



ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES
PRINCIPALEMENT EN MATIÈRE D'HABITATION

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

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : www.mamh.gouv.qc.ca.

ISBN : 978-2-550-93035-8 (PDF)

Dépôt légal – 2022

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

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, 2022

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Définition du problème

Les plus récentes données fournies par la Société canadienne d'hypothèque et de logement indiquent qu'au moins une dizaine de municipalités de 40 000 habitants ou plus se trouvent sous le seuil de 1 % du taux d'inoccupation de logement sur leur territoire. En outre, il est observé que, depuis le début de la pandémie de la COVID-19, l'abordabilité des logements s'est détériorée au Québec.

Dans ce contexte, les mesures de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* (ci-après « la Loi »), sanctionnée le 10 juin 2022, répondent à certaines demandes récurrentes en matière d'habitation. Ces mesures permettent de corriger certaines situations dont les effets sont accentués dans le contexte qui prévaut dans le marché locatif actuel.

Mesures de la Loi

D'abord, dans le but d'éviter des hausses de loyers démesurées pour les aînés, le délai de cinq ans avant qu'un recours en fixation de loyer puisse être entrepris devant le Tribunal administratif du logement (TAL) ne trouvera plus application à l'égard d'un logement auparavant destiné aux aînés dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent, et ce, pour tout bail conclu ou reconduit après le 9 juin 2022.

Pour ces logements, la Loi prévoit également que le loyer du premier bail suivant le changement d'affectation doit correspondre à celui exigé dans le précédent bail, en y soustrayant le coût des services, accessoires, dépendances et autres avantages qui ne sont plus offerts. De plus, elle empêche un locateur d'évincer un locataire pour un motif de changement d'affectation, à moins qu'il lui ait préalablement offert de demeurer dans son logement, à certaines conditions.

De façon à maintenir l'offre de logements abordables, un organisme à but non lucratif (OBNL) qui désire se départir d'un immeuble d'habitation financé par des fonds publics est dans l'obligation d'obtenir au préalable l'approbation de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation. Cette ministre doit également autoriser toute vente d'un immeuble par une coopérative d'habitation, conjointement avec le ministre de l'Économie et de l'Innovation.

De sorte à assurer le maintien de la qualité du parc de logements à but non lucratif financé par des fonds publics, les OBNL qui possèdent de tels immeubles sont désormais assujettis à des exigences supplémentaires en matière d'entretien, de préservation et d'inspection de ceux-ci.

Pour les mesures concernant les immeubles d'habitation financés par des fonds publics, des dispositions pénales sont prévues en cas d'infraction à ces exigences supplémentaires.

Lors de la dissolution d'une coopérative par décret, le ministre de l'Économie et de l'Innovation peut, selon les circonstances, choisir le liquidateur pour assurer la rapidité de la liquidation et la préservation de la valeur des actifs. Dans le cas où le ministre ne désigne pas de liquidateur, le ministre du Revenu agit à ce titre.

Une autre mesure de la Loi permet à la Société d'habitation du Québec (SHQ) d'exiger une compensation financière à un ménage résidant dans un logement à loyer modeste dont le

revenu augmente au-delà du seuil d'admissibilité à un tel logement dans le cadre du programme AccèsLogis Québec (ACL), du Programme d'habitation abordable Québec ou de tout autre programme de la SHQ qui aurait les mêmes objectifs.

Enfin, les municipalités et certains organismes municipaux bénéficient d'un droit de préemption qui peut être notamment utilisé à des fins d'habitation de façon à faciliter l'acquisition d'immeubles. Ce droit permet de créer un levier de négociation entre la municipalité et les acheteurs potentiels afin d'obtenir certains engagements, comme la construction de logements abordables.

Impacts

De façon générale, les mesures de la Loi auront des effets positifs sur les locataires en permettant d'éviter les augmentations abusives de loyers chez certains aînés et en faisant en sorte que les logements à loyer modeste soient au bénéfice de la clientèle à laquelle ils sont destinés. En outre, les mesures de Loi permettent de maintenir et de stimuler l'offre de logements à but non lucratif au Québec financés par les fonds publics.

L'implantation des obligations liées à l'entretien et à la préservation des immeubles détenus par des OBNL impliquera, pour ceux qui n'étaient pas déjà assujettis à de telles obligations, des coûts additionnels pour se conformer à la réalisation d'un bilan de santé de l'immeuble (BSI) au moins tous les cinq ans. Les coûts globaux estimés pour cette mesure sont de 1,18 M\$ par année, soit 2,09 \$ par mois ou 25 \$ par année pour une unité de logement. Cette mesure est également susceptible de générer de nouveaux emplois, de 1 à 99 auprès des centres de services techniques des OBNL d'habitation pour répondre à l'augmentation de la demande pour réaliser des BSI.

Enfin, le droit de préemption pourrait, dans certains cas, entraîner une baisse de la valeur marchande d'un immeuble, puisque celui-ci pourrait devenir moins d'intérêt pour des acquéreurs potentiels.

Outre les coûts globaux de 1,18 M\$ par année pour la réalisation par les OBNL détenant des immeubles d'habitation d'un BSI au moins tous les cinq ans, les mesures de la Loi n'impliquent aucun coût supplémentaire en ce qui a trait à la conformité aux règles, aux formalités administratives ou associées aux manques à gagner.

Exigences spécifiques

Les mesures de la Loi font suite à des demandes récurrentes en matière d'habitation. Les pertes économiques que pourraient subir certains locataires sont justifiées par une protection accrue des locataires à l'endroit de certaines situations observées actuellement sur le marché locatif.

Enfin, puisque la Loi répond à des réalités propres au marché locatif du Québec, aucune mesure n'est nécessaire en matière de coopération et d'harmonisation réglementaire.

Table des matières

SOMMAIRE EXÉCUTIF	3
Définition du problème	3
Mesures de la Loi	3
Impacts	4
Exigences spécifiques.....	4
1. DÉFINITION DU PROBLÈME	7
2. MESURES DE LA LOI	7
2.1 Protection pour certains locataires âgés.....	7
2.2 Maintien du parc de logements à but non lucratif.....	8
2.3 Préservation de la valeur d'une coopérative dissoute par décret.....	8
2.4 Compensation financière exigée des locataires de logements à loyer modeste dont les revenus augmentent pour faire en sorte que ces logements soient au bénéfice de la clientèle à laquelle ils sont destinés.....	9
2.5 Pouvoirs d'acquisition des municipalités	9
3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES.....	9
4. ÉVALUATION DES IMPACTS	10
4.1 Description du secteur du marché locatif.....	10
4.2 Coûts et économies pour les entreprises	12
4.3 Synthèse des coûts et des économies	13
4.4 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies	14
4.5 Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul des coûts et des économies.....	15
4.6 Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée	16
5. APPRÉCIATION DE L'IMPACT ANTICIPÉ SUR L'EMPLOI	18
6. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME).....	19
7. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES	19

8. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES	19
9. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION	19
10. CONCLUSION.....	20
11. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT	20
12. PERSONNE(S)-RESSOURCE(S)	20
13. LES ÉLÉMENTS DE VÉRIFICATION CONCERNANT LA CONFORMITÉ DE L'ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE ..	21

1. DÉFINITION DU PROBLÈME

Les plus récentes données fournies par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) indiquent qu'au moins une dizaine de municipalités de 40 000 habitants ou plus se trouvent sous le seuil de 1 % du taux d'inoccupation de logement sur leur territoire. En outre, il est observé que, depuis le début de la pandémie de la COVID-19, l'abordabilité des logements s'est détériorée au Québec.

Dans ce contexte, la Loi prévoit des mesures visant à répondre à certaines demandes récurrentes en matière d'habitation. Celles-ci permettent de corriger certaines situations dont les effets sont accentués dans le contexte qui prévaut dans le marché locatif actuel. Ces mesures concernent les objets suivants :

- les protections pour certains locataires âgés;
- le maintien du parc de logements à but non lucratif;
- la préservation de la valeur des actifs d'une coopérative dissoute;
- la compensation financière exigée des locataires de logements à loyer modeste dont les revenus augmentent pour faire en sorte que ces logements soient au bénéfice de la clientèle à laquelle ils sont destinés;
- les pouvoirs d'acquisition des municipalités.

2. MESURES DE LA LOI

2.1 Protection pour certains locataires âgés

Une exemption de cinq ans était autrefois prévue avant qu'un recours en fixation de loyer puisse être entrepris devant le Tribunal administratif du logement (TAL) à l'égard d'un logement auparavant destiné aux aînés dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent. Cette exemption a été abrogée pour ces logements, car les locataires concernés ont déjà accès à l'information pertinente leur permettant d'évaluer le coût des loyers en fonction des coûts d'exploitation. Pour ce faire, ils peuvent notamment soustraire les frais de service qui étaient inclus dans le coût d'un loyer.

D'autres mesures de protection des locataires âgés sont prévues à la Loi de façon à favoriser leur maintien dans les lieux et éviter leur éviction en dépit du changement d'affectation.

La Loi prévoit :

- l'élimination de cette période pour les logements auparavant destinés aux aînés dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent pour y retirer des soins de santé offerts à des aînés ou des services d'assistance personnelle;
- des protections additionnelles pour ces logements, soit :
 - › une limitation du montant du loyer du premier bail conclu, sous réserve de l'augmentation permise par les règles actuellement applicables, ainsi que des recours en conséquence pour le locataire lésé;
 - › une obligation d'offrir, à certaines conditions, aux locataires de demeurer dans le logement après le changement d'affectation avant de pouvoir procéder à une éviction.

2.2 Maintien du parc de logements à but non lucratif

Avec la fin de conventions du parc de logements à but non lucratif financé par les fonds publics, des organismes à but non lucratif (OBNL) pourraient envisager la vente de leur immeuble d'habitation à des intérêts privés. Avant la Loi, cette situation menaçait la pérennité de ce parc et, en conséquence, l'accès à un logement à coût abordable aux ménages à revenu faible ou modeste.

De plus, certains OBNL ne détenaient pas de fonds de réserve suffisant pour l'entretien et la préservation de leur immeuble malgré certaines exigences prévues à cet égard dans les programmes d'aide de la SHQ et recommandées par celle-ci. Par ailleurs, bien que depuis juillet 2019 la SHQ exige que les OBNL établissent un BSI à chaque cinq ans, cette pratique n'était pas courante chez les OBNL n'ayant pas signé une entente, ou ayant signé une entente antérieurement. Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) estime que près de 90 % des OBNL détenant des immeubles d'habitation financés par le gouvernement du Canada ou du Québec n'étaient pas soumis à des obligations en matière d'entretien et de préservation. La Loi permet ainsi d'assurer la pérennité du parc de logements administré par des OBNL en les soumettant à une gestion saine et prudente de l'entretien de leurs immeubles.

La Loi prévoit :

- une obligation pour qu'un OBNL qui désire se départir d'un immeuble d'habitation financé par des fonds publics obtienne l'autorisation préalable de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation. Cette ministre doit également autoriser toute vente d'un immeuble par une coopérative d'habitation, conjointement avec la ministre de l'Économie et de l'Innovation; l'assujettissement d'un OBNL détenant un immeuble d'habitation financé par des fonds publics à des exigences en matière d'entretien, de préservation et d'inspection;
- des dispositions pénales en cas d'infraction à ces exigences supplémentaires.

2.3 Préservation de la valeur d'une coopérative dissoute par décret

La liquidation rapide d'une coopérative dissoute par décret permet la préservation de la valeur de ses actifs. Considérant que celle-ci est parfois importante, notamment la valeur des immeubles des coopératives d'habitation, la Loi assure désormais que ce processus s'effectue le plus rapidement possible afin que le solde de l'actif puisse être promptement dévolu au Conseil québécois de la coopération et de la mutualité au profit du développement de projets coopératifs.

La Loi prévoit la possibilité pour le ministre de l'Économie et de l'Innovation de nommer le liquidateur d'une coopérative dissoute par décret.

2.4 Compensation financière exigée des locataires de logements à loyer modeste dont les revenus augmentent pour faire en sorte que ces logements soient au bénéfice de la clientèle à laquelle ils sont destinés

Les revenus de certains ménages résidant dans des logements qui sont destinés aux ménages à revenu modeste augmentent parfois au-delà du seuil fixé.

La Loi prévoit donc une habilitation réglementaire afin que la SHQ puisse exiger une compensation financière du locataire d'un logement à loyer modeste dont le revenu augmente au-delà du seuil d'admissibilité d'un tel logement, sans menacer son droit au maintien dans les lieux.

2.5 Pouvoirs d'acquisition des municipalités

Les municipalités et certains organismes municipaux demandaient à obtenir un droit de préemption pour faciliter l'acquisition d'immeubles et les destiner notamment à des fins d'habitation. Ce droit accordé par la Loi permet aussi de créer un levier de négociation entre la municipalité et les acheteurs potentiels afin d'obtenir certains engagements, comme la construction de logements abordables.

La Loi prévoit un droit de préemption pour l'ensemble des municipalités, municipalités régionales de comté, régies intermunicipales et sociétés de transport en commun.

3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

Avant même la sanction de la Loi, le gouvernement a mis en œuvre plusieurs mesures non législatives ou non réglementaires pour apporter des solutions à la situation qui prévaut actuellement sur le marché locatif. En effet, de nombreux investissements pour la construction de logements, notamment sociaux et abordables, ont été réalisés ainsi que la mise sur pied du nouveau Programme d'habitation abordable Québec.

De plus, le gouvernement offre de la sensibilisation, de l'information, de l'éducation auprès des locataires et des locateurs, en plus des services offerts par le TAL et des programmes offerts par la SHQ.

Les mesures de la Loi sont complémentaires à ces initiatives gouvernementales et permettent de répondre aux autres problématiques du marché locatif liées aux hausses de loyer pour les aînés et à la pérennité du parc de logements locatifs à but non lucratif.

4. ÉVALUATION DES IMPACTS

4.1 Description du secteur du marché locatif

4.1.1 Portrait du secteur des résidences privées pour aînés

Selon les données de la SCHL, depuis 2009, le nombre total de places en résidences privées pour aînés (RPA) a augmenté annuellement de 3,4 % en moyenne, passant de 87 498 en 2009 à 130 935 en 2021. Le nombre de places standards est passé de 87,1 % du total en 2009, soit 76 241, à 75,9 % du total en 2021, soit 99 373.

Année	Places standards (sans soins assidus - moins de 1,5 heure de soin par jour - ou sans frais supplémentaires pour recevoir des soins assidus)	Places non standards (avec soins assidus - 1,5 heure de soins et plus par jour - ou avec frais supplémentaires pour recevoir des soins assidus)	Autres (ne sont ni des places standards ni non standards)	Total des places
2009	76 241	5 018	6 239	87 498
2010	86 025	6 003	2 840	94 868
2011	90 309	3 993	2 710	97 012
2012	90 722	6 288	2 555	99 565
2013	87 679	8 494	5 928	102 101
2014	90 038	9 710	8 690	108 438
2015	89 761	14 765	7 447	111 973
2016	91 130	15 299	7 688	114 117
2017	93 351	14 520	6 287	114 158
2018	99 329	14 247	5 106	118 682
2019	92 162	14 468	16 933	123 563
2020	99 689	18 218	8 832	126 739
2021	99 373	17 636	13 926	130 935

4.1.2 Portrait du secteur du logement sans but lucratif

La SHQ évalue le nombre d'OBNL qui ont bénéficié de fonds publics du gouvernement du Québec ou du Canada à 1 268 pour un total de 51 649 unités de logement. Le tableau suivant indique les sources de financement pour ces OBNL.

Source de financement	Nombre d'OBNL	Nombre de logements
Habitation à loyer modique (HLM) privé	250	4 443
ACL	664	29 351
Logement abordable Québec	22	1 401
Achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif	31	552
Fédéral (estimation)	301	15 932
Total	1 268	51 649

Source : SHQ, 6 mai 2022

Selon le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH), les conventions d'environ 14 000 logements au Québec signées avec le gouvernement du Canada ont pris fin ou prendront fin d'ici 2028. La valeur foncière totale de ces immeubles est estimée à 1,5 milliard de dollars. Entre janvier et mai 2022, la vente d'immeubles à des promoteurs privés, sans consultation des locataires, représentait environ 230 unités de logement¹.

Quant aux exigences liées à l'entretien et à la préservation des immeubles, 4 443 unités de 250 organismes, parmi les 1 268 OBNL mentionnés plus haut sont des habitations à loyer modique privées qui étaient déjà assujetties à l'obligation de réaliser un BSI aux cinq ans. De ce nombre, 1 018 OBNL n'avaient pas cette obligation en vertu des programmes d'aide du gouvernement du Québec ou du Canada. Ils sont désormais visés par la mesure prévue par la Loi.

L'ensemble des OBNL dont un immeuble d'habitation a été financé par le gouvernement du Québec avait déjà l'obligation de prévoir un fonds de réserve en matière d'entretien et de prévention.

Aussi, des modifications ont été apportées en juillet 2019 au programme ACL pour obliger les organismes promoteurs à réaliser un BSI aux cinq ans. Cette obligation s'applique seulement aux nouveaux projets réalisés depuis cette date. Toutefois, la majorité des projets ACL ont été réalisés avant cette date.

¹ Réseau québécois des OSBL d'habitation. [Protéger les OSBL-H de la vente sans motif valable](#). 19 avril 2022.

4.1.3 Portrait du secteur des coopératives

Selon les données du ministère de l'Économie et de l'Innovation, 2 716 coopératives non financières étaient actives en décembre 2021.

4.2 Coûts et économies pour les entreprises

Seule la mesure de la Loi concernant l'entretien et la préservation des immeubles détenus par des OBNL en habitation implique des coûts liés à la conformité qui sont présentés dans le tableau suivant. Cette mesure n'implique toutefois pas de coût lié aux formalités administratives ou associé aux manques à gagner.

Pour les autres mesures de la Loi, il n'y a aucun coût lié à la conformité, aux formalités administratives ou aux manques à gagner. Pour l'ensemble des mesures, il n'y a pas d'économie pour les entreprises.

Coûts directs liés à la conformité aux règles (en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Dépenses en capital (acquisition d'un terrain, d'une machinerie, d'un système ou d'un équipement informatique, construction ou modification d'un bâtiment, etc.)	0	0
Coûts de location d'équipement	0	0
Coûts d'entretien et de mise à jour des équipements	0	0
Dépenses en ressources humaines (consultants, employés, gestionnaires, etc.)	1,18	1,18
Coûts pour les ressources spécifiques (ex. : trousse, outils, publicités, etc.)	0	0
Autres coûts directs liés à la conformité	0	0
TOTAL DES COÛTS DIRECTS LIÉS À LA CONFORMITÉ AUX RÈGLES	1,18	1,18

⁽¹⁾ Le coût par année en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans). Pour plus de détails, voir l'annexe.

4.3 Synthèse des coûts et des économies

Le tableau suivant présente une synthèse des coûts et des économies (0 \$) des mesures de la Loi.

Synthèse des coûts et des économies (en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts, économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet par année (récurrents) ⁽¹⁾
Total des coûts pour les entreprises	1,18	1,18
Revenu supplémentaire pour les entreprises	0	0
Participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet	0	0
Total des économies pour les entreprises	0	0
COÛTS NETS POUR LES ENTREPRISES	1,18	1,18

⁽¹⁾ Les coûts par année et les économies par année en dollars courants permettent de comprendre l'importance des coûts et des économies à la suite de nouvelles règles introduites. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts et des économies peut être utilisée lorsque des économies sont anticipées sur une moyenne ou longue période (ex. : 5 ou 10 ans). Pour plus de détails, consulter l'annexe.

4.4 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies

4.4.1 Abolition du délai d'exemption de cinq ans contre les recours en fixation de loyer auprès du Tribunal administratif du logement (« Clause F ») pour les logements auparavant destinés aux aînés dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent et autres protections pour les aînés

Puisque les locateurs concernés connaissent déjà leurs coûts d'exploitation, il est aisé de fixer le loyer de façon à en assurer la rentabilité. Le locateur peut, par exemple, soustraire aux coûts d'exploitation ceux qui étaient associés aux services destinés aux aînés qui ne sont plus offerts. Le locateur conserve par ailleurs la possibilité d'ajuster le loyer selon les critères prévus au Règlement sur les critères de fixation de loyer.

Par ailleurs, les modifications apportées par la Loi à cet égard nécessitent des ajustements aux formulaires de bail qui sont distribués par certaines entreprises (ex. : dépanneurs, magasins de fournitures de bureau, etc.). Les coûts pour celles-ci lors de la mise en circulation de nouveaux formulaires de bail seront pris en compte dans le cadre d'une analyse d'impact réglementaire accompagnant le projet de règlement qui suivra.

Ainsi, la mesure n'implique pas de coûts directs ou d'économies directes pour les entreprises.

4.4.2 Autorisation préalable de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation pour qu'un OBNL détenant des immeubles d'habitation ou une coopérative d'habitation se départisse d'un immeuble financé par des fonds publics

Vu le caractère administratif de l'autorisation de la ministre, elle n'implique aucun coût et aucune économie pour les OBNL et les coopératives.

4.4.3 Assujettir les OBNL détenant des immeubles d'habitation financés par des fonds publics à des exigences en matière d'entretien, de préservation et d'inspection de l'immeuble

On estime que l'obligation pour les OBNL détenant des immeubles d'habitation de réaliser un BSI viserait 1 018 d'entre eux ou 47 206 unités de logement, soit la différence entre le total des logements financés par fonds publics et les HLM privés. Parmi ces 1 018 OBNL, plusieurs réalisaient déjà un tel exercice, soit à demande de la SHQ pour obtenir une aide financière additionnelle, soit à la demande de leur assureur, soit de leur propre initiative.

Selon les estimations de la SHQ, le coût d'un BSI représente environ 125 \$ par unité de logement. Comme le BSI est étalonné sur cinq ans, il importe de diviser la somme par cinq pour trouver le coût annuel de la mesure.

Voici le calcul :

$$\frac{47\,206 \text{ unités de logement} \times 125 \$}{5 \text{ ans}} = 1\,180\,150 \$ \text{ annuellement}$$

4.4.4 Préservation de la valeur d'une coopérative dissoute

Considérant que cette mesure vise les coopératives qui sont en dissolution, il n'y a pas de perte ou d'économie pour les entreprises.

4.4.5 Compensation financière exigée des locataires de logements à loyer modeste dont les revenus augmentent pour faire en sorte que ces logements soient au bénéfice de la clientèle à laquelle ils sont destinés

Comme il s'agit d'une habilitation réglementaire, aucun coût ou aucune économie n'y est associé. Néanmoins, le projet de règlement qui suivra sera soumis à une analyse d'impact réglementaire notamment pour évaluer, le cas échéant, les coûts et les économies quant à la vérification nécessaire pour établir la compensation financière.

4.4.6 Obtention d'un droit de préemption

Puisque l'acheteur initial doit être dédommagé par l'organisme municipal qui utilise son droit de préemption en priorité, il n'y a pas de perte ou d'économie pour les entreprises.

4.5 Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul des coûts et des économies

La SHQ et le TAL ont fourni certaines données et informations nécessaires pour établir les hypothèses qui précèdent.

4.6 Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée

4.6.1 Abolition du délai d'exemption de cinq ans contre les recours en fixation de loyer auprès du Tribunal administratif du logement (« Clause F ») pour les logements auparavant destinés aux aînés dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent et autres protections pour les aînés

Selon les estimations du MAMH, les locateurs ne subiront pas de pertes économiques liées à l'abolition du délai d'exemption contre les recours en fixation de loyer auprès du TAL pour les logements auparavant destinés aux aînés dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation. En effet, les loyers fixés à la suite du changement d'affectation refléteront les coûts déjà connus du propriétaire (ex. : amortissement de l'immobilisation, entretien, etc.).

Par ailleurs, le locateur conserve la possibilité d'ajuster le loyer dans la mesure permise par le *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. Celui-ci, lors d'une contestation d'une hausse de loyer, prend en considération l'ensemble des frais liés à l'exploitation de l'immeuble et, à cet égard, le droit des locateurs de fixer un coût du loyer juste et raisonnable en fonction des coûts réels déboursés pour l'immeuble.

4.6.2 Autorisation préalable de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation pour qu'un OBNL et une coopérative d'habitation se départissent d'un immeuble d'habitation financé par des fonds publics

Le RQOH demandait qu'une telle mesure soit adoptée pour les OBNL détenant des immeubles d'habitation afin de protéger le parc de logements abordables. Rappelons que certains de ces immeubles sont financés par des fonds publics à 100 % des coûts de réalisation du projet. Une telle mesure sert donc, en plus de protéger le parc de logements abordables, à protéger les fonds publics investis.

Pour les coopératives qui doivent désormais demander une autorisation de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, en plus de celle du ministre de l'Économie et de l'Habitation, il n'y a pas d'effets.

4.6.3 Assujettir les OBNL détenant des immeubles d'habitation financés par des fonds publics à des exigences en matière d'entretien, de préservation et d'inspection de l'immeuble

Les coûts liés pour la réalisation d'un BSI doivent être considérés par l'OBNL comme un investissement, car il permet l'élaboration d'un plan pluriannuel d'intervention par l'OBNL dans lequel il identifie et planifie les travaux à réaliser sur l'immeuble pour en assurer sa

pérennité. Incidemment, cette planification permet de diminuer les risques financiers et techniques associés à la réalisation de travaux majeurs d'urgence issus d'une méconnaissance de l'état réel de l'immeuble. Le plan pluriannuel d'intervention permet également de définir les montants qui devraient être versés au fonds de réserve pour l'entretien et la préservation de l'immeuble.

Pour les OBNL détenant des immeubles d'habitation financés par le gouvernement du Québec, l'introduction dans la *Loi sur les compagnies* d'une exigence de constituer un fonds de réserve n'a pas d'impact sur leurs obligations, puisqu'ils y sont déjà assujettis dans le cadre des programmes d'aide de la SHQ. Toutefois, malgré ce qu'exigent ces programmes, certains OBNL ne prévoient pas de sommes suffisantes dans ce fonds pour les travaux à réaliser. L'introduction d'une disposition légale à cet effet renforce le caractère obligatoire de la constitution d'un fonds de réserve suffisant.

Par ailleurs, aucune information concernant la constitution d'un fonds de réserve par les OBNL détenant des immeubles d'habitation financés par le gouvernement du Canada (301 OBNL) n'est disponible.

De plus, la réduction du risque associée à cette nouvelle obligation peut générer une diminution du prix des assurances et ainsi compenser l'augmentation des frais. En outre, il est généralement reconnu qu'un entretien régulier évite des travaux très coûteux qui deviennent nécessaires pour un immeuble négligé pendant longtemps.

4.6.4 Préservation de la valeur d'une coopérative dissoute par décret

La mesure permet de préserver la valeur des actifs d'une coopérative dissoute par décret de façon à maximiser les sommes dévolues au Conseil québécois de la coopération et de la mutualité au profit du développement de projets coopératifs.

4.6.5 Compensation financière exigée des locataires de logements à loyer modeste dont les revenus augmentent pour faire en sorte que ces logements soient au bénéfice de la clientèle à laquelle ils sont destinés

Comme il s'agit d'une habilitation réglementaire, aucun autre avantage, bénéfice ou inconvénient ne peut être déterminé. Le projet de règlement qui suivra sera soumis à une analyse d'impact réglementaire.

4.6.6 Obtention d'un droit de préemption

L'utilisation du droit de préemption par les organismes municipaux peut créer des inconvénients associés au délai relatif à son exercice.

Avant qu'il ne soit prévu par la Loi, aucun droit de préemption général n'existait dans d'autres juridictions à l'échelle municipale, à l'exception de la Ville de Montréal. Les autres municipalités possédaient un tel droit seulement pour des terrains destinés à des infrastructures scolaires. Jusqu'à présent, ce droit a été utilisé seulement une dizaine de fois par la Ville de Montréal. Il est donc prématuré d'en dégager des conclusions pouvant être généralisées à l'ensemble des municipalités.

5. APPRÉCIATION DE L'IMPACT ANTICIPÉ SUR L'EMPLOI

Grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi

✓	Appréciation ⁽¹⁾	Nombre d'emplois touchés
Impact favorable sur l'emploi (création nette globale d'emplois au cours des trois à cinq prochaines années pour le(s) secteur(s) touché(s))		
☐	500 et plus	
☐	100 à 499	
☐	1 à 99	
Aucun impact		
☐	0	
Impact défavorable (perte nette globale d'emplois au cours des trois à cinq prochaines années pour le(s) secteur(s) touché(s))		
☐	1 à 99	
☐	100 à 499	
☐	500 et plus	
Analyse et commentaires : L'obligation d'effectuer un BSI pour les 1 018 OBNL détenant des immeubles d'habitation entraînera une demande supplémentaire pour la réalisation d'un tel exercice auprès des centres de services techniques des OBNL d'habitation. Ces derniers sont susceptibles d'embaucher des ressources additionnelles à cette fin. Considérant que ces centres de services sont actuellement très sollicités par la réalisation de BSI et peinent à recruter la main-d'œuvre requise, la Loi prévoit une entrée en vigueur différée de l'obligation de réaliser un BSI de façon à ne pas engorger davantage ces centres. Ainsi, l'OBNL devra s'y conformer à la date de fin de l'exercice financier 2023 ou à compter de la date qui suit de cinq ans celle de la production d'un rapport d'expert relatif au BSI, si celui-ci a été produit avant le 10 juin 2022. La date la plus tardive prévaut.		

(1) Il faut cocher la case correspondante à la situation.

6. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME)

Les mesures de la Loi n'ont pas d'effet sur les PME puisqu'elles ne visent pas celles-ci, mais plutôt les citoyens. En effet, les mesures ont pour principal objectif d'accorder une protection accrue aux locataires et d'assurer le maintien de l'offre de logements locatifs.

7. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES

Les mesures de la Loi n'ont pas d'effet sur la compétitivité des entreprises puisqu'elles visent principalement à accorder une protection accrue aux locataires et à assurer le maintien de l'offre de logements locatifs. De plus, la mesure portant sur le droit de préemption n'a pas pour effet d'affecter les règles du marché.

8. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES

Non applicable, car les mesures de la Loi concernent l'organisation interne du Québec en matière de logements.

9. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION

Les mesures de la Loi respectent les principes de bonne réglementation suivants. Elles :

- répondent à un besoin clairement établi;
- ne restreignent pas le commerce;
- évaluent bien les risques, les coûts et avantages;
- ne remettent pas en question les principes d'une économie de marché équitable, concurrentielle et innovatrice;
- ne comportent ni différence majeure avec des législations de partenaires ni duplication de celles-ci;
- sont axées sur l'atteinte de résultats bien concrets;
- interviennent en temps opportun;
- sont rédigées dans un langage clair et accessible au grand public.

10. CONCLUSION

En somme, bien que les mesures de la Loi peuvent représenter des pertes économiques indirectes pour certains locateurs, elles sont justifiées par une protection accrue des locataires et visent à assurer la pérennité du parc de logements à but non lucratif.

11. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Depuis la sanction de la Loi, différentes mesures d'information ont été mises en place par le MAMH, notamment la publication d'un bulletin Muni-Express pour expliquer les mesures ainsi que l'envoi d'une infolettre aux principaux intervenants concernés (ex. milieu municipal, OBNL, notaires, etc.).

L'accompagnement des locataires et des locateurs qui est actuellement offert par le TAL et la SHQ a également été adapté pour tenir compte des modifications législatives apportées par la Loi.

Enfin, depuis plusieurs années, le RQOH fait la promotion du BSI auprès de ses membres. Ce regroupement offre d'ailleurs de l'assistance et des ressources techniques depuis 10 ans pour la réalisation de tels exercices.

12. PERSONNE(S)-RESSOURCE(S)

Nicolas Fontaine
Directeur des orientations et de la gouvernance municipales
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
nicolas.fontaine@mamh.gouv.qc.ca

13. LES ÉLÉMENTS DE VÉRIFICATION CONCERNANT LA CONFORMITÉ DE L'ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

Le responsable de l'élaboration de l'AIR transmet celle-ci au représentant de la conformité des AIR qui doit cocher toutes les cases de la grille, ci-après, portant sur les éléments de vérification de la conformité de l'analyse d'impact réglementaire.

Réalisée tôt en amont, cette vérification de conformité facilite le cheminement du dossier au Conseil des ministres conformément aux exigences de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente.

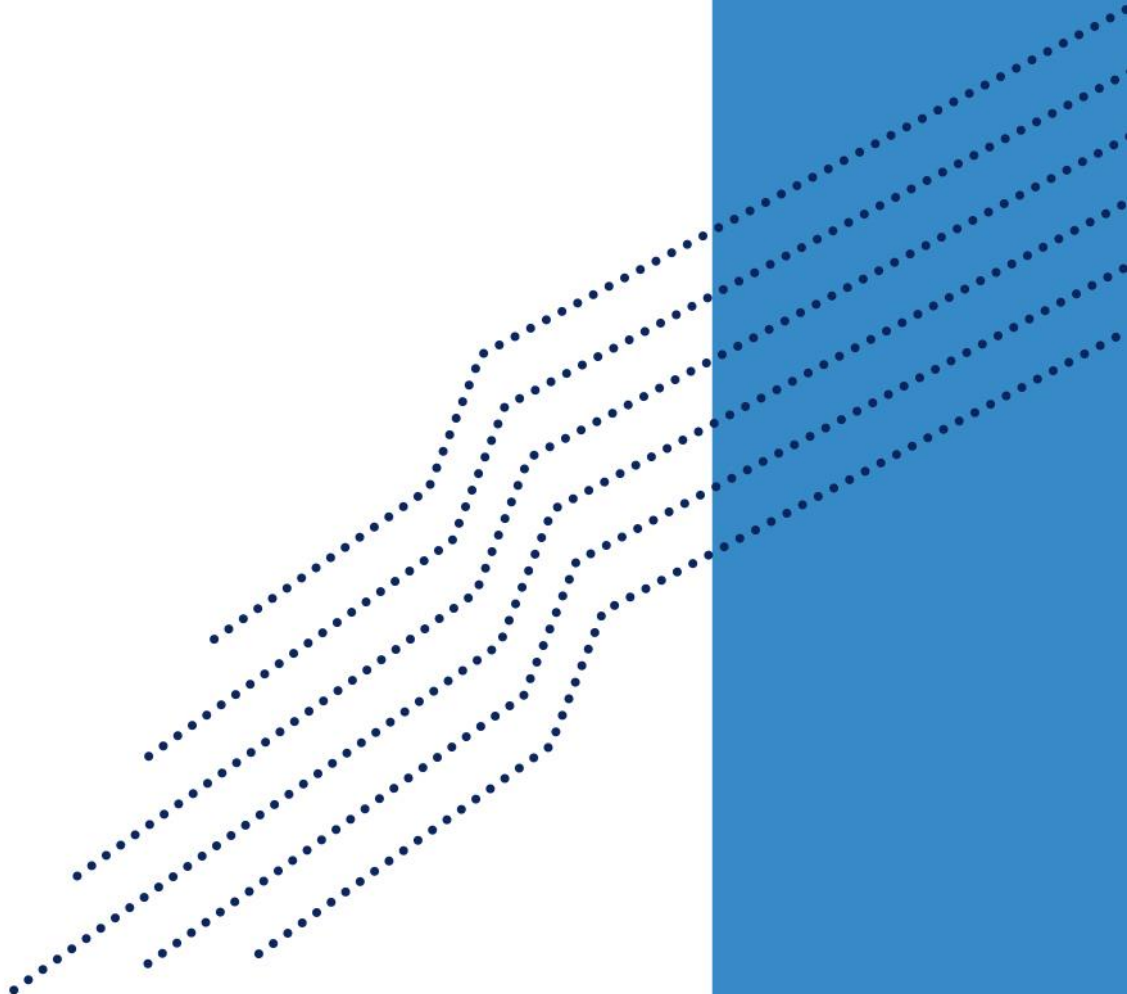
1	Responsable de la conformité des AIR	Oui	Non
	Est-ce que l'AIR a été soumise au responsable de la conformité des AIR de votre ministère ou organisme?	☒	☐
2	Sommaire exécutif	Oui	Non
	Est-ce que le sommaire exécutif comprend la définition du problème, la proposition du projet, les impacts, les exigences spécifiques ainsi que la justification de l'intervention?	☒	☐
	Est-ce que les coûts globaux et les économies globales sont indiqués au sommaire exécutif?	☒	☐
3	Définition du problème	Oui	Non
	Est-ce que la définition du problème comprend la présentation de la nature du problème, le contexte, les causes et la justification de la nécessité de l'intervention de l'État?	☒	☐
4	Proposition du projet	Oui	Non
	Est-ce que la proposition du projet indique en quoi la solution projetée est en lien avec la problématique?	☒	☐
5	Analyse des options non réglementaires	Oui	Non
	Est-ce que les solutions non législatives ou réglementaires ont été considérées ou est-ce qu'une justification est présentée pour expliquer les raisons du rejet des options non réglementaires?	☒	☐

6 Évaluations des impacts			
6.1 Description des secteurs touchés		Oui	Non
	Est-ce que les secteurs touchés ont été décrits (le nombre d'entreprises, nombre d'employés, le chiffre d'affaires)?	☒	☐
6.2 Coûts pour les entreprises			
6.2.1 Coûts directs liés à la conformité aux règles		Oui	Non
	Est-ce que les coûts ² directs liés à la conformité aux règles ont été quantifiés en \$?	☒	☐
6.2.2 Coûts liés aux formalités administratives		Oui	Non
	Est-ce que les coûts liés aux formalités administratives ont été quantifiés en \$?	☒	☐
	Si l'exigence du « un pour un » s'applique, est-ce que le coût associé aux formalités administratives abolies compense complètement le coût associé à la formalité administrative nouvellement créée? S.A.	☐	☐
	Si la compensation du coût associé aux formalités administratives abolies est insuffisante, y'a-t-il une compensation additionnelle proposée, notamment l'économie provenant des autres formalités administratives, réduction de fréquences, prestations électroniques, exemptions partielles d'une certaine catégorie d'entreprises? S.A.	☐	☐
	Si une formalité a fait l'objet d'une demande d'exemption à l'exigence du « un pour un », est-ce que le MO a reçu un avis du Bureau de la gouvernance et de la coopération réglementaires du ministère de l'Économie et de l'Innovation indiquant que l'exemption est conforme à l'une ou l'autre des situations prévues à l'article 10 de la Politique? S.A.	☐	☐
6.2.3 Manques à gagner		Oui	Non
	Est-ce que les coûts associés aux manques à gagner ont été quantifiés en \$?	☒	☐
6.2.4 Synthèse des coûts pour les entreprises (obligatoire)		Oui	Non
	Est-ce que le tableau synthèse des coûts pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR en \$?	☒	☐

²S'il n'y a aucun coût ni d'économie, l'estimation est considérée 0\$.

6.3	Économies pour les entreprises (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau sur les économies pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR en \$?	☒	☐
6.4	Synthèse des coûts et des économies (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau synthèse sur les coûts et les économies pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR?	☒	☐
6.5	Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies	Oui	Non
	Est-ce que l'analyse présente les hypothèses utilisées afin d'estimer les coûts et les économies pour les entreprises?	☒	☐
6.6	Élimination des termes imprécis dans les sections portant sur les coûts et les économies	Oui	Non
	Est-ce que les termes imprécis tels que « impossible à calculer, coût faible, impact négligeable » dans cette section portant sur les coûts et les économies pour les entreprises ont été éliminés?	☒	☐
6.7	Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul de coûts et d'économies dans le cas du projet de loi ou du projet de règlement	Oui	Non
	Est-ce que le processus de consultation pour les hypothèses de calcul de coûts et d'économies a été prévu?	☒	☐
	Au préalable : ☐ (cocher) Durant la période de publication préalable du projet de règlement à la <i>Gazette officielle du Québec</i> ou lors la présentation du projet de loi à l'Assemblée nationale ☒ (cocher)		
6.8	Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée	Oui	Non
	Est-ce que l'AIR fait état des autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée pour l'ensemble de la société (entreprises, citoyens, gouvernement, etc.)?	☒	☐
7	Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi	Oui	Non
	Est-ce que la grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi a été insérée à l'AIR?	☒	☐
	Est-ce que l'effet anticipé sur l'emploi a été quantifié et la case correspondant à la grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi cochée?	☒	☐

8	Petites et moyennes entreprises (PME)	Oui	Non
	Est-ce que les règles ont été modulées pour tenir compte de la taille des entreprises ou dans le cas contraire est-ce que l'absence de dispositions spécifiques aux PME a été justifiée?	☒	☐
9	Compétitivité des entreprises	Oui	Non
	Est-ce qu'une analyse comparative des règles avec des principaux partenaires commerciaux du Québec a été réalisée?	☒	☐
10	Coopération et harmonisation réglementaires	Oui	Non
	Est-ce que des mesures ont été prises afin d'harmoniser les règles entre le Québec et l'Ontario lorsqu'applicable et, le cas échéant, avec les autres partenaires commerciaux ou est-ce que l'absence de dispositions particulières en ce qui concerne la coopération et l'harmonisation réglementaire a été justifiée?	☒	☐
11	Fondements et principes de bonne réglementation	Oui	Non
	Est-ce que l'analyse fait ressortir dans quelle mesure les règles ont été formulées en respectant les principes de bonne réglementation et les fondements de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente?	☒	☐
12	Mesures d'accompagnement	Oui	Non
	Est-ce que les mesures d'accompagnement qui aideront les entreprises à se conformer aux nouvelles règles ont été décrites ou est-ce qu'il est indiqué clairement qu'il n'y a pas de mesures d'accompagnement prévues?	☒	☐



**Affaires municipales
et Habitation**

Québec

