



GUIDE DE RÉFÉRENCE SUR L'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DES IMMEUBLES COMPRENANT DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE, MODESTE OU ABORDABLE

2^E ALINÉA DE L'ARTICLE 45.1 DE LA LOI SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE

JUILLET 2026



Ce document a été réalisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : [Québec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation](https://quebec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation).

Ce contenu satisfait aux exigences du Standard sur l'accessibilité des sites Web (SGQRI 008 3.0). Il est compatible avec les lecteurs d'écran. Si vous éprouvez des difficultés techniques, faites appel à la Direction des communications en écrivant à l'adresse renseignements.generaux@mamh.gouv.qc.ca.

ISBN 978-2-555-04394-7 (PDF)

Dépôt légal, Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2026.

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2026.

TABLE DES MATIÈRES

MISE EN GARDE.....	1
DÉFINITIONS	1
VALEUR DES IMMEUBLES COMPRENANT DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE, MODESTE OU ABORDABLE	3
OBJECTIFS DU GUIDE.....	3
CONTEXTE	3
ARTICLES 42 À 45.1 DE LA LFM	4
Objectifs poursuivis par la modification législative.....	5
Immeubles visés	6
ÉVALUATION DES IMMEUBLES	9
Quelles sont les méthodes d'évaluation applicables?	9
Les particularités d'application des méthodes	10
WEBOGRAPHIE ET LIENS UTILES	11

MISE EN GARDE

Ce document est de nature administrative et n'a aucune valeur officielle. Il ne constitue pas un avis juridique sur l'interprétation des textes législatifs et ne peut, en aucun cas, se substituer à ceux-ci. En cas de besoin, il y a lieu de se référer aux textes officiels sur le site Web www.legisquebec.gouv.qc.ca.

DÉFINITIONS

Dans le présent guide, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants sont définis ainsi :

Coopérative d'habitation : Organisation sans but lucratif qui a « pour objectif principal de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement » (*Loi sur les coopératives*, article 220) à prix abordable, tout en favorisant la gestion collective et démocratique de l'immeuble. Dans une coopérative d'habitation, les résidentes et résidents sont à la fois locataires et membres de la coopérative. Ils ne sont pas propriétaires individuels de leur logement, mais collectivement propriétaires ou gestionnaires de l'immeuble d'habitation par l'intermédiaire de la coopérative. L'assemblée générale fixe les loyers, lesquels sont inférieurs à la valeur marchande. Une partie des locataires, à plus faible revenu, peut bénéficier d'un supplément au loyer leur permettant de payer un loyer respectant leur capacité de payer (soit 25 % de leur revenu). Les coopératives choisissent elles-mêmes leurs membres-locataires en respect des règles d'attribution et des conditions de location applicables (*Loi sur les coopératives*, articles 221 à 221.2.2).

Logement : Maison, appartement, ensemble de pièces ou une seule pièce où toute personne peut tenir feu et lieu. Il comporte une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, des installations sanitaires ainsi qu'une cuisine ou une installation pour cuisiner. Ces installations disposent de l'eau courante et sont fonctionnelles, même lorsqu'elles sont temporaires. Le logement peut être séparé d'un autre logement par une porte ou par une ouverture comportant un cadrage pouvant recevoir une porte ou, à défaut d'une telle ouverture, l'accès entre les deux logements n'est pas direct et se fait par un couloir, une pièce non finie ou une cage d'escalier cloisonnée (Manuel d'évaluation foncière du Québec).

Logement abordable ou modeste : Logement qui fait l'objet d'un accord d'exploitation, notamment en tant que logement abordable, conclu avec la Société d'habitation du Québec (SHQ), une municipalité, le gouvernement, l'un de ses ministres ou organismes, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). L'accord d'exploitation peut avoir été conclu avec une personne autre que celles mentionnées précédemment, si le loyer est déterminé selon les critères prévus par un programme de la SHQ ou que l'unité d'évaluation est inscrite au nom d'un office d'habitation (*Loi sur la fiscalité municipale* article 45.1).

Logement à loyer modique : Logement situé dans un immeuble d'habitation à loyer modique dont est propriétaire ou administratrice la SHQ ou une personne morale dont les coûts d'exploitation sont subventionnés en totalité ou en partie par la SHQ, ou le logement situé dans un autre immeuble, mais dont le loyer est déterminé conformément aux règlements de la SHQ. Les logements à loyer modique pour lesquels la SHQ convient de verser une somme à l'acquit du loyer ne devraient pas être inclus dans la définition de logement à loyer modique aux fins de ce guide.

Est aussi à loyer modique le logement pour lequel la SHQ convient de verser une somme à l'acquit du loyer, mais, en ce cas, les dispositions relatives au registre des demandes de location et à la liste d'admissibilité ne s'y appliquent pas lorsque le locataire est sélectionné par une association ayant la personnalité morale constituée à cette fin en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (chapitre S-8) (*Code civil du Québec* [CcQ], article 1984, 1^{er} et 2^e alinéas).

Ménage : Une ou plusieurs personnes qui occupent un logement (SHQ).

Ménage en situation de faible revenu (MFR) : Ménage dont le revenu ajusté est inférieur à un certain seuil défini par des mesures comme la Mesure du panier de consommation (MPC) ou la Mesure du revenu viable (MRV), seuil souvent établi à 50 % du revenu médian, offrant ainsi un filet de sécurité et donnant accès à divers programmes d'aide (aide domestique, rabais Hydro-Québec, crédits d'impôt, etc.). Ces seuils varient selon la composition du ménage (personne seule, couple, enfants) et l'aide se manifeste par des paiements abordables, des factures réduites, ou des subventions pour l'habitation (SHQ).

Pour en savoir davantage sur l'établissement des seuils de revenus d'un ménage, consultez le [Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique](#).

Office d'habitation (OH) : Organisme sans but lucratif, constitué en vertu de la *Loi sur la société d'habitation du Québec* (LSHQ) (RLRQ, chapitre S-8), qui a pour mission de gérer et d'administrer des logements sociaux et abordables. Le conseil d'administration gère les affaires de l'OH et exerce tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Un OH est constitué afin d'offrir principalement des logements d'habitation aux personnes ou aux familles à faible revenu, à revenu modique, à revenu modeste ou ayant des besoins spéciaux en matière de logement.

Organisme sans but lucratif (OSBL) : Personne morale constituée en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies* (RLRQ, chapitre C-38) et dont les lettres patentes peuvent notamment stipuler un objet lié au secteur de l'habitation. Les OSBL d'habitation gèrent des logements qui sont souvent destinés à des locataires vivant des situations particulières (personnes âgées, personnes itinérantes, etc.). Les locataires à plus faible revenu peuvent bénéficier d'un supplément au loyer qui leur permet de consacrer 25 % de leur revenu au loyer. Les autres paient un loyer inférieur à celui du marché. Les OSBL d'habitation choisissent eux-mêmes leurs locataires en fonction des règles d'admissibilité des logements qu'ils exploitent.

VALEUR DES IMMEUBLES COMPRENANT DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE, MODESTE OU ABORDABLE

La [*Loi modifiant diverses dispositions afin notamment de donner suite à certaines demandes du milieu municipal*](#) (projet de loi n° 104), sanctionnée le 12 novembre 2025, a modifié la [*Loi sur la fiscalité municipale*](#) (LFM) de manière à prévoir que, lors de l'établissement de la valeur inscrite au rôle d'évaluation des immeubles comprenant des logements à loyer modique, modeste ou abordable, les droits des locataires sont limités aux loyers réellement payés pour ces logements. Cette mesure permet d'assurer la prise en compte des restrictions découlant des engagements pris par le propriétaire quant aux revenus pouvant être générés par l'immeuble.

Cette modification à la LFM entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2027.

OBJECTIFS DU GUIDE

Ce guide administratif s'adresse à toute personne désirant obtenir plus d'informations concernant l'établissement de la valeur inscrite au rôle d'évaluation des immeubles comprenant des logements à loyer modique, modeste ou abordable. Il vise à apporter des précisions quant à l'application des dispositions à la suite des modifications apportées à l'article 45.1 de la LFM.

Ainsi, ce guide vise à :

- présenter les concepts législatifs applicables;
- favoriser l'uniformisation des pratiques des services d'évaluation municipale au Québec;
- servir d'outil de référence lors de la confection des rôles d'évaluation.

CONTEXTE

La LFM prévoit que tous les immeubles sont portés au rôle selon la valeur réelle. Pour déterminer cette valeur, l'article 45.1 prévoit que le vendeur est réputé détenir tous les droits du locataire à l'égard de l'unité d'évaluation.

Ce concept juridique, communément appelé le faisceau des droits, permet d'inclure dans la valeur de l'immeuble qui est porté au rôle les éléments qui sont avantageux pour les locataires. C'est notamment le cas pour les loyers qui sont inférieurs à la valeur marchande. Cet avantage pour le locataire est alors inclus dans la valeur de l'immeuble en utilisant le loyer du marché plutôt que le loyer réellement payé par le locataire.

Cependant, les propriétaires ou gestionnaires d'immeubles comprenant des logements à loyer modique, modeste ou abordable sont tenus, conformément à l'accord d'exploitation qu'ils ont conclu, de maintenir des loyers en dessous du marché, pendant une période pouvant aller jusqu'à 35 ans ou, le cas échéant, de respecter le [*Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*](#) (RLRQ, chapitre S-8, r. 3).

De plus, au terme « d'un accord d'exploitation, notamment en tant que logement abordable conclu entre les propriétaires ou les gestionnaires et la Société d'habitation du Québec (SHQ), une municipalité, le gouvernement, l'un de ses ministres ou organismes ou la Société canadienne d'hypothèques et de logement » (LFM, art. 45.1 2°) ou avec une personne « dont le loyer est déterminé selon des critères prévus par un programme mis en œuvre en vertu de la LSHQ »

(LFM, art. 45.1 3°) et des dispositions législatives applicables, toute aliénation d'un immeuble comportant des logements à loyer modeste ou abordable doit habituellement être autorisée par l'organisme avec lequel le propriétaire a conclu une telle entente d'exploitation.

Note : La cession d'un immeuble comportant des logements à loyer modique ou modeste **qui n'est pas** la propriété de la SHQ doit également être autorisée par elle.

Par ailleurs, aux termes des accords d'exploitation conclus avec la SHQ, l'autorisation de la vente sera conditionnelle au remboursement de la subvention versée. La SHQ pourra également accepter que la subvention ne soit pas remboursée, à condition que l'acheteur s'engage à respecter les conditions prévues dans l'accord d'exploitation. Il est donc nécessaire de prendre en compte les restrictions et les contributions financières accordées par la SHQ, sous forme d'aide financière au propriétaire ou de garanties auprès des prêteurs agréés.

ARTICLES 42 À 45.1 DE LA LFM

Les dispositions législatives concernant la détermination de la valeur réelle d'une unité d'évaluation sont comprises dans les articles 42 à 45.1 de la LFM, lesquels sont reproduits ci-dessous.

- Article [42](#). Le rôle indique la valeur de chaque unité d'évaluation, sur la base de sa valeur réelle.
Les valeurs inscrites au rôle d'une municipalité locale doivent, dans l'ensemble, tendre à représenter une même proportion des valeurs réelles des unités d'évaluation.
Aucune requête ou action en cassation ou en nullité ne peut être intentée à l'égard du rôle ou de l'une de ses inscriptions pour le motif d'une contravention au deuxième alinéa.
- Article [43](#). La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes :
 - 1° le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés; et
 - 2° le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.
- Article [44](#). Le prix de vente le plus probable d'une unité d'évaluation qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré est établi en tenant compte du prix que la personne au nom de laquelle est inscrite l'unité d'évaluation serait justifiée de payer et d'exiger si elle était à la fois l'acheteur et le vendeur, dans les conditions prévues par l'article 43.
- Article [45](#). Pour établir la valeur réelle d'une unité d'évaluation, il faut notamment tenir compte de l'incidence que peut avoir sur le prix de vente le plus probable la considération des avantages ou désavantages qu'elle peut apporter, en les considérant de façon objective.
- Article [45.1](#). Pour l'application des articles 43 à 45, le vendeur est réputé détenir tous les droits du locataire à l'égard de l'unité d'évaluation.

Le premier alinéa ne s'applique pas à l'égard :

- 1° d'un logement à loyer modique ou modeste;
- 2° d'un logement qui fait l'objet d'un accord d'exploitation, notamment en tant que logement abordable, conclu avec la Société d'habitation du Québec, une municipalité, le gouvernement, l'un de ses ministres ou organismes ou la Société canadienne l'hypothèques et de logement;
- 3° d'un logement qui fait l'objet d'un accord d'exploitation conclu avec une personne autre que celles mentionnées au paragraphe 2° et dont le loyer est déterminé selon des critères prévus par un programme mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (chapitre S-8);
- 4° d'un logement compris dans une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation au nom d'un office d'habitation.

Le second alinéa de l'article 45.1 entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2027.

OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION LÉGISLATIVE

Le deuxième alinéa de l'article 45.1 de la LFM a pour effet de tenir compte, lors du calcul de la valeur d'un immeuble qui comporte des logements à loyer modique, modeste ou abordable, des limites liées à la détermination des loyers de ces logements.

La fixation du loyer étant valable pour une période pouvant aller jusqu'à 35 ans pour les logements à loyer modeste ou abordable, la perspective d'obtenir les loyers du marché à court terme est donc inexistante. En effet, l'engagement du propriétaire auprès de la SHQ, afin que les loyers soient égaux ou inférieurs aux loyers maximaux établis par cette dernière pendant une période pouvant aller jusqu'à 35 ans, constitue un élément restrictif aux revenus pouvant être générés par l'immeuble. De plus, les conditions contraignantes pour mettre fin à l'accord d'exploitation, notamment le remboursement des subventions obtenues, justifient cette distinction pour l'évaluation de ces immeubles.

Pour les propriétaires ou gestionnaires de logements à loyer modique, la perspective d'obtenir les loyers du marché à court terme est également inexistante en raison des dispositions prévues dans le *Code civil du Québec*, dans leur accord d'exploitation, dans le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (chapitre S-8, r. 1), dans le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* (chapitre S-8, r. 3) et dans la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (chapitre S-8).

La détermination de la valeur inscrite au rôle d'évaluation des logements à loyer modique, modeste ou abordable sur la base de la méthode usuelle pose des enjeux particuliers, notamment en ce qui concerne la pertinence de l'utilisation des loyers paritaires ou des loyers du marché dans un contexte de loyers limités, pour les raisons suivantes :

- Tout propriétaire ou gestionnaire de logements à loyer modique est tenu de respecter les règlements sur l'attribution et sur les conditions de location des logements à loyer modique.
- Tout propriétaire de logement à loyer modeste ou abordable s'est engagé, en signant un accord d'exploitation, à ce que les loyers soient égaux ou inférieurs aux loyers maximaux établis par la SHQ pendant une période pouvant aller jusqu'à 35 ans.

Il existe donc une contrainte légale et contractuelle à l'usage permis pour ces immeubles. Dans ce contexte, il n'est pas possible pour ces propriétaires d'obtenir les loyers du marché.

L'engagement du propriétaire auprès de certaines instances publiques, notamment dans le contexte de la réception de subventions, constitue un élément restrictif aux revenus pouvant être générés par l'immeuble. Ainsi, la limitation quant aux loyers applicables pour ce type de logement doit être considérée pour déterminer la valeur inscrite au rôle d'évaluation des logements à loyer modique, modeste ou abordable.

IMMEUBLES VISÉS

La modification à la LFM a pour objectif de prévoir que le premier alinéa de l'article 45.1 ne s'applique pas à l'égard :

- 1° d'un logement à loyer modique ou modeste

Notes explicatives :

- Les habitations à loyer modique (HLM) sont des logements compris dans des immeubles subventionnés par la SHQ et administrés par [des OH](#), des coopératives ou des OSBL. Ces immeubles ont été construits majoritairement dans les années 1970 et 1980. Le partage du coût de leur construction ainsi que le financement des activités relatives à leur entretien et à leur gestion ont été prévus principalement dans les ententes de financement du logement social (Ententes) conclues en 1971, en 1979 et en 1986 entre la SHQ et la SCHL.
 - Ces habitations sont destinées à des ménages à faible revenu. Le Programme de logement sans but lucratif, volets public et privé (Programme HLM) permet aux locataires de payer un loyer se limitant à 25 % de leur revenu, en plus de certaines charges. L'attribution et les conditions de location de ces logements sont assujetties au [Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique](#) (chapitre S-8, r. 1) et au [Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique](#) (chapitre S-8, r. 3).
 - L'accès à ces logements se fait sur demande auprès d'un OH, d'une coopérative ou d'un OSBL. Le logement ne peut être sous-loué et le bail ne peut être cédé en vertu du *Code civil du Québec*.
 - Selon le rapport annuel 2024-2025 de la SHQ, il y a un parc de 7 740 immeubles offrant 74 022 logements HLM, dont 61 % sont la propriété de la SHQ.

→ Dans le cas d'un OSBL ou d'une coopérative propriétaire de HLM dont le déficit d'exploitation est financé par le volet privé du Programme HLM, l'obligation d'obtenir l'autorisation de la SHQ perdure même après la fin de la convention d'exploitation et tant que la SHQ n'a pas formellement autorisé une aliénation ou radié la charge administrative.

- En effet, puisque l'immeuble est considéré comme un immeuble d'habitation à loyer modique, il est grevé d'une charge administrative de protection de logement à loyer modique. Cette charge impose la conservation de l'immeuble et lui interdit de modifier l'affectation sociale dont il est l'objet, en vertu de la [Loi sur la Société d'habitation du Québec](#), articles 68.1 et 68.6. La charge administrative est inscrite au registre foncier. En conséquence, pour vendre ou hypothéquer un tel immeuble, il faut obtenir l'autorisation de la SHQ.

- 2° d'un logement qui fait l'objet d'un accord d'exploitation, notamment en tant que logement abordable conclu avec la Société d'habitation du Québec, une municipalité, le gouvernement, l'un de ses ministres ou organismes, ou la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Notes explicatives :

→ Il s'agit des immeubles autres que les immeubles d'habitation à loyer modique ou modeste pour lesquels un accord d'exploitation est en vigueur notamment pour encadrer l'abordabilité des loyers.

→ La convention d'exploitation comporte habituellement une obligation d'obtenir l'autorisation de la SHQ pour vendre ou hypothéquer l'immeuble visé. Cependant, malgré la fin de l'accord d'exploitation, puisque ces immeubles ont fait l'objet d'une aide en habitation, ils sont soumis aux autorisations prévues dans la [Loi sur les compagnies](#), dans la [Loi sur les coopératives](#) et dans la [Loi sur la Société d'habitation du Québec](#).

→ Voici à titre d'exemple des projets d'habitation visés par le 2^e paragraphe de l'article 45.1 :

- Les projets d'habitation financés par le programme AccèsLogis Québec, lequel vise à favoriser la création de logements abordables pour les ménages à revenu faible ou modeste, ou pour des clientèles qui ont des besoins particuliers en habitation.
- Les projets d'habitation financés par l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL), lancée par le gouvernement du Canada, par l'entremise de la SCHL. Au Québec, le budget de l'ICRL est attribué par l'entremise d'ententes entre la SHQ et la SCHL. L'ICRL permet de soutenir la création de nouveaux logements abordables permanents pour les personnes vulnérables, de financer la construction de nouveaux logements locatifs, l'acquisition de terrains et la conversion ou la remise en état d'immeubles existants pour y aménager des logements abordables et de viser à ce que tous les fonds soient engagés dans les meilleurs délais afin que les logements soient disponibles le plus rapidement possible.
- Les projets financés par le [Programme d'habitation abordable Québec](#) (PHAQ), qui appuie financièrement des projets de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ou à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Ce programme permet à des OH, à des coopératives, à des OSBL et à toute autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au

registre des entreprises du Québec, de construire et d'offrir en location des logements de qualité et à coût abordable.

- 3° d'un logement qui fait l'objet d'un accord d'exploitation conclu avec une personne autre que celles mentionnées au paragraphe 2° et dont le loyer est déterminé selon des critères prévus par un programme mis en œuvre en vertu de la [Loi sur la Société d'habitation du Québec](#) (chapitre S-8).

Notes explicatives :

- Il s'agit des immeubles pour lesquels un accord d'exploitation est signé avec un mandataire de la SHQ. L'accord d'exploitation encadre notamment l'abordabilité des loyers.
- Voici à titre d'exemple des projets d'habitation visés par le 3^e paragraphe de l'article 45.1 de la LFM :
 - Les projets de logements abordables réalisés dans le cadre de l'Entente concernant le transfert des budgets et de la responsabilité en habitation intervenue entre la SHQ et la Ville de Montréal.
 - Programmes municipaux approuvés par la SHQ : une municipalité peut, par règlement, adopter un programme complémentaire à un programme de la SHQ si celle-ci le prévoit dans l'un de ces programmes visant à stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation. Ce programme complémentaire doit être approuvé par la SHQ.
 - Une municipalité peut également mettre sur pied un programme municipal d'habitation destiné principalement aux ménages à revenu faible, modique ou modeste. Ce programme doit prévoir des logements accessibles aux personnes handicapées. Il peut prévoir la construction, l'acquisition de gré à gré ou par expropriation, la location ou la restauration de logements aux fins de location ou de vente. La municipalité peut en confier la réalisation, en tout ou en partie, à un OSBL ou à un OH. Un tel programme doit être approuvé par la SHQ et confirmé par un décret du gouvernement.
 - Programme visant à stimuler le développement et la concertation d'initiatives publiques et privées en matière d'habitation : le programme vise à accroître l'offre de logements et de copropriétés abordables disponibles sur le marché. Les projets visés sont les projets d'habitation réalisés dans le cadre d'une entente conclue entre un ministère ou un organisme du gouvernement et un tiers, notamment les ententes de contribution financière pour la création de logements abordables conclues avec : la Fédération des caisses Desjardins du Québec, le Fonds de développement de la CSN pour la coopération et l'emploi et le Fonds de solidarité FTQ (Fonds capital pour Toit).
 - Des projets d'habitation réalisés dans le cadre d'ententes intervenues entre la SHQ et des partenaires financiers, soit le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (FSTQ) et la Fédération des caisses Desjardins du Québec (Desjardins).

- 4° d'un logement compris dans une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation au nom d'un OH.

Notes explicatives :

- Le paragraphe 4 de l'article 45.1 de la LFM vise seulement les immeubles dont le propriétaire est un OH. Le Québec compte officiellement 100 OH sur tout son territoire, et le site Web de la SHQ les répertorie par région administrative, par MRC, etc.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Cette section présente des éléments qui sont propres à l'évaluation des immeubles comprenant des logements pour lesquels le premier aliéna de l'article 45.1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* ne s'applique pas. Il est à noter que les différentes méthodes d'évaluation n'y sont pas présentées de façon détaillée. Pour obtenir de plus amples informations sur celles-ci, la consultation du Manuel d'évaluation foncière du Québec (MEFQ) est recommandée.

QUELLES SONT LES MÉTHODES D'ÉVALUATION APPLICABLES?

Ce document n'énonce pas l'ensemble des règles applicables relatives aux méthodes dans ce contexte particulier; une lecture attentive de la partie 3C – Évaluation par la méthode de comparaison, de la partie 3D – Évaluation par la méthode du revenu et de la partie 3E – Évaluation par la méthode du coût du MEFQ s'avère donc fortement recommandée.

- **La méthode du coût** permet d'établir la valeur d'un immeuble à partir de preuves indirectes. Elle repose sur le principe de substitution selon lequel un acheteur renseigné ne paiera pas plus pour un bâtiment que le coût requis pour en produire un semblable offrant les mêmes avantages.

Bien qu'il y ait des avantages à considérer d'abord l'utilisation d'un moyen de preuve direct, telle que la méthode de comparaison, la méthode du coût peut s'avérer la plus adaptée aux immeubles pour lesquels il y a peu de ventes comparables sur le marché.

- **La méthode de comparaison** permet d'établir la valeur d'une propriété à l'aide d'immeubles comparables qui ont été vendus, ayant notamment des contraintes et des avantages semblables à l'immeuble à évaluer.
- **La méthode du revenu** permet d'établir la valeur d'un immeuble à partir des revenus nets qu'il génère et des rendements exigés par le marché pour un tel type d'investissement qui prévaut à la date de référence. Le principe de base repose sur le principe d'anticipation des revenus futurs, qui stipule que la valeur marchande estimative de l'immeuble est égale à la valeur actuelle des bénéfices futurs (capitalisation). Ainsi, il est possible d'établir la valeur d'un bien immobilier en reflétant le prix que paierait un investisseur, compte tenu du revenu et du taux de rendement qu'il anticipe sur le capital investi. Dans l'application de la méthode du revenu, il est important de mesurer le rendement passé et présent d'un immeuble afin d'être en mesure d'établir son potentiel futur.

LES PARTICULARITÉS D'APPLICATION DES MÉTHODES

Peu importe la méthode ou les méthodes d'évaluation qui sont retenues par l'évaluateur, la détermination de la valeur d'un immeuble comprenant des logements à loyer modique, modeste ou abordable doit prendre en considération les éléments suivants :

- Les loyers pour ces logements sont habituellement inférieurs à ceux du marché;
- L'engagement du propriétaire, ou d'autres restrictions, assure que ces loyers resteront bas pendant une longue période, et un acheteur potentiel devrait s'engager, lui aussi, à les respecter.

L'évaluateur, selon ce qu'il juge le plus pertinent, peut prendre en considération ces éléments de différentes façons, notamment en :

- normalisant les revenus de l'immeuble en utilisant l'une ou plusieurs des sources d'information suivantes, notamment :
 - les loyers observés sur le marché pour des logements à loyer modique, modeste ou abordable dans des immeubles qui ont les mêmes restrictions, et les baux en place;
 - les informations transmises par les propriétaires ou gestionnaires de logements à loyer modique, abordable ou modeste;
 - les [loyers maximaux](#) prévus par la SHQ, pour un immeuble appartenant au programme PHAQ;
 - les [loyers médians du marché ajusté pour 2025](#), pour un immeuble appartenant au programme AccèsLogis Québec;
 - les loyers prévus dans les ententes;
- déterminant une dépréciation ou une désuétude découlant des restrictions applicables à la détermination des loyers des logements à loyer modique, modeste ou abordable.

WEBOGRAPHIE ET LIENS UTILES

[Cadre normatif – PHAQ](#) : Le cadre normatif du programme précise les conditions à respecter, les critères d'admissibilité et les règles administratives applicables. Son contenu a une valeur juridique et prévaut sur tous les autres documents et renseignements publiés au sujet du programme.

[Documents servant à la prise de décision à la Société d'habitation du Québec | Gouvernement du Québec](#) : cadres normatifs des programmes

[Loyer modique | Gouvernement du Québec](#)

[Logement, Infrastructures et Collectivités Canada – Carte des projets de logement et d'infrastructure](#)

[Plafonds de revenu, loyers médians et grilles de pondération \(PRBI / LMM\) – Partenaires en habitation](#)

[Plateforme Web Collecte des états financiers \(CEF\) – Partenaires en habitation | Gouvernement du Québec](#) : La plateforme permet la saisie des états financiers des programmes suivants : HLM public et privé, AccèsLogis Québec, Logement abordable Québec, Achat-Rénovation. La saisie est aussi possible pour d'autres activités hors programmes.

[Programme d'habitation abordable Québec, Loyers maximaux : Pour les baux signés à partir du 1^{er} août 2025](#)

[Programme d'habitation abordable Québec, Besoins régionaux, juillet 2023](#)

[Programme d'habitation abordable Québec, Facteurs de pondération, juin 2024](#)

[Programme d'habitation abordable Québec, Revenus maximaux, octobre 2025](#)

