

**LA GESTION DE L'EAU
AU
QUÉBEC**

ET

**LES PARCS DE MAISONS MOBILES
DU
QUÉBEC**

Octobre 1999

**A.P.P.M.M.
Association Provinciale des Parcs de maisons mobiles
1617-82 rue Shefford
Bromont, (Québec)
Tél. (450) 534-3004 Télécopieur (450) 534-4281**

Table des matières

<u>Introduction</u>	3
<u>Questionnements</u>	
L'utilisation de l'eau souterraine, la qualité de l'eau	4
La prise en charge des infrastructures	5
Le partage des coûts, les dépenses d'immobilisation	6
Le financement, le prix de l'eau	7
Ministère des Affaires Municipales et de la Métropole	8
<u>Historique des parcs de maisons mobiles</u>	
1.1 La maison mobile	
1.2 Le parc de maisons mobiles	
1.3 La méthode de taxation avant 1979	
1.4 Le contrôle du prix de location par la Régie du Logement	
1.5 La maison mobile devient un immeuble taxable selon l'évaluation 9	
1.6 Le but visé de cette nouvelle législation	
1.7 Les divers règlements adoptés par les municipalités	
1.8 Les charges du propriétaire du parc	
1.9 La survie des parcs de maisons mobiles	10
2.1 La localisation des parcs de maisons mobiles	
2.2 L'étalement et les infrastructures	
2.3 L'aide gouvernementale	
2.4 Les taxes perçues avant 1979	
2.5 Les taxes perçues en 1999	
2.6 La taxe municipale est haussée de 566% en 20 ans	
2.7 La Régie permet une hausse de 37% en 12ans	11
2.8 Les revenus de location versus les obligations	
2.9 Les droits des résidents des parcs	12
3.1 Régimes fiscaux particuliers	
3.2 Régime fiscal applicable aux parcs de maisons mobiles	
3.3 Réglementation municipale	
3.4 La protection équitable des citoyens	13

4.1	Les maisons mobiles payent des taxes	
4.2	Taxes payées, services non reçus	
4.3	Les résidents payent à deux endroits pour le même service	14
5.1	Les infrastructures	
5.2	La responsabilité est trop grande	
5.3	Emprunter pour un réseau d'aqueduc	
5.4	La qualité des parcs au Québec	15
6.1	Les subventions municipales	
6.2	Les subventions aux propriétaires des maisons	
6.3	Les subventions aux propriétaires des parcs	
6.4	Le rôle de la municipalité	16
7.1	La problématique	
7.2	Démarches pour régler le problème	17
	<u>Propositions pour un avenir meilleur</u>	18
	<u>Conclusion</u>	19

INTRODUCTION

L'Association provinciale des parcs de maisons mobiles, représente l'intérêt de tous les propriétaires de maisons mobiles demeurant dans un parc, ainsi que les propriétaires de ces parcs.

Selon la volonté du législateur, l'application du règlement sur les entreprises d'aqueduc et d'égout, s'applique aux entreprises situées dans un parc privé de maisons mobiles, sans égard à ce que le service soit rendu à titre onéreux ou gratuit. Le régime actuel de gestion des réseaux d'égout et d'aqueduc présente certains problèmes pour notre catégorie d'immeuble.

Le document de consultation réalisé par le Ministère de l'Environnement soulève plusieurs questionnements. L'élaboration de la future politique québécoise de l'eau, affectera directement les parcs de maisons mobiles. Lors des audiences tenues, il y a eu peu ou pas de discussion concernant les réseaux privés. Pour toutes ces raisons, il y a lieu d'analyser les besoins particuliers, les problèmes spécifiques, qui existent actuellement dans les parcs de maisons mobiles du Québec.

Notre rapport porte spécifiquement à identifier les points qui nous affectent ou que nous jugeons inéquitables. Par l'historique des parcs de maisons mobiles nous tenons à vous faire connaître ce qu'est un parc de maison mobile. En plus nous désirons vous sensibiliser à la charge immense des propriétaires face à leurs locataires. Un climat d'incertitude, de mécontentement et d'insatisfaction, règne dans les parcs de maisons mobiles depuis 20 ans, il est temps qu'il y ait concertation entre les divers ministères.

La législation actuelle ne permet pas, que les résidents des parcs de maisons mobiles, puissent bénéficier des mêmes services, que les autres résidents de la municipalité. Tout projet de politique de l'eau devra prévoir l'impact auquel les réseaux privés seront confrontés.

Dans le cadre de l'élaboration de la future politique québécoise de l'eau, l'association provinciale des parcs de maisons mobiles, désire participer activement à cette consultation historique.

Les eaux souterraines et l'utilisation de l'eau souterraine;

En vertu du code civil, l'eau souterraine est un bien de propriété privée relié à la propriété immobilière. Tout propriétaire d'un fond peut utiliser les eaux souterraines et en disposer comme bon lui semble.

Les parcs de maisons mobiles au Québec, sont des commerces de location de terrains avec services d'aqueduc et d'égout. Les réseaux sont privés, et l'aqueduc principalement alimenté par les eaux souterraines. Le droit de propriété de l'eau souterraine relié à la propriété immobilière doit être maintenu, car c'est une nécessité.

Les eaux souterraines, les usages et la qualité;

En raison de la situation démographique des parcs de maisons mobiles, l'utilisation de l'eau souterraine constitue la source d'approvisionnement la plus accessible. L'eau souterraine présente un faible coût de traitement et demeure la source privilégiée d'alimentation.

Il serait important que les municipalités établissent des règlements destinés à contrôler les usages (tel que contamination par nitrates) susceptibles de porter atteinte à la ressource eau souterraine. En cas de contamination majeure, ce sont des centaines de familles qui devraient être relocalisés ainsi que leurs maisons.

L'utilisation de l'eau souterraine dans les parcs, doit demeurer assortie de l'obligation de procéder à des analyses régulières pour protéger au maximum la santé des gens.

La qualité de l'eau;

Depuis plusieurs années, le gouvernement a instauré différents programmes afin de supporter les milieux municipal et industriel pour l'évolution de la qualité de l'eau.

Les parcs desservent des résidents de la municipalité, ils sont soumis au respect des normes chimiques et bactériologiques. Il y aurait lieu de mettre à leurs dispositions un support financier gouvernemental afin d'améliorer les réseaux existants.

Les infrastructures municipales et les gestion des services d'eau;

En référence au document sur la gestion des eaux, 80% de la population s'alimente à partir des eaux de surface, tandis que 1,5 million de personnes sont alimentés par les eaux souterraines. De ce nombre la moitié ont leurs puits individuels. 65% des conduites ont été posées depuis moins de 35 ans.

Jusqu'au milieu de XIX siècle, les équipements d'alimentation en eau potable au Québec étaient la propriété exclusive de particuliers ou d'entreprises privées. Les problèmes découlant de l'intensification de l'urbanisation, du manque d'eau potable, des épidémies et des incendies amenèrent rapidement les municipalités à prendre en charge cette responsabilité. Aujourd'hui la gestion des services d'eau relève dans la plupart des cas des municipalités, qui possèdent la quasi-totalité des infrastructures liées à l'eau potable et aux eaux usées.

En 1979, la structure de taxation à été modifiée pour s'étendre aux maisons mobiles. Ceci a entraîné des frais pour les propriétaires par contre en retour, ils devenaient des contribuables de la municipalité et devaient recevoir des services adéquats. Depuis 20 ans les municipalités perçoivent les taxes sur les maisons, sur la valeur du terrain, sur la valeur des réseaux privés, mais n'assument aucune responsabilité pour l'entretien, les bris, le fonctionnement et la restauration des réseaux. Pourquoi les parcs ont-ils été oubliés dans la prise en charge des responsabilités?

Les municipalités détiennent en vertu des lois qui les régissent, un ensemble de pouvoirs sur leur territoire en matière d'approvisionnement et de distribution de l'eau potable, de collecte et de traitement des eaux usées ainsi que de protection contre la pollution des eaux. Les activités relatives aux services d'eaux sont planifiées, financées et contrôlées par les municipalités.

En 1979, par la loi 96, on donne à la Régie du Logement le pouvoir de contrôler les augmentations de loyer. Depuis 20 ans, c'est la Régie qui lors des travaux sur les infrastructures, sur la distribution de l'eau potable, accorde les taux d'augmentation. Les propriétaires sont sans aucun pouvoir. Pour empêcher l'arrosage abusif, c'est à la Régie qu'il faut s'adresser en espérant obtenir une ordonnance trois mois plus tard. La Régie connaissait-elle suffisamment les réseaux privés, pour ajuster convenablement le loyer? Comment expliquer que deux ministères ont juridiction en même temps?

Les critères de qualité de l'eau potable et les mesures de contrôle auxquels sont assujetties les municipalités de même que les propriétaires privés de réseaux d'aqueduc sont établis par le règlement sur l'eau potable adopté en vertu de la loi sur la qualité de l'environnement. Selon les dispositions de ce règlement, les gestionnaires de services d'eau potable, sont tenus d'analyser l'eau distribuée, d'informer régulièrement le gouvernement des résultats, de signaler tout cas de contamination et de prendre les mesures requises pour se conformer aux normes réglementaires.

Les propriétaires des parcs ont l'obligation de faire les contrôles demandés. Ils doivent assumer le coût des analyses spéciales, exemple pour le plomb, mais ne peuvent récupérer

les coûts auprès de la clientèle. La Régie traite cette dépense comme dépense d'entretien et accorde 3.5% de la dépense. Avant d'obliger les réseaux privés à procéder à des analyses, il y aurait lieu de s'assurer qu'ils auront la possibilité de récupérer les coûts.

Par le biais d'ententes intermunicipales, les municipalités peuvent administrer conjointement des services d'eau qu'elles ont choisi de partager. La gestion des services communs peut être confiée à une régie intermunicipale. Une quarantaine de régies ont été créées dans le but de construire et d'exploiter des équipements liés aux services d'eau. Les municipalités peuvent également fournir des services d'eau à d'autres municipalités. Ainsi en 1995, on comptait environ 300 municipalités qui vendaient de l'eau à une municipalité voisine.

Les parcs de maisons mobiles n'ont pas cette possibilité du partage des coûts et de gestion. C'est souvent un propriétaire unique, qui assume seul toute la responsabilité. Si la municipalité fournit l'aqueduc municipal, elle percevra la taxe d'eau, la taxe d'assainissement de l'eau usée, mais n'assumera aucune responsabilité sur le réseau qu'elle considérera toujours comme privé. Est-ce équitable?

Dans la perspective de renforcer la qualité des services et de limiter les coûts de production, les municipalités ont le défi d'améliorer l'efficacité de leur gestion. Pour ce faire elles devront viser une meilleure connaissance de certains aspects concernant les services d'eau comme le profil de la consommation, le prix de revient de l'eau ou encore l'état actuel et prévisible des infrastructures.

Les infrastructures des parcs sont vieillissantes. Elles nécessiteront bientôt des réparations majeures. Les taux accordés par la Régie du Logement ne sont pas suffisants pour rencontrer les paiements mensuels sur une période d'amortissement de 20 ans. Au Ministère de l'Environnement, quant au taux d'abonnement que le ministre peut accorder, les critères d'établissement de ce taux ne sont pas définis dans la loi. Quel est le futur des réseaux privés?

LES DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS:

Au cours des dix dernières années, l'ensemble des municipalités du Québec ont consacré en moyenne plus de 480 millions de dollars par année pour se doter d'infrastructures se rapportant aux services d'eau et pour procéder à la réfection des ouvrages existants.

Les dépenses en immobilisation des municipalités pour les services d'eau, à l'image des dépenses totales en immobilisation, ont augmenté entre 1986 et 1990 pour connaître un fléchissement significatif durant les deux années suivantes et se stabiliser par la suite. De 1995 à 1996, les dépenses se sont accrues de nouveau en raison de travaux exécutés à l'intérieur des programmes de travaux d'infrastructures Canada-Québec et d'assainissement des eaux municipales.

Jusqu'à maintenant aucun programme n'a été offert pour la réfection des réseaux privés. Bien que contribuables à part entière de la municipalité, les parcs de maisons mobiles ne sont jamais admissibles lorsque la municipalité reçoit une subvention. La réfection des réseaux privés c'est pour quand et avec quel argent?

En ce qui concernent le traitement des eaux usées, des dépenses en immobilisation de l'ordre de 600 millions de dollars sont projetées pour les programmes d'assainissement afin d'achever l'implantation des stations d'épuration des eaux usées. Les municipalités auront à assumer une part de l'ordre de 15% de ces dépenses. De nouveaux investissements devront ultérieurement être consentis afin de résoudre certaines problématiques des eaux comme le débordement des réseaux d'égouts en temps de pluies et l'élimination des boues produites par l'épuration des eaux usées.

Certains parcs sont déjà confrontés à implanter des stations d'épuration des eaux usées. Contrairement au milieu municipal, le propriétaire du parc doit assumer 100% de la dépense. S'il hausse ses loyers, les locataires contestent son augmentation. Il lui en coûte \$31.00 par locataire qui conteste, pour se présenter à la Régie. S'il s'adresse au Ministère de l'Environnement, il doit publier le taux d'abonnement qu'il prévoit percevoir. Si les locataires contestent ce sera un commissaire enquêteur qui tranchera. Dans les deux cas, les délais sont trop longs et la réponse finale incertaine. Tandis que le paiement de la dette encouru doit être effectué sans délai. En bon gestionnaire, les propriétaires des parcs veulent connaître à l'avance le montant qu'une quelconque législation prévoit accorder.

Le financement

Certaines municipalités vont choisir d'imposer une taxe de service pour assumer ces dépenses spécifiques. Les dépenses en immobilisations sont habituellement financées par des emprunts remboursables sur un long terme. Les contribuables des municipalités ont la possibilité de se prononcer sur l'adoption des règlements d'emprunt.

Dans un parc, le financement des infrastructures est très difficile. Les banques offrent un financement à court terme, à un taux commercial plus élevé, et demande une large contribution personnelle. Contrairement à un immeuble qu'on peut financer à 85% de sa valeur, un réseau d'aqueduc et d'égout sur un parc ne procure pas une plus-value au terrain, car les locataires peuvent déménager en tout temps. La Régie du Logement nous considère comme un immeuble, la municipalité comme un terrain privé, et les banques comme un commerce. Il y a lieu de définir ce que nous sommes, et d'établir des normes de financement.

Le prix de l'eau

Les taxes et tarifs pour les services d'eau au Québec sont très nettement inférieurs à ceux facturés ailleurs dans le monde. Un relevé auprès des municipalités les plus peuplées du Québec indique que les taxes pour les services d'eau varient entre 75 et 325 dollars par année, et les tarifs entre

0,22 et 0,55 dollar par mètre cube, tandis qu'en Europe les tarifs se situent généralement au-dessus de un dollar et peuvent atteindre dans certains cas près de 10 dollars le mètre cube.

Dans le passé, le prix de location (souvent moins de \$50.00) incluait le terrain, l'eau, l'égout, le déneigement l'entretien des rues etc. Le propriétaire avait le plein contrôle du prix de location et la maison mobile était taxable pour un maximum de \$10.00/ mois.

En 1979, la Régie du Logement prend le contrôle du loyer, et ce sans se soucier de la rentabilité du commerce de l'exploitant.

En 1979, la municipalité prend le contrôle des taxes selon l'évaluation, toujours sans se soucier d'offrir des services en retour.

En 1972 le Ministère de l'Environnement prend le contrôle de la qualité de l'eau et instaure des obligations, des contrôles, et cela sans se soucier d'établir un tarif pour l'exploitant du réseau.

En 1999, tous ces ministères sont en réforme. Il est grand temps qu'il y ait concertation entre les différentes législations, car pour offrir un service acceptable dans les parcs, il faudra nous fournir des moyens acceptables de récupérer les investissements demandés. Il y a lieu de s'interroger immédiatement sur les décisions à prendre pour assurer l'entretien et la réfection des infrastructures dans les parcs de maisons mobiles.

Le Ministère des Affaires Municipales et de la Métropole

Le Ministère des Affaires Municipales veille à la bonne administration du système municipal. Il s'occupe notamment des engagements financiers à long terme des municipalités, du régime fiscal municipal, de l'assainissement urbain, des infrastructures, des collectivités nordiques, du loisir et du sport, de la formation des élus et du personnel municipal, de l'aménagement et de l'urbanisme, de la réalisation des projets régionaux, de l'évaluation foncière, du financement et de la comptabilité.

Il est intéressant de constater, que la Régie du Logement relève du Ministère des Affaires Municipales. Par la Régie le propriétaire d'un parc recevra un montant de \$5,400.00 pour une dépense de \$100,000.00 sur son réseau d'aqueduc. Par le Ministère de l'Environnement, il n'y a pas de taux pré-établi. En contre partie, la municipalité, n'a pas à obtenir d'autorisation de qui que ce soit, pour établir le prix de la taxe d'eau. On tente même d'en venir à la conclusion que dans le futur le milieu municipal devra taxer davantage pour le service de l'eau.

Pour assurer le futur des parcs de maisons mobiles, les affaires municipales ou l'environnement, devront reconnaître que les taux alloués depuis 20 ans étaient insuffisants et permettre aux propriétaires d'ajuster leurs prix de location en conséquence.

1.1 L'historique des parcs de maisons mobiles.

La maison mobile existe depuis près de 40 ans. Au début elle avait 8 pieds puis 10 pieds de large. En 1970 elle avait 12 pieds de largeur. Dans le prix de vente était inclus les meubles, la décoration, les tapis etc. A cette époque le marché de la maison mobile était en pleine expansion. Il se vendait beaucoup de maisons pour un prix aussi bas que \$10,000.00 toute meublée. En 1999, elle a maintenant 16 pieds de large, elle coûte un minimum de \$50,000.00 non meublée. La maison mobile répond aux désirs des retraités, et des jeunes couples.

1.2 Le parc de maisons mobiles.

Dans les années 1960-1965, les nouveaux propriétaires de maisons mobiles recherchent un endroit pour s'installer, sans avoir à assumer les coûts d'un terrain, d'un puit et d'une fosse septique. C'est la naissance des parcs de maisons mobiles. Le propriétaire installe les infrastructures d'eau et d'égout, et en compensation il perçoit un loyer mensuel pour l'utilisation de son terrain et des installations. Il n'existe pas ou peu de réglementation pour la construction des infrastructures.

1.3 La méthode de taxation avant 1979.

Avant 1979, la municipalité perçoit une taxe uniforme de \$10.00 par mois sur chacune des maisons mobiles installées sur son territoire. La longueur ou la largeur de la maison n'a pas d'importance. La taxe est uniforme. Pour le terrain, on l'évalue à l'acre, l'évaluation est comparable à celle d'une ferme ou d'un grand terrain vacant.

1.4 Le contrôle du prix de location par la Régie du Logement.

En mars 1979, on donne à la Régie du Logement, le pouvoir de contrôler le prix de location pour un terrain de maisons mobiles. Par cette juridiction, le résident de la maison mobile, a droit au maintien dans les lieux. En aucun temps, même lors de la vente de la maison mobile, le propriétaire ne peut ajuster son prix de location, et encore moins expulser la maison mobile. L'acquéreur de la maison mobile par l'article 2000 du code civil devient automatiquement locataire aux mêmes conditions.

1.5 La maison mobile devient un immeuble taxable selon l'évaluation.

En mars 1979, on modifie aussi la structure de taxation des immeubles pour l'étendre aux maisons mobiles. On écrit: *«Ceci va certainement entraîner des frais probables pour les propriétaires de maisons mobiles qui deviennent des contribuables à la municipalité. Mais cela pourra aussi comporter en retour qu'ils exigent des municipalités des services adéquats. Je pense que l'un ne va pas sans l'autre.»* (Annexe 1). Maintenant, la longueur, la largeur de la maison mobile, a une influence sur son évaluation. On reconnaît que la maison mobile est un immeuble comme toute autre maison et qu'elle répond aux besoins d'un grand nombre de personnes. Tous les résidents de la municipalité, doivent assumer une part équitable du fardeau fiscal, et tous doivent avoir droit aux mêmes services.

1.6 Le but visé de cette nouvelle législation.

A cette époque, on parle de 100,000 Québécois qui vivent dans des maisons mobiles. On reconnaît leurs droits à la protection du législateur. On ne veut plus que ce soit strictement des parcs dont on ne s'occupe pas et on entend prendre les mesures. Les municipalités doivent faire des règlements, à cet effet. (Annexe 1).

1.7 Les divers règlements adoptés par les municipalités.

1) Certaines municipalités ont municipalisé les rues des parcs existants, ont pris en charge les infrastructures et s'occupent bien de leurs citoyens, mais elles sont rares.

2) D'autres par le règlement de zonage, s'assurent qu'aucun parc ne s'installera dans leur municipalité. On désigne des zones éloignées et sans service, des zones rocailleuses etc..

3) Plusieurs municipalités interdisent carrément les parcs de maisons mobiles.

4) D'autres ont acheté les parcs existants, perçoivent le loyer au prix de l'époque et entretiennent le parc et les infrastructures avec les taxes de la municipalité.

5) Mais dans la plupart des cas, les municipalités perçoivent les taxes, mais ne donnent pas de service à l'intérieur des parcs. La raison la plus souvent invoquée, une municipalité ne peut pas intervenir sur une rue privée. Donc si l'aqueduc et l'égout passe devant le parc, la municipalité perçoit la taxe d'épuration des eaux, une taxe pour l'usine de filtration, mais n'assume aucune responsabilité du réseau à l'intérieur du parc, qui s'étend sur plusieurs kilomètres.

1.8 Les charges du propriétaire du parc.

Quand la municipalité refuse tout service à l'intérieur du parc, le propriétaire en a l'entière responsabilité, et ne peut obliger une municipalité à prendre en charge les rues et les réseaux. C'est le propriétaire du parc qui assume l'entretien des rues, tel que le déneigement, les réparations, l'asphaltage, la signalisation, l'éclairage, l'abat-poussière etc. Le propriétaire doit aussi assumer l'entretien du réseau d'aqueduc et d'égout tel que système de pompage, frais d'électricité, bris d'aqueduc, blocage sur l'égout etc.

En plus, depuis l'instauration de la TPS + TVQ, le propriétaire de parc doit payer les taxes applicables, qui peuvent être relativement importantes dans le cas de construction et/ou de réfection d'un réseau, sans pour autant pouvoir réclamer ses intrants. Une entreprise de location résidentielle tel un parc ne pouvant être inscrit en vertu des lois instaurant la TPS et la TVQ.

1.9 La survie des parcs de maisons mobiles.

Les charges et les responsabilités du propriétaire du Parc sont si énormes, que la survie des parcs au Québec est en péril. Les résidents désirent des services comparables aux autres résidents de la

municipalité. Les propriétaires n'ont pas les revenus suffisants et nécessaires, le financement est difficile à trouver, les programmes de subvention sont inexistant. Les parcs sont donc encore avec des rues en gravier, souvent sans éclairage, les infrastructures sont vieillissantes, et nécessiteront sous peu des investissements majeurs.

2. L'ÉTALEMENT URBAIN.

2.1 La localisation des parcs de maisons mobiles.

Il y a 30 ans, tous les parcs de maisons mobiles étaient localisés à l'extérieur des villes. Par l'étalement urbain, à l'aube de l'an 2000, il n'est pas rare de trouver un parc de maison mobile au centre de la municipalité. A titre d'exemple, à Laval, à St-Hubert etc..

2.2 L'étalement et les infrastructures.

Lors de l'étalement urbain, la municipalité a raccordé l'entrée principale d'aqueduc et d'égout du parc, à son service municipal. Mais à l'intérieur du parc, sur plusieurs kilomètres, l'aqueduc et l'égout sont toujours privés. Paradoxalement le parc est desservi par la municipalité, mais le propriétaire, à toujours la responsabilité d'entretenir tout le réseau. La municipalité perçoit la taxe d'eau, la taxe d'assainissement des eaux usées etc. et le propriétaire paye pour l'entretien, les réparations.

2.3 Aide gouvernementale.

A même le programme fédéral provincial, pour les infrastructures, les municipalités font la réfection de plusieurs conduites mais jamais pour les conduites à l'intérieur des parcs de maisons mobiles. Les parcs de maisons mobiles ne sont pas admissibles à aucun programme.

2.4 Les taxes perçues avant 1979.

En 1979, la maison mobile se vendait en moyenne \$10,000.00 incluant dans le prix les meubles, les tapis, les décorations etc. Les taxes étaient uniformes de \$10.00 par mois soit \$120.00 par année à payer à la municipalité.

2.5 Les taxes perçues en 1999.

En 1999, la maison mobile neuve se vend en moyenne \$50,000.00 en excluant les ajouts. A un taux d'imposition foncier de \$1.60 du cent dollars d'évaluation, la municipalité perçoit un minimum de \$800.00 par année en taxe. A cela s'ajoute la taxe d'eau, la taxe d'épuration des eaux usées, les ordures, la taxe pour la police etc..

2.6 La taxe municipale est haussée de 566% en 20 ans.

En 20 ans les municipalités ont bénéficié d'une hausse en taxe d'un minimum de 566%. Passant de 120.00 par an à un minimum de \$800.00 par année, plus les autres compensations.

2.7 La Régie permet une hausse de 37% en 12 ans, pour la location des terrains.

Dans un parc de maison mobile le loyer qui en 1985 était à \$67.00 par mois, en appliquant les taux de la Régie du Logement, est en 1997 au maximum à \$91.97. Ce qui représente une augmentation de 37%. (source Régie du Logement).

2.8 Les revenus de location, versus les obligations.

Avec un revenu de \$1,103.64 par année, le propriétaire du parc doit assumer le coût du déneigement, réparer les trous dans les rues, fournir un service d'aqueduc et d'égout adéquat. En plus depuis l'instauration de la TPS + TVQ, le propriétaire de parc doit payer les taxes applicables, qui peuvent être relativement importantes dans le cas de construction et/ou de réfection du réseau d'égout ou d'aqueduc, sans pour autant pouvoir réclamer ses intrants. Une entreprise de location résidentielle tel un parc ne pouvant être inscrit en vertu des lois instaurant la TPS et la TVQ.

Le propriétaire doit voir au renouvellement des baux, satisfaire les clients, consacrer du temps à l'administration. Impossible de paver les rues ou d'installer de l'éclairage, car pour un investissement majeur de \$100,000.00 la Régie du Logement permet d'augmenter les loyers de 5.4% soit \$5,400,00. Ce montant est insuffisant pour rencontrer les paiements de l'emprunt qu'il faudra contracter. Au Ministère de l'Environnement, après plusieurs démarches, il semble impossible de savoir, quel taux d'abonnement serait alloué pour un investissement de \$100,000.00 sur les infrastructures.

2.9 Les droits des résidents des parcs.

Le propriétaire de la maison mobile a tout de même déboursé un minimum de \$800.00 en taxes à la municipalité, et \$1,103.64 au propriétaire du parc soit un total de \$1,903.64. Puisqu'il demeure dans une rue privée, au sens de la loi, la police ne surveille pas la vitesse, ne surveille pas l'arrosage, ne surveille pas le stationnement. Les fonctionnaires municipaux sont absents lors d'un bris d'aqueduc ou du blocage d'un égout.

L'étalement urbain a fait en sorte de hausser les taxes, mais n'a pas amélioré les services, pour cette catégorie de citoyens.

3. LA LOI SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE.

3.1 Régimes fiscaux particuliers.

L'article 211 de la loi, établit des critères particuliers pour les terrains de golf. En plus on écrit que la valeur des ouvrages d'aménagement du terrain, n'est pas imposable.

L'article 214 de la loi, on établit un maximum de \$375.00 l'hectare pour le terrain d'une ferme. En plus on décrit que les maisons et les autres bâtiments qui s'y trouvent, et qui sont destinés à son exploitation, ne doivent pas dépasser annuellement 2% de la valeur imposable de la ferme.

L'article 220 on prévoit un remboursement de taxe pour les producteurs forestiers.

L'article 221 on prévoit un mode de taxation pour les réseaux de gaz, de télécommunication et d'énergie électrique.

3.2 Régime fiscal applicable aux parcs de maisons mobiles.

L'article 40 dans les parcs de maisons mobiles, on impose chaque maison mobile comme un immeuble. En plus on impose le propriétaire du parc pour la valeur du terrain, en se basant sur les revenus. Donc si les rues sont asphaltées, les loyers sont plus élevés, on taxe davantage.

L'article 64 dans les parcs de maisons mobiles on impose les rues, on impose le réseau d'aqueduc, on impose le réseau d'égout car ce n'est pas un organisme public qui en est propriétaire.

3.3 Réglementation municipale.

Par la réglementation municipale, aucun propriétaire de parc de maisons mobiles ne peut obliger une municipalité à municipaliser les rues, le système d'aqueduc et d'égout du parc. Même s'il n'y avait pas de réglementation établissant des critères précis d'aménagement, à l'époque où le parc a été construit, le droit acquis n'est pas reconnu. Il y a des villes qui coopèrent avec les parcs, d'autres qui les ignorent complètement.

3.4 La protection équitable des citoyens.

Il y a lieu d'établir des règles particulières pour les parcs de maisons mobiles. Le législateur doit assurer la protection de ces citoyens résidant dans des maisons mobiles. Une réglementation municipale n'est pas suffisante, car elle n'est pas uniforme pour tout le Québec. Puisque la maison est facilement transportable, il pourrait y avoir un déplacement vers les municipalités représentant un avantage fiscal favorable.

4. La double taxation

4.1 Les maisons mobiles payent des taxes.

Les citoyens propriétaires des maisons mobiles situées dans un Parc, assument la même taxe que tous les citoyens de la municipalité et ce depuis 20 ans.

4.2 Taxes payées, services non reçus.

Ils assument le même taux de taxation, mais ne reçoivent pas les services suivants;

- 1) le déneigement des rues.
 - 2) la réparation des trous dans les rues.
 - 3) le contrôle de la poussière dans les rues (abat poussière)
 - 4) l'asphaltage est présent dans la municipalité mais pas dans le parc
 - 5) l'éclairage des rues
 - 6) la surveillance policière
 - 7) la qualité de l'eau
 - 8) les bris d'aqueduc
 - 9) les blocages d'égout
 - 10) l'émondage des arbres.
 - 11) le ramassage des ordures.
- A) la vitesse
 - B) le stationnement
 - C) l'arrosage
 - D) la signalisation
 - E) application des règlements du parc

4.3 Les résidents d'un parc, payent à deux endroits pour le même service.

Tous ces services que la municipalité n'assume pas, doivent être fournis par le propriétaire du Parc. Si des réparations onéreuses sont nécessaires, le loyer sera haussé vu la dépense majeure à effectuer. Donc les résidents sont facturés en double pour un service qu'ils sont en droit d'avoir.

5. LES PRÉOCCUPATIONS DES PROPRIÉTAIRES DE PARC.

5.1 Les infrastructures.

Les infrastructures à l'intérieur des parcs sont vieillissantes. Les normes du Ministère de l'Environnement sont de plus en plus exigeantes. Les hausses de loyer accordé par la Régie du Logement, pour la réfection des infrastructures, ne permettent pas de rembourser un emprunt amorti sur 20 ans sans être déficitaire. Il y a lieu de mettre en place, des moyens adéquats, pour être en mesure d'effectuer ces réparations lorsqu'elles seront absolument nécessaires.

5.2 La responsabilité est trop grande.

Un dossier est actuellement à l'étude, concernant la réfection d'infrastructures déficientes. Incapable de rencontrer ses obligations, le propriétaire du parc a fait faillite. Personne, ni le syndic, ni la caisse populaire, ni la municipalité ne veut prendre en charge, l'énorme responsabilité de cet ancien propriétaire. Le Ministère de l'Environnement ordonne des travaux immédiats pour le bien-être des résidents. Ce dossier ne devrait pas être traité à la pièce. Il y aurait plutôt lieu de sonner l'alarme auprès des responsables gouvernementaux, pour que tous les parcs du Québec soient traités équitablement.

5.3 Emprunter pour un réseau d'aqueduc.

Emprunter pour changer un réseau d'aqueduc, selon un banquier, ça n'augmente pas la valeur du commerce. Un tuyau d'eau n'est pas un bien saisissable, les locataires peuvent quitter facilement. Donc on prête peu, à de gros taux et pour une courte période. Si le propriétaire n'a pas les fonds suffisants, il sera dans l'obligation de s'abstenir de faire les travaux.

Si les travaux se réalisent, le réseau d'aqueduc étant imposable, l'évaluation sera haussée en conséquence. Si bien que la municipalité n'aura en aucune façon contribué à la réfection, mais les taxes seront haussées.

5.4 La qualité des parcs au Québec.

A moins de changement considérable, les propriétaires de parc, ne peuvent plus être garants à fournir une qualité de vie comparable à celle de tous les résidents de la municipalité. La structure gouvernementale et administrative, n'a pas suffisamment encadré cette forme d'habitation. La charge fiscale a été acquittée depuis 20 ans, mais les services n'ont pas été développés et aucun appui n'a été donné. Il est prioritaire que 50% des taxes perçues dans les parcs, soient réinvesties dans les parcs. Ainsi le réseau routier, le réseau d'aqueduc, le réseau d'égout pourront être restaurés. Il est important que le service de police, assure la même protection dans les parcs de maisons mobiles qu'ailleurs dans la municipalité. Aucun groupe de résidents, ne doit être oublié dans la municipalité.

Dans tout projet de réforme, une attention particulière doit être apporté aux parcs de maisons mobiles existants.

6. LES SUBVENTIONS.

6.1 Les municipalités.

Les municipalités sont éligibles à plusieurs formes de subventions:

- 1) Fédérale, provinciale, programme d'infrastructure.
- 2) Revitalisation des vieux quartiers.
- 3) Programme pour développer la main-d'oeuvre.
- 4) Programme du Ministère de l'Environnement.
- 5) Programme du Ministère des Transports.
- 6) Aide lors des inondations.
- 7) Aide lors du verglas.
- 8) Subvention du Député.
- 9) Programme d'achat regroupé entre les municipalités.
- 10) Taux préférentiel pour les emprunts ou les placements.
- 11) Soumission à bas prix en raison du volume.
- 12) Assistance du Ministère des Affaires Municipales, de la Commission Municipale, de la Société d'Habitation etc..

6.2 Les propriétaires de maisons mobiles.

Pour ceux qui ont des revenus modestes, il existe diverses subventions disponibles tel que;

- 1) Prêt sans intérêt pour 3 ans, pour des rénovations.
- 2) Programme Réno-Village
- 3) Programme Parc
- 4) Revitalisation

6.3 Les propriétaires de parc de maisons mobiles.

Pour les propriétaires de Parc de maisons mobiles au Québec, il n'y a absolument rien.

- 1) Aucune subvention, aucune aide, aucune ressource.
- 2) Réglementation imposante à respecter;
 - A) Régie du Logement.
 - B) Ministère de l'Environnement.
 - C) Ministère du revenu.
 - D) Urbanisme, zonage municipal.
 - E) Ministère de la Santé.
 - F) Règlement des nuisances.
 - G) Règlement d'affichage.
 - H) Ministère des Transports.

6.4 Le rôle de la municipalité.

La municipalité est l'organisme gouvernemental le plus près des parcs de maisons mobiles. Seule une volonté politique aura le pouvoir de déterminer l'implication qu'aura la ville dans le parc de maison mobile de l'an 2000.

7. La problématique

7.1 La problématique.

La problématique des parcs de maisons mobiles au Québec se résume à ceci;

- 1) Les municipalités depuis 20 ans perçoivent des taxes mais ne donnent pas les services.
- 2) Les résidents, citoyens ne veulent plus de hausse de loyer ou de taxes.
- 3) Les propriétaires de parcs ont des revenus trop bas, assument trop de responsabilités, et n'ont pas assez de soutien.

7.2 Démarches pour régler le problème.

Au Ministère des Affaires Municipales, notre association a rencontré le Ministre M. Rémy Trudel. Plusieurs attachés politiques connaissent notre dossier. Mme. Louise Harel a reçu un résumé de l'état du dossier et nous sommes en attente pour une rencontre. Dans le cadre de la réforme sur la fiscalité municipale, nous avons présenté un mémoire et **le rapport Bédard soutien que le régime actuel est inéquitable** et recommandé des modifications. Dans le cadre de l'élaboration d'une politique future de la gestion des eaux, il est important d'instaurer des critères qui s'harmoniseront avec les autres ministères.

Propositions pour un avenir meilleur.

L'Association Provinciale des Parcs de maisons mobiles tente de proposer des solutions qui seraient équitables à la fois pour les résidents, pour les municipalités, et pour les propriétaires de ces parcs.

- Nous proposons, que la municipalité ait l'obligation de verser dans un compte spécial, 50% des taxes qu'elle perçoit à l'intérieur du parc. Ce compte spécial serait administré par la municipalité. Ce budget réservé serait utilisé, lorsque des travaux majeurs dans le parc seraient nécessaires. Un protocole d'entente, entre la municipalité et le propriétaire du parc, serait alors signé pour la réalisation des travaux.
- Les résidents ne craindraient plus de hausse excessive pour la réfection du réseau. Le propriétaire du parc, n'aurait pas la charge d'assumer la facture et de trouver du financement. Le parc s'embellirait, s'expansionnerait peut-être, et rencontrerait les exigences en matières environnementales. Par le fait même l'évaluation totale du parc serait à la hausse donc, pas de perte pour la municipalité.
- Nous proposons aussi que la municipalité puisse faire bénéficier les parcs, de leurs prix relativement bas lors des soumissions. Que les parcs puissent se regrouper avec la municipalité pour l'achat du chlore, de l'abat-poussière, du déneigement, du nettoyage des rues etc.. Ainsi le propriétaire du parc, pourrait payer à la municipalité, le prix de la soumission.
- Nous proposons aussi que des règles particulières soient instaurées afin de permettre à la police de contrôler la vitesse excessive dans les rues du parc, de surveiller l'abus lors de l'arrosage, de surveiller le stationnement illégal. Le propriétaire du parc, n'a pas le pouvoir d'émettre des contraventions. Actuellement la ville à l'obligation de taxer tous les citoyens, pour le service de police, même si elle sait qu'une catégorie de citoyens, ne recevra pas le service. Sur ce point, certaines municipalités ont déjà transmis une recommandation à cet effet, au ministère des Affaires Municipales.
- Nous proposons que la municipalité puisse supporter, aider, et même financer toute dépense majeure, urgente et nécessaire. Dans ce cas la municipalité pourrait percevoir le paiement à même le budget réservé à cet effet, ou si la facture est trop imposante, instaurer une taxe spéciale pour tous les résidents de ce parc.
- Si aucune de ces propositions n'est possible, qu'un décret oblige les municipalités à municipaliser les rues et les infrastructures dans les parcs, même si elles ne sont pas conformes à la réglementation actuelle.
- Toutes ces propositions visent à résoudre les problèmes **des parcs existants**. Pour tout nouveau parc, nous proposons que les rues et les infrastructures soient obligatoirement construites selon les normes en vigueur et obligatoirement cédées à la municipalité. Donc le

futur, pourra garantir que tous les résidents des parcs, auront un service identique, et une qualité de vie assurée.

8. CONCLUSION.

Monsieur le Président, il est très important que votre commission, reconnaisse le caractère particulier de notre situation. Nous représentons une catégorie de citoyens qui ont été laissés à eux-mêmes depuis 20 ans. Il y a tout un retard à récupérer, et il y a aussi toute une industrie qui pourrait revivre. Toute réglementation doit refléter l'équité, la justice et surtout l'efficacité. La qualité future des Parcs de maisons mobiles est en jeu.

Les parcs de maisons mobiles sont comme de petites villes à l'intérieur d'une plus grande. Mais, sans ressources, sans appui, sans pouvoir, et cette situation ne peut plus durer.

Être propriétaire d'un réseau d'aqueduc ou d'égout privé représente un investissement majeur pour les infrastructures. A cela s'ajoute des coûts pour l'électricité, la main d'œuvre, les frais d'entretien et de remplacement. Les réparations sont toujours urgentes, à plusieurs pieds sous la terre, et souvent à des températures peu clémentes. Nous avons aussi à faire face au peu de responsabilité de nos usagers qui utilisent souvent le réseau d'égout tel une poubelle et qui gaspillent l'eau. Être propriétaire d'un réseau privé c'est aussi se conformer à toutes les exigences gouvernementales, être disponible en tout temps, même les jours fériés, et lors des catastrophes tel que le verglas, être seul pour prendre en charge toutes les responsabilités.

Toute cette charge de responsabilité à un prix, qui nous croyons, n'a pas évolué suffisamment depuis 20 ans. Dans le cadre d'une politique sur la gestion des eaux nous aimerions que votre commission analyse la problématique des réseaux privés.

Notre association recherche avant tout le bien-être de tous les résidents des parcs de maisons mobiles du Québec. Notre présentation n'est peut-être pas très élaborée, mais une chose est certaine, il y a un problème. Nous comptons sur votre collaboration pour que la politique future de la gestion des eaux ne soit pas un poids de plus pour les exploitants de réseaux privés. Notre association est à votre entière disposition pour une mise au point, ou pour de plus amples informations.

Annexes:

- Commission permanente 8 mars 1979 B-223
- Commission permanente 9 mars 1979 B-333
- Tableau comparatif d'augmentation du loyer en Ontario et au Québec, 30 avril 1997
- Commission nationale sur les finances et la fiscalité locales. (Rapport Bédard)