



Le vendredi 20 juin 2008

Taxer les étrangers pour sauver le Vieux-Québec

Pierre-André Normandin

Le Soleil

Québec

La Ville songe à taxer davantage les étrangers achetant des résidences dans le Vieux-Québec, en s'inspirant d'États américains comme le Vermont. Les revenus ainsi générés serviraient à créer des coopératives dans ce secteur afin d'y accroître le nombre de résidents permanents.

L'achat de condos par des Américains et des Européens dans l'arrondissement historique menace de transformer le quartier en coquille vide, en Disneyland pour personnes âgées, craint le responsable de l'habitation au comité exécutif, Raymond Dion. D'abord interpellé par le problème de l'hôtellerie illégale, le conseiller veut s'attaquer à l'ensemble des problèmes minant la vitalité du secteur.

«On ne part pas en chasse contre les non-résidents, mais on veut voir jusqu'à quel point ils pourraient contribuer à maintenir de l'habitation dans le secteur», dit-il. «Ces gens qui ne sont pas résidents (permanents) pourraient payer une taxe qui servirait à faire un fonds pour l'habitation. On pourrait financer à partir de ça des coopératives. On connaît le prix que se payent les immeubles dans le Vieux et c'est un frein (à ce type de logements). Je pense que ce fonds pourrait devenir une avenue importante», estime Raymond Dion.

Il juge ces étrangers qui achètent des condos pour les habiter seulement quelques mois par année en partie responsables du dépeuplement du quartier. «C'est une forte tendance internationale. Mais si on veut que ce petit territoire (survive), il faut y maintenir une vie. Et la seule façon, c'est d'avoir de l'habitation constante, avec des résidents 12 mois par année», dit M. Dion.

Coopérative d'habitation

Et pour y parvenir, les coopératives semblent tout indiquées, selon le conseiller. «Un immeuble qui est une maison de chambres, plutôt que de le transformer en condos, est-ce qu'on pourrait en faire une coopérative d'habitation?» s'interroge M. Dion. Il a d'ailleurs récemment demandé à la division de l'habitation de faire un inventaire des bâtiments qui pourraient d'ores et déjà être ainsi transformés.

Son projet est encore à ses balbutiements, reconnaît toutefois M. Dion. Pour l'instant, il privilégie une augmentation de la taxe de bienvenue pour ceux vivant moins de six mois dans la province.

L'exemple du Vermont

Le conseiller dit toutefois vouloir s'inspirer du Vermont, cet État du nord-est américain qui impose un taux de taxation différent aux résidences secondaires.

Chaque année, les payeurs de taxe doivent identifier leur résidence principale. Les milliers de propriétaires déclarant vivre dans un autre État reçoivent alors un compte plus élevé que leurs voisins.

Dans la principale ville de l'État, Burlington, le propriétaire d'une maison de 250 000 \$ payera cette année 2554 \$ s'il s'agit de sa principale résidence. Sa facture grimpe à 3446 \$ s'il s'agit d'une résidence secondaire. Une différence de 35 %.

Dans certains villages, la différence peut dépasser les 50 %, comme à Brunswick où l'on recense 40 familles... pour 89 maisons. À cet endroit, les taxes d'une propriété de 250 000 \$ sont de 2407 \$ si elle sert de résidence principale. Elles sont plutôt de 3756 \$ pour une résidence secondaire. Une différence de 56 %.

À noter, l'argent des taxes municipales du Vermont va directement dans le système d'éducation, principal poste de dépenses des États américains, avec les forces de l'ordre.

Le concept est toutefois loin de faire l'unanimité aux États-Unis. Le groupe TaxFoundation dénonce fréquemment dans ses rapports la double taxation exercée par plusieurs États, comme le Vermont, le Maine et la Floride.

«Ces gens se font taxer injustement. Surtout qu'ils n'ont pas le droit de vote, alors ils ne peuvent même pas se plaindre», dénonce Bill Ahern, porte-parole de l'organisation. Une idée qui fait grincer des dents dans un pays où on a déjà fait la révolution sur le principe du *no taxation without representation*.