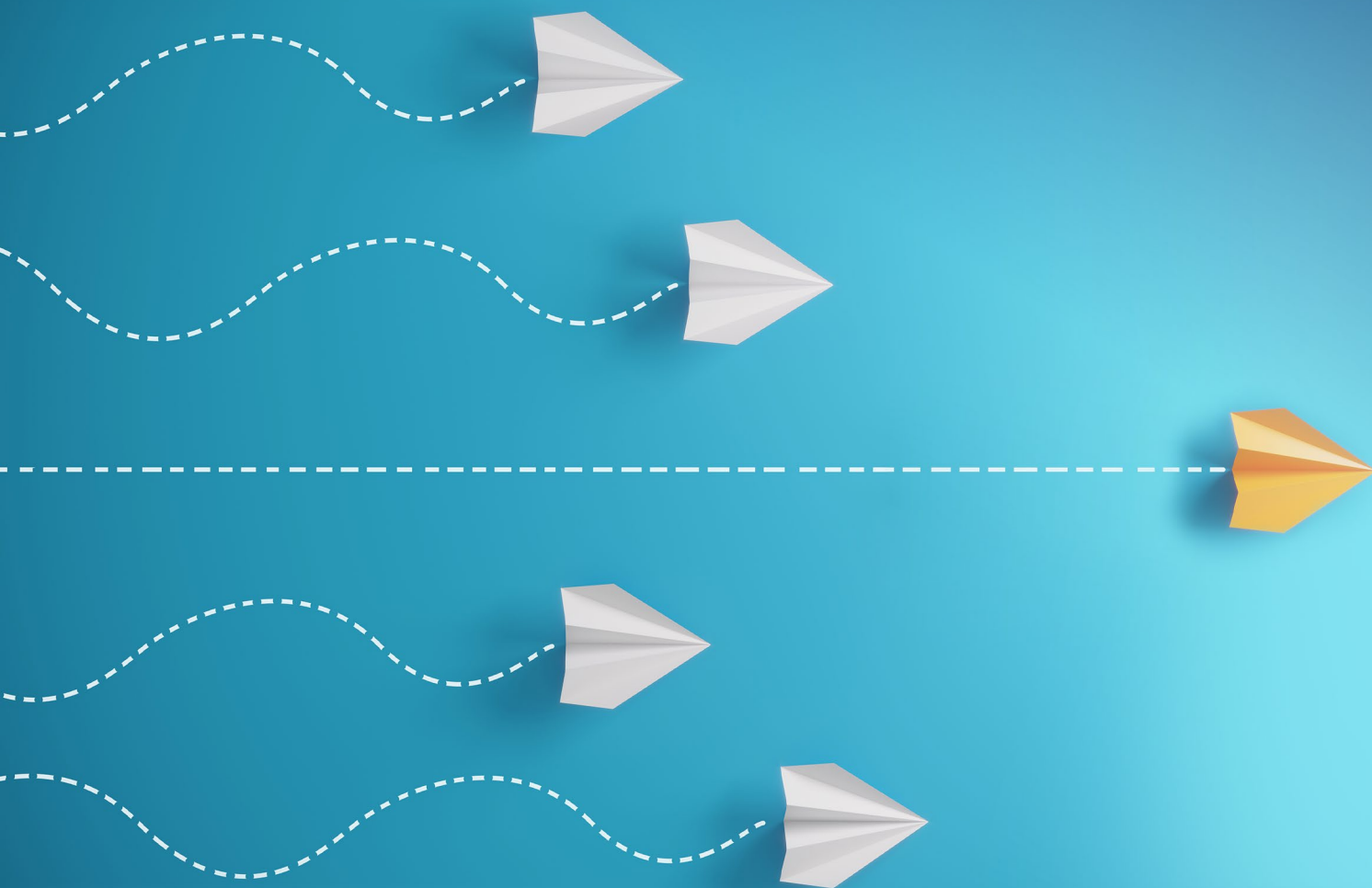


ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

PRÉLIMINAIRE

**PROJET DE LOI ÉDICTANT LA LOI VISANT À FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET
MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS CONCERNANT LE DOMAINE DE L'HABITATION**

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
28 janvier 2026



SOMMAIRE

A) DÉFINITION DU PROBLÈME

Le gouvernement du Québec, par le biais de la Stratégie québécoise en habitation – Bâtir ensemble pour mieux se loger, s'engage à répondre aux défis croissants du logement en adoptant une approche concrète, concertée et évolutive. En effet, la Stratégie met de l'avant un effort collectif de tous les acteurs de l'habitation pour faire face à la crise actuelle du logement afin d'atteindre, à terme, un marché résidentiel équilibré dans lequel chaque ménage peut se loger selon ses besoins tout en respectant ses moyens.

En cohérence avec la vision de la Stratégie, le gouvernement poursuit ses efforts pour gagner en agilité et en efficacité, en optimisant les façons de faire des différents acteurs de l'écosystème de l'habitation.

Par ailleurs, le rapport de mai 2025 du Vérificateur général du Québec (VGQ) dresse plusieurs constats concernant l'accessibilité à des logements subventionnés par la Société d'habitation du Québec (SHQ), notamment à l'égard des informations publiées par celle-ci, le respect des critères d'admissibilité des ménages habitant ces logements ainsi que le processus pour y accéder.

B) PROPOSITIONS

Dans ce contexte, le projet de loi propose d'abord l'édiction de la Loi visant à favoriser l'accès au logement. Cette loi jette notamment les bases en vue de la mise en place d'un guichet pour les demandes de logements à loyer modique et à loyer abordable.

Ensuite, le projet de loi propose d'élargir le pouvoir temporaire d'aliénation des immeubles excédentaires de l'État à des fins d'habitation au bénéfice d'acquéreurs autres que des coopératives ou organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation ou des offices d'habitation (OH).

Le projet de loi propose, par ailleurs, de bonifier et de préciser certaines dispositions du *Code civil du Québec* (C.c.Q.). D'abord, les modifications proposées au C.c.Q. visent à alléger le fardeau administratif de certaines copropriétés divisées en permettant de les exclure ou de moduler certaines obligations relatives au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance. Les dispositions particulières à un bail de logement destiné à une personne aux études seraient également modifiées pour assurer un meilleur équilibre entre les droits des personnes aux études.

Enfin, le mémoire suggère des modifications pour accroître l'efficacité du Tribunal administratif du logement (TAL), notamment la soumission de litiges au processus de conciliation avant que celui-ci soit entendu par le TAL.

C) IMPACTS

Seule la mesure liée au logement destiné à des personnes aux études peut comporter un manque à gagner récurrent de 0,06 M\$ pour les entreprises, incluant pour la période d'implantation. Aucun autre coût n'est à prévoir.

Les mesures ne représentent aucune économie pour les entreprises. À noter toutefois que des économies sont à anticiper pour les locateurs de logements à loyer modique et à loyer abordable avec l'utilisation d'un guichet de demande de location. En effet, celui-ci simplifierait et diminuerait significativement leurs tâches.

Considérant que le guichet serait déployé suivant un règlement et que les modalités ne sont pas encore arrêtées, les économies seront chiffrées dans le cadre de l'analyse d'impact réglementaire qui accompagnera un éventuel projet de règlement à cet égard. Il en est de même pour les économies pour les mesures concernant les copropriétés divisées.

Finalement, les mesures n'auront aucun impact sur l'emploi.

D) EXIGENCES SPÉCIFIQUES

La mise en place d'un guichet d'accès unique pour les demandes de logements à loyer modique ou abordable pourrait exiger certaines démarches contractuelles, notamment pour le développement d'une solution informatique. Ces démarches devraient toutefois respecter les règles contractuelles gouvernementales en vigueur, incluant les accords sur la libéralisation des marchés publics. Par ailleurs, le projet de loi n'a pas d'incidence sur la libre circulation des personnes, des biens, des services ou des investissements entre le Québec et d'autres juridictions comparables, notamment l'Ontario.

Enfin, le projet repose sur les principes de bonne réglementation établis par le gouvernement, conformément aux articles 6 et 7 de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente.

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE 2

a) Définition du problème.....	2
b) Propositions	2
c) Impacts	3
d) Exigences spécifiques.....	3

TABLE DES MATIÈRES 4

1. PRÉSENTATION DE LA PROPOSITION LÉGALE OU RÉGLEMENTAIRE 5

1.1 Définition du problème	5
1.2 Description de la proposition	7
1.3. Analyse des options non réglementaires	11

2. ÉVALUATION DES IMPACTS 11

2.1 Description des secteurs touchés.....	11
2.2 Coût et économies pour les entreprises	14
2.3 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies.....	15
2.4 Consultations des parties prenantes sur les hypothèses de calcul des coûts et d'économies	16
2.5 Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée	16
2.6. Impact anticipé sur l'emploi.....	17

3. CONFORMITÉ AUX EXIGENCES 17

3.1 Fondements et principes de bonne réglementation.....	17
3.2 Exigence du « un pour un »	18
3.3 Petites et moyennes entreprises (PME).....	18
3.4 Compétitivité des entreprises	18
3.5 Coopération et harmonisation réglementaires.....	18

4. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES 19

4.1 Mesures d'accompagnement.....	19
4.2 Personne-ressource.....	19
4.3 Attestation de conformité.....	20

ANNEXE 2 GRILLE DE VÉRIFICATION DE CONFORMITÉ 21

1. PRÉSENTATION DE LA PROPOSITION LÉGALE OU RÉGLEMENTAIRE

1.1 DÉFINITION DU PROBLÈME

Le gouvernement du Québec, par le biais de la Stratégie québécoise en habitation – Bâtir ensemble pour mieux se loger, s’engage à répondre aux défis croissants du logement en adoptant une approche concrète, concertée et évolutive. En effet, la Stratégie met de l’avant un effort collectif de tous les acteurs de l’habitation pour faire face à la crise actuelle du logement afin d’atteindre, à terme, un marché résidentiel équilibré dans lequel chaque ménage peut se loger selon ses besoins tout en respectant ses moyens.

En cohérence avec la vision de la Stratégie québécoise en habitation – Bâtir ensemble pour mieux se loger, le gouvernement poursuit ses efforts pour gagner en agilité et en efficacité, en optimisant les façons de faire des différents acteurs de l’écosystème de l’habitation.

Par ailleurs, le rapport de mai 2025 du VGQ dresse plusieurs constats concernant l’accessibilité à des logements subventionnés par la SHQ, notamment à l’égard des informations publiées par celle-ci, le respect des critères d’admissibilité des ménages habitant ces logements ainsi que le processus pour y accéder.

Guichet pour les demandes de location

Comme le souligne le rapport du VGQ publié en mai 2025, il existe plus de 1 700 organismes qui administrent l’accès aux logements subventionnés par la SHQ. Pour obtenir l’un de ces logements, les ménages doivent faire des demandes auprès de divers organismes qui ont tous des procédures administratives différentes.

Ainsi, les ménages doivent donc multiplier les formulaires de demande, le partage de leurs renseignements personnels et s’adapter aux processus et aux outils mis en place par chacun de ces organismes. De plus, les informations véhiculées, les délais d’attente et certains critères de sélection varient d’un organisme à l’autre, créant une iniquité entre les demandeurs.

Par ailleurs, chaque locateur doit tenir son propre registre de demandes de location ainsi que sa liste d’admissibilité et est responsable de l’attribution des logements. Il est donc difficile pour la SHQ d’avoir une vue d’ensemble et d’assurer un suivi serré des processus d’attribution des logements et du respect des dispositions prévues au *Règlement sur l’attribution des logements à loyer modique*, comme le constate le VGQ dans son rapport.

Aussi, un nombre important de ménages demeurent sur les listes d’attente de plusieurs organismes. La fiabilité de ces listes est donc souvent remise en question, et ce, d’autant plus que les organismes ne procèdent pas toujours à leur mise à jour annuelle.

Pouvoir d'aliénation des immeubles excédentaires

Sanctionnée le 21 février 2024, la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* accorde aux ministres et aux organismes publics des réseaux de la santé, de l'éducation primaire, secondaire et de l'enseignement collégial le pouvoir d'aliéner tout immeuble excédentaire dont ils sont propriétaires, à titre gratuit ou onéreux, à une coopérative d'habitation, un OBNL ou un OH, afin qu'il soit utilisé à des fins de logements sociaux, abordables ou étudiants. Ce pouvoir exceptionnel d'une durée de cinq ans permet de déroger aux règles usuelles d'aliénation des immeubles gouvernementaux.

Le 17 janvier 2025, le Répertoire des immeubles excédentaires de l'État propices au logement social, abordable ou étudiant a été dévoilé. Le Répertoire se veut un outil évolutif, dans lequel des immeubles seront graduellement ajoutés.

Afin d'optimiser la contribution des immeubles excédentaires de l'État à l'accroissement de l'offre résidentielle, il est proposé d'élargir la portée du pouvoir afin de permettre les aliénations aux bénéfices d'autres acteurs, par exemple les promoteurs privés et les municipalités, et ce, sous certaines conditions.

Copropriété divise

Le 11 septembre 2024, le projet de règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise a été publié à la *Gazette officielle du Québec* pour consultation. Il propose, entre autres, des modalités de tenue et de révision d'un carnet d'entretien ainsi que les normes relatives à l'étude du fonds de prévoyance d'une copropriété divise. Or, lors de cette période de publication, la SHQ a reçu des propositions de modifications de la part de citoyens et d'experts du milieu qui nécessiteraient des modifications législatives aux habilitations réglementaires actuellement prévues au C.c.Q., notamment afin de les exempter ou de moduler les obligations en fonction d'autres critères de la copropriété que ses caractéristiques.

Bail d'un logement destiné à une personne aux études

Le C.c.Q. prévoit que le gouvernement peut déterminer, par règlement, les modalités selon lesquelles un propriétaire peut être reconnu pour l'application des dispositions particulières au bail d'un logement destiné à une personne aux études prévues au C.c.Q. Le Règlement sur la reconnaissance d'un propriétaire d'un immeuble de logements destinés à des personnes aux études est entré en vigueur le 24 avril 2025.

Or, les dispositions actuelles du C.c.Q. nécessitent d'être clarifiées à l'égard de certaines obligations de la personne aux études et du propriétaire reconnu, notamment quant à la validation du statut d'études à temps plein ou dans le cas où le propriétaire perdrait sa reconnaissance. Pour éviter de futurs litiges entre les propriétaires reconnus et leurs

locataires, il y a lieu de venir préciser le cadre légal qu'ils doivent appliquer. De plus, certaines modifications visent à assurer une harmonisation de ce cadre légal avec les protections existantes pour un bail de logement standard.

Processus de conciliation

Le TAL est régulièrement saisi de demandes dont l'objet en litige est de peu de valeur ou qui présentent des questions qui se règlent aisément par voie de conciliation, telles que les demandes en fixation de loyer. Bien que des offres soient transmises aux parties, celles-ci demeurent libres de se prêter à un processus de conciliation devant les conciliateurs du TAL. Or, il arrive fréquemment pour ce type de dossiers, qu'au jour de l'audience, les parties démontrent de l'ouverture à discuter. Elles se retrouvent alors à le faire pour la première fois devant le juge administratif ou le greffier, plutôt que dans le cadre d'un processus régulier de conciliation. Ainsi, du temps qui devrait normalement être utilisé pour la tenue d'audiences se voit plutôt être utilisé à des fins de conciliation par les juges administratifs et les greffiers spéciaux du TAL.

De plus, certains groupes de pression invitent les locataires à refuser la conciliation sous prétexte que ce processus serait désavantageux pour eux, les locateurs étant représentés par des avocats ou par du personnel habitué de se présenter devant le TAL. Cela a pour effet de mener des litiges en audience alors que ceux-ci se prêtaient aisément à la conciliation. Notons que tant les locataires que les locateurs peuvent être représentés et assistés par un tiers de confiance dans le cadre du processus de conciliation, et que les conciliateurs sont des professionnels assujettis à un code de déontologie dont le rôle consiste notamment à assurer l'équité du processus de conciliation.

1.2 DESCRIPTION DE LA PROPOSITION

Habiller le gouvernement à désigner un organisme qui est responsable de mettre à la disposition du public un guichet pour les demandes de location de logements à loyer modique et de logements à loyer abordable

La loi à édicter habiliterait le gouvernement à désigner un organisme qui est responsable de mettre à la disposition du public, selon des conditions et des modalités prévues par règlement, un guichet permettant l'appariement de ménages souhaitant bénéficier d'un logement à loyer modique ou à loyer abordable à des locateurs. Celui-ci devrait tenir un registre distinct pour le logement à loyer modique de celui pour le logement à loyer abordable. Il dresserait, pour chacun de ces registres, une ou plusieurs listes d'admissibilité conformément aux règlements de la SHQ. Il y inscrirait le ménage sur chacune des listes pour lesquelles il est admissible selon les modalités prévues par règlement qui pourraient être différentes qu'il s'agisse du registre pour le logement à loyer abordable ou pour celui à

loyer modique. Par règlements, la SHQ pourrait viser tout locateur devant adhérer au guichet selon les conditions et les modalités qui y seraient prévues.

Habiller le gouvernement à exempter certaines copropriétés divises des obligations relatives au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance

Dans le cadre de la publication du projet de règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise à la *Gazette officielle du Québec* à l'automne 2024, plusieurs commentaires ont été transmis au gouvernement sur l'existence de copropriété ayant seulement un lot de terrain comme partie commune. Les responsabilités du conseil d'administration consistent alors à entretenir le terrain (ex. : tonte d'herbe et déneigement).

Ces copropriétés étant des copropriétés divises, les exigences d'établir et de faire réviser un carnet d'entretien et une étude du fonds de prévoyance par un professionnel s'appliqueraient dès lors que le règlement entrerait en vigueur. Or, en raison de la nature des parties communes de ces copropriétés, l'apport d'un professionnel, dont le travail consiste principalement à l'inspection et à l'évaluation immobilière, n'est pas requis.

Par conséquent, il est proposé que le gouvernement puisse, par règlement, soustraire certaines copropriétés aux obligations relatives au carnet d'entretien et à l'étude de fonds de prévoyance.

Habiller le gouvernement à moduler les normes relatives au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance selon des critères autres que les caractéristiques de l'immeuble

L'habilitation réglementaire qui touche les normes sur le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance prescrit par le C.c.Q. prévoit présentement que le gouvernement peut les moduler en fonction des caractéristiques de l'immeuble.

Dans la pratique, il existe plusieurs types de copropriétés : horizontales, verticales ou par phases. Les copropriétés sont horizontales lorsque les parties privatives ne sont pas superposées. Elles peuvent avoir comme parties communes un terrain, une rue privée, une piscine ou un stationnement. Ce sont souvent des maisons individuelles, jumelées ou en rangées. Les copropriétés verticales sont les tours classiques, où les parties privatives sont superposées. Les copropriétés par phases ou concomitantes sont composées d'un ensemble de copropriétés verticales et peuvent avoir un terrain, des allées de circulation ou une piscine comme parties communes, selon le cas, comme évoqué par l'article 1083 du C.c.Q. Toutefois, ces copropriétés, n'ayant pas les mêmes parties communes qu'une copropriété verticale, ont toutes la même nature juridique et les articles du C.c.Q. sur la copropriété divise s'appliquent à ces cas.

Or, l'habilitation réglementaire qui permet de moduler les normes portant sur le carnet d'entretien et sur l'étude du fonds de prévoyance permet seulement d'établir des distinctions fondées sur les caractéristiques d'un l'immeuble.

La diversité des formes de copropriété justifie une modification de l'habilitation réglementaire actuelle pour permettre au gouvernement de moduler les normes du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance en fonction de certains autres critères, dont notamment la destination d'un immeuble. Le gouvernement aurait ainsi plus de latitude et pourrait tenir compte des particularités des types de copropriétés, bien que celles-ci ne soient pas distinctes dans le C.c.Q.

Bonifier certaines dispositions particulières au bail d'un logement destiné à une personne aux études signé avec un propriétaire reconnu

Présentement, la personne aux études bénéficie du droit au maintien dans les lieux pour toute la période où elle est inscrite à temps plein dans un établissement d'enseignement. Or, contrairement à ce dernier, le propriétaire reconnu n'a actuellement aucun moyen de valider le statut étudiant d'un de ses locataires. Il est ainsi proposé que la personne aux études doive fournir à son propriétaire une preuve de :

- Son inscription dans un établissement d'enseignement pour la session qui suit la signature du bail au plus tard trois mois après le début de celui-ci;
- Son statut étudiant deux fois par année, au plus tard, le 1^{er} décembre et le 1^{er} avril.

Le locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux tant qu'il demeure aux études à temps plein. Il serait réputé être aux études à temps plein pendant la période estivale.

Si la personne aux études n'a pas fourni les preuves précitées dans les délais impartis, le propriétaire reconnu pourrait résilier le bail. La procédure à suivre serait alors la suivante :

- Le propriétaire reconnu devrait donner un préavis au locataire de son intention de résilier le bail;
- Dans le mois de la réception du préavis, le locataire devrait fournir au locateur la preuve manquante ou l'aviser qu'il quitte les lieux. S'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la résiliation.
- En l'absence de preuve, le bail serait résilié de plein droit.

De son côté, le locataire pourrait, lorsqu'il cesse d'étudier à temps plein, résilier le bail en donnant un préavis de deux mois. La résiliation prendrait toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement est reloué. Le locataire n'aurait également pas à payer les services ou les autres frais qui ne lui auraient pas été offerts pendant cette période.

De plus, la personne aux études à temps plein qui signerait un bail avec un propriétaire reconnu n'aurait plus à donner un avis indiquant son intention de le reconduire si elle désire bénéficier du droit au maintien. Ainsi, la reconduction de son bail se ferait de plein droit lorsque celui-ci prend fin, aux mêmes conditions et pour la même durée, conformément à l'article 1941 du C.c.Q. Lorsque le bail initial excède 12 mois, la reconduction est d'une durée de 12 mois.

Dans les cas du relogement de la personne aux études, pour des motifs sérieux, par le propriétaire reconnu ou l'établissement d'enseignement, celui-ci devrait aviser la personne aux études dans les délais prévus pour donner un avis de modification des conditions d'un bail de logement.

Par ailleurs, le projet de loi prévoit la situation où l'immeuble du propriétaire reconnu serait aliéné. Dans ce cas, le nouveau propriétaire serait réputé reconnu jusqu'à ce que la décision de l'autorité chargée d'accorder la reconnaissance, soit le ministère de l'Enseignement supérieur, ait été rendue. Le nouveau propriétaire devrait néanmoins avoir demandé sa reconnaissance dans le mois suivant l'aliénation de l'immeuble.

Enfin, des dispositions sont proposées afin de préciser la procédure applicable lorsqu'un propriétaire perdrait sa reconnaissance. Dans ce cas, le bail de la personne aux études cesserait de plein droit un mois après la date où le propriétaire ne serait plus reconnu. Si le logement demeurerait offert à des fins d'habitation, le locateur serait tenu d'offrir au locataire de conclure un nouveau bail dont le loyer devrait correspondre à celui du bail précédent, soustraction faite, le cas échéant, du coût des services et les autres frais qui y étaient prévus et qui ne seraient plus offerts en vertu du nouveau bail. La durée de ce nouveau bail ne devrait pas être inférieure à celle du bail précédent, sauf s'il était à durée indéterminée.

Permettre au président du TAL de soumettre un litige au processus de conciliation avant que celui-ci soit entendu par le Tribunal

En soumettant un litige au processus de conciliation avant que celui-ci soit entendu par le TAL, cette mesure s'inscrit dans le cadre de la mission de ce dernier visant à favoriser la conciliation entre les locateurs et les locataires. Elle permettrait également une meilleure utilisation du temps d'audience disponible tout en offrant aux parties une solution simple, efficace et moins coûteuse afin de régler leur litige à l'amiable.

1.3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

Le gouvernement a déjà mis en œuvre plusieurs mesures non législatives ou non réglementaires pour apporter des solutions à la situation actuelle de crise du logement. En effet, de nombreux investissements pour la construction de logements, notamment sociaux et abordables, ont été réalisés ainsi que l'adoption de la Stratégie québécoise en habitation – Bâtir ensemble pour mieux se loger.

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

Or, toutes ces mesures ne suffisent pas pour répondre aux problématiques du marché locatif. Des modifications législatives doivent conséquemment être apportées pour prévoir de nouveaux leviers et outils pour faciliter la construction de nouvelles habitations.

2. ÉVALUATION DES IMPACTS

2.1 DESCRIPTION DES SECTEURS TOUCHÉS

Les locateurs de logements à loyer modique

Le guichet toucherait l'ensemble des organismes locateurs de logements à loyer modique dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif, volets public et privé (PSBL), du Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ) et du Programme de supplément au loyer (PSL).

La gestion des habitations à loyer modique (HLM) du PSBL est assurée par plus de 420 organismes (108 OH, plus de 80 coopératives et près de 240 OBNL d'habitation). Celle des suppléments au loyer du PSLQ et du PSL est confiée à près de 1 300 organismes (92 OH, 611 coopératives et 593 OBNL d'habitation).

Les dépenses de ces organismes locateurs qui sont associées à la location de logement à loyer modique sont présentées dans les tableaux qui suivent :

Année financière	Dépenses pour les salaires et les avantages sociaux pour le personnel dédié à la sélection et la location des HLM* (M\$)
2017	16,7
2018	17,7
2019	16,8
2020	18,4
2021	17,8

* Données selon les états financiers des organismes gestionnaires ou propriétaires de HLM.

Année financière	Frais de gestion associés aux suppléments au loyer* (M\$)
2017	4,9
2018	5,2
2019	5,5
2020	5,5
2021	5,4

* Données selon les états financiers des organismes gestionnaires du PSLQ et du PSL.

Les coopératives d'habitation

Au Québec, selon la Confédération québécoise des coopératives d'habitation, il existe actuellement environ 1 300 coopératives d'habitation offrant plus de 30 000 logements.

Les OBNL d'habitation

Le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) indique être composé d'environ 1 250 OBNL d'habitation.

Les locateurs de logements locatifs

En 2023, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec 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.

Les copropriétés divisées

Pour l'année 2022, on comptait 366 527 copropriétés divisées résidentielles au rôle d'évaluation pour la province de Québec, soit environ 12 % du parc résidentiel.

Les logements destinés aux personnes aux études

Pour l'année 2021, environ 245 000 étudiants universitaires étaient locataires, dont près de 220 000 d'entre eux vivaient sur le marché privé selon les données de l'étude Phare 2021 menée par l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE).

En ce qui concerne les résidences dans les établissements d'enseignement supérieur, le réseau collégial offre 6 600 places dans 77 composantes de résidences (42 immeubles) dans 25 des 48 cégeps, les besoins en places additionnelles sont évalués à environ 3 500 places. Le réseau universitaire offre 13 000 places dans 185 composantes de résidences dans 15 des 19 universités, les besoins en places additionnelles sont évalués à plus de 15 000 places.

Enfin, le tableau suivant indique la proportion de personnes ne résidant pas chez leurs parents parmi les bénéficiaires d'une aide financière aux études du MES selon le type de formation suivie :

Type de formation	Pourcentage des non-résidents ¹	
	2022-2023	2023-2024 (données partielles au 31 mars 2024)
Formation professionnelle	90,2 %	88,1 %
Collégiale	66,2 %	63,6 %
Universitaire	75,0 %	73,1 %

Les processus de conciliation

En 2024-2025, les données du TAL rendent compte de près de 2 000 séances de conciliation qui ont été tenues.

Parmi les près de 94 000 demandes qui ont été introduites au TAL pendant cette période, environ 1 500 demandes ont été fermées à la suite d'un processus de conciliation.

¹ Un étudiant bénéficiaire de l'aide financière aux études est considéré résider chez ses parents (ou son répondant) même s'il n'y réside pas, et ce, dans le cas où ses parents (ou son répondant) :

- Demeurent dans la municipalité de l'établissement d'enseignement fréquenté;
- Demeurent dans une zone où un réseau de transport en commun dessert l'établissement d'enseignement fréquenté.

Les données du tableau ci-haut pourraient donc être légèrement plus élevées en réalité.

2.2 COÛT ET ÉCONOMIES POUR LES ENTREPRISES

Seule la mesure liée au logement destiné à des personnes aux études peut comporter un manque à gagner récurrent de 0,06 M\$ pour les entreprises, incluant pour la période d'implantation. Également, le locateur devrait conclure un nouveau bail avec le locataire dans les cas où le propriétaire perdrait sa reconnaissance ou que l'immeuble était aliéné, mais demeurerait à des fins d'habitation. Il ne pourrait néanmoins pas ajuster le loyer en fonction des critères de fixation de loyer, notamment pour compenser la perte de l'exemption de taxes, ce qui représenterait une perte de rentabilité pour le locateur. Cela est toutefois justifié pour éviter que les hausses de loyer soient suffisamment importantes pour contraindre les personnes aux études à quitter leur logement, parfois même en pleine session d'études.

Enfin, les modalités concernant le guichet n'étant pas encore arrêtées, les économies associées seront quantifiées lorsque les balises réglementaires seront élaborées. Pour la mesure concernant le défaut pour non-paiement du loyer, aucun coût n'est à prévoir considérant que le taux applicable aux créances de l'État est déjà celui utilisé par le TAL.

TABLEAU 2

Coûts nets (économies nettes) pour les entreprises

(par catégorie, en dollars)

	Période d'implantation (non récurrent)	Montant par année (récurrent)
Coûts pour les entreprises		
Coûts directs de conformité	-	-
Coûts financiers	-	-
Manques à gagner	0,06	0,06
Coûts liés aux formalités administratives		
<i>formalités existantes</i>	-	-
<i>formalités ajoutées</i>	-	-
Sous-total	0,06	0,06
Économies pour les entreprises		
Diminution des coûts directs de conformité	-	-
Diminution des coûts financiers	-	-
Revenus supplémentaires	-	-
Diminution des coûts liés aux formalités administratives		
<i>formalités existantes</i>	-	-
<i>formalités abolies</i>	-	-
Sous-total	0	
Contributions gouvernementales	-	-
TOTAL	0,06	0,06

2.3 HYPOTHÈSES UTILISÉES POUR L'ESTIMATION DES COÛTS ET DES ÉCONOMIES

Modifier les dispositions particulières à un bail de logement destiné à une personne aux études situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu

Il est attendu qu'environ une vingtaine de reconnaissances soit accordée à des propriétaires pour leur immeuble en vertu du *Règlement sur la reconnaissance d'un propriétaire d'un immeuble de logements destinés à des personnes aux études*, entré en vigueur le 24 avril, et ce, pour une durée de cinq ans renouvelables. Conséquemment, peu de propriétaires devraient perdre leur reconnaissance, principalement au cours des prochaines années. On les estime à un immeuble d'un propriétaire reconnu aux cinq ans.

Basé sur les informations présentées par l'UTILE concernant leurs projets de logement étudiant, on estime que le loyer moyen d'un tel logement est de 1 200 \$ (14 400 \$ par année) et qu'un immeuble compte en moyenne 150 unités.

Pour calculer la perte financière pour les locataires, on utilise le pourcentage de 5,6 % qui est l'hypothèse sur les calculs effectués par le TAL pour l'ensemble des logements, c'est-à-dire chauffés et non chauffés, pour l'année 2025.

À ce taux, on doit également ajouter la perte de l'exemption de taxes foncières qui ne pourrait pas être imputée au locataire. Au regard des données des compensations tenant lieu de taxes qui ont été versées à des locataires de logements destinés à des personnes aux études en 2022, on estime que la moyenne des compensations pour un tel logement était de 1 000 \$ par unité par année. Avec l'inflation calculée grâce à l'indice des prix à la consommation de la Banque du Canada, cette moyenne serait désormais de 1 100 \$ pour 2025.

Considérant ce qui précède, la formule utilisée est donc celle de l'encadré de la page suivante.

La somme de :

- Le loyer moyen annuel multiplié par le nombre moyen d'unités de logement et par le pourcentage applicable aux critères de fixation du loyer;
- La moyenne des compensations tenant lieu de taxes multipliée par le nombre moyen d'unités de logement.

Le tout divisé par cinq ans.

$$\text{Soit : } \frac{((14\,400 \times 150 \times 5,6\%) + (1\,100 \times 150))}{5} = 57\,192 \$$$

2.4 CONSULTATIONS DES PARTIES PRENANTES SUR LES HYPOTHÈSES DE CALCUL DES COÛTS ET D'ÉCONOMIES

Le TAL ainsi que le ministère de l'Enseignement supérieur ont fourni des données pour l'élaboration des hypothèses. Ils ont également été consultés sur les hypothèses de calcul.

2.5 AUTRES AVANTAGES, BÉNÉFICES ET INCONVÉNIENTS DE LA SOLUTION PROJETÉE

Déploiement d'un guichet pour les demandes de location de logements à loyer modique et de logements à loyer abordable

Le déploiement du guichet simplifierait et diminuerait significativement les tâches associées à l'attribution des logements pour les gestionnaires ou les propriétaires de logements à loyer modique ou abordable. Conséquemment, les coûts d'exploitation de ces derniers pourraient diminuer. Elle assurerait également une équité et une uniformité de traitement de l'ensemble des demandes de logements à loyer modique ou abordable.

Les économies pour les locataires de logements à loyer modique et à loyer abordable seraient chiffrées dans le cadre de l'analyse d'impact réglementaire qui accompagnerait un éventuel projet de règlement pour le déploiement d'un guichet.

Permettre au président du TAL de soumettre un litige au processus de conciliation avant que celui-ci soit entendu par le Tribunal

Pour cette mesure, les avantages pour les parties seraient très variables puisqu'ils dépendraient du résultat de la séance de conciliation. En effet, s'il n'y a pas d'ententes, les parties devraient se présenter en audience.

2.6. IMPACT ANTICIPÉ SUR L'EMPLOI

✓	Appréciation	Nombre d'emplois touchés
Impact favorable sur l'emploi (création nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour les secteurs touchés)		
☐		500 et plus
☐		100 à 499
☐		1 à 99
Aucun impact		
☒		0
Impact défavorable (perte nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour les secteurs touchés)		
☐		1 à 99
☐		100 à 499
☐		500 et plus
Analyse et commentaires : Les mesures n'auraient aucun impact sur l'emploi. Le déploiement d'un guichet optimiserait les tâches de sélection des locataires et de location de logements à loyer modique pour les organismes locataires. Il n'est toutefois pas à anticiper que ce guichet ait un impact défavorable sur l'emploi.		

3. CONFORMITÉ AUX EXIGENCES

3.1 FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION

Le projet de loi est basé sur les principes de bonne réglementation que le gouvernement a mis en place en vertu des articles 6 et 7 de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente.

Particulièrement, les orientations proposées :

- Répondent à un besoin clairement identifié;
- Sont conçues de manière à restreindre le moins possible le commerce;
- Sont fondées sur une évaluation des risques, des coûts et des avantages et sont conçues pour réduire au minimum les répercussions sur une économie de marché équitable, concurrentielle et innovatrice;
- Réduisent au minimum les différences et les duplications inutiles, s'il y a lieu, par rapport aux règles des autres gouvernements, de même que celles des ministères et des organismes;

- e. Sont adoptées en temps opportun et révisées régulièrement. Les habilitations réglementaires permettraient également, le plus possible, de les réviser régulièrement ou même de les abolir si les besoins pour lesquels elles ont été adoptées n'existent plus;
- f. Sont publiées et rédigées dans un langage qui peut facilement être compris par le public.

3.2 EXIGENCE DU « UN POUR UN »

Le projet de loi ne prévoit aucune formalité additionnelle pour les entreprises.

3.3 PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME)

Les mesures présentées dans le projet de loi visent à faciliter l'accès à des logements de qualité, indépendamment de la taille des entreprises.

3.4 COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES

Les mesures présentées dans le projet de loi visent à faciliter l'accès à des logements de qualité et elles n'affectent pas la compétitivité des entreprises du Québec.

Le déploiement d'un guichet d'accès unique pour les demandes de logements à loyer modique et à loyer abordable pourrait nécessiter des démarches contractuelles pour, par exemple, développer la solution informatique. Celles-ci devraient néanmoins répondre aux règles contractuelles gouvernementales en vigueur et, par conséquent, respecter les accords de libéralisation des marchés publics.

3.5 COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES

Les mesures présentées dans le projet de loi visent principalement le marché locatif au Québec. Par conséquent, il n'est pas pertinent de chercher à s'harmoniser avec les autres partenaires.

Cela dit, le projet de loi n'a pas de répercussion sur la libre circulation des personnes, des biens, des services ou des investissements entre le Québec et les principales juridictions comparables, notamment l'Ontario.

4. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

4.1 MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

D'ici à ce que le formulaire de bail soit modifié pour un logement loué par une personne aux études d'un propriétaire reconnu, le TAL fournirait aux propriétaires reconnus la documentation nécessaire pour qu'ils apportent eux-mêmes les modifications requises aux formulaires de bail. Cela dit, toute clause d'un bail dérogeant aux dispositions prévues au C.c.Q. en matière de bail de logement est sans effet.

4.2 PERSONNE-RESSOURCE

Madame Chantal Dinel, conseillère aux politiques
Direction des orientations et de la gouvernance municipales
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
Téléphone : 418 691-2015, poste 83823
chantal.dinel@mamh.gouv.qc.ca

4.3 ATTESTATION DE CONFORMITÉ

J'atteste que la présente AIR est conforme à la Politique gouvernementale et que chaque élément de la grille de conformité prescrite a été validé.

Responsable organisationnel de la conformité des AIR

ANNEXE 2 GRILLE DE VÉRIFICATION DE CONFORMITÉ

	Général	Oui	Non
	Le gabarit le plus récent disponible sur Québec.ca a été utilisé.	☒	☐
	Toutes les sections du gabarit ont été conservées et complétées.	☒	☐
	Les tableaux prescrits n'ont pas été altérés.	☒	☐
	L'AIR a été soumise au responsable de la conformité des AIR de l'organisation.	☒	☐
	La publication de l'AIR sur le site internet de l'organisation est prévue.	☒	☐
	La mise à jour de l'AIR est prévue aux principaux jalons du cheminement de la proposition légale ou réglementaire.	☒	☐
	Les termes imprécis tels que « impossible à calculer, coût faible, impact négligeable » ont été éliminés.	☒	☐
0	Sommaire		
0.1	Présentation de la proposition légale ou réglementaire	Oui	Non
	Le contenu de la section est cohérent avec la section 1 et n'introduit pas d'éléments additionnels par rapport à celle-ci.	☒	☐
0.2	Évaluation des impacts		
	Le contenu de la section est cohérent avec la section 2 et n'introduit pas d'éléments additionnels par rapport à celle-ci.	☒	☐
	Les coûts et économies totales figurent au sommaire.	☒	☐
0.3	Conformité aux exigences		
	Le contenu de la section est cohérent avec la section 3 et n'introduit pas d'éléments additionnels par rapport à celle-ci.	☒	☐
1	Présentation de la proposition légale ou réglementaire		
1.1	Définition du problème	Oui	Non
	Le contenu de la section est conforme au contenu attendu, c'est-à-dire que la nature du problème est identifiée, le contexte est cerné, les constats sont présentés, les causes sont décrites et la nécessité de l'intervention de l'État est justifiée.	☒	☐
1.2	Description de la proposition	Oui	Non
	Le contenu de la section est conforme au contenu attendu, c'est-à-dire que la proposition du projet est décrite et que la solution projetée est en lien avec la problématique.	☒	☐
	Le lien entre la solution proposée et le problème identifié est clair.	☒	☐
	Le contenu de la section est vulgarisé en langage simple.	☒	☐
1.3	Analyse des options non réglementaires	Oui	Non
	Le contenu de la section est conforme au contenu attendu, c'est-à-dire qu'il a été démontré que pour résoudre le problème, des solutions non législatives ou réglementaires (mesures incitatives, information, sensibilisation, éducation ou mécanismes de marché) ont été envisagées.	☒	☐
	Les raisons du rejet des options non réglementaires sont expliquées.	☒	☐

2	Évaluations des impacts		
2.1	Description des secteurs touchés	Oui	Non
	Le tableau obligatoire prescrit a été complété en entier.	☒	☐
	Toutes les entreprises et les types d'entreprises concernées ont été pris en compte.	☒	☐
2.2	Coûts et économies pour les entreprises	Oui	Non
	Les tableaux obligatoires prescrits ont été complétés en entier.	☒	☐
	Tous les coûts et économies pour les entreprises ont été inclus et chiffrés.	☒	☐
	Les coûts et les économies figurent aux tableaux en dollars (et non en milliers, millions ou milliards de dollars).	☒	☐
2.3	Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies	Oui	Non
	Chaque coût et économie figurant à la section 2.2 est appuyé par des hypothèses illustrées à la section 2.3.	☒	☐
2.4	Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul de coûts et d'économies	Oui	Non
	Les secteurs concernés ont été consultés sur la proposition envisagée.	☒	☐
	Les secteurs concernés ont été consultés pour la validité des hypothèses.	☒	☐
	Si les consultations n'ont pas eu lieu, le moment et les acteurs à consulter sont déjà prévus.	☒	☐
2.5	Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée	Oui	Non
	Le contenu de la section est conforme au contenu attendu, c'est-à-dire qu'une évaluation monétaire a été effectuée des autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée. À défaut d'une telle évaluation, une évaluation quantitative ou une analyse qualitative de ces aspects a été effectuée.	☒	☐
	Les précautions prises permettant de réduire la portée des inconvénients sont expliquées.	☒	☐
2.6	Impact anticipé sur l'emploi	Oui	Non
	Le tableau prescrit a été complété en entier.	☒	☐
3	Conformité aux exigences		
3.1	Fondements et principes de bonne réglementation	Oui	Non
	Les différents fondements et principes de bonne réglementation figurant à la <i>Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif</i> sont respectés.	☒	☐
	Les principaux fondements et principes interpellés par la proposition légale ou réglementaire font l'objet d'une explication sur la façon dont la proposition y est conforme.	☒	☐
3.2	Exigence du « un pour un »	Oui	Non
	Toute nouvelle formalité administrative ajoutée a été déclarée et clairement identifiée.	☒	☐
	Les formalités retirées en contrepartie ont été clairement identifiées.	☒	☐
	Les formalités retirées figurent à l'inventaire des formalités de l'organisation au système CFA et le nom utilisé dans l'analyse est conforme à celui déclaré au système CFA.	☒	☐
	Les responsables de l'inventaire des formalités de l'organisation au système CFA ont été avisés des ajouts et retraits à venir.	☒	☐
	Le coût des formalités retirées compense pleinement le coût de formalités ajoutées.	☒	☐
	Les exceptions à l'exigence du « un pour un » ont été clairement identifiées et ont fait l'objet d'une demande d'avis du BGCR.	☒	☐
	L'avis du BGCR concernant toute exception est clairement mentionné.	☒	☐

3.3	Petites et moyennes entreprises (PME)	Oui	Non
	Les règles ont été modulées pour tenir compte de la taille des entreprises.	☒	☐
	En l'absence d'une modulation des règles selon la taille des entreprises, une exemption des PME a été envisagée.	☒	☐
	L'absence d'une modulation des règles selon la taille des entreprises ou l'absence d'une exemption des PME ont été justifiées.	☒	☐
3.4	Compétitivité des entreprises	Oui	Non
	Une étude comparative de la réglementation des principaux partenaires commerciaux du Québec a été réalisée.	☒	☐
3.5	Coopération et harmonisation réglementaires	Oui	Non
	Des mesures d'harmonisation avec la réglementation des principaux partenaires commerciaux du Québec ont été prises.	☒	☐
4	Renseignements complémentaires		
4.1	Mesures d'accompagnement	Oui	Non
	Des mesures d'accompagnement ont été prévues et sont décrites à l'analyse.	☒	☐
	L'absence de mesures d'accompagnement, le cas échéant, est mentionné et expliqué.	☒	☐
4.2	Personne-ressource	Oui	Non
	La personne ressource est informée de la mention de son nom.	☒	☐
	La personne ressource est en mesure de répondre aux questions ou d'aiguiller vers les bonnes personnes de l'organisation.	☒	☐
	Conclusion de la validation	Oui	Non
	L'AIR est conforme à toutes les cases de la présente grille de conformité.	☒	☐

