

ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

**Projet de règlement modifiant le Règlement
sur le contenu obligatoire de l'avis de
modification du bail d'un logement**

**Ministère des Affaires municipales
et de l'Habitation**

21 juillet 2025

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Définition du problème

Les résidences privées pour aînés (RPA) ont comme particularité d'offrir des services rattachés à la personne. Ces services peuvent varier selon la catégorie de RPA (par exemple, des services de repas, des services d'aide domestique, des soins infirmiers, etc.).

Or, lors de la modification d'un bail de logement dans une RPA, le montant indiqué pour l'augmentation de loyer englobe actuellement la portion jouissance du logement et la portion frais de services rattachés à la personne.

Le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement ne fait pas de distinction entre ces deux catégories qui sont pourtant soumises à des logiques d'augmentation différentes. Cette situation entraîne une certaine opacité quant à la part de l'augmentation de loyer qui est attribuable aux services rattachés à la personne.

Afin d'assurer une plus grande transparence, et puisqu'il y a un règlement qui prévoit le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement, il est souhaité d'ajouter des indications voulant que cet avis présente de façon distincte la portion de l'augmentation attribuable à la jouissance du logement et celle qui découle des services rattachés à la personne.

Propositions du projet de règlement

Le projet de règlement propose que du contenu obligatoire soit ajouté dans l'avis écrit transmis à un locataire lorsqu'il y a une modification du bail d'un logement. Ainsi, le projet de règlement prévoirait l'obligation d'inclure le montant ou le pourcentage correspondant à l'augmentation de la partie du loyer afférente au coût des services offerts par le locateur qui se rattachent à la personne même du locataire.

Impacts

Les propriétaires de RPA disposent déjà de l'information demandée. Ils devraient présenter les montants d'augmentation séparément, soit les coûts associés à la jouissance du loyer et ceux aux services rattachés à la personne même du locataire.

Exigences spécifiques

Aucune exigence spécifique.

TABLE DES MATIÈRES

1. DÉFINITION DU PROBLÈME.....	5
2. PROPOSITION DU PROJET	6
3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES	6
4. ÉVALUATION DES IMPACTS.....	6
4.1. <i>Description des secteurs touchés</i>	<i>6</i>
4.2. <i>Coûts pour les entreprises.....</i>	<i>7</i>
4.3. <i>Économies pour les entreprises.....</i>	<i>8</i>
4.4. <i>Synthèse des coûts et des économies</i>	<i>9</i>
4.5. <i>Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies</i>	<i>9</i>
4.6. <i>Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul des coûts et des économies</i>	<i>9</i>
4.7. <i>Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée.....</i>	<i>9</i>
5. APPRÉCIATION DE L'IMPACT ANTICIPÉ SUR L'EMPLOI	10
6. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME)	10
7. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES	10
8. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES	10
9. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION	11
10. CONCLUSION.....	11
11. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT	11
12. PERSONNE-RESSOURCE.....	12
13. LES ÉLÉMENTS DE VÉRIFICATION CONCERNANT LA CONFORMITÉ DE L'ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE	12

1. DÉFINITION DU PROBLÈME

Les RPA ont comme particularité d'offrir des services rattachés à la personne. Ces services peuvent varier selon la catégorie de RPA :

- Catégorie 1 : composée de toute résidence privée pour aînés, exploitée dans un but non lucratif, où sont offerts différents services destinés à des personnes âgées autonomes et compris dans au moins deux des catégories de services suivantes : services de repas, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs.
- Catégorie 2 : composée de toute résidence privée pour aînés, exploitée dans un but lucratif, où sont offerts différents services destinés à des personnes âgées autonomes et compris dans au moins deux des catégories de services suivantes : services de repas, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs.
- Catégorie 3 : composée de toute résidence privée pour aînés, exploitée dans un but lucratif ou non, où sont offerts différents services destinés à des personnes âgées semi-autonomes et compris dans au moins :
 - Une des quatre catégories de services suivantes : services de repas, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs.
 - Une des deux catégories de services suivantes : services d'assistance personnelle ou soins infirmiers.
- Catégorie 4 : composée de toute résidence privée pour aînés, exploitée dans un but lucratif ou non, où sont offerts des services d'assistance personnelle et des soins infirmiers destinés à des personnes âgées en perte d'autonomie fonctionnelle physique ou cognitive modérée à sévère ainsi que des services compris dans au moins une des quatre catégories de services suivantes : services de repas, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs.

Or, lors de la modification du bail d'un logement situé dans une RPA, le montant indiqué pour l'augmentation du loyer englobe actuellement la part concernant la jouissance du logement et celle concernant les frais rattachés à la personne.

Le contenu obligatoire de l'avis de modification d'un bail de logement ne fait actuellement pas de distinction entre ces deux catégories qui sont pourtant soumises à des pourcentages d'augmentation différents. Cette situation entraîne une certaine opacité quant à la part de l'augmentation du loyer qui est attribuable aux services rattachés à la personne.

Dans le souci d'assurer une transparence accrue, il est proposé de modifier le *Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement* afin de prévoir que cet avis doit présenter de façon distincte la portion de l'augmentation attribuable à la jouissance du logement et celle qui découle des services rattachés à la personne.

2. PROPOSITION DU PROJET

Le projet de règlement propose que du contenu obligatoire soit ajouté dans l'avis écrit transmis à un locataire lorsqu'il y a une modification du bail d'un logement. Ainsi, le projet de règlement prévoirait l'obligation d'inclure le montant ou le pourcentage correspondant à l'augmentation de la partie du loyer afférente au coût des services offerts par le locateur qui se rattachent à la personne même du locataire.

Cette proposition entraîne donc une obligation supplémentaire pour certains locateurs qui pourraient avoir à modifier leur modèle d'avis.

3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

Il a été envisagé de modifier le Code civil du Québec (C.c.Q.) pour ajouter cette nouvelle obligation. Or, cette avenue n'a pas été retenue en raison du règlement actuel qui prévoit le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement.

Ainsi, il est nécessaire de procéder à une modification réglementaire pour assurer que chaque locateur soit tenu de présenter les montants liés aux services rattachés à la personne même du locataire de façon distincte aux montants liés à la jouissance du loyer.

4. ÉVALUATION DES IMPACTS

4.1. Description des secteurs touchés

Selon les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, depuis 2009, le nombre total de places en 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.

En 2024, le Regroupement québécois des résidences privées pour aînés estimait à près de 1 400 le nombre de RPA.

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

4.2. Coûts pour les entreprises

Les mesures proposées n'entraînent pas de coûts de conformité, ni de coûts associés aux formalités administratives, ni de manque à gagner, puisque les RPA disposent déjà de l'information demandée.

TABLEAU 1

Synthèse des coûts pour les entreprises (*obligatoire)

(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coût par année (récurrents) ⁽¹⁾
Coûts directs liés à la conformité aux règles	0	0
Coûts liés aux formalités administratives	0	0
Manque à gagner	0	0
TOTAL DES COÛTS POUR LES ENTREPRISES	0	0

(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 (ex. : cinq ou dix ans).

4.3. Économies pour les entreprises

La proposition législative n'entraîne pas d'économies pour les entreprises.

TABLEAU 2

Économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement (*obligatoire)

(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet Montant par année (récurrents) ⁽¹⁾
Économies liées à la conformité aux règles	0	0
Économies liées à l'achat d'équipements moins coûteux qu'à l'habitude	0	0
Réduction d'autres coûts liés aux formalités administratives	0	0
Revenus supplémentaires à la suite de l'augmentation des tarifs payables aux entreprises	0	0
Contribution gouvernementale sous différentes formes (réduction de taxes, crédit d'impôt, subventions, etc.)	0	0
TOTAL EFFETS FAVORABLES AU PROJET (DES ÉCONOMIES POUR LES ENTREPRISES, REVENUS SUPPLÉMENTAIRES ET CONTRIBUTION DU GOUVERNEMENT POUR ATTÉNUER LE COÛT DU PROJET)	0	0

(1) Les économies par année en dollars courants permettent de démontrer l'ampleur des économies produites à la suite de nouvelles règles introduites. Cependant, la méthode d'actualisation des économies peut être appliquée lorsque des économies sont anticipées sur une moyenne ou longue période (ex. : cinq ou dix ans).

4.4. Synthèse des coûts et des économies

TABLEAU 3

Synthèse des coûts et des économies (*obligatoire)

(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	0	0
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	0	0

(1) Le coût 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. : cinq ou dix ans).

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

Les modifications proposées n'entraînent aucun coût ou économie. Il a été considéré que le coût et les économies sont nuls, puisque les RPA disposent déjà l'information demandée.

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

Le TAL a fourni certaines informations nécessaires pour établir l'hypothèse du coût et des économies nuls.

4.7 Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée

La solution proposée permettrait d'uniformiser le contenu de l'information disponible lors de la transmission d'un avis de modification du bail d'un logement. Les citoyens seraient ainsi mieux outillés pour comprendre leurs droits et leurs obligations en matière de modification du bail.

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

Grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi (obligatoire)

☐ 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 :	

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

6. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME)

Considérant qu'il n'y a pas de coût ni de nouvelle contrainte, il n'y a pas lieu de moduler le fardeau administratif selon la taille des entreprises.

7. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES

Les amendements proposés au bail n'ont pas d'effet sur la compétitivité des entreprises.

8. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES

Les modifications apportées à l'avis de modification du bail d'un logement par le projet de règlement concernent uniquement le Québec, ne requièrent pas d'harmonisation réglementaire avec les autres juridictions ou partenaires commerciaux du Québec et ne font pas l'objet d'ententes commerciales avec d'autres administrations gouvernementales.

9. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION

Les mesures du règlement proposé respectent les principes de bonne réglementation, dont les suivants :

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

10. CONCLUSION

En somme, les modifications proposées permettront de mieux informer les locateurs et les locataires de leurs droits et leurs obligations et assureront qu'un locataire qui reçoit un avis de modification des conditions du bail soit informé de l'ensemble des augmentations applicables selon les différentes catégories. Les mesures proposées n'entraînent pas de coûts pour les entreprises, puisque les RPA disposent déjà l'information demandée.

11. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Si le projet de règlement était adopté, différentes mesures de diffusion de l'information seraient mises en place par le TAL pour expliquer les modifications apportées aux mentions obligatoires à l'avis de modification des conditions d'un bail de logement. De plus, l'accompagnement déjà offert aux locataires et aux locateurs serait également adapté en conséquence. Finalement, le TAL ajusterait son modèle d'avis, lequel peut être utilisé par tous les locateurs.

12. PERSONNE-RESSOURCE

Monsieur David Godin, directeur général des politiques
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
Aile Chauveau, 3^e étage
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau
Québec (Québec) G1R 4J3

Téléphone : 418 691-2015
Courriel : david.godin@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 soumis 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 ¹ 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? – Non applicable	☒	☐
	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? – Non applicable	☒	☐
	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, de l'Innovation et de l'Énergie indiquant que l'exemption est conforme à l'une ou l'autre des situations prévues à l'article 10 de la Politique? – Non applicable	☒	☐
6.2.3	Manque à gagner	Oui	Non
	Est-ce que les coûts associés au manque à gagner ont été quantifiés en \$? – Non applicable	☒	☐
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 \$?	☒	☐
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)		

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

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 correspondante 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? – <i>Non applicable</i>	☒	☐
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? – <i>Non applicable</i>	☒	☐
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?	☒	☐