



Association des Propriétaires du Québec (APQ)

10720, Boul. St-Laurent
Montréal (Québec), H3L 2P7
Tél. : (514) 382-9670
www.apq.org

Projet de Règlement sur les appareils de chauffage au mazout

Recommandations présentées à la
Direction de l'expertise en réduction des émissions de gaz à effet de serre
Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques
Québec, Juin 2021



I- PRÉSENTATION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 et défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a été fondé en 1981 par des propriétaires de la région estrienne qui ont uni leurs forces et leurs ressources afin de travailler à la défense et à la promotion des droits et des intérêts des propriétaires de logements.

L'APQ, par son partenariat avec le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) en 2003, crée une coalition stratégique forte afin de défendre au mieux la cause des propriétaires auprès du gouvernement, des médias et du grand public, en regroupant aujourd'hui plus de 17 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Cette implication de l'APQ et du RPHL dans tous les dossiers sociaux-économiques qui concernent l'habitation, s'est faite en communication et en collaboration avec les principales instances gouvernementales et municipales.

L'APQ et le RPHL, grâce à leur perpétuel développement, offrent de plus en plus de services et d'avantages à leurs membres tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif, des réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec leur journal mensuel «Le Propriétaire», qui est édité depuis plus de 25 ans. À ce jour, l'APQ et le RPHL participent à plusieurs discussions parlementaires et effectuent plusieurs interventions tant dans les journaux que lors d'émissions télévisées et radiophoniques.



II- CONTEXTE

À ce jour, plusieurs propriétaires d'immeubles qui détenaient des appareils fonctionnant en tout ou en partie au mazout ont, surtout depuis les années 2010, converti leur système de chauffage au mazout par de l'électricité. Malgré cela, il reste encore de nombreux propriétaires qui utilisent le mazout et en conséquence, ce projet de règlement aura pour effet de toucher près de 200 000 ménages.

Le *Projet de Règlement sur les appareils de chauffage au mazout* (ci-après : « Projet de règlement ») vise plus particulièrement les immeubles résidentiels de trois étages et moins et de 600 mètre carrés et moins. Que les ménages soient des ménages locataires ou propriétaires, il faut se rappeler que dans tous les cas, la charge de se conformer à la réglementation incombera aux propriétaires.

L'APQ en profite également pour sensibiliser le gouvernement à la situation des propriétaires de logements et à la désuétude des règles actuelles en matière de droit locatif. Nous souhaitons en conséquence vous soumettre respectueusement le point de vue des propriétaires ainsi que nos recommandations et questionnements, afin de vous orienter dans vos décisions.

III- RECOMMANDATIONS

L'APQ appuie en général l'objectif du gouvernement de réduire les émissions de gaz à effet de serre, pour des raisons environnementales et de santé publique. Nous souhaitons simplement vous sensibiliser au fait que ce retrait, bien que progressif, a des impacts pour les propriétaires résidentiels, certains plus complexes que d'autres. Il serait utile selon l'APQ d'obtenir une étude d'impacts sur les coûts et la modification des baux pour ce qui est des immeubles locatifs.

Durée de vie des appareils

Nous comprenons que le Projet de règlement interdira à partir du 31 décembre 2023, de réparer ou faire réparer une chaudière ou un générateur d'air chaud ayant plus de 20 ans. Selon CAA Québec⁽¹⁾, un appareil de chauffage central a normalement une durée de vie utile excédant 25 ans. Afin de limiter au maximum les pertes financières de chacun alors que des appareils pourraient demeurer en relativement bon état avec des réparations mineures, nous suggérons d'explorer la possibilité avec les



experts pertinents, d'effectuer certaines réparations mineures, pour des appareils ayant une durée de vie de plus de 20 ans, afin d'éviter d'avoir à changer un appareil qui n'est pas en fin de vie utile.

Faisabilité

L'APQ se questionne également concernant certains cas plus particuliers d'immeubles qui pourraient rencontrer d'importants obstacles lors de la conversion des appareils fonctionnant en tout ou en partie au mazout. Dans certains immeubles, cela demande des modifications aux panneaux électriques, lesquelles sont coûteuses. Dans certains autres cas, il n'y a tout simplement pas de place pour installer les compteurs électriques, ou pas d'accès à d'autres modes de chauffage; on se retrouve donc pris entre l'arbre et l'écorce. Le gouvernement aura-t-il des solutions pour ces cas particuliers? Le Projet de règlement prévoit des sanctions administratives pécuniaires et des sanctions pénales importantes en cas de non-respect de la nouvelle réglementation. Il est primordial de prendre en considération ces cas particuliers.

Modification des baux et des loyers

L'APQ revendique une réforme du droit locatif québécois de façon générale, par la modification du *Code civil du Québec* et de la réglementation ayant trait à la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*. La législation québécoise en matière de logement est certainement l'une des plus sévères et restrictives au monde pour les propriétaires d'immeubles.

Une réforme de notre droit locatif implique nécessairement de revisiter la méthode de fixation du loyer si nous voulons que le parc immobilier locatif québécois reste sécuritaire et notamment en raison des changements législatifs et réglementaires tels que nous vivons actuellement.

En général, les immeubles locatifs qui ont des appareils au mazout fournissent le chauffage à tous les locataires en vertu du bail. La conversion, si elle est faite à l'électricité, par exemple, peut nécessiter une modification au bail afin de faire prendre en charge cette dépense par le locataire, moyennant un ajustement de son loyer. Généralement, les travaux permettent une modification dans le bail l'année suivante. Il est entendu que dans le cas présent, une conversion aura une répercussion sur les coûts dès la première année. Pourtant, le système actuel ne permet pas d'effectuer la conversion et d'aller chercher les coûts pour se faire dès la première année, comme il est le cas pour une augmentation de taxes municipales. Selon l'APQ, on peut voir l'obligation de convertir comme une taxe déguisée sur l'environnement. Les augmentations de taxes, en vertu du *Règlement sur les critères de fixation de*



loyer, peuvent être prises en considération en totalité dans le calcul d'augmentation des loyers d'un immeuble. Cette méthode ferait beaucoup plus de sens à notre point de vue.

Autrement, les travaux de conversion d'un système fonctionnant en tout ou en partie au mazout pourraient représenter des travaux majeurs pour un immeuble. Actuellement, le pourcentage applicable dans une augmentation de loyer, pour les travaux majeurs effectués, est l'équivalent du taux d'intérêt versé par les institutions financières sur un certificat de dépôt à terme de cinq ans, plus 1% ⁽²⁾. Il est bien évident que lorsque la dernière réforme a eu lieu, les taux de certificat de dépôt à terme de cinq ans approchaient les 18%. Mais à l'heure actuelle, les taux se situent aux alentours de 1,4% selon les dernières données de la Banque du Canada. Depuis les dernières années, le pourcentage applicable aux travaux de rénovations pour fins de calcul du taux d'augmentation de loyer oscille donc autour de 2,4%. Autrement dit, seulement 2,4% du montant des travaux majeurs pourra être considéré dans une augmentation de loyer. La méthode actuelle nous donne des rendements nettement inférieurs à ce qui est requis pour permettre au propriétaire de rénover son immeuble tout en demeurant rentable, alors que d'un autre côté, les normes, notamment au niveau de la sécurité incendie ou environnementales, ne cessent de se resserrer.

L'APQ propose d'une part que le gouvernement prévoie la possibilité d'intégrer les frais de conversion en totalité la première année dans le calcul d'augmentation de loyer, ou de pouvoir les étaler sur certaines années, mais en totalité. À défaut, Il serait important au minimum que le taux pour les travaux majeurs puisse viser un amortissement plus raisonnable de dix ans. Il est impensable pour un propriétaire de rénover adéquatement et trouver un organisme prêteur avec un amortissement actuel qui dépasse les 40 ans!

Aide financière

Tel que déjà mentionné, l'APQ comprend les enjeux environnementaux et de santé public qui ont mené à un tel Projet de règlement. Il ne faut pas oublier que la transformation d'un système de chauffage est une dépense importante. On estimait en 2016 que le processus de conversion variait entre 7000\$ et 12 000\$ ⁽³⁾.

Nous croyons qu'il faille permettre à ceux qui se font imposer un changement non prévu dans leur budget et surtout non prévu lors de l'installation de leur équipement, de fonctionner financièrement avec le virage pris par les différents gouvernements. Ces modifications ont des impacts sur les propriétaires, mais ultimement aussi, sur les locataires.



Nous comprenons que le programme Chauffez vert a été reconduit par le gouvernement jusqu'en 2026 pour soutenir les ménages et propriétaires québécois. Il sera important de prévoir une aide financière étendue dans le temps, car certains propriétaires ayant des appareils récents pourraient n'avoir à faire la conversion que dans près d'une vingtaine d'années.

IV- CONCLUSION

L'APQ tient à vous remercier pour l'intérêt que vous portez à son positionnement sur le sujet.

L'Association des Propriétaires du Québec reste disponible pour répondre à vos questions et sera heureuse de participer à toute table de consultation, afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs de la région et à les soutenir dans son rôle de porte-parole.

- (1) *Chauffage au mazout : s'en débarrasser?*, en ligne: <<https://www.caaquebec.com/fr/a-la-maison/conseils/capsules-conseils/conseil/show/sujet/chauffage-au-mazout-sen-debarrasser/>>.
- (2) *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, chapitre R-8.1, r. 2, art. 3.1.
- (3) *Remplacement judicieux d'un système de chauffage*, APCHQ Estrie, en ligne: <http://www.estrieplus.com/contenu-chauffage_conversion_geothermie-1833-38284.html>.