

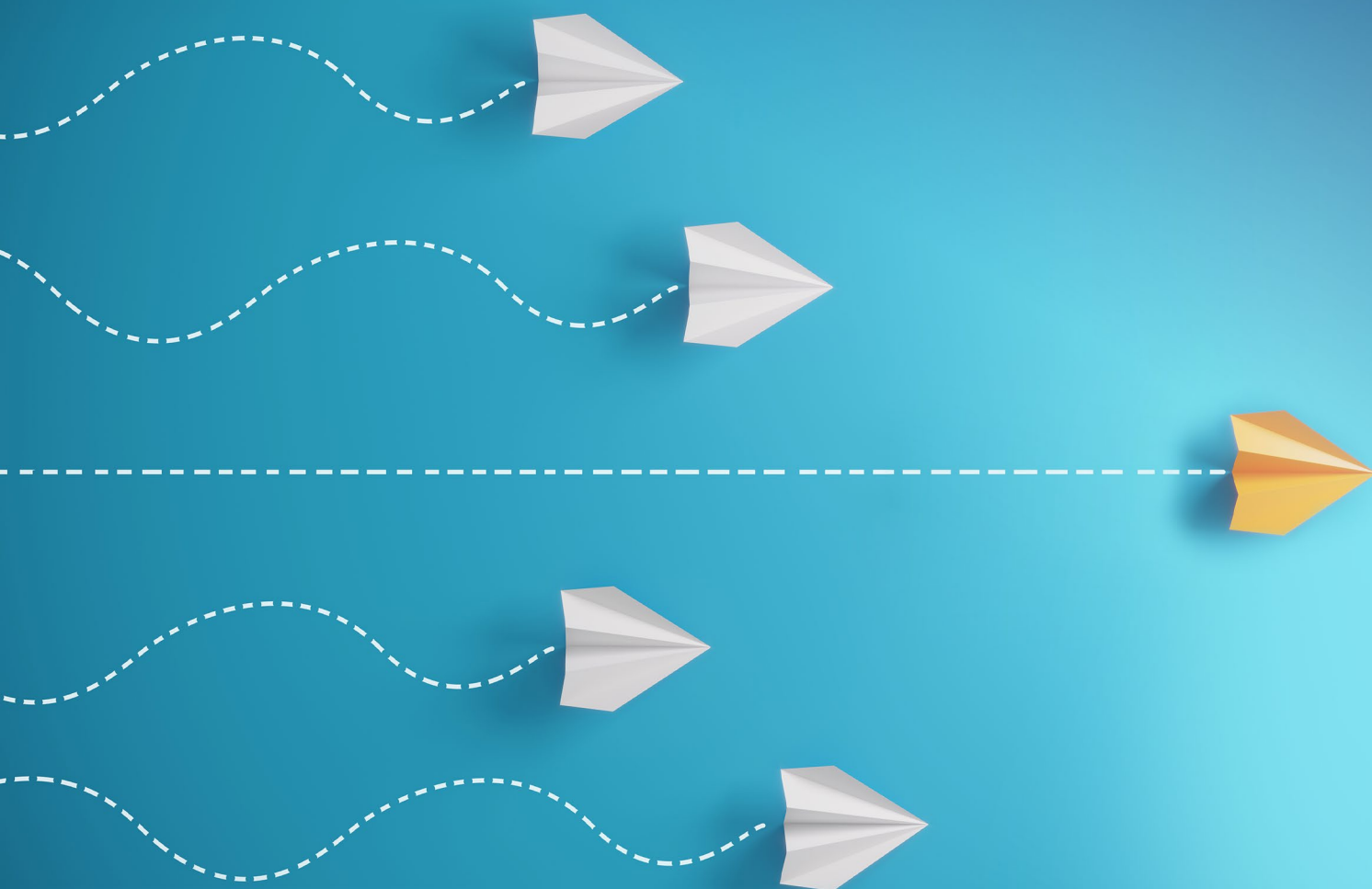
ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

PRÉLIMINAIRE

Projet de règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

24 juillet 2025



SOMMAIRE

Définition du problème

Lors du renouvellement d'un bail, le locateur peut demander l'augmentation de loyer qu'il estime juste et raisonnable. Hormis quelques exceptions, le locataire peut refuser l'augmentation demandée tout en demeurant dans le logement. Le locateur doit alors s'adresser au Tribunal administratif du logement (TAL) pour faire fixer le loyer. Le TAL applique alors la méthode de calcul fondée sur les revenus et les dépenses de l'immeuble établi au Règlement sur les critères de fixation de loyer (Règlement).

Sont alors prises en considération les dépenses d'exploitation (taxes foncières municipales et de services, assurances, énergie, services, gestion et entretien), les dépenses d'immobilisation (réparations majeures, améliorations majeures et mise en place d'un nouveau service), ainsi que le revenu net (revenu de l'immeuble moins les dépenses d'exploitation). En vertu du Règlement, les dépenses d'immobilisation d'un immeuble sont les dépenses encourues pour des réparations majeures, des améliorations majeures ou la mise en place d'un nouveau service (déduction faite des subventions et des indemnités applicables).

D'autre part, les résidences privées pour aînés (RPA) offrent des services à la personne dont la variation des coûts se comporte différemment des composantes d'un loyer « ordinaire ». Par ailleurs, ces services font parfois l'objet d'une aide publique. Or, le Règlement prévoit que seules les subventions liées aux dépenses d'immobilisation doivent être déduites dans le cadre d'une fixation de loyer.

En outre, au changement de locataire, le locateur est libre de s'entendre avec le nouveau locataire quant au loyer à payer. Sauf exception, il est toutefois tenu d'aviser par écrit le locataire, lors de la conclusion du bail, du loyer le plus bas payé dans les douze mois qui précèdent le début du bail ou, si aucun loyer n'a été payé au cours de cette période, du dernier loyer payé et de la date de celui-ci (clause G).

Propositions du projet de règlement

Il est proposé de remplacer la méthode actuelle de fixation de loyer par une méthode qui s'avère plus simple selon laquelle le Tribunal indexe le loyer de base selon l'indice des prix à la consommation (IPC). Une analyse effectuée démontre que les courbes d'évolution sur 30 ans de l'IPC général pour le Québec et des taux d'ajustement de loyer accordés par le Tribunal se comportent de manière similaire. Une mécanique particulière s'appliquerait pour la prise en compte des taxes et des assurances.

La composante soins de santé de l'IPC pour le Québec, qui est actuellement utilisée dans le règlement en vigueur, continuerait d'être utilisée pour les services se rattachant à la personne. Elle serait toutefois modulée, comme pour l'IPC général utilisé pour le loyer de base, en fonction de l'évolution moyenne de cette composante pour le Québec sur une période de trois ans.

Pour les dépenses d'immobilisation, il est proposé que le pourcentage applicable soit de 5 % afin que le taux d'amortissement de ces dépenses corresponde toujours à 20 ans ($1/20 = 5\%$) et que soient apportées des précisions à la définition de « dépenses d'immobilisation », par l'intégration d'une liste non exhaustive de travaux couverts en annexe du règlement.

Il serait par ailleurs prévu que certaines aides publiques liées à des services soient déduites par le TAL lors d'une demande en fixation.

Enfin, il est proposé que lorsque la formule prévue pour le pourcentage de base applicable au loyer ou aux services se rattachant à la personne produit un résultat négatif, ce résultat soit réputé être égal à zéro.

Évaluation des impacts

Les mesures proposées n'entraînent pas de coûts de conformité pour les entreprises, ni de coûts associés aux formalités administratives, ni de manque à gagner, ni d'économies.

TABLE DES MATIÈRES

1. DÉFINITION DU PROBLÈME	4
1.1. Méthode de fixation de loyer	4
1.2. Particularités des dépenses relatives aux services qui se rattachent à la personne même du locataire qui demeure en RPA	5
1.3. Précisions relatives aux travaux devant être considérés à titre de dépenses d'immobilisation	5
1.4. Prise en compte de l'ensemble des aides liées à l'ajout de nouveaux services ainsi qu'aux taxes et aux assurances dans le cadre de la fixation de loyer	6
1.5. Ajustement mineur à la méthode de calcul	6
2. PROPOSITION DU PROJET	6
2.1. Méthode de fixation de loyer	6
2.2. Particularités des dépenses relatives aux services qui se rattachent à la personne même du locataire qui demeure en RPA	7
2.3. Précisions relatives aux travaux devant être considérés à titre de dépenses d'immobilisation	8
2.4. Prise en compte de l'ensemble des aides liées à l'ajout de nouveaux services ainsi qu'aux taxes et aux assurances dans le cadre de la fixation de loyer	8
2.5. Ajustement mineur à la méthode de calcul	8
3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES	9
4. ÉVALUATION DES IMPACTS	9
4.1. Description des secteurs touchés	9
4.2. Coûts pour les entreprises	10
4.3. Économies pour les entreprises	11
4.4. Synthèse des coûts et des économies	13
4.5. Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies	13
4.6. Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul des coûts et des économies	13
4.7. Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée	13
5. APPRÉCIATION DE L'IMPACT ANTICIPÉ SUR L'EMPLOI	14
6. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME)	15
7. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES	15
8. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES	15
9. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION	15
10. CONCLUSION	15
11. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT	16
12. PERSONNE(S)-RESSOURCE(S)	16
13. LES ÉLÉMENTS DE VÉRIFICATION CONCERNANT LA CONFORMITÉ DE L'ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE	16

1. DÉFINITION DU PROBLÈME

1.1. Méthode de fixation de loyer

Lors du renouvellement d'un bail, le locateur peut demander l'augmentation de loyer qu'il estime juste et raisonnable. Hormis quelques exceptions, le locataire peut refuser l'augmentation demandée tout en demeurant dans le logement. Le locateur doit alors s'adresser au Tribunal administratif du logement (Tribunal) pour faire fixer le loyer. Le Tribunal applique alors la méthode de calcul fondée sur les revenus et les dépenses de l'immeuble établi au Règlement sur les critères de fixation de loyer (Règlement).

Sont alors prises en considération les dépenses d'exploitation (taxes foncières municipales et de services, assurances, énergie, services, gestion et entretien), les dépenses d'immobilisation (réparations majeures, améliorations majeures et mise en place d'un nouveau service), ainsi que le revenu net (revenu de l'immeuble moins les dépenses d'exploitation). Les revenus et les dépenses doivent être démontrés en preuve, par le dépôt de pièces justificatives, dans le cadre d'une audience devant le Tribunal.

Pour certaines dépenses d'exploitation et les dépenses d'immobilisation, seul un certain pourcentage des dépenses retenues en preuve est réparti entre les locataires, au prorata du loyer payé. Pour les dépenses d'exploitation, les pourcentages applicables sont établis par le Tribunal selon l'indicateur de coût le plus représentatif de chaque catégorie de dépenses, parmi les données établies par Statistique Canada pour l'ensemble du Québec.

Pour les dépenses d'immobilisation, le pourcentage applicable est établi selon la moyenne des taux d'intérêt administrés des sociétés de fiducie du Canada, durant la période de référence, sur les certificats de placements garantis d'un terme de cinq ans, laquelle est majorée de 1 %.

La méthode de fixation prévoit également un ajustement pour le revenu net de l'immeuble. Le montant obtenu est ajusté selon le pourcentage de variation entre l'indice de prix des loyers de l'année précédant la période de référence et celui de cette période, établis par Statistique Canada pour l'ensemble du Québec.

Depuis 2019, le taux de récupération des dépenses d'immobilisation moyen est de 26,8 années et a même atteint 50 ans en 2022. Or, dans plusieurs cas, la durée de vie utile de ces travaux est plus courte que le temps de récupération des investissements, entraînant un phénomène de sous financement chronique des rénovations, et donc de sécurité et de salubrité du parc locatif vieillissant, environ 60 % des logements locatifs ayant été construits avant 1990.

1.2. Particularités des dépenses relatives aux services qui se rattachent à la personne même du locataire qui demeure en RPA

Depuis 2023, afin d'assurer la pérennité des services à la personne offerts dans les RPA, la composante soins de santé de l'IPC pour le Québec est utilisée pour le calcul de l'ajustement de la part du loyer associée aux services rattachés à la personne même du locataire. Cet indice est jugé plus représentatif de la croissance des dépenses pour les principaux services de soutien à domicile offerts en RPA.

Or, dans le cadre de la simplification de la méthode de calcul proposée par le projet de règlement soumis à la consultation en avril dernier, l'ajustement de la part du loyer associée aux services à la personne était calculé de la même façon que l'ajustement du loyer de base, soit en fonction de l'évolution moyenne de l'IPC général pour le Québec sur une période de trois ans.

Bien que le Regroupement québécois des résidences privées pour aînés (RQRA) et l'Association des propriétaires du Québec ne s'opposent pas à une indexation de la part du loyer associée aux services rattachés à la personne même du locataire à partir d'une moyenne mobile de l'IPC sur trois ans, ils proposent toutefois que l'indice utilisé demeure la composante soins de santé de l'IPC pour le Québec, comme c'est le cas actuellement.

1.3. Précisions relatives aux travaux devant être considérés à titre de dépenses d'immobilisation

En vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer, les dépenses d'immobilisation d'un immeuble sont les dépenses encourues pour des réparations majeures, des améliorations majeures ou la mise en place d'un nouveau service (déduction faite des subventions et des indemnités applicables). Selon la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) et l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, les types de travaux considérés comme dépenses d'immobilisation par le TAL peuvent varier d'une décision à l'autre.

Afin de mieux guider les décisions du TAL relativement aux types de travaux visés et d'offrir aux locateurs une meilleure prévisibilité en amont de leurs investissements, il est proposé d'apporter des précisions quant aux dépenses admissibles pour les « dépenses d'immobilisation » par l'intégration d'une liste non exhaustive de travaux couverts en annexe du règlement.

1.4. Prise en compte de l'ensemble des aides liées à l'ajout de nouveaux services ainsi qu'aux taxes et aux assurances dans le cadre de la fixation de loyer

Actuellement, seules les subventions liées aux dépenses d'immobilisation doivent être déduites dans le cadre d'une fixation de loyer. Or, certaines aides publiques peuvent aussi concerner des services offerts par le locateur.

Ces aides pourraient également être prises en considération dans le calcul de l'ajustement de loyer, afin de tenir uniquement compte des charges réelles assumées par le locateur.

De plus, le Protecteur du citoyen a soulevé que les exploitants de RPA peuvent bénéficier de certaines aides gouvernementales qui ne sont pas prises en compte dans la fixation de loyer. Or, les services qui se rattachent à la personne même du locataire peuvent aussi être visés par des aides publiques.

1.5. Ajustement mineur à la méthode de calcul

Un ajustement à la méthode de calcul initialement proposée dans le projet de règlement publié doit être apporté pour assurer sa cohérence, notamment en ce qui concerne le calcul de la moyenne mobile lui-même, de même que les interactions avec la variation des taxes et des assurances, le résultat ne pouvant être inférieur à zéro.

2. PROPOSITION DU PROJET

2.1. Méthode de fixation de loyer

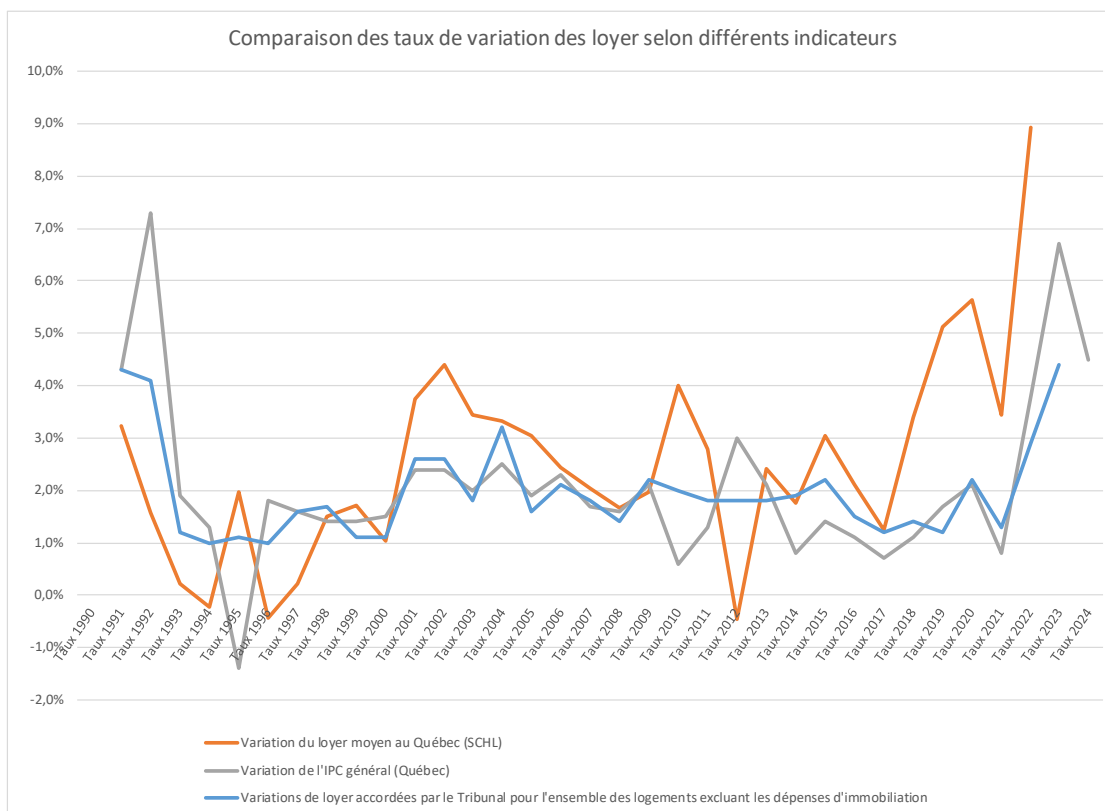
Il est proposé de remplacer la méthode actuelle de fixation de loyer par une méthode plus simple selon laquelle le TAL indexe le loyer de base en fonction d'une moyenne mobile de l'IPC sur trois ans afin d'éviter les écarts trop significatifs qui pourraient survenir d'une année à l'autre. Une analyse effectuée démontre que les courbes d'évolution sur 30 ans de l'IPC général pour le Québec et des taux d'ajustement de loyer accordés par le TAL se comportent de manière similaire.

Toutefois, la proposition permettrait aussi, dans certaines situations, au locateur d'obtenir un ajustement supérieur lorsque :

- Des dépenses d'immobilisation ont été effectuées au cours de la période de référence;
- L'augmentation des taxes municipales et de services, des taxes scolaires ou des assurances excède le pourcentage applicable au loyer, le locateur n'ayant pas de contrôle sur l'augmentation de ces postes de dépenses.

La variation du coût des taxes et des assurances pourrait être prise en compte si cette variation est plus élevée que le pourcentage applicable au loyer (IPC – moyenne mobile sur trois ans). A contrario, il importe de mentionner que dans les cas où les taxes et les assurances auraient subi une variation négative, c'est-à-dire que leur coût aurait diminué, celle-ci serait également prise en compte pour fixer le loyer à la baisse. Certains mécanismes de fixation d'un loyer concernant des situations particulières visées par le Règlement demeurerait inchangés. C'est le cas par exemple lorsqu'un locataire est un parent du locateur et qu'il paie un loyer inférieur au loyer habituellement payé pour celui de logements comparables.

En outre, l'analyse de la courbe d'augmentations de loyer accordées par le Tribunal et celle de l'indice des prix à la consommation sont assez similaires. Ainsi, la méthode de calcul modifiée n'apporterait pas de coûts ou de bénéfices monétaires aux propriétaires.



2.2. Particularités des dépenses relatives aux services qui se rattachent à la personne même du locataire qui demeure en RPA

Afin de mieux guider les décisions du TAL relativement aux types de travaux visés et d'offrir aux locateurs une meilleure prévisibilité en amont de leurs investissements, il est proposé d'apporter des précisions à la définition de « dépenses d'immobilisation », par l'intégration d'une liste non exhaustive de travaux couverts en annexe du règlement.

La liste étant non exhaustive, les juges du TAL pourraient tout de même, selon le contexte, considérer des dépenses qui n'y figurent pas comme des dépenses d'immobilisation.

2.3. Précisions relatives aux travaux devant être considérés à titre de dépenses d'immobilisation

Afin d'assurer que l'ajustement de loyer tienne uniquement compte des charges réelles assumées par le locateur, il est proposé de prévoir que les aides suivantes soient déduites par le TAL lors d'une demande en fixation :

- Toute aide associée à un nouveau service offert aux locataires;
- Toute aide associée aux taxes foncières municipales ou scolaires ou aux primes des assurances incendie et responsabilité.

En corollaire, lorsque l'aide associée à un service prendrait fin ou encore ferait l'objet d'une variation, le TAL devrait prendre en considération la charge supplémentaire qui en découle pour le locateur dans l'ajustement de loyer.

2.4. Prise en compte de l'ensemble des aides liées à l'ajout de nouveaux services ainsi qu'aux taxes et aux assurances dans le cadre de la fixation de loyer

Le projet de règlement maintiendrait la distinction actuelle, pour le loyer où c'est applicable, entre le montant de base et le montant des services qui se rattachent à la personne même du locataire. Ces deux montants feraient ainsi l'objet d'une méthode d'ajustement distincte.

Comme ce serait le cas pour tout autre loyer, le montant de base serait ajusté selon l'évolution moyenne de l'IPC général pour le Québec sur une période de trois ans.

De même, la composante soins de santé de l'IPC pour le Québec, qui est actuellement utilisée dans le règlement en vigueur, continuerait d'être utilisée pour les services se rattachant à la personne. Elle serait toutefois modulée, comme pour l'IPC général utilisé pour le loyer de base, en fonction de l'évolution moyenne de cette composante pour le Québec sur une période de trois ans.

2.5. Ajustement mineur à la méthode de calcul

Pour s'assurer que la méthode de calcul produise des résultats logiques et cohérents, il y a lieu de lui apporter un ajustement mineur. Ainsi, il est proposé que lorsque la formule prévue pour le pourcentage de base applicable au loyer ou aux services se rattachant à la personne produit un résultat négatif, le projet de règlement prévoit que ce résultat est réputé être égal à zéro.

3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

La voie réglementaire est la seule option possible afin de répondre à la problématique identifiée.

Le maintien de la procédure actuelle pourrait freiner les investissements pour la remise en état de logements et ainsi ralentir leur remise en marché pour la location. Ceci irait à l'encontre de l'objectif poursuivi de maintenir un contrôle des loyers tout en atténuant l'effet dissuasif de celui-ci sur les investissements qui visent à maintenir les logements en bon état d'habitabilité.

4. ÉVALUATION DES IMPACTS

4.1. Description des secteurs touchés

En 2023, la CORPIQ évaluait à 250 000 le nombre de locateurs de logements locatifs au Québec. Avec 1 600 000 logements locatifs estimés en 2021 pour autant de ménages locataires, un propriétaire bailleur possédait en moyenne six logements. L'ensemble des logements locatifs de la province a généré des revenus de location d'environ 18 G\$ en 2022.

Les dépenses en construction résidentielle au Québec sont estimées à 39,1 G\$ en 2022. Toujours pour la même année, les dépenses en rénovations constituaient 60,8 % du total des dépenses en construction. Celles-ci ont donc atteint près de 23,8 G\$. Toutefois, il s'agit de l'ensemble des dépenses en rénovations du parc immobilier, incluant ainsi les résidences unifamiliales et les condominiums par exemple. Ce chiffre de 23,8 G\$ inclut aussi tout type de rénovations, pas seulement celles pouvant entrer dans la catégorie « majeures » telle que visée par la modification réglementaire.

Selon les données de la SCHL, 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 RQRA 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. La méthode pour calculer les augmentations de loyer qui est proposée est simplifiée, mais apporte des résultats similaires observés que celle en vigueur actuellement. Il en va de même pour les services rattachés à la personne même du locataire dans les RPA. L'utilisation d'une moyenne mobile sur trois ans de la composante soins de santé de l'IPC pour le Québec aurait un effet stabilisateur sur les variations, permettant ainsi une plus grande prévisibilité des augmentations accordées par le TAL lors d'un processus de fixation.

La modification apportée pour la prise en compte des rénovations majeures représente un incitatif pour les locateurs à entretenir leur propriété. Le temps de récupération de leurs investissements serait ainsi réduit à 20 ans plutôt que la moyenne de 26,8 années qui prévaut depuis quelques années.

La prise en compte de certaines aides publiques liées à l'ajout de nouveaux services ainsi qu'aux taxes et aux assurances dans le cadre de la fixation de loyer aurait pour effet de tenir uniquement compte des charges réelles assumées par le locateur. Ainsi, il n'y aurait pas de hausse des coûts assumés par les locateurs, puisque les aides publiques les compensent déjà. La méthode proposerait aussi de prendre en compte les variations de l'aide ou encore la fin de celle-ci.

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. En résumé, la méthode de calcul concernant les augmentations de loyer qui est proposée aurait des résultats pratiquement identiques à ceux de la méthode utilisée depuis des années par le TAL, mais serait plus facile à comprendre pour les citoyens. Par ailleurs, pour les dépenses d'immobilisation, la nouvelle méthode cherche à inciter les locateurs à faire des rénovations à leur immeuble en garantissant qu'ils pourront récupérer leur investissement dans un temps qui correspond à la vie utile de ceux-ci.

De plus, la composante soins de santé de l'IPC pour le Québec est davantage représentative de l'augmentation réelle des coûts des services qui se rattachent à la personne même du locataire, ce qui s'avère important pour assurer la qualité et la continuité des services offerts dans les RPA.

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

TABEAU 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. Il serait plus facile de comprendre la méthode de calcul pour les augmentations de loyer. Lors d'investissements en immobilisation comme des rénovations majeures, les locataires auraient une plus grande prévisibilité des temps de récupération de leurs investissements qu'actuellement. Le but étant que ces locataires fassent les rénovations de façon plus proactives afin de maintenir le parc locatif du Québec en bon état et d'éviter les situations d'insalubrité, voire de risque pour la sécurité des occupants.

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

Le TAL a fourni certaines informations qui ont été utilisées pour effectuer la présente analyse d'impact.

4.7. Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée

La solution proposée permettrait aux locataires et aux locataires de mieux estimer l'augmentation de loyer qui pourrait être accordée par le TAL. Elle favoriserait aussi les ententes entre les parties. Ultiment, elle pourrait aussi réduire le temps d'audience

requis pour entendre une demande de fixation de loyer, et ce, au bénéfice des justiciables.

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 que la modification proposée ne génère pas de coût ni économie, il n'y a pas lieu de moduler le fardeau administratif selon la taille des entreprises.

7. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES

Les amendements proposés n'auraient pas d'effet sur la compétitivité des entreprises en comparaison avec les entreprises des principaux partenaires commerciaux du Québec.

8. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES

Le secteur d'activités visé par le projet de règlement concerne uniquement le Québec, il n'y a pas lieu de chercher l'harmonisation réglementaire avec les autres juridictions ou partenaires commerciaux du Québec. De plus, le secteur ne fait pas l'objet d'ententes commerciales avec d'autres administrations gouvernementales.

9. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION

Les mesures de la Loi proposée 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.

10. CONCLUSION

En somme, les modifications proposées permettraient une meilleure prévisibilité des augmentations de loyer pouvant être accordées, et ce, autant pour les locataires que les locateurs. La compréhension de la méthode de calcul serait aussi plus facile. Les modifications garantiraient également une récupération des investissements liés à des travaux plus prévisible qu'actuellement pour les locateurs. La modification apportée pour la prise en compte des rénovations majeures représente un incitatif pour les locateurs à entretenir leur propriété. Le temps de récupération de leurs investissements serait ainsi réduit à 20 ans, ce qui correspond davantage à la durée de vie utile de ces rénovations. Les ajustements concernant les services rattachés à la personne même du locataire assureraient le maintien de ces services. Enfin, les mesures proposées n'entraînent pas de coûts pour les entreprises.

11. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Si le projet de règlement était adopté, différentes mesures d'information seraient mises en place par le TAL pour expliquer la nouvelle méthode de calcul. De plus, l'accompagnement déjà offert pour les locataires et les locateurs serait également adapté pour tenir compte de celle-ci.

12. PERSONNE(S)-RESSOURCE(S)

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

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	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?	☒	☐
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	Évaluation 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 dollars (\$)?	☒	☐
6.2.2	Coûts liés aux formalités administratives	Oui	Non
	Est-ce que les coûts liés aux formalités administratives ont été quantifiés en dollars (\$)?	☒	☐
	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?	☒	☐
	Si la compensation du coût associé aux formalités administratives abolies est insuffisante, une compensation additionnelle est-elle proposée, notamment l'économie provenant des autres formalités administratives, la réduction de fréquences, la prestation électronique ou l'exemption partielle d'une certaine catégorie d'entreprises?	☒	☐
	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 à l'effet que l'exemption est conforme à l'une ou l'autre des situations prévues à l'article 10 de la Politique?	☐	☐
6.2.3	Manques à gagner	Oui	Non
	Est-ce que les coûts associés aux manques à gagner ont été quantifiés en dollars (\$)?	☒	☐
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 dollars (\$)?	☒	☐
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 dollars (\$)?	☒	☐
6.4	Synthèse des coûts et des économies (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau synthèse des coûts et des 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 formulations imprécises dans les sections portant sur les coûts et les économies	Oui	Non
	Est-ce que les formulations imprécises telles que « impossible à calculer, coût faible, impact négligeable » dans cette section portant sur les coûts et les économies pour les entreprises ont été éliminées?	☒	☐
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?	☒	☐

1. S'il n'y a aucun coût et aucune économie, l'estimation est de 0 \$.

	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 de 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 indique dans quelle mesure les règles respectent 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?	☒	☐

