

PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC (PRQ)

Mode de fixation des loyers après rénovations

Exemple de calcul à partir du formulaire du Tribunal administratif du logement 2021

(Référence : https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/CSAL_2021_F.pdf)

REVENUS DE L'IMMEUBLE

	Logements		Locaux non résidentiels		
	Loyers mensuels		Loyers mensuels		
Loués		\$		\$	
Inoccupés		\$		\$	
Occupés par le locateur		\$		\$	
Total	<i>(Somme des cases ci-dessus)</i>		<i>(Somme des cases ci-dessus)</i>		=
		\$		\$	\$
					x 12
					\$
					Revenus annuels
Autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble					\$
					<i>(Somme des cases ci-dessus)</i>
					A \$

DÉPENSES D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE

		Montant de la dépense		Ajustement
		Année 2021	Année 2020	
Taxes	municipale:	\$	\$	= \$
	scolaire:		Année 2020-2021	= \$
			Année 2019-2020	= \$
Assurance		Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019	= \$
Énergie	Électricité:	Année 2020		x - 0,3% = \$
	Gaz:			x - 11,3% = \$
	Mazout (ou autre):			x - 21,6% = \$
Entretien				x 1,4% = \$
Services				x 1,9% = \$
Gestion				x 1,2% = \$
Dépenses d'exploitation		<i>(Somme des cases ci-dessus)</i>	<i>(Somme des cases ci-dessus)</i>	<i>(Somme des cases ci-dessus)</i>
		B \$		C \$

REVENU NET

Montant **A** moins montant **B** : \$ x 0,6% = **D** \$

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES RELATIVES À TOUT L'IMMEUBLE

Dépenses majeures relatives à tout l'immeuble *Année 2020* \$ x 2,3% = **E** \$

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DES LOYERS DE L'IMMEUBLE

(Somme des cases C, D et E) *(Montant de la case A)* x 100
 \$ ÷ \$ = **F** %

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES SPÉCIFIQUES AU LOGEMENT

Dépenses majeures spécifiques au logement *Année 2020* \$ x 2,3% = \$
 (en plus des dépenses déclarées à la case **E**)
 ÷ 12
 = **G** \$

AJUSTEMENT DE LOYER DU LOGEMENT

Loyer mensuel du logement (avant augmentation) \$ *(Montant de la case G)*
 Reporter le pourcentage **F** : x % = \$ + \$
 = \$
 Après arrondissement: \$

Aux fins de l'exemple, le formulaire de calcul utilisé est celui de 2021, lequel prend en compte les dépenses d'exploitation d'un immeuble locatif au courant de l'année 2020. Bien que le taux de rendement varie d'une année à l'autre, la façon de calculer la hausse de loyer demeure la même.

A – Revenus de l'immeuble

Dans l'exemple ci-dessous, on a additionné les loyers mensuels des locataires en décembre 2020 (750 \$ + 350 \$ = 1 100 \$). Le propriétaire a aussi évalué le loyer du logement qu'il occupe à 1 300 \$; c'est le loyer exigé pour un logement comparable au sien dans son quartier. Dans ce cas-ci, il n'y a pas de logements inoccupés : 1 100 \$ + 1 300 \$ = 2 400 \$.

La somme est ensuite multipliée par 12 pour obtenir le revenu de loyers annuel pour l'immeuble, qui est ici de 28 800 \$.

REVENUS DE L'IMMEUBLE

	Logements	Locaux non résidentiels	
	Loyers mensuels	Loyers mensuels	
Loués	1 100,00 \$		
Inoccupés			
Occupés par le locateur	1 300,00 \$		
	(Somme des cases ci-dessus)	(Somme des cases ci-dessus)	
Total			2 400,00 \$
			x 12
			28 800,00 \$
			Revenus annuels
			(Somme des cases ci-dessus)
Autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble			
			A 28 800,00 \$

B et C – Dépenses d'exploitation de l'immeuble

Le compte de taxes municipales de l'immeuble est de 2 880 \$ pour l'année 2021, soit une hausse de 5,8 % par rapport à l'année précédente (2 721,60 \$). Le premier ajustement, calculé selon la différence entre les deux années, est donc de 158,40 \$. Pour les taxes scolaires, la différence entre le montant de la dernière année (662,40 \$) et celui de l'année précédente (625,97 \$) est de 36,43 \$, alors que dans le cas des assurances, les primes sont de 691,20 \$ pour la dernière année, comparativement à 662,17 \$ pour l'année précédente, ce qui représente une augmentation de 29,03 \$.

Le coût de l'électricité pour l'année 2020 est inscrit à la case appropriée, puis multiplié par le pourcentage indiqué (3 456 \$ X -0,3 % = -10,37 \$). Le montant des frais d'entretien pour l'année 2020 est aussi inscrit, puis multiplié par le pourcentage indiqué (3 571, 20 \$ X 1,4 % = 50,00 \$).

Aucun service supplémentaire n'est inclus dans le loyer. Il reste à calculer les frais de gestion. Le montant de la dépense est établi à 5 % des revenus de l'immeuble indiqués à la case A (28 800 \$ X 5 % = 1 440 \$). On multiplie ensuite ce montant par le pourcentage indiqué afin d'obtenir le montant de l'ajustement (1 440 \$ X 1,2 % = 17,28 \$).

On inscrit le total des données de la colonne Montant de la dépense (12 542,40 \$) à la case B et celui de la colonne Ajustement (280,77 \$) à la case C.

DÉPENSES D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE

		Montant de la dépense		Ajustement	
		Année 2021	Année 2020		
Taxes	municipale:	2 880,00 \$	2 721,60 \$	=	158,40 \$
	scolaire:		Année 2020-2021 662,40 \$	-	Année 2019-2020 625,97 \$ = 36,43 \$
Assurance		Au 31 décembre 2020 691,20 \$	-	Au 31 décembre 2019 662,17 \$ = 29,03 \$	
Énergie	Électricité:	Année 2020 3 456,00 \$	x	- 0,3%	= -10,37 \$
	Gaz:	\$	x	- 11,3%	= \$
	Mazout (ou autre):	\$	x	- 21,6%	= \$
Entretien		3 571,20 \$	x	1,4%	= 50,00 \$
Services		\$	x	1,9%	= \$
Gestion		1 440,00 \$	x	1,2%	= 17,28 \$
Dépenses d'exploitation		<i>(Somme des cases ci-dessus)</i> B 12 542,40 \$		<i>(Somme des cases ci-dessus)</i> C 280,77 \$	

D – Revenu net

On soustrait des revenus annuels de l'immeuble (case A) la somme des dépenses d'exploitation (case B). La différence (16 257,60 \$) est ensuite multipliée par le pourcentage indiqué. Le résultat est inscrit à la case D (16 257,60 \$ X 0,6 % = 97,55 \$).

REVENU NET

Montant **A** moins montant **B** : 16 257,60 \$ x 0,6% = **D** 97,55 \$

E – Réparations et améliorations majeures relatives à tout l'immeuble

Supposons que les travaux PRQ sont comme suit :

Coût total des travaux admissibles : 100 000 \$

Subvention versée : 53 930,48 \$ (part municipalité + part SHQ)

Coût total des travaux non subventionnés : 46 069,52 \$ (100 000 \$ - 53 930,48 \$)

Au cours de l'année 2020, le propriétaire a effectué des travaux sur les fenêtres, la toiture et le parement extérieur non subventionnés de 46 069,52 \$. On inscrit ce montant et on multiplie par le pourcentage indiqué, pour ensuite inscrire le résultat (46 069,52 \$ X 2,3 % = 1 059,60 \$) à la case E.

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES RELATIVES À TOUT L'IMMEUBLE

Dépenses majeures relatives à tout l'immeuble *Année 2020* 46 069,52 \$ x 2,3% = **E** 1 059,60 \$

F – Pourcentage d'ajustement des loyers de l'immeuble

On additionne les montants des cases C, D et E (280,77 \$ + 97,55 \$ + 1 059,60 \$), puis on divise cette somme par les revenus de l'immeuble (case A). On multiplie ensuite ce résultat par 100 afin de l'exprimer en pourcentage à la case F (4,99 %).

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DES LOYERS DE L'IMMEUBLE

$$\frac{\text{(Somme des cases C, D et E)}}{\text{(Montant de la case A)}} \times 100 = \text{F } 4,99 \%$$

1 437,92 \$ ÷ 28 800,00 \$ = 0,0499

G – Réparations et améliorations majeures spécifiques au logement

Si, au courant de l'année 2020, le propriétaire a effectué des travaux non subventionnés **spécifiques à un logement** (ex. : recouvrement de plancher), c'est à cet endroit qu'un montant sera inscrit.

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES SPÉCIFIQUES AU LOGEMENT

Dépenses majeures spécifiques au logement (en plus des dépenses déclarées à la case E)

$$\frac{\text{Année 2020}}{\div 12} \times 2,3\% = \text{G } \$$$

Ajustement de loyer du logement

Le loyer mensuel du locataire est multiplié par le pourcentage d'ajustement des loyers de l'immeuble, déjà calculé à la case F, et le résultat est arrondi au dollar le plus près :

- Logement 1 : 750 \$ X 4,99 % = 38,00 \$ → **Coût du loyer** : 788,00 \$
- Logement 2 : 350 \$ X 4,99 % = 18,00 \$ → **Coût du loyer** : 368,00 \$

S'il y avait des réparations et améliorations majeures spécifiques au logement, il faudrait ajouter le montant inscrit à la case G.

Logement 1

AJUSTEMENT DE LOYER DU LOGEMENT

Loyer mensuel du logement (avant augmentation) : 750,00 \$ (Montant de la case G)

Reporter le pourcentage F : x 4,99 % = 37,42 \$ + \$ = 37,42 \$

Après arrondissement: 38,00 \$

Logement 2

AJUSTEMENT DE LOYER DU LOGEMENT

Loyer mensuel du logement (avant augmentation) : 350,00 \$ (Montant de la case G)

Reporter le pourcentage F : x 4,99 % = 17,47 \$ + \$ = 17,47 \$

Après arrondissement: 18,00 \$