



Association des propriétaires du Québec (APQ)

10720 Boul. St-Laurent
Montréal (Québec), H3L 2P7
Tél. : (514) 382-9670
Sans frais : 1-888-382-9670
Courriel : info@apq.org
www.apq.org

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

Recommandations présentées à la Direction des orientations et de la gouvernance
municipales, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

Le 27 mai 2025

En collaboration avec :

Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL)

100, belvédère Sud, #200
Sherbrooke (Québec), J1H 4B5
Tél. : (819) 563-9292
www.rphl.org



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, en regroupant aujourd'hui plus de 17 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Cette implication de l'APQ 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, 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.

L'APQ offre également à ses membres des services tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif. Le principal regroupement de propriétaires de logements locatifs du Québec, qu'est l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), fournit à ses membres une panoplie de services et de réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec son journal mensuel "Le Propriétaire", qui est édité depuis bientôt 40 ans.



II- CONTEXTE

La révision du *Règlement sur les critères de fixation de loyer* était attendue depuis des années, vu la méthode vétuste en vigueur, qui n'est plus adaptée aux réalités actuelles.

L'APQ accueille favorablement la refonte de ce règlement et a lu avec attention le projet de Règlement sur les critères de fixation de loyer (ci-après le "Projet de règlement") publié le 16 avril 2025 à la Gazette officielle.

Nous comprenons que le Projet de règlement s'inscrit dans une intention de simplifier le calcul actuel des augmentations de loyer et à établir une meilleure prévisibilité des hausses de loyer.

Ainsi, parmi les éléments que nous avons retenus, le Projet de règlement instaure les modifications suivantes :

- Abrogation des références au revenu net;
- Établissement d'un pourcentage de base fondé sur l'indice des prix à la consommation (IPC);
- Limitation fixe à 5 % pour le pourcentage applicable aux dépenses d'immobilisation ;
- Abrogation des références aux frais d'électricité et de combustible, frais d'entretien et frais de gestion;
- Suppression d'un pourcentage applicable aux frais de services;
- Redéfinition de la façon de traiter les taxes foncières scolaires et municipales, et les frais pour les assurances, en limitant les hausses possibles à ce qui excède le pourcentage de base.

Compte tenu de ce qui précède, l'APQ souhaite vous soumettre respectueusement le point de vue des propriétaires sur le Projet de règlement tel que présenté, ainsi que ses recommandations, afin de vous orienter dans vos décisions.



III- COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS

Voici nos commentaires spécifiques au Projet de règlement tel que présenté à la Gazette officielle :

1- Pourcentage attribuable aux dépenses d'immobilisation

Durant au minimum les deux dernières décennies, le pourcentage applicable aux dépenses d'immobilisation en vertu du *Règlement sur les critères de fixation de loyer* résultait en un amortissement variant entre 21 et 50 ans, lequel a été seulement 4 fois sous les 25 ans¹. Cette méthode nous permet des rendements nettement inférieurs à ce qui est requis pour permettre au propriétaire de rénover tout en demeurant rentable. Il est impensable pour un propriétaire de rénover adéquatement et trouver un organisme prêteur avec un tel amortissement.

L'introduction d'un plafond fixe de 5 % pour les dépenses d'immobilisation est plus favorable à la réalisation de travaux que ce que nous avons connu les dernières années, avec un amortissement sur 20 ans, mais demeure inadéquat en certaines circonstances. En effet, ce pourcentage semble arbitraire et ne tient aucunement compte de la nature des travaux ou de la durée de vie utile de ses composantes.

Outre les matériaux structuraux et de plomberie, beaucoup de composantes d'un immeuble et/ou d'un logement n'ont pas une durée de vie utile de 20 ans. Pensons par exemple à la plupart des toitures, à la peinture extérieure et intérieure, aux portes et fenêtres, à la robinetterie, ou aux revêtements de sol. Ces éléments, bien que fondamentaux pour assurer la salubrité, la sécurité et l'esthétique des logements, présentent une durée de vie plus courte dans les immeubles à revenus. Cette diminution de leur durabilité s'explique notamment par l'usure naturelle des matériaux, mais aussi par un roulement plus fréquent des occupants, caractéristique des immeubles résidentiels locatifs, qui accentue l'utilisation intensive des lieux.

Prenons également l'exemple d'un réservoir à eau chaude : le remplacement d'un tel item est une dépense d'immobilisation et bénéficierait d'un pourcentage de 5% lors du calcul de fixation de

¹ Soit un pourcentage applicable aux travaux majeurs de plus de 4% : Années 2007-2008 et 2024-2025.



loyer. Les assureurs exigent toutefois le remplacement des réservoirs à eau chaude à tous les 10 ans. Un amortissement sur 20 ans, dans ces circonstances, représente le double de la vie utile de cet appareil.

Selon nous, un pourcentage trop faible aura pour effet de décourager les travaux préventifs : les propriétaires risquent de repousser des rénovations coûteuses, car ils ne pourront pas récupérer les sommes investies sur une base locative, d'autant plus que les travaux d'entretien sont désormais retirés du calcul. Accompagné du risque de taux d'intérêts plus élevés sur un prêt, on peut craindre l'obligation pour certains propriétaires de repousser des travaux majeurs.

Un amortissement plus raisonnable de dix ans serait à considérer pour encourager le maintien du parc immobilier locatif. L'APQ propose en conséquence de rehausser le pourcentage applicable aux dépenses d'immobilisation à 10 % et de considérer la possibilité d'un pourcentage plus ou moins élevé dans certains cas pour permettre un amortissement selon la durée de vie utile du bien.

Avec un pourcentage proposé de 5% pour les dépenses d'immobilisation, il faudra 20 ans pour un retour sur investissement : 4,17\$ par mois pour chaque 1000,00\$ de travaux effectués, soit 417,00\$ par mois pour un investissement de 100 000\$.

Il n'en demeure pas moins qu'en date d'aujourd'hui, 27 mai 2025, pour financer un prêt de 100 000\$ avec une Banque, le taux d'intérêt est de 6,09% pour une durée fixe de 5 ans (taux BMO). Un propriétaire devra rembourser 717,00\$ par mois avec un amortissement sur 20 ans. Ainsi, dans les faits, le retour sur investissement est plus long que 20 ans si on prend en considération les taux d'intérêts qui, eux, ne sont jamais pris en considération dans les critères de fixation de loyer et risquent de fluctuer dans le temps ou à l'échéance de durées fixes, selon les modalités du prêt.

2- Pourcentage lié aux frais de services

La façon de traiter les dépenses admissibles dans le calcul de fixation de loyer pour les immeubles qui fournissent des services à leurs locataires est également une problématique. Bien que



cette donnée n'ait que peu d'influence sur la variation de loyer de la plupart des logements du parc locatif, elle présente toute son importance pour les locateurs offrant des services et tout particulièrement les Résidences privées pour aînés (RPA). Cette méthode ne peut permettre de suivre convenablement les augmentations des coûts tant au niveau du salaire, que des produits, notamment la nourriture dans les résidences privées pour aînés.

Toutefois, nous avons constaté que cette donnée a été retirée du calcul proposé au Projet de règlement. En retirant le coût des services du calcul de fixation de loyer, le gouvernement envoie un signal préoccupant aux exploitants de RPA. Cette orientation réglementaire soulève des enjeux majeurs, notamment dans un contexte où le Québec éprouve déjà de sérieuses difficultés à maintenir en activité un nombre suffisant de RPA pour répondre aux besoins croissants d'une population vieillissante.

Une telle exclusion risque de compromettre la viabilité financière de plusieurs établissements, en particulier ceux qui doivent assumer des hausses significatives et récurrentes des coûts de services – qu'il s'agisse des services alimentaires, d'entretien, de soins ou de sécurité – sur lesquels les gestionnaires disposent de peu, voire d'aucun levier de contrôle. En rigidifiant ainsi le cadre de fixation des loyers sans tenir compte de la réalité inflationniste de ces composantes essentielles, le projet réglementaire pourrait, à moyen terme, entraîner des fermetures additionnelles de résidences, accentuant la pression sur l'offre de logements adaptés pour les aînés.

L'APQ soutient le Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA) pour que nos aînés continuent de bénéficier d'une stabilité dans les services attendus.

3- Traitement des variations de taxes foncières municipales et scolaires et des assurances

L'APQ constate qu'une méthode simple auparavant s'en retrouve complexifiée à la lecture du Projet de règlement. On redéfinit la façon de traiter les taxes foncières scolaires et municipales, et les frais pour les assurances, en limitant les hausses possibles à ce qui excède le pourcentage de base. Autrement dit, les nouvelles règles permettent de répercuter seulement la portion des hausses de taxes ou d'assurance qui excèdent le pourcentage de base calculé selon l'article 3.1 du



Projet de règlement.

De plus, la façon de retirer la valeur du pourcentage de base du pourcentage de variations des primes d'assurance et des taxes à l'article 3.2 du Projet de règlement complexifie passablement le calcul, ce qui est à l'opposé de l'objectif de cette réforme.

Lors de nos essais avec le simulateur de calcul mis à disposition par le Tribunal administratif du logement, nous avons été surpris de constater que certaines augmentations d'assurances ou de taxes résultent en une diminution à la section "ajustement". Cela revient à dire que l'absence de variation de taxes ou d'assurances pour l'immeuble est plus avantageux (demeure à 0\$ d'ajustement) que d'avoir une augmentation moins élevée que le pourcentage de base visé à l'article 3.1 du Projet de règlement, même si cette augmentation représente plusieurs centaines, voire milliers de dollars en réalité. Bien que l'APQ ne soit pas en accord avec le fait de soustraire le pourcentage de base du pourcentage de variation des taxes et assurances, le minimum que l'on puisse faire serait de prévoir que si on doit soustraire la valeur du pourcentage de base visé à l'article 3 du pourcentage d'augmentation des assurances ou taxes, le résultat ne peut en aucun cas donner de diminution.

4 - Autres modifications souhaitées :

Dans un deuxième temps, voici d'autres modifications que nous vous suggérons de considérer :

4.1 Part attribuable à chaque logement

Pour calculer la part attribuable à chaque logement pour l'augmentation suivant les travaux effectués à l'immeuble ou pour la répartition de l'augmentation des taxes foncières, par exemple, le calcul de fixation de loyer est actuellement fondé sur la valeur locative d'un logement plutôt que sur la quote-part réelle de ce logement dans l'immeuble. Cette méthode peut s'avérer discriminatoire et désavantageuse envers certains locataires. La réalité est que bien souvent, certains logements qui sont occupés depuis longtemps par les mêmes locataires ont tendance à avoir un loyer plus bas. Il en est de même pour les logements dont les locataires refusent systématiquement les augmentations; obligeant le locateur à présenter une demande de fixation



de loyer au TAL ou à négocier l'augmentation à la baisse pour éviter le processus judiciaire. Des locataires de logements semblables (grandeur, nombre de pièces, inclusions, qualité des matériaux et rénovations) se retrouveront à payer des loyers différents. L'écart se creuse davantage annuellement car un loyer plus bas bénéficiera continuellement d'une augmentation plus basse aux termes du calcul selon la valeur locative, même si le logement voisin est en tous points semblable.

Nous croyons qu'il soit possible de répartir les hausses plus équitablement sans désavantager certains locataires et qu'une réflexion devrait être entreprise sur les façons de faire. En effet, une augmentation d'assurance devrait se répartir également entre des logements semblables, peu importe le prix du loyer. L'objectif visé étant de permettre que les coûts soient répartis en totalité entre les locataires de façon juste et équitable.

4.2 Entente d'étalement de l'augmentation

Il y a plusieurs années que l'APQ réclame que les propriétaires et locataires puissent, selon une entente, négocier l'étalement d'une augmentation à venir sur quelques années, que ce soit en fonction des travaux déterminés ensemble à l'avance, ou lors d'augmentations importantes de taxes ou assurances. Il peut être avantageux pour chacun de le faire, par exemple si un locataire est prêt à payer plus cher pour avoir des rénovations plus luxueuses. Il est évident qu'avec le pourcentage actuel applicable aux travaux majeurs, ou celui proposé dans le Projet de règlement, il n'y a aucun incitatif pour un propriétaire de procéder à des travaux majeurs ou d'amélioration et d'autant plus lorsqu'il y a un locataire en place, car ils ne sont pas rentables du point de vue de l'augmentation de loyer potentielle. Sachant que les dépenses peuvent actuellement être incluses que si elles ont été engagées l'année civile constituant la "période de référence" en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer et ne peuvent légalement être reportées en totalité ou en partie, les propriétaires sont parfois confrontés au dilemme de renoncer à une portion d'augmentation qu'ils jugent trop onéreuse, ou, étant conscients de l'impossibilité de recouvrer cette augmentation dans le futur, se résignent à la réclamer en totalité. L'APQ soutient que le principe de liberté contractuelle pourrait ici être appliquée en y apposant des balises au besoin.



4.3 Assurances

La variation des primes d'assurances incendie et responsabilité est prise en considération dans le calcul de fixation de loyer. L'APQ soumet que toute la prime devrait être prise en considération dans ce calcul, notamment les avenants pour les inondations/dommages causés par l'eau. Le propriétaire d'un immeuble, lorsqu'il est en location, a l'importante obligation de procurer la jouissance paisible des lieux à ses locataires. Une des façons d'y parvenir et de se protéger est de souscrire une police d'assurance protégeant également contre les dommages causés par l'eau, car ils ne font pas tous partie des protections de base. Selon le site Infoassurance.ca, les dommages causés par l'eau sont devenus la première cause de réclamation en assurance habitation. Il est en conséquence fréquent et même recommandé, de souscrire à des polices d'assurance qui protègent en cas de dommages provenant de l'extérieur causés par l'eau du sol, des égouts et d'autres risques d'infiltration, notamment par la toiture. Vu l'augmentation des intempéries liées aux changements climatiques et des sinistres liés aux dégâts d'eau, il est à prévoir des augmentations en matière d'assurance habitation et particulièrement pour les avenants couvrant les dommages causés par l'eau. L'APQ soumet donc respectueusement que le calcul de la variation des primes de polices d'assurance devrait inclure l'entièreté de la police d'assurance. N'oublions pas que si un assureur paie pour des travaux majeurs suite à un dommage, cette indemnité doit être déduite du coût des travaux aux fins du calcul en vertu du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. Pourtant, le propriétaire risque de voir sa prime d'assurance augmenter à cet égard l'année suivante, sans possibilité de répercussion sur l'augmentation de loyer, si la portion augmentée ne fait pas partie de l'assurance incendie ou responsabilité civile.

4.4 Critère pour dépenses découlant d'une nouvelle exigence légale

Il arrive à l'occasion que des dépenses importantes soient nécessaires et découlent de la mise en œuvre de nouveautés législatives ou réglementaires. Pour s'y conformer, les propriétaires ont à affecter des ressources financières additionnelles au respect de cette nouvelle réglementation, ressources précieuses qui auraient pu servir à l'entretien physique des immeubles.



Prenons l'exemple de la Loi modifiant la Loi sur le bâtiment concernant principalement la modernisation des normes de sécurité, adoptée en 2010 : les propriétaires d'immeubles locatifs ont à faire face à des dépenses additionnelles afin de se conformer à une nouvelle réglementation accrue en matière d'entretien des immeubles et particulièrement au niveau de la sécurité incendie. Lorsque cela arrive, une mise à niveau s'avère nécessaire pour beaucoup d'immeubles à logements. À titre d'exemple, pensons à la nouvelle obligation d'installation de gicleurs dans les RPA arrivée en 2015. Un délai de 5 ans était octroyé pour se conformer. Ce délai a dû être repoussé à quelques reprises et est maintenant prévu pour 2027. Selon le Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA), plus de la moitié des 1100 fermetures de RPA des 10 dernières années s'expliquent d'ailleurs par l'obligation d'installer des gicleurs ².

L'APQ suggère de créer un nouveau critère à l'article 3 du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, permettant de considérer à 100% la dépense lors de la venue d'une exigence de mise à niveau de telle sorte, pour sa mise en place.

Selon l'APQ, cela aurait l'effet bénéfique d'inciter les propriétaires à se conformer plus rapidement aux exigences et ainsi de poursuivre le but premier des mises à niveau : la sécurité des bâtiments et de leurs usagers.

4.5 Investissements verts

La réglementation actuelle n'offre aucun incitatif quant aux investissements écologiques et éco-énergétiques, ce qui réduit la capacité des propriétaires à faire des investissements responsables et durables. L'installation de bornes de recharge, panneaux solaires, isolation thermique améliorée : tous ces éléments sont coûteux, mais ne peuvent pas toujours être répercutés de façon adéquate sur les loyers. Faire des choix responsables pour la planète et/ou qui bénéficieront aux locataires en terme d'économie de coûts d'énergie comporte des obstacles financiers pour le propriétaire. Par exemple, un propriétaire qui installerait des appareils visant à faire économiser l'énergie, ferait économiser de l'argent à son locataire qui est le seul responsable de la facture d'électricité dans la majorité des cas, sans aucun avantage pour le propriétaire.

² *Installation de gicleurs : les RPA auront trois ans de plus pour se conformer*, Patrick MacIntyre, Ici Radio-Canada, le 29 août 2024.



L'APQ croit qu'il serait judicieux d'encourager les innovations et l'amélioration environnementale du parc locatif, en synergie avec les objectifs climatiques du Québec. Créer un critère de dépenses d'immobilisation représentant des investissements écologiques ou éco-énergétiques, avec son propre pourcentage avantageux en comparaison de celui applicable aux réparations ou améliorations majeures dites "traditionnelles" pourrait être une avenue à considérer afin d'encourager les initiatives écologiques sans désavantage économique pour les propriétaires.

IV- CONCLUSION

Pour terminer, il importe de rappeler que le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* doit impérativement offrir au propriétaires les leviers nécessaires pour ajuster les loyers en fonction de leurs obligations financières réelles. Ce mécanisme d'ajustement est essentiel non seulement pour assurer la viabilité économique de la gestion locative, mais également pour maintenir l'attractivité de l'investissement dans le secteur locatif résidentiel.

Dans un contexte où le Québec fait face à une pénurie marquée de logements, conjuguée à des pressions inflationnistes et à des exigences accrues en matière d'entretien et de performance énergétique, il devient crucial que le cadre réglementaire permette un juste équilibre entre la protection des locataires et la pérennité du parc immobilier.

La capacité des propriétaires à moderniser, sécuriser et entretenir adéquatement leurs immeubles repose sur des règles de fixation de loyer cohérentes avec les réalités économiques du terrain.

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

L'Association des Propriétaires du Québec, ainsi que le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives, restent disponibles pour répondre à vos questions et seront heureux de participer à toute table de consultation, afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs et à les soutenir dans leur rôle de porte-parole.