui appartient également.

Il suffit de se pencher sur les travaux menés par UTILE pour obtenir un exemple concret qui illustre ce clivage. Cette entreprise d'économie sociale développe actuellement neuf projets immobiliers qui rendront disponibles, à terme, 1392 appartements pour la population étudiante universitaire. Dans cette perspective, UTILE est alors exemptée de taxes foncières. Si une entreprise de cette nature envisage de mener un projet destiné à la population étudiante des cégeps, elle ne peut bénéficier d'aucune exemption de taxes foncières. Cela entraîne une augmentation du coût du logement et, par ricochet, celui des études collégiales pour les étudiantes et étudiants qui doivent se loger.

## **POUR UNE EXEMPTION DE LA TAXE FONCIÈRE AU NIVEAU COLLÉGIAL**

Bien qu'elle ait fréquemment souligné ce problème aux autorités gouvernementales au cours des dernières années, la Fédération des cégeps est étonnée de constater que le projet de loi n° 39 prévoit une modification à l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale* sans toutefois corriger la situation qu'elle décrit depuis longtemps. Elle estime qu'il est impératif et plus que pressant de régler cette iniquité entre les populations étudiantes collégiales et universitaires dans le cadre de l'étude du présent projet de loi.

---

<sup>5</sup> *Loi sur les investissements universitaires*, RLRQ, c. I-17

<sup>6</sup> *Ibid.*, art. 1 a) (4)

## RECOMMANDATION

**Recommandation :** La Fédération des cégeps recommande d'ajouter, à l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, une exemption à la taxe foncière, municipale ou scolaire, tant au niveau collégial qu'universitaire. Elle propose la formulation suivante : « *un immeuble inscrit dans une unité d'évaluation d'une personne morale dont l'objet est de construire et administrer des résidences d'étudiantes et étudiants de niveau collégial ou universitaire* ».

Cet ajout des plus opportuns permettrait de conserver une flexibilité dans les solutions de logements pour les personnes étudiantes, qu'elles constituent la propriété d'un établissement d'enseignement ou d'un organisme privé.