



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 17 octobre 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 maintenant plus de 40 ans.



II- CONTEXTE

La révision du *Règlement sur les critères de fixation de loyer* était attendue depuis des années, tant par les juristes que par les acteurs du milieu locatif, compte tenu du caractère manifestement désuet de la méthode actuellement en vigueur. Sa refonte s'imposait pour assurer une meilleure cohérence entre les critères de fixation du loyer et l'évolution des coûts réels assumés par les propriétaires.

À la suite de ses commentaires sur un premier projet visant à modifier le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* publié le 16 avril 2025 à la *Gazette officielle du Québec*, l'APQ maintient son accueil favorable à une refonte de ce règlement.

Une lecture attentive a été faite du nouveau *projet de Règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer* (ci-après le "Projet de règlement") publié le 3 septembre 2025 à la *Gazette officielle du Québec*.

Nous comprenons que ce nouveau Projet de règlement s'inscrit dans une volonté de simplifier la méthode actuelle de calcul des augmentations de loyer et à établir une meilleure prévisibilité des hausses de loyer. L'APQ reconnaît par ailleurs que le nouveau projet tient compte de certains commentaires et observations formulés lors de consultation précédentes.

Ainsi, parmi les éléments principaux 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, tout en prévoyant expressément que le résultat du calcul ne peut être inférieur à zéro;
- Ajout d'une modulation du pourcentage de base applicable pour la portion du loyer en lien avec les services qui se rattachent à la personne même du locataire lorsque le logement est situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services qui se rattachent à la personne même du locataire;
- Ajout d'une annexe répertoriant certains travaux considérés comme des « dépenses d'immobilisation ».

Compte tenu de ce qui précède, l'Association des propriétaires du Québec (APQ) soumet respectueusement à votre considération son analyse du Projet de règlement, ainsi que ses recommandations visant à améliorer son équilibre et son applicabilité. Par cette démarche, l'APQ entend contribuer de manière éclairée et constructive à l'élaboration d'un cadre réglementaire moderne, qui tienne compte à la fois des impératifs économiques des propriétaires et de la stabilité nécessaire à la relation locative.



III- COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS

De façon générale, l'Association des propriétaires du Québec (APQ) accueille favorablement la nouvelle mouture du Projet de règlement. L'introduction d'un pourcentage de base applicable au calcul de la variation du loyer constitue, selon nous, une avancée positive qui pourrait faciliter la compréhension et la négociation des augmentations de loyer entre les parties, tout en permettant, souhaitons-le, de désengorger le Tribunal administratif du logement. Cela dit, certaines préoccupations demeurent quant à la portée ou à l'interprétation de certaines clauses. Les commentaires qui suivent visent donc à réitérer des recommandations afin d'assurer une mise en œuvre équilibrée et conforme aux réalités économiques du marché locatif.

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 nous réitérons notre position à l'effet qu'il 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

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



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 et en conséquence, l'usure.

Prenons également l'exemple du remplacement d'un réservoir à eau chaude. Une telle dépense constitue une dépense d'immobilisation et bénéficierait, à ce titre, d'un pourcentage admissible de 5 % lors du calcul de la fixation du loyer. Or, il importe de souligner que les compagnies d'assurances exigent généralement le remplacement de ces appareils tous les dix ans, en raison du risque accru de bris ou de dégât d'eau au-delà de cette période. Dans ce contexte, un amortissement étalé sur vingt ans apparaît totalement décalé par rapport à la durée de vie réelle de l'équipement et incompatible avec les obligations d'entretien imposées aux propriétaires. Une telle méthode de calcul sous-estime le coût réel assumé par ceux-ci, tout en créant un déséquilibre entre la dépense effective et la compensation locative permise. Il serait donc souhaitable que la période d'amortissement applicable à ce type d'équipement reflète sa vie utile réelle, soit dix ans, afin d'assurer une équité économique et réglementaire dans la détermination du loyer.

Selon nous, un pourcentage trop faible risque d'avoir un effet dissuasif sur la réalisation de 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. Combinée à un contexte de taux d'intérêt plus élevés et d'accès au financement restreint, cette réalité pourrait entraîner le report, voire l'abandon, de travaux majeurs essentiels à la pérennité et à la sécurité du parc locatif. Une telle conséquence irait à l'encontre de l'objectif de modernisation et de durabilité du cadre réglementaire, en plus de contribuer à la dégradation graduelle des immeubles locatifs et à la diminution de la qualité de l'offre de logement à moyen terme.

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 tranche de 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, 17 octobre 2025, pour financer un prêt de 100 000\$ avec une Banque, le taux d'intérêt pour un prêt hypothécaire ordinaire d'une durée fixe de 5 ans est de 6,09%, selon les statistiques de la Banque du Canada. Un propriétaire devra rembourser 717,25\$ 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.

1.1 Prêt à intérêt réduit

Bien que cette clause figure déjà dans le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* actuellement en vigueur, il importe de souligner que son application demeurerait jusqu'ici marginale, faute d'avoir été intégrée de façon explicite aux outils de calcul mis à la disposition des parties. En pratique, cette disposition était donc rarement utilisée.

Afin d'en améliorer la compréhension, le terme «prêt à intérêt réduit» tel qu'entendu au dernier alinéa de l'article 3 proposé au Projet de règlement, mériterait d'être précisé au moyen d'une définition au sein du règlement, afin d'en baliser la portée et les conditions d'application. Des explications supplémentaires pourraient d'ailleurs figurer à l'outil de calcul en ligne à cet égard.

1.2 Section Réparations ou améliorations majeures

Lors de nos essais avec le simulateur de calcul mis à disposition par le Tribunal administratif du logement, nous avons observé que les catégories de dépenses majeures relatives à l'ensemble de l'immeuble et celles spécifiques au logement sont désormais regroupées en un seul endroit. Cette présentation pourrait créer une certaine confusion, notamment en ce qui concerne le moment approprié pour cocher la case «Le logement est-il concerné?». En pratique, certains travaux touchant manifestement l'immeuble dans sa globalité, tels que la réfection de la toiture, pourraient prêter à ambiguïté pour les utilisateurs, particulièrement lorsque le logement concerné



se situe au sous-sol. Dans ce contexte, il pourrait ne pas être immédiatement évident si la case «Le logement est-il concerné ?» doit être cochée ou non. Il serait donc souhaitable d'apporter une clarification explicite à ce sujet, ou de procéder à un remaniement des sections de l'outil de calcul, afin d'assurer une application cohérente. Une telle mesure permettrait également de réduire le risque de contestation de la part de locataires, qui pourraient estimer qu'ils ne doivent pas contribuer à une dépense lorsque le logement en tant que tel n'est pas directement touché.

2 - Frais de services

Bien que la donnée de frais de service 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). La méthode actuelle 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.

En retirant le critère des frais de services du calcul de fixation de loyer dans la précédente version du projet de règlement, le gouvernement envoyait un signal préoccupant aux exploitants de RPA. Cette orientation réglementaire soulevait 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.

Nous constatons que le nouveau Projet de règlement tient désormais compte de la réalité propre aux RPA ainsi qu'aux autres lieux d'hébergement similaires, en intégrant un nouvel article 4.1 au *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. Nous comprenons que cette clause permet de fractionner la portion du loyer attribuable aux services qui se rattachent à la personne même du locataire, pour y affecter un pourcentage de base représentant l'indicateur de coût lié aux soins de santé, plutôt que sur l'indice plus général des prix à la consommation. Bien qu'il s'agisse d'une certaine avancée, l'APQ estime que cette approche pourrait demeurer trop rigide si elle ne permet pas de refléter adéquatement les hausses réelles des coûts de services encourues en cours d'exploitation. En pratique, plusieurs de ces services — qu'il s'agisse des services alimentaires, d'entretien ménager, de sécurité, ou de l'accompagnement quotidien — connaissent des variations de



coûts significatives, souvent indépendantes du contrôle du locateur et qui ne sont pas liés directement à l'indicateur de coût lié aux soins de santé.

Ainsi, afin d'assurer une application juste et réaliste du règlement, l'APQ recommande que la portion du loyer afférente aux services à la personne puisse être ajustée de manière à tenir compte des hausses réelles et documentées des coûts opérationnels, plutôt que d'être limitée à un pourcentage fixe ne tenant pas compte de l'ensemble des services offerts. Une telle mesure favoriserait non seulement la pérennité financière des exploitants, mais également le maintien de la qualité et de la continuité des services offerts aux résidents.

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 le nouvel article 3.1 (art. 2 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 au nouvel article 4 complexifie passablement le calcul, ce qui est à l'opposé de l'objectif de cette réforme.

Toutefois, nous avons été heureux de constater que le nouveau Projet de règlement a été ajusté de façon à ce que le résultat de la formule ne puisse résulter en un ajustement négatif.

4 - Annexe

L'ajout d'une annexe visant à définir les dépenses d'immobilisation est accueilli favorablement. Pour l'APQ, cette mesure apporte un cadre de référence plus clair et concret, susceptible de faciliter les ententes entre les parties et de réduire les zones d'interprétation qui peuvent donner lieu à des divergences d'application quant à la qualification d'une dépense à titre



d'immobilisation aux fins du calcul de fixation de loyer. En effet, la présence d'une telle liste permettrait d'atténuer, voire d'éviter, les débats portant sur la distinction entre une dépense d'entretien courant et une dépense d'immobilisation, question qui devient d'autant plus pertinente que, selon le Projet de règlement, les dépenses strictement liées à l'entretien sont désormais exclues du calcul de fixation de loyer. L'APQ note par ailleurs que la formulation proposée, qui réfère aux dépenses encourues pour des réparations ou des améliorations majeures, « dont notamment celles prévues à l'annexe I », confirme le caractère non exhaustif de la liste. Toutefois, afin d'assurer une compréhension uniforme et d'éviter toute ambiguïté, il serait opportun que cette non-exhaustivité soit clairement indiquée dans les documents explicatifs ou les outils à l'intention des locataires. Une telle transparence favoriserait une meilleure compréhension du cadre réglementaire.

Il pourrait être pertinent d'ajouter à la liste certaines catégories de dépenses dont la qualification prête encore à interprétation ou fait l'objet d'une application jurisprudentielle variable. L'objectif serait de consolider, dans l'Annexe I, des exemples issus de jurisprudence du Tribunal administratif du logement, afin de mieux harmoniser la compréhension des règles entre les parties et d'assurer une application prévisible du règlement. À titre d'exemple, le remplacement du réservoir à eau chaude est généralement considéré comme une dépense majeure d'immobilisation par la jurisprudence. Toutefois, cette interprétation n'étant pas expressément mentionnée dans l'Annexe I du Projet de règlement, il conviendrait de confirmer cette qualification en l'y ajoutant clairement.



5 - Autres modifications souhaitées :

Dans un deuxième temps, voici d'autres modifications dont nous avons déjà traité lors de la présentation de la première version du Projet de règlement, mais dont nous maintenons la suggestion :

5.1 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 proportion que le loyer au terme du bail représente par rapport aux revenus, plutôt que sur la valeur locative réelle du logement ou 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.



5.2 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.

5.3 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. Il est nécessaire de corriger cette incongruité.

5.4 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.

Bien que nous reconnaissons que des travaux de mise aux normes aient été intégrés à l'Annexe I

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



à titre de « dépenses d'immobilisation », nous jugeons que le pourcentage qui y est attribuable est insuffisant dans les circonstances. L'APQ maintient donc sa suggestion 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.

5.5 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.

L'APQ croit qu'il serait judicieux d'encourager davantage les innovations et l'amélioration environnementale du parc locatif, en synergie avec les objectifs climatiques du Québec. Nous avons noté que l'Annexe I proposé au Projet de règlement inclut spécifiquement des "Travaux à impact énergétique, efficacité énergétique et adaptation aux changements climatiques" à titre de dépenses d'immobilisation. Bien que nous saluons l'intégration spécifique de ce poste de dépense, nous maintenons que la création d'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 davantage 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 aux 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 remercie le ministère pour l'intérêt manifesté à l'égard de son positionnement et espère que les recommandations formulées aux présentes contribueront à l'adoption d'un règlement juste, cohérent et durable, à la hauteur des enjeux économiques et sociaux que soulève la fixation du loyer au Québec.

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.