

Volet I – Rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu

Volet II – Interventions sur l'habitation lorsque la subvention accordée à un propriétaire d'immeuble locatif dépasse 7 500 \$ en moyenne par logement

1- Contexte et formulaires à utiliser

En vue de protéger les locataires de hausses de loyer excessives à la suite de travaux de rénovation, la municipalité doit prévoir un mécanisme de contrôle des loyers afin d'éviter qu'un propriétaire augmente les loyers en s'appuyant sur le coût des travaux subventionnés par le PRQ.

Pour déterminer le loyer, le propriétaire doit utiliser l'outil de calcul pour la fixation du loyer (<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/calcul-pour-la-fixation-de-loyer>) conçu par le Tribunal administratif du logement (TAL). Seuls les travaux non subventionnés doivent être pris en compte dans ce calcul.

De plus, avant l'engagement du dossier (délivrance du certificat d'admissibilité), le propriétaire doit faire remplir et signer par chaque locataire concerné par les travaux un formulaire *Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire* qu'il aura au préalable lui-même rempli et signé. Ce document confirme le montant du loyer actuel, avise le locataire que l'immeuble fait l'objet d'une demande d'aide financière pour des travaux de rénovation dans le cadre du programme Rénovation Québec, et précise que l'augmentation de loyer sera calculée selon les dispositions prévues par le TAL, en fonction du coût des travaux excédant le montant de l'aide financière versée au propriétaire.

La municipalité doit obtenir le(s) formulaire(s) rempli(s) en bonne et due forme avant de délivrer le certificat d'admissibilité. Ces documents doivent être conservés dans le dossier.

2- Outil de calcul pour la fixation du loyer

Le site du TAL précise le taux de rendement applicable pour le calcul du loyer. Ce taux, auquel s'ajoutent les variations des dépenses d'exploitation et d'amélioration de l'immeuble, est révisé annuellement. Un exemple de calcul à partir du formulaire PDF *Calcul 2021* du TAL se trouve dans les outils de soutien à la gestion de l'[Espace partenaires](#).

Attention : *Le taux de rendement ne correspond pas au taux d'augmentation du loyer, puisqu'il correspond seulement au rendement appliqué sur le coût des travaux majeurs réalisés. Le calcul de la variation du loyer dépend également des revenus de l'immeuble, des montants des taxes et des primes d'assurance ainsi que des frais d'énergie, d'entretien et de services. Il n'existe pas de taux fixe d'augmentation applicable à l'ensemble des logements. L'outil de calcul du TAL est le seul moyen de calculer avec exactitude le montant de l'augmentation de loyer maximale admissible dans le cadre du PRQ.*

3- Exigences du TAL relativement aux obligations du propriétaire lors de la réalisation de travaux majeurs

a) Avis au locataire avant travaux :

- Avis de 10 jours si aucune évacuation du logement n'est nécessaire ou que l'évacuation n'excède pas une semaine;
- Avis de 3 mois si l'évacuation du logement est nécessaire et qu'elle doit durer plus d'une semaine.

L'avis doit comporter les indications suivantes : la nature des travaux à effectuer, la date du début des travaux, l'estimation de leur durée et toutes les autres conditions dans lesquelles ils s'effectueront s'ils sont susceptibles de diminuer sérieusement la jouissance des lieux.

Lorsque l'évacuation temporaire des lieux est nécessaire, l'avis doit indiquer la période d'évacuation et la somme offerte au locataire à titre d'indemnité afin de couvrir les dépenses à assumer lors de celle-ci (frais de déménagement, d'entreposage, excédent du loyer payé pour le logement temporaire, etc.).

b) Modification des conditions du bail :

- En cours de bail : impossibilité de modifier les conditions du bail (ex. : loyer, coût de chauffage);
- Fin du bail : possibilité de modifier les conditions du bail en suivant les délais d'avis suivants :

Type de bail	Délai d'avis
Bail à durée fixe de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail
Bail à durée fixe de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée

Source : Tribunal administratif du logement

L'avis doit être écrit et indiquer le délai du locataire pour refuser la ou les modifications demandées, soit un mois à compter de la réception de l'avis. Il doit être daté et signé par le propriétaire.

- **L'outil de calcul pour la fixation du loyer constitue la base des critères qui seraient utilisés par le TAL s'il était appelé à déterminer la variation du loyer.** Les normes qui y sont établies sont celles au Règlement sur les critères de fixation de loyer (RLRQ, chapitre T-15.01, r. 2).

Le calcul de la hausse de loyer doit tenir compte seulement du coût des travaux terminés avant la période de renouvellement du bail.

4- Mode de fixation des loyers : PRQ

La municipalité doit mettre en place des mesures relatives au contrôle des loyers tout en avisant le propriétaire des obligations qui lui incombent. Si le propriétaire fait défaut de respecter ces obligations, il doit rembourser à la municipalité la subvention versée :

- Le propriétaire doit utiliser l'outil de calcul pour la fixation du loyer produit par le TAL pour établir l'augmentation de loyer applicable.
- Le propriétaire s'engage pour une période de **12 mois suivant la fin des travaux** :
 - à ne pas évincer un locataire pour prendre possession du logement ou de la chambre pour s'y loger ou y loger un parent;
 - à conserver le mode locatif pour tous les logements ou chambres;
 - à fournir une copie des baux ou des avis d'augmentation des loyers contresignés par les locataires des unités d'habitation afin de démontrer que la hausse des loyers respecte le taux de rendement déterminé par le TAL (avant et après l'avis d'augmentation considérant la valeur des travaux effectués).

La municipalité peut également prévoir au règlement municipal le versement de la subvention en fonction de l'avancement des travaux admissibles (ex. : paiement en 2 ou 3 versements), ce qui permet aussi d'inclure au règlement municipal l'exigence de fournir des preuves de loyer avant le versement final.

Il est à noter que le contrôle des loyers s'applique également :

- à un logement inoccupé;
- au logement occupé par le propriétaire de l'immeuble ou par une personne qui y est apparentée.

Dans un tel cas, le montant du loyer peut être établi à partir du loyer applicable à d'autres logements de même typologie dans l'immeuble, ou à partir de la valeur du loyer médian moyen (LMM) du marché pour un logement de même typologie dans le secteur.

La liste des LMM est mise à jour annuellement (accessible en juin de chaque année) et peut être consultée à l'aide de l'outil [Prestation de service en ligne applicatif](#) de la SHQ.

5- Principales étapes d'un dossier PRQ

- 1) Le propriétaire dépose sa demande à la municipalité en remplissant le formulaire d'inscription au PRQ (ou la demande d'aide) à cet effet. Le formulaire utilisé par la municipalité devrait idéalement inclure les renseignements concernant les engagements du propriétaire quant au respect des hausses de loyers pour les dossiers traités dans le **volet I** ou dans le **volet II lorsque la subvention accordée à un propriétaire d'immeuble locatif dépasse 7 500 \$ en moyenne par logement** – un lien vers le site du TAL est préconisé.
- 2) L'inspecteur de la municipalité se rend sur les lieux en compagnie du propriétaire ou de son représentant pour déterminer les travaux admissibles au programme. Il prend les photos pertinentes afin de documenter le dossier et rédige par la suite le devis, dans lequel il indique la nature de la défectuosité et décrit les travaux nécessaires pour la corriger.
- 3) L'inspecteur analyse les soumissions obtenues par le propriétaire. Ensuite, il confirme à celui-ci les travaux et les coûts reconnus dans le cadre du programme et il détermine le montant de l'aide financière.
- 4) La municipalité complète le dossier et obtient les signatures requises après s'être assurée que le propriétaire s'engage à respecter les conditions et les exigences du programme, **notamment en ce qui a trait au contrôle des loyers** (voir formulaire *Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire*).
- 5) La municipalité délivre le certificat d'admissibilité, qui confirme le montant de l'aide financière accordée et qui autorise le propriétaire à commencer les travaux.
- 6) À la fin des travaux, l'inspecteur se rend sur place afin de s'assurer de la qualité des travaux et de leur conformité au devis. Si l'exécution des travaux est jugée satisfaisante (c'est-à-dire conforme au devis et aux règles de l'art), l'inspecteur rédigera le rapport terminal de fin de travaux, qu'il fera signer par le propriétaire et par l'entrepreneur (ou les entrepreneurs). Une copie de chaque facture relative aux travaux admissibles exécutés sous la responsabilité d'un entrepreneur doit être conservée au dossier.

Contrôle des loyers

Avant le versement de l'aide financière, la municipalité doit rappeler au propriétaire qu'il s'est engagé à lui transmettre, **dans les 12 mois suivant la fin des travaux**, une copie de l'avis d'augmentation contresigné par le locataire et **prenant en compte la valeur des travaux réalisés**, accompagnée du formulaire d'outil de calcul pour la fixation du loyer du TAL dûment rempli, à défaut de quoi la municipalité pourra réclamer l'aide financière versée pour non-respect des obligations.

Un schéma à l'intention des municipalités et des propriétaires expliquant le processus du contrôle des loyers en vertu des délais prévus par la loi a été déposé dans l'[Espace partenaires](#).

- 7) La municipalité émet le chèque d'aide financière à l'ordre du propriétaire et saisit les données pertinentes à l'étape du paiement dans l'application PAH.
- 8) Dans les 12 mois suivant le versement de l'aide financière, la municipalité effectue un suivi des engagements du propriétaire en s'assurant d'obtenir tous les documents lui permettant de vérifier le calcul de la hausse des loyers selon les dispositions du TAL. L'inspecteur doit veiller à ce que la hausse des loyers prévue ait été calculée seulement en fonction du coût des travaux non subventionnés.