

PAR MESSAGERIE

Montréal, le 17 février 2017

Objet : Votre demande d'accès à l'information

Monsieur,

La présente fait suite à votre demande d'accès à l'information du 14 février 2017, dans laquelle vous demandez « tout document concernant le calcul mathématique permettant à la Régie du logement de déterminer les estimations des augmentations annuels » (sic).

Veillez donc trouver, ci-joint, les documents décrits ci-après :

- Règlement sur les critères de fixation du loyer
- Communiqué de presse du 9 février 2017 de la Régie du logement
- Document intitulé « Critères de fixation pour 2017 »

Nous portons notamment à votre attention le paragraphe du communiqué de presse du 9 février 2017 qui indique ce qui suit :

« Les estimations moyennes d'augmentation de base présentées dans la deuxième colonne sont obtenues en utilisant les nouveaux pourcentages applicables en 2017 sur chaque catégorie de dépenses, à partir des cas présentés à la Régie du logement en 2015 et 2016. »

Conformément à l'article 51 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*, nous vous informons de l'existence de recours à la Commission d'accès à l'information pour faire réviser une décision rendue suite à une demande d'accès à l'information. Vous trouverez ci-jointe une note explicative à cet effet.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le responsable de l'accès à l'information,



Jean-Yves Benoit
Directeur des services organisationnels

p j

chapitre R-8.1, r. 2

Règlement sur les critères de fixation de loyer

Loi sur la Régie du logement
(chapitre R-8.1, a. 108, par. 3 et 6)

Note Les montants prévus au règlement ont été indexés à compter du 2 avril 2016 au 1^{er} avril 2017 selon l'avis publié à la Partie 1 de la Gazette officielle du Québec le 30 avril 2016, page 484. (Ann. 1)

TABLE DES MATIÈRES

SECTION I	
DÉFINITIONS ET APPLICATION.....	1
SECTION II	
DÉTERMINATION DU LOYER D'UN LOGEMENT.....	3
SECTION III	
RÉDUCTION ET RELÈVEMENT DU LOYER D'UN LOGEMENT.....	8
SECTION IV	
DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHAMBRES, MAISONS MOBILES ET TERRAINS DESTINÉS À L'INSTALLATION D'UNE MAISON MOBILE.....	10
SECTION V	
DISPOSITIONS DIVERSES.....	13
SECTION VI	
DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES.....	16

SECTION I

DÉFINITIONS ET APPLICATION

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«**dépenses d'exploitation**»: les dépenses reliées à l'immeuble, y compris la valeur du travail effectué par le locateur, s'il y a lieu, et qui sont formées des frais concernant les éléments suivants:

- 1° les taxes foncières et de services;
- 2° l'assurance incendie et l'assurance responsabilité;
- 3° l'énergie;
- 4° l'entretien;
- 5° les services;
- 6° la gestion;

«**dépenses d'immobilisation**»: les dépenses d'immobilisation de l'immeuble encourues pour des réparations majeures, des améliorations majeures ou la mise en place d'un nouveau service, déduction faite, le cas échéant:

1° d'une subvention accordée en considération de ces dépenses par un ministère ou organisme du gouvernement du Québec ou du gouvernement du Canada, par une municipalité ou par une entreprise d'utilité publique;

2° d'une indemnité versée par un tiers ou qui doit l'être en considération de ces dépenses ou de la perte qui les a causées;

«**logement comparable**»: un logement équivalent, dans le même immeuble ou dans un immeuble équivalent, doté de services, accessoires et dépendances comparables et situé dans un environnement comparable;

«**loyer**»: le prix mensuel de la jouissance d'un logement avec ses services, accessoires et dépendances, même s'ils font l'objet d'un contrat distinct du bail;

«**loyer de faveur**»: le loyer d'un logement qui est inférieur au loyer habituellement payé pour celui de logements comparables, dans l'une des situations suivantes:

- 1° le locataire est un parent, allié ou employé du locateur;
- 2° le locateur est ou était le soutien du locataire;
- 3° le logement est situé dans un immeuble transmis par succession et le loyer découle de la gestion inadéquate de la personne décédée;
- 4° le locateur est un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec;

«**loyer estimé**»: le loyer évalué par rapport à celui de logements comparables, s'il s'agit d'un logement:

- 1° inoccupé;
- 2° occupé par le locateur ou sa famille;

RÉGIE DU LOGEMENT — FIXATION DE LOYER

3° occupé par un employé dont le travail concerne l'immeuble;

4° utilisé pour l'exploitation de l'immeuble;

«période de référence»:

1° pour les baux se terminant entre le 1^{er} avril et le 31 décembre: l'année civile précédant le terme du bail;

2° pour les baux se terminant entre le 1^{er} janvier et le 31 mars: l'avant-dernière année civile précédant le terme du bail;

«période précédente»: la période de 12 mois consécutifs qui précède la période de référence;

«revenu net»: les revenus de l'immeuble moins les dépenses d'exploitation qui s'y rattachent, pour la période de référence;

«revenus»: les loyers et, le cas échéant, les loyers estimés d'un immeuble pour le dernier mois de la période considérée, multipliés par 12, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble durant la période de référence;

«service»: un service autre que celui dont le prix est exigible à la pièce ou au moment de chaque utilisation;

«terme du bail»: la date précédant le début de la période pour laquelle le loyer est à fixer.

D. 738-85, a. 1; D. 505-95, a. 1; D. 1506-97, a. 1.

2. Le présent règlement s'applique à un logement visé par l'article 1892 du Code civil, aux lieux assimilés à un logement au sens de cet article, de même qu'à leurs services, accessoires et dépendances.

D. 738-85, a. 2; D. 505-95, a. 2.

SECTION II

DÉTERMINATION DU LOYER D'UN LOGEMENT

3. Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de réajustement de loyer modifie le loyer au terme du bail en tenant compte, le cas échéant, selon la part attribuable au logement, des critères suivants:

1° la variation entre les taxes foncières municipales et de services exigibles au cours de la période de référence et celles exigibles durant l'année suivante et, la variation entre les taxes foncières scolaires exigibles au cours de l'année précédant la période de référence et celles exigibles durant cette période;

2° la variation entre les primes des assurances, comprises dans les dépenses d'exploitation, pour une période maximale de 12 mois, exigibles au cours de l'année précédant la période de référence et celles exigibles au cours de cette période;

3° le pourcentage applicable pour la période de référence aux frais d'électricité et de combustible. Toutefois, si ce pourcentage n'est pas représentatif pour l'immeuble concerné, le tribunal, s'il dispose des renseignements nécessaires, applique à ces frais, la variation en pourcentage du coût unitaire entre la période de référence et la période précédente;

4° le pourcentage applicable pour la période de référence aux frais d'entretien;

5° le pourcentage applicable pour la période de référence aux frais de services;

RÉGIE DU LOGEMENT — FIXATION DE LOYER

6° le pourcentage applicable pour la période de référence aux frais de gestion, établis à 5% des revenus sans pièce justificative, lesquels peuvent aller jusqu'à 10% sur justification de ces frais;

7° les dépenses d'exploitation découlant de la mise en place d'un service ou de l'ajout d'un accessoire ou d'une dépendance pendant la période de référence, estimées pour une année complète;

8° le pourcentage applicable pour la période de référence au revenu net;

9° le pourcentage applicable pour la période de référence aux dépenses d'immobilisation. Toutefois, si une dépense d'immobilisation est l'objet d'une subvention sous forme d'un prêt à intérêt réduit, l'augmentation du loyer sur une base annuelle, correspondant à la partie de la dépense financée par ce prêt ne peut excéder le montant du remboursement annuel en capital et intérêts.

Le tribunal tient compte également, le cas échéant, des variations de loyer survenues au cours des 12 mois précédant le terme du bail, afin d'assurer la conformité du loyer exigible avec les dispositions de toute loi applicable et du présent règlement.

D. 738-85, a. 3; D. 454-94, a. 2; D. 1506-97, a. 2.

3.1. Les pourcentages applicables aux critères sont déterminés annuellement conformément au présent article.

Pour les dépenses d'exploitation, l'indicateur de coût le plus représentatif de chaque catégorie de dépenses, parmi les données établies par Statistique Canada pour l'ensemble du Québec, est utilisé. La différence entre l'indicateur de la période de référence et celui de l'année précédente est divisée par l'indicateur de la période de référence. Toutefois, le pourcentage applicable aux frais d'entretien ne peut être inférieur à celui applicable au revenu net.

Pour le revenu net, le pourcentage de variation entre l'indice de prix des loyers de l'année précédant la période de référence et celui de cette période, établis par Statistique Canada pour l'ensemble du Québec, est considéré. Ce pourcentage est diminué de 2% lorsqu'il est de 4% ou plus et réduit de moitié lorsqu'il est inférieur à 4%.

Pour les dépenses d'immobilisation, la moyenne des taux d'intérêt administrés des sociétés de fiducie du Canada, durant la période de référence, sur les certificats de placements garantis d'un terme de 5 ans est majorée de 1%. Ces taux d'intérêt sont publiés dans la Revue de la Banque du Canada.

Le ministre chargé de l'application du titre I de la Loi sur la Régie du logement (chapitre R-8.1) informe le public du résultat de ces calculs dans la *Gazette officielle du Québec* et, s'il le juge approprié, par tout autre moyen.

D. 1506-97, a. 3.

4. (Abrogé).

D. 738-85, a. 4, D. 1506-97, a. 4.

4.1. (Abrogé).

D. 454-94, a. 3; D. 1506-97, a. 4.

5. La part attribuable au logement équivaut à la proportion que le loyer au terme du bail représente par rapport aux revenus.

Si des dépenses d'immobilisation, des dépenses d'exploitation découlant de la mise en place d'un service ou de l'ajout d'un accessoire ou d'une dépendance, des frais de combustible ou des taxes de services ne

RÉGIE DU LOGEMENT — FIXATION DE LOYER

concernent que certains des logements, la proportion est établie par rapport aux loyers et loyers estimés des logements bénéficiaires.

Aucune part n'est attribuable au logement à l'égard d'une dépense dans la mesure où celle-ci concerne un local loué à des fins non résidentielles ni ne l'est à l'égard du revenu net résultant de l'exploitation d'un tel local.

D. 738-85, a. 5; D. 1430-85, a. 1; D. 1506-97, a. 5.

6. Si le loyer au terme du bail est un loyer de faveur, le tribunal détermine le loyer exigible en considérant celui habituellement payé pour des logements comparables.

D. 738-85, a. 6.

7. Si le loyer au terme du bail n'est pas mensuel, le tribunal détermine le loyer exigible sur la base de la période prévue au bail.

D. 738-85, a. 7.

SECTION III

RÉDUCTION ET RELÈVEMENT DU LOYER D'UN LOGEMENT

8. Le tribunal réduit le loyer exigible dans la mesure où le locateur a fait défaut durant les 12 mois précédant la période pour laquelle le loyer est à fixer de maintenir la qualité des services ou de procurer l'usage d'un accessoire ou d'une dépendance de l'immeuble ou du logement concerné.

D. 738-85, a. 8; D. 1506-97, a. 6.

9. Le tribunal relève le loyer exigible dans la mesure où:

1° la réduction de loyer consentie par un locateur pendant les 12 mois précédant la période pour laquelle le loyer est à fixer pour permettre au locataire d'effectuer à ses frais une réparation, une amélioration ou la mise en place d'un nouveau service s'avère supérieure aux dépenses encourues;

2° le locateur a remédié au défaut en raison duquel le loyer au terme du bail constitue un loyer réduit en vertu de l'article 8.

D. 738-85, a. 9; D. 1506-97, a. 7.

SECTION IV

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHAMBRES, MAISONS MOBILES ET TERRAINS DESTINÉS À L'INSTALLATION D'UNE MAISON MOBILE

10. Le tribunal détermine, réduit ou relève le loyer exigible pour une chambre, une maison mobile ou un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile suivant les dispositions applicables à un logement, compte tenu des adaptations nécessaires.

D. 738-85, a. 10.

11. Malgré l'article 5, la part attribuable à la chambre, à la maison mobile ou au terrain destiné à l'installation d'une maison mobile est établie eu égard au bénéfice lui résultant de la dépense d'exploitation ou d'immobilisation concernée, dans la mesure où ce bénéfice peut être déterminé.

D. 738-85, a. 11

RÉGIE DU LOGEMENT — FIXATION DE LOYER

12. Si la chambre est située dans un logement, le tribunal tient aussi compte, proportionnellement à la valeur de la chambre, du loyer du logement.

D. 738-85, a. 12.

12.1. Lorsque le loyer à fixer ou à réajuster est celui d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile, le tribunal tient compte de la variation entre les frais de déneigement exigibles durant l'année précédant la période de référence et ceux exigibles durant cette période.

D. 1506-97, a. 8.

SECTION V

DISPOSITIONS DIVERSES

13. Une dépense d'exploitation ou d'immobilisation n'est prise en considération qu'une fois et le tribunal n'en tient compte que si elle est supportée par le locateur.

D. 738-85, a. 13.

14. *(Abrogé).*

D. 738-85, a. 14; D. 1506-97, a. 9.

15. En l'absence d'un renseignement nécessaire à la détermination du loyer conformément au présent règlement, le tribunal pallie cette absence en s'appuyant sur les renseignements pertinents dont il peut disposer.

D. 738-85, a. 15.

15.1. Le calcul du loyer établi en application du présent règlement est diminué au dollar le plus près, s'il comprend une fraction de dollar inférieure à 0,50 \$; il est augmenté au dollar le plus près s'il comprend une fraction de dollar égale ou supérieure à 0,50 \$.

D. 454-94, a. 4.

SECTION VI

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

16. *(Périmé).*

D. 738-85, a. 16.

17. Le présent règlement remplace le Règlement sur les critères de fixation ou de révision de loyer (R.R.Q., 1981, c. R-8.1, r. 1).

D. 738-85, a. 17.

18. *(Omis).*

D. 738-85, a. 18.

19. *(Périmé).*

D. 1506-97, a. 10.

20. *(Périmé).*

D. 1506-97, a. 10.

RÉGIE DU LOGEMENT — FIXATION DE LOYER

ANNEXE 1

(a. 3 et 14)

POURCENTAGES POUR LA FIXATION, LA RÉVISION OU LE RÉAJUSTEMENT DE LOYER:

I. Demandes de fixation pour les baux se terminant entre le 1^{er} avril 2012 et le 31 mars 2013 et pour les contestations de réajustement de loyer devant prendre effet entre le 2 avril 2016 et le 1^{er} avril 2017:

Pourcentage applicable aux frais d'électricité: 2,4%

Pourcentage applicable au gaz: -3,2%

Pourcentage applicable au mazout et autres sources d'énergie: -24,3%:

Pourcentage applicable aux frais d'entretien: 2,5%

Pourcentage applicable aux frais de services: 1,9%

Pourcentage applicable aux frais de gestion: 1,0%

Pourcentage applicable au revenu net: 0,5%

Pourcentage applicable aux dépenses d'immobilisation: 2,5%

D. 738-85, Ann. 1; D. 562-86, a. 1; D. 1047-87, a. 1; D. 688-88, a. 1; D. 528-89, a. 1; D. 344-90, a. 1; D. 519-91, a. 1; D. 673-92, a. 1; D. 580-93, a. 1; D. 454-94, a. 5; D. 825-94, a. 1; D. 505-95, a. 3; D. 692-96, a. 1; D. 337-97, a. 1.

MISES À JOUR

D. 738-85, 1985 G.O. 2, 2305
D. 1430-85, 1985 G.O. 2, 5129
D. 562-86, 1986 G.O. 2, 1433
D. 1047-87, 1987 G.O. 2, 4320
D. 688-88, 1988 G.O. 2, 2822
D. 528-89, 1989 G.O. 2, 2305
D. 344-90, 1990 G.O. 2, 1006
D. 519-91, 1991 G.O. 2, 2133
D. 637-92, 1992 G.O. 2, 3407
D. 580-93, 1993 G.O. 2, 3374
D. 454-94, 1994 G.O. 2, 1982
D. 825-94, 1994 G.O. 2, 3031
D. 505-95, 1995 G.O. 2, 1915
D. 692-96, 1996 G.O. 2, 3615
D. 337-97, 1997 G.O. 2, 1598
D. 1506-97, 1997 G.O. 2, 7508

FIXATION DE LOYER 2017 - EXEMPLE SUPPLÉMENTAIRE DE CALCUL

Montréal, le 9 février 2017 – La Régie du logement met aujourd'hui en ligne sur son site Web un exemple supplémentaire de calcul pour la fixation de loyer 2017 afin de permettre aux locataires et locateurs de mieux comprendre l'application des pourcentages applicables pour le calcul des augmentations des loyers en 2017.

Ces pourcentages permettent de déterminer les montants affectés à chacune des composantes du calcul en fonction des dépenses réelles encourues pour l'immeuble ou le logement concernés. La Régie du logement doit attendre la diffusion de données en provenance de Statistique Canada afin d'établir ces pourcentages applicables, conformément au *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. Or ces données de Statistique Canada ne sont disponibles que la troisième semaine de janvier de chaque année.

Tableau : Pourcentages applicables

Composantes du loyer	2017
Électricité	1,0 %
Gaz	- 4,6 %
Mazout et autres sources d'énergie	- 17,1 %
Frais d'entretien	2,4 %
Frais de service	0,9 %
Frais de gestion	0,8 %
Revenu net	0,4 %
Dépenses d'immobilisation	2,4 %

ATTENTION :

Ces pourcentages applicables pour le calcul des augmentations des loyers en 2017 ne sont pas des estimations moyennes d'augmentation.

La Régie du logement rappelle qu'au Québec, locateurs¹ et locataires sont libres de s'entendre sur une augmentation de loyer que chacun considère satisfaisante. Le locataire a par ailleurs le droit de refuser l'augmentation de loyer soumise par le locateur. Dans le cas où les deux parties n'arrivent pas à s'entendre sur l'augmentation du loyer (ou sur toute autre modification au bail), le locateur devra, dans le mois qui suit la réponse de refus du locataire, s'adresser à la Régie du logement pour faire une demande de modification du bail. Il est important de noter que dans le cas d'un immeuble construit depuis cinq ans ou moins, le locataire qui refuse une augmentation de loyer doit quitter son logement à la fin du bail si la section F du bail fait mention de cette restriction (case cochée).

Pour faciliter une entente sur l'augmentation de loyer, la Régie a donc rendu accessible le 20 janvier dernier un outil de calcul sur son site Web (www.rdl.gouv.qc.ca). Outre ce formulaire électronique intitulé *Outil de calcul 2017*, on peut imprimer à partir du site Web une version PDF du formulaire.

Ces outils de calcul simplifiés permettent d'établir l'augmentation du loyer, en tenant compte de la variation des taxes municipales et scolaires, des assurances, des améliorations majeures, ainsi que de l'ensemble des coûts d'exploitation de l'immeuble. Le formulaire sera disponible en format papier dans les 25 bureaux et points de service de la Régie à compter de la seconde semaine de février.

Exemple supplémentaire de calcul

Voici un exemple supplémentaire de calcul. **ATTENTION**, cet exemple ne prend pas en compte les spécificités de chaque immeuble et de chaque logement. Les revenus et les dépenses d'exploitation pour un immeuble peuvent justifier une variation de loyer distincte de cet exemple de calcul, notamment si l'immeuble a fait l'objet de travaux majeurs.

Il est donc important de préciser que l'utilisation de l'outil de calcul en ligne est nécessaire pour obtenir une estimation plus précise de l'augmentation.

Exemple de calcul						
Loyer mensuel avant le calcul : 800 \$						
Type de logement	Estimation moyenne d'augmentation de base en %	Nouveau loyer mensuel après calcul de l'augmentation de base	Estimation moyenne d'augmentation de base avec ajout d'une hausse de taxes municipales Exemple une augmentation de taxes municipales de 5 %	Nouveau loyer mensuel après calcul de l'augmentation des taxes municipales	Nouveau loyer mensuel après le calcul de travaux majeurs Exemple 5 000 \$ investis dans le logement uniquement (2,4 % = 2 00 \$ par tranche de 1 000\$ donc ajout de 10 \$)	Pourcentage d'augmentation après le calcul des taxes et des travaux majeurs
Logement non chauffé	0,6%	805 \$	1,3%	810 \$	820 \$	2,5%
Logement chauffé						
à l'électricité	0,6%	805 \$	1,3%	810 \$	820 \$	2,5%
au gaz	0,1%	801 \$	0,8%	806 \$	816 \$	2,1%
au mazout	-2,0%	784 \$	-1,3%	790 \$	800 \$	0,0%

Les estimations moyennes d'augmentation de base présentées dans la deuxième colonne sont obtenues en utilisant les nouveaux pourcentages applicables en 2017 sur chaque catégorie de dépenses, à partir des cas présentés à la Régie du logement en 2015 et 2016.

Les règles précises qui s'appliquent en matière d'augmentation de loyer pour les logements locatifs (p. ex. : délais d'avis, cas particuliers pour les membres d'une coopérative ou pour une personne vivant dans une habitation à loyer modique) sont expliquées dans le site Web de la Régie, où l'on retrouve également les modèles d'avis d'augmentation de loyer et de réponse à un avis d'augmentation. En outre, les outils de calcul simplifiés ne prévoient pas certaines situations particulières qui pourraient être traitées lors d'une audience à la Régie du logement, par exemple la mise en place d'un service qui occasionne de nouvelles dépenses d'exploitation, ou encore la présence d'une dépense qui ne bénéficie pas à l'ensemble des occupants de l'immeuble.

Pour toute question, on peut joindre la Régie par téléphone :

Montréal, Laval et Longueuil
514 873-BAIL (2245)

Autres régions
1 800 683-BAIL (2245)

¹ Le terme « locateur » renvoie à la personne qui signe le bail en tant que locateur.



CRITÈRES DE FIXATION POUR 2017



Service de la planification et de la recherche

Janvier 2017

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	4
1. LE RÉGIME DE FIXATION	5
1.1 Le cadre législatif	5
1.2 Les objectifs de la méthode.....	5
2. LES CRITÈRES DE FIXATION	7
2.1 Le loyer au terme du bail précédent	7
2.2 Les composantes du loyer à ajuster	7
2.3 La période de référence	8
2.4 L'ajustement des dépenses d'exploitation	9
2.4.1 Taxes municipales et scolaires	10
2.4.2 Assurances	10
2.4.3 Frais d'électricité et de combustible	11
2.4.4 Frais d'entretien	15
2.4.5 Frais de services	17
2.4.6 Frais de gestion	18
2.5 L'ajustement du revenu net	20
2.5.1 Revenu net existant	21
2.5.2 Revenu net supplémentaire (dépenses d'immobilisation)	22
3. ANALYSE DES POURCENTAGES RETENUS	24
3.1 Comparaison avec les années précédentes.	24
3.2 Impact attendu sur les variations de loyer	24
3.3 Scénarios alternatifs	27

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 :	Indice de prix de l'électricité, ensemble du Québec, 2015 et 2016	13
Tableau 2 :	Indice de prix du gaz, ensemble du Québec, 2015 et 2016.....	14
Tableau 3 :	Indice de prix du mazout et des autres combustibles, ensemble du Québec, 2015 et 2016.....	15
Tableau 4 :	Indice de prix des frais d'entretien et de réparations par le propriétaire, ensemble du Québec, 2015 et 2016.....	16
Tableau 5 :	Indice de prix des services, ensemble du Québec, 2015 et 2016.....	18
Tableau 6 :	Indice de prix du loyer, ensemble du Québec, 2015 et 2016.....	19
Tableau 7 :	Taux d'intérêt accordé sur les <i>certificats de placement garantis à 5 ans</i> , Canada, 2016.....	23
Tableau 8 :	Pourcentages applicables aux critères de fixation, de 2012 à 2017 (en pourcentage).....	24
Tableau 9 :	Importance relative des postes d'ajustement du loyer, selon le mode de chauffage, cas traités en fixation selon les critères de 2015 et 2016 (en pourcentage).....	25
Tableau 10 :	Ajustement moyen de loyer résultant des pourcentages applicables en 2017, selon le mode de chauffage du logement (en pourcentage).....	26
Tableau 11 :	Poids de la composante du loyer et total des ajustements pour 2017, selon le mode de chauffage du logement et le niveau de consommation, faible ou forte (en pourcentage).....	27

INTRODUCTION

Ce document expose tout d'abord les principes de la législation québécoise en matière de contrôle des loyers, les objectifs qui en découlent et les considérations qui ont conduit aux règles en vigueur.

La seconde section regroupe les données utilisées pour établir les pourcentages applicables à certaines dépenses d'exploitation, au revenu net et aux dépenses d'immobilisation, conformément aux paramètres définis à l'article 3.1 du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, pour les baux dont le loyer est à déterminer pour une période débutant entre le 2 avril 2017 et le 1^{er} avril 2018.

La dernière section est consacrée à une comparaison des pourcentages retenus au cours des dernières années, ainsi qu'à une analyse d'impact des pourcentages applicables à la prochaine année de fixation.

1. LE RÉGIME DE FIXATION

1.1 Le cadre législatif

Les assises juridiques de la fixation de loyer sont définies au *Code civil du Québec*, qui stipule, à son article 1953, que le tribunal détermine le loyer exigible en tenant compte des normes fixées par règlement. Le pouvoir en la matière est prévu à l'article 108 de la *Loi sur la Régie du logement*, qui confie au gouvernement le mandat d'établir, par règlement, les critères de fixation et leurs règles de mise en application. C'est par le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* (R.8.1, r.1.01) que le gouvernement établit les normes nécessaires à la fixation judiciaire.

Ces normes doivent tenir compte du régime encadrant la reconduction et la modification du bail, défini aux articles 1941 à 1946 du *Code civil du Québec*. En vertu de ces dispositions, le bail est reconduit à son terme, mais le locateur peut à cette occasion, en respectant le délai prévu, demander des modifications aux conditions du bail, dont le loyer exigible. La fixation judiciaire intervient à la suite d'une telle demande de modification, à laquelle le locataire a opposé son refus. Comme c'est le propriétaire qui a l'initiative du recours, le tribunal n'est appelé à statuer que sur des demandes visant à obtenir une hausse de loyer. En effet, le propriétaire peut de plein droit maintenir inchangées les conditions du bail lors de sa reconduction.

1.2 Les objectifs de la méthode

Le droit au maintien dans les lieux, reconnu par le *Code civil*, ne peut être exercé en pratique sans une forme de régulation des loyers. La raison d'être de la régulation est de **protéger le locataire contre une augmentation abusive qui aurait pour effet de l'évincer**. Ce premier objectif conduit à privilégier le loyer au terme du bail existant comme premier critère de fixation.

Plutôt que de fixer le loyer selon la valeur marchande du logement, le tribunal modifie s'il y a lieu le loyer pour tenir compte des éléments nouveaux survenus depuis son établissement.

Si le législateur n'a pas imposé un gel pur et simple des loyers pour assurer la protection du droit au maintien dans les lieux, c'est qu'il a assigné un second objectif au régime de fixation : **favoriser le maintien et l'amélioration du parc de logements**. Cet objectif est exprimé de manière très explicite dans le *Livre blanc sur les relations entre locataires et locataires* de 1977, qui a conduit à la législation actuelle en matière de logement. Si ce second objectif vient en quelque sorte pondérer le premier, il ne lui est pas diamétralement opposé, dans la mesure où il est établi qu'un contrôle rigide tend à exercer des pressions néfastes à l'égard de la qualité du parc de logements. Pour contrer ces pressions, la méthode de fixation doit faire en sorte que le loyer soit ajusté au mérite des coûts assumés par le locateur pour maintenir ou pour améliorer l'état de l'immeuble et du logement.

Par ailleurs, dans le régime québécois de reconduction et de modification des baux, les hausses accordées prennent à toutes fins utiles un caractère permanent. C'est pourquoi la réglementation doit éviter d'imposer des normes susceptibles de conduire à de fortes hausses alternant avec des corrections à la baisse qui, bien que justifiées, ne pourraient être obtenues en pratique. Cela confère un troisième objectif aux choix méthodologiques à privilégier. La perspective est d'accorder une hausse de loyer sur une base d'une majoration de coût susceptible de perdurer dans le temps. Il n'est d'ailleurs pas dans la tradition de ce marché, même en l'absence de réglementation, d'établir des prix aussi variables que ceux pratiqués dans d'autres secteurs de consommation.

Enfin, la fixation judiciaire doit non seulement être équitable à l'égard des parties, mais elle doit également présenter toutes les garanties nécessaires pour que son apparence d'équité ne soit pas mise en cause. La méthode de fixation comporte donc un quatrième objectif, qui est de **conduire à des résultats fondés sur des données vérifiables et complètes**. Une méthode de calcul dont les résultats seraient trop sensibles à la discrétion dont dispose, en pratique, le locateur dans la déclaration des dépenses de l'immeuble ne serait pas satisfaisante à cet égard.

2. LES CRITÈRES DE FIXATION

Les critères et leurs règles de mise en application ont été déterminés de manière à conduire au meilleur équilibre possible dans l'atteinte des quatre objectifs identifiés précédemment. C'est dire que certaines solutions, pouvant apparaître idéales lorsqu'un objectif en particulier est considéré, doivent être écartées parce qu'elles s'opposeraient à l'atteinte des autres objectifs. Les normes qui résultent de ces choix font l'objet du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, dont l'entrée en vigueur remonte à 1981.

2.1 Le loyer au terme du bail précédent

Le loyer de base, auquel sont apportés des ajustements en fixation, est celui qui était exigible avant la date pour laquelle le loyer est à fixer. Ce critère s'applique non seulement au locataire en place, mais également au nouveau locataire d'un logement, qui peut obtenir que son loyer soit fixé sur la base de celui qui était exigible auparavant. Par ailleurs, même si le loyer est inférieur à celui de logements comparables, le locateur ne peut invoquer ce fait pour obtenir une hausse particulière, à moins que ce bail n'ait été conclu entre un locateur et un locataire apparentés ou liés par un contrat de travail, situation définie comme un *loyer de faveur*.

Autre critère important, les ajustements justifiés par les dépenses de l'immeuble sont imputés au loyer à fixer au prorata de son importance relative dans l'ensemble des revenus de l'immeuble. Le locataire qui paie moins cher que son voisin, même si leurs logements sont comparables, bénéficie de ce critère puisque, dans son cas, une augmentation égale en pourcentage signifie une augmentation moindre en termes absolus.

2.2 Les composantes du loyer à ajuster

Le modèle utilisé en fixation est basé sur les revenus et les dépenses de l'immeuble. On considère qu'une partie du loyer existant sert à payer les dépenses annuelles d'exploitation

de l'immeuble, alors que la partie résiduelle représente le revenu net généré par l'immeuble. Les dépenses d'exploitation comprennent les taxes municipales et scolaires, les primes d'assurance, les frais d'énergie, d'entretien, de services et de gestion. Les coûts de financement, admis comme dépenses d'exploitation aux fins fiscales, ne le sont pas en fixation, de sorte que ces coûts ne font pas spécifiquement l'objet d'un ajustement de loyer. Il serait inéquitable d'accorder aux propriétaires les plus spéculatifs - et à leurs locataires - des hausses de loyers dont ne bénéficieraient pas ceux qui se contentent d'une gestion prudente. En contrepartie, ces coûts ne viennent pas réduire le montant du revenu net à ajuster.

La fixation de loyer procède en fonction de la structure de dépenses spécifique à chaque immeuble. C'est dire qu'un logement chauffé aux frais du locateur verra son loyer ajusté, notamment, selon le critère applicable à la source d'énergie utilisée, alors que le loyer d'un logement non chauffé par le locateur ne sera en rien affecté par ce critère.

2.3 La période de référence

Il convient de procéder aux ajustements de loyer en tenant compte du caractère annuel d'une fixation, ainsi que des considérations qui ont pu guider les parties dans l'établissement du loyer existant. Les données utilisées pour la fixation doivent donc être recueillies sur une base annuelle, et la période de référence doit correspondre le plus fidèlement possible à l'année écoulée depuis que le loyer existant a été établi.

Au Québec, environ 70 % des baux sont conclus pour une période allant du 1^{er} juillet au 30 juin. Le *Code civil* prévoit qu'en vue de la reconduction d'un tel bail, le locateur peut donner au locataire, entre le 1^{er} janvier et le 31 mars, un avis comportant une augmentation de loyer. Puisque la grande majorité des baux sont reconduits sans fixation judiciaire, il faut considérer que les parties s'entendent sur la base de la connaissance qu'elles ont, en début d'année, de l'évolution des coûts relatifs à l'immeuble, si tant est qu'elles prennent ces coûts en considération dans leurs négociations. La dernière année civile complétée avant la date de reconduction du bail apparaît donc comme la période de référence la plus pertinente dans le cas, très majoritaire, du bail à reconduire pour le 1^{er} juillet.

Qu'en est-il des autres baux, à reconduire pour une date différente du 1^{er} juillet? Il serait possible de faire varier la période de référence en fonction de la date pour laquelle la fixation est demandée. Cette solution aurait l'inconvénient d'imposer un lourd fardeau administratif au propriétaire, lorsque l'immeuble comporte des loyers à fixer pour différentes dates dans l'année.

Le règlement prévoit donc que la période de référence corresponde à l'année civile, peu importe la date pour laquelle le loyer est à fixer. Cependant, l'imposition d'une période de référence correspondant à la dernière année civile écoulée avant la date de reconduction ne serait pas respectueuse des considérations qu'ont pu avoir les parties ayant choisi de contracter un bail en début d'année. Dans le cas d'un bail du 1^{er} février au 31 janvier, par exemple, le *Code civil* prévoit que l'avis de modification peut être donné entre le 1^{er} août et le 31 octobre. Durant cette période, le locateur ne peut avoir qu'une idée très approximative des coûts relatifs à l'immeuble pour l'année civile en cours. C'est pourquoi, lorsque le bail est à reconduire pour une période commençant avant le 2 avril d'une année, c'est l'avant-dernière année civile qui est retenue comme période de référence.

2.4 L'ajustement des dépenses d'exploitation

Le principe général de l'ajustement des dépenses d'exploitation est de transférer dans le loyer la variation annuelle des coûts d'exploitation de l'immeuble. Compte tenu des caractéristiques spécifiques à chaque catégorie de dépenses et des objectifs poursuivis en fixation, le règlement prévoit différents critères.

2.4.1 Taxes municipales et scolaires

En regard des objectifs de la méthode, il semble équitable de transférer dans le loyer la variation exacte des taxes assumées par le locateur, puisque ces coûts sont facturés une fois l'an par des organismes publics, ce qui laisse peu de discrétion au propriétaire dans la déclaration des coûts facturés au cours des deux dernières années.

Dans le cas des taxes municipales, le critère prévu au règlement est la variation entre le coût pour la période de référence et celui pour l'année suivante. C'est le seul cas où un événement survenant après la période de référence est retenu. En effet, le compte de taxes municipales est habituellement émis par la municipalité en janvier ou février, dans la période au cours de laquelle le locateur peut donner son avis de modification, lorsque le bail est à reconduire pour le 1^{er} juillet. Comme le locateur a au moins la possibilité de connaître ce coût durant la période de négociation, on peut présumer que le loyer existant comporte déjà la prise en compte des taxes municipales de la période de référence et que ce sont celles de l'année suivante qui doivent maintenant faire l'objet d'un ajustement.

Pour les taxes scolaires, la facturation se fait toujours après le 1^{er} juillet, de sorte que les taxes exigibles au cours de la période de référence n'ont pu être considérées dans l'établissement du loyer. Le règlement prévoit donc que cet ajustement procède selon la variation entre le coût exigible pour l'année précédant la période de référence et le coût exigible pour cette période.

2.4.2 Assurances

À l'instar des taxes, les primes d'assurance de l'immeuble font habituellement l'objet d'une facturation annuelle, ce qui favorise leur prise en compte sur une base spécifique. Il est vrai que ces coûts n'évoluent pas de façon aussi disciplinée dans le temps : les primes peuvent augmenter considérablement une année et diminuer l'année suivante, notamment parce que le locateur peut toujours changer de fournisseur et même modifier sa protection. Compte tenu de l'importance modeste de ce poste, qui représente en moyenne 4,0 % du loyer, il n'est pas trop à craindre d'accorder selon ce critère des hausses qui nécessiteraient un ajustement à la baisse de l'ensemble du loyer l'année suivante, dans l'éventualité d'une réduction des primes d'assurance.

Le règlement retient donc comme critère la variation entre les primes d'assurance exigibles durant l'année précédant la période de référence et celles exigibles durant cette période.

2.4.3 Frais d'électricité et de combustible

Les coûts d'énergie ont la particularité d'être fort variables d'un immeuble à l'autre. Dans certains cas, le locateur n'assume aucun coût pour le chauffage et la consommation d'électricité des logements et des espaces communs, alors que dans d'autres cas, ces frais peuvent être importants. En raison des variations climatiques, ces frais sont également variables d'une année à l'autre. Un hiver particulièrement rigoureux occasionne des dépenses supplémentaires, alors qu'un hiver clément génère des économies appréciables.

Compte tenu de ces caractéristiques, le principe voulant que la méthode de fixation évite d'imposer des hausses de loyer sur la base de critères susceptibles de ne pas perdurer dans le temps trouve ici matière à application. Une augmentation du coût unitaire de l'énergie peut être considérée comme un facteur susceptible de perdurer, alors que le niveau de consommation ne présente aucune garantie à cet égard. C'est pourquoi le règlement prévoit que cette partie des dépenses d'exploitation est ajustée non pas selon la variation spécifique des frais assumés par le locateur au cours des deux dernières années, mais plutôt selon le pourcentage applicable aux frais d'électricité et de combustible assumés au cours de la période de référence, pourcentage établi selon la variation de l'indicateur de coût le plus représentatif, parmi les données établies par Statistique Canada, pour l'ensemble du Québec.

Le règlement prévoit également que le pourcentage applicable est établi d'après la différence entre l'indicateur de la période de référence et celui de l'année précédente, divisée par l'indicateur de la période de référence. Comme les dépenses mises en preuve par le locateur sont celles de la période de référence, qui incluent déjà l'effet de la variation de prix, c'est par rapport à ce niveau de dépenses qu'il faut exprimer la variation survenue entre les deux dernières années, sans quoi il y aurait indexation composée. En voici une illustration :

DÉPENSES 2015 100 \$	DÉPENSES 2016 110 \$	hausse de 	$\frac{110 \$ - 100 \$}{100 \$} = 10 \%$
<p>Si on considérait les dépenses de 2015, en appliquant une variation de 10 %, on obtiendrait la variation exacte de la hausse des dépenses :</p>			
DÉPENSES 2015 100 \$	x	10 %	= 10 \$
<p>Or, en fixation judiciaire, les dépenses de 2016 sont retenues. Si on appliquait 10 %, on accorderait une augmentation à un montant qui comprend déjà une hausse : on créerait alors une indexation composée (soit, dans ce cas, 1 \$ de plus) :</p>			
DÉPENSES 2016 110 \$	x	10 %	= 11 \$
<p>C'est pourquoi, la correction suivante est faite :</p>			
$\frac{110 \$ - 100 \$}{110 \$} = 9,1 \%$			
<p>En appliquant 9,1 % aux dépenses de 2016, on accorde exactement la variation réelle qui est de 10 \$:</p>			
DÉPENSES 2016 110 \$	x	9,1 %	= 10 \$

Parmi les composantes de l'indice des prix à la consommation, Statistique Canada propose des indices de prix pour l'électricité, le gaz naturel et le mazout (incluant les autres combustibles). Les pourcentages applicables aux frais d'énergie correspondent à chacune de ces trois sources.

Ces indices sont construits à partir des factures d'énergie qui sont fournies par les sociétés distributrices d'énergie, et modifiées de sorte à exclure l'effet du niveau de consommation. Lorsque le coût fluctue en cours d'année, il arrive que le taux de variation basé sur la moyenne des indices mensuels diffère de celui qu'on peut observer pour un immeuble en particulier. Cette différence s'explique par le fait qu'en calculant la moyenne des indices mensuels, on accorde une pondération égale pour chaque mois, alors que la consommation réelle implique une pondération particulièrement élevée pour la période hivernale et une pondération faible

pour la période estivale, si la source d'énergie est utilisée essentiellement pour le chauffage. Cet écart ne joue pas systématiquement dans le même sens à chaque année.

Dans le cas des frais d'électricité, l'indicateur de coût le plus représentatif est l'indice de prix de l'électricité, qui est de 123,4 pour la période de référence 2016, alors qu'il était de 122,2 l'année précédente, conduisant à un pourcentage applicable de 1,0 %.

**Tableau 1 : Indice de prix de l'électricité, ensemble du Québec, 2015 et 2016
(base 2002=100)**

**Tableau 1 : Indice de prix de l'électricité, ensemble du Québec
(base 2002 = 100)**

	2015	2016
Janvier	120,2	122,9
Février	120,2	122,9
Mars	120,2	122,9
Avril	122,9	123,6
Mai	122,9	123,6
Juin	122,9	123,6
Juillet	122,9	123,6
Août	122,9	123,6
Septembre	122,9	123,6
Octobre	122,9	123,6
Novembre	122,9	123,6
Décembre	122,9	123,6
Moyenne	122,2	123,4
Différence		1,2
Pourcentage applicable		1,0 %

Source : Statistique Canada, Cansim, série v41691825.

Saviez-vous que... les indices de prix à la consommation de Statistique Canada sont exprimés selon le coût de la vie en 2002, de sorte que chaque indice reflète la variation de coût d'un produit depuis cette période (base 2002=100). Par exemple, l'indice de prix du mois de décembre 2016 pour l'électricité est de 123,4 : cela signifie que le coût de l'électricité a augmenté de 23,4 % au cours des 14 dernières années.

Pour le gaz naturel, l'indicateur de coût le plus représentatif est la moyenne annuelle de l'indice de prix du gaz naturel, qui est de 106,3 pour la période de référence 2016, alors qu'il était de 111,1 l'année précédente, conduisant à un pourcentage applicable de -4,6 %.

Tableau 2 : Indice de prix du gaz naturel, ensemble du Québec, 2015 et 2016 (base 2002=100)

	2015	2016
Janvier	115,9	106,6
Février	114,2	108,0
Mars	113,2	106,3
Avril	111,5	104,4
Mai	110,5	104,6
Juin	111,3	105,2
Juillet	111,0	105,2
Août	110,5	106,5
Septembre	110,8	106,2
Octobre	109,0	107,2
Novembre	107,9	107,4
Décembre	107,6	107,4
Moyenne	111,1	106,3
Différence		-4,9
Pourcentage applicable		-4,6 %

Source Statistique Canada, Cansim, série v41691827

Pour le mazout et pour toute source d'énergie autre que l'électricité et le gaz naturel, l'indicateur de coût le plus représentatif est la moyenne annuelle de l'indice de prix du mazout et des autres combustibles, qui est de 178,0 pour la période de référence 2016, alors qu'il était de 208,4 l'année précédente, conduisant à un pourcentage applicable de -17,1 %.

Tableau 3 : Indice de prix du mazout et des autres combustibles, ensemble du Québec, 2015 et 2016 (base 2002=100)

	2015	2016
Janvier	216,8	180,4
Février	221,5	173,5
Mars	243,8	174,2
Avril	220,8	169,6
Mai	214,1	169,9
Juin	212,2	177,4
Juillet	211,9	175,2
Août	200,5	169,8
Septembre	188,7	168,4
Octobre	184,2	179,3
Novembre	195,2	191,0
Décembre	191,6	207,0
Moyenne	208,4	178,0
Différence		-30,5
Pourcentage applicable		-17,1 %

Source : Statistique Canada, Cansim, série v41691828.

2.4.4 Frais d'entretien

L'objectif de favoriser le maintien et l'amélioration de la qualité du parc de logements conduit à considérer les dépenses majeures d'entretien (ex. : réfection de la toiture, remplacement d'infrastructures de plomberie) comme des dépenses d'immobilisation, donnant droit à un ajustement sous forme de revenu net supplémentaire, comme on le verra plus loin. Les frais d'entretien dont il est question ici, en tant que composante des dépenses d'exploitation, sont ceux assumés pour l'entretien régulier de l'immeuble : salaire du concierge, contrats de service d'entrepreneurs spécialisés, fournitures nécessaires aux travaux de nettoyage, de peinture, d'entretien paysager, de déneigement, etc. Ces dépenses font partie de l'obligation du locateur et présentent, du moins en principe, un caractère répétitif année après année. Cependant, l'état de l'immeuble et des installations peut occasionner des dépenses d'entretien variables d'une année à l'autre. De plus, contrairement aux taxes, par exemple, l'entretien est fait, dans une certaine mesure, à la discrétion du locateur. Pour ces raisons, un ajustement selon un indice se révèle plus approprié qu'un ajustement selon la variation réelle des coûts entre deux périodes.

Le règlement prévoit que, comme dans le cas des coûts d'énergie, un pourcentage est applicable aux frais d'entretien assumés au cours de la période de référence. Dans ce cas, l'indicateur de coût le plus représentatif est l'indice de prix de l'entretien et des réparations par le propriétaire, qui inclut les matériaux les plus fréquemment utilisés dans l'entretien et les réparations résidentielles, comme par exemple : la peinture, les couvre-planchers, les matériaux de toiture, ainsi que le salaire des ouvriers qui œuvrent dans ce domaine (salaire des peintres, des couvreurs, etc.). Cet indice est de 140,1 pour la période de référence 2016, alors qu'il était de 136,7 l'année précédente, conduisant à un pourcentage applicable de 2,4 %.

Tableau 4 : Indice de prix des frais d'entretien et de réparations par le propriétaire, ensemble du Québec, 2015 et 2016 (base 2002=100)

	2015	2016
Janvier	133 0	139 3
Février	133 1	139 3
Mars	134 9	139 3
Avril	136 6	139 9
Mai	137 1	138 4
Juin	137 3	138 7
Juillet	137 3	138 5
Août	137 2	138 7
Septembre	137 4	140 5
Octobre	138 4	142 6
Novembre	138 6	142 9
Décembre	139 4	142 7
Moyenne	136,7	140,1
Différence		3 4
Pourcentage applicable		2,4 %

Source : Statistique Canada, Cansim, série v41691823

Une disposition particulière stipule que le pourcentage applicable aux frais d'entretien ne peut être inférieur à celui applicable au revenu net de l'immeuble. La raison est que, si l'ajustement du revenu net était plus avantageux que celui des frais d'entretien, il n'apparaîtrait pas dans l'intérêt du locateur de déclarer ou même d'assumer l'ensemble des frais requis à cet égard. L'effet de cette distorsion ne pourrait être que minime en pratique, mais il semble préférable d'y apporter le correctif nécessaire, pour éviter que la méthode de fixation ne puisse être taxée d'entraver les principes d'une saine gestion.

Il existe une autre disposition particulière, dans le cas où le loyer à fixer est celui d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile. Les frais de déneigement assumés par le propriétaire du parc s'apparentent à un service municipal et ne sont pas ajustés au moyen du pourcentage applicable aux frais d'entretien, mais plutôt selon la variation entre les frais réels durant l'année précédant la période de référence et les frais réels durant cette période.

2.4.5 Frais de services

Certains loyers sont déterminés non seulement en considération de l'usage du logement, mais aussi de la prestation de services supplémentaires, qui peuvent toucher, notamment, l'alimentation, la sécurité, les soins et l'animation. Les situations sont fort variables et ces frais, inexistant dans la majorité des cas, peuvent atteindre une part importante du loyer à fixer, par exemple s'il s'agit d'une résidence pour personnes âgées.

Deux types d'ajustements peuvent être apportés au loyer à fixer pour tenir compte des frais reliés à la prestation de services. Lorsqu'un service a été mis en place au cours de la période de référence, le coût annuel assumé par le locateur pour la prestation de ce nouveau service est considéré comme une nouvelle dépense d'exploitation de l'immeuble, à faire supporter par les locataires bénéficiaires du service au prorata de leurs loyers.

Dans le cas des services déjà inclus dans le loyer existant, le règlement prévoit un pourcentage applicable aux frais assumés par le locateur au cours de la période de référence. L'indicateur de coût le plus représentatif pour cette catégorie de dépenses est l'indice de prix des services, qui est de 133,2 pour la période de référence 2016, comparativement à 132,1 pour l'année précédente, conduisant à un pourcentage applicable de 0,9 %.

**Tableau 5 : Indice de prix des services, ensemble du Québec, 2015 et 2016
(base 2002=100)**

	2015	2016
Janvier	130,8	131,8
Février	131,7	132,6
Mars	131,5	132,8
Avril	131,4	132,8
Mai	132,2	133,3
Juin	132,1	133,5
Juillet	132,5	133,9
Août	132,7	133,6
Septembre	133,0	133,9
Octobre	132,8	133,7
Novembre	132,0	133,3
Décembre	131,9	133,0
Moyenne	132,1	133,2
Différence		1,1
Pourcentage applicable		0,9 %

Source : Statistique Canada, Cansim, série v41691907.

De plus, il existe une disposition permettant au tribunal de réduire le loyer si le locateur a fait défaut, dans l'année précédant la période pour laquelle le loyer est à fixer, de maintenir la qualité des services.

2.4.6 Frais de gestion

Encore ici, la situation est très variable selon les immeubles. Dans certains cas, le propriétaire de l'immeuble confie à une société de gestion le soin d'administrer son immeuble, en contrepartie d'un pourcentage sur les revenus générés. À l'autre extrême, le propriétaire géant lui-même son immeuble peut n'avoir à assumer que de menus frais de papeterie et de poste, ainsi que la valeur du temps qu'il consacre lui-même aux tâches administratives, qu'il serait fastidieux de compiler avec précision.

Comme ce choix du propriétaire n'affecte en rien l'usage procuré au locataire, il apparaît justifié de traiter les frais de gestion selon des paramètres très généraux. Ainsi, le règlement prévoit que les frais de gestion n'ont pas à être mis en preuve par le locateur. Ils seront alors évalués

par le tribunal à 5 % des revenus de l'immeuble, puis ajustés selon le pourcentage applicable à ces frais. Si le locateur est en mesure de produire les pièces justificatives prouvant que cette évaluation est insuffisante dans le cas de son immeuble, le tribunal peut accepter de considérer les frais réels jusqu'à concurrence de 10 % des revenus de l'immeuble.

Pour établir le pourcentage d'ajustement, l'indicateur de coût le plus représentatif est l'indice de prix du loyer. Ce choix se justifie par l'absence d'un indice de prix spécifique aux frais de gestion d'immeuble et par la pratique des sociétés de gestion, qui réclament habituellement au propriétaire de l'immeuble des honoraires correspondant à un pourcentage des revenus générés par l'exploitation de l'immeuble, donc des loyers. Durant la période de référence 2016, cet indice s'établit en moyenne à 117,1, comparativement à 116,2 pour l'année précédente, conduisant à un pourcentage de 0,8 % applicable aux frais de gestion.

Tableau 6 : Indice de prix du loyer, ensemble du Québec, 2015 et 2016 (base 2002=100)

	2015	2016
Janvier	115,7	116,7
Février	115,8	116,8
Mars	115,8	116,8
Avril	115,8	116,8
Mai	115,8	116,8
Juin	115,9	116,9
Juillet	116,0	116,9
Août	116,5	117,4
Septembre	116,6	117,5
Octobre	116,6	117,5
Novembre	116,7	117,5
Décembre	116,7	117,6
Moyenne	116,2	117,1
Différence		0,9
Pourcentage applicable aux frais de gestion		0,8 %
Pourcentage applicable au revenu net		0,4 %

Source : Statistique Canada, Cansim, série v41691818

2.5 L'ajustement du revenu net

Le revenu net, qui est la différence entre le revenu total de l'immeuble et le montant des dépenses d'exploitation, représente en moyenne un peu plus que la moitié du loyer à ajuster. On pourrait se demander pourquoi cette partie du loyer doit aussi faire l'objet d'un ajustement, puisque le locateur obtient déjà en hausse de loyer un montant équivalent à l'augmentation de ses coûts d'exploitation. Pourtant, une méthode de fixation qui se contenterait d'ajuster la partie du loyer couvrant les dépenses d'exploitation changerait clairement les règles du jeu sur le marché immobilier.

Il faut comprendre, d'une part, que la valeur marchande d'un immeuble est déterminée non seulement par un ensemble de facteurs conjoncturels, mais également par un facteur fondamental, qui est sa capacité de générer des revenus. À la limite, un immeuble dont les revenus potentiels seraient insuffisants pour générer un surplus par rapport aux dépenses annuelles nécessaires à son exploitation n'aurait aucune valeur pour un usage locatif. L'engouement plus ou moins élevé du marché détermine ce qu'on appelle le multiplicateur ou taux d'actualisation du moment, mais toujours en référence au revenu de l'immeuble. À long terme, les effets variables du cycle spéculatif tendent à s'annuler, laissant la valeur marchande des immeubles évoluer en fonction des revenus.

D'autre part, l'intérêt que suscite le bien immobilier réside en bonne partie dans la perspective d'une certaine appréciation au cours de sa période de détention. Un immeuble maintenu en bon état d'entretien ne subit pas de dépréciation et, au contraire, tend généralement à s'apprécier sous l'effet de la rente foncière et de l'augmentation des coûts de remplacement.

Pour ces deux raisons, un régime de fixation qui empêcherait tout accroissement du revenu net lancerait clairement un signal à l'effet que les règles du jeu changent sur le marché immobilier locatif et que, dorénavant, l'investisseur potentiel ne peut plus entretenir la perspective d'une appréciation de la valeur de son investissement. Les effets d'un tel contrôle seraient difficiles à prévoir dans toute leur étendue, mais ils iraient clairement à l'encontre de l'objectif de favoriser le maintien et l'amélioration du parc de logements.

Pour atteindre efficacement cet objectif, il ne suffit pas de décréter une hausse générale du revenu net des immeubles ; il faut le faire au mérite des efforts réalisés par le locateur lorsque des réparations majeures sont nécessaires ou lorsqu'il accepte d'améliorer la qualité d'un logement en le rénovant. La solution retenue consiste à appliquer au revenu net existant un pourcentage d'ajustement qui conduit en fait à une indexation partielle, et à accorder un autre ajustement, sous forme de revenu net supplémentaire, pour les dépenses majeures de réparation ou d'amélioration.

2.5.1 Revenu net existant

Pour le revenu net existant, la perspective est d'accorder une indexation partielle (ou sous-indexation), compte tenu du traitement incitatif à l'égard des dépenses de réparation majeure. En effet, il n'est pas évident pour un locataire d'avoir à absorber une hausse de loyer pour la réfection d'un toit, par exemple, puisque le loyer existant comporte déjà en contrepartie l'obligation du locateur de fournir un logement à l'abri des intempéries. Une telle hausse devient beaucoup plus acceptable si on sait qu'au cours des années (précédentes et suivantes) ne donnant pas lieu à des dépenses majeures, environ la moitié du loyer est indexée selon la variation des coûts d'exploitation, alors que l'autre moitié est sous-indexée.

Si cette perspective est admise, il reste à déterminer selon quels paramètres sera établi le pourcentage applicable au revenu net existant. Il n'existe aucun indicateur permettant de suivre avec précision l'évolution de cette composante du loyer d'une année à l'autre. La solution retenue consiste à utiliser le taux de variation de l'indice de prix du loyer, procédé valable si l'on admet l'hypothèse que le revenu net évolue de manière analogue aux loyers. D'ailleurs, les acheteurs qui utilisent un multiplicateur des loyers comme critère de détermination de la valeur marchande admettent la même hypothèse : lorsque le revenu brut augmente, le revenu net augmente d'autant, en termes relatifs.

Il convient enfin de réduire le résultat de cette indexation, pour compenser l'effet de l'ajustement accordé pour les réparations majeures, qui autrement ferait augmenter les loyers davantage que l'inflation en général. S'il était possible d'établir avec rigueur le montant annuel moyen qui devrait normalement être affecté à des dépenses majeures de réparation pour garder intacte la valeur d'usage d'un immeuble tout au cours de sa vie, il serait également

possible de trouver le facteur de sous-indexation du revenu net correspondant exactement aux ajustements accordés sur ces dépenses.

En l'absence de telles données, il est supposé que les dépenses majeures strictement nécessaires pour maintenir la qualité de l'immeuble correspondent, sur une longue période, à 10 % des revenus de l'immeuble. Si ces dépenses donnent lieu à un taux moyen d'ajustement de 10 %, elles tendent donc à ajouter annuellement, en moyenne, 1 % au loyer, donc 2 % au revenu net. Si, par contre, le taux moyen d'ajustement accordé n'est que de 5 %, ces dépenses n'ajoutent que 0,5 % au loyer et 1 % au revenu net. Le correctif à apporter dépend donc du taux d'intérêt, lui-même relié au niveau de l'inflation. C'est pourquoi le règlement prévoit que le pourcentage de variation de l'indice de prix du loyer est diminué de 2 % lorsqu'il est supérieur à 4 %, alors qu'il est réduit de moitié lorsqu'il est de 4 % ou moins.

Les données relatives à la période de référence 2015 et à l'année précédente ont déjà été établies au tableau 6, puisque l'indicateur retenu est le même qui a servi à l'établissement du pourcentage applicable aux frais de gestion. Comme le pourcentage de variation est inférieur à 4 %, c'est la règle de la réduction de moitié qui prévaut, conduisant à un pourcentage de 0,5 % applicable au revenu net existant.

2.5.2 Revenu net supplémentaire (dépenses d'immobilisation)

Pour des raisons déjà évoquées, le règlement ne fait aucune distinction entre le traitement des dépenses majeures de réparation, qui ont pour effet de maintenir l'usage de l'immeuble, et celui des dépenses majeures d'amélioration, qui en augmentent la valeur locative. Dans les deux cas, ces dépenses sont considérées comme des dépenses d'immobilisation - des investissements sur lesquels le locateur est en droit d'obtenir un rendement, sous forme de revenu net supplémentaire.

Le rendement accordé doit être concurrentiel par rapport à celui qu'un épargnant pourrait obtenir d'un placement sécuritaire. C'est pourquoi le pourcentage applicable aux dépenses engagées au cours de la période de référence correspond au taux d'intérêt moyen accordé sur les certificats de placement garantis pour un terme de cinq ans, pendant la même période, majoré d'une prime de 1 %, à titre incitatif.

Le taux d'intérêt accordé sur les *certificats de placement garantis à 5 ans* s'est établi, en moyenne, à 1,4 % en 2016, ce qui conduit, une fois majoré de la prime de 1 %, à un pourcentage de 2,4 % applicable aux dépenses d'immobilisation (réparations ou améliorations majeures).

Tableau 7 : Taux d'intérêt accordé sur les *certificats de placement garantis à 5 ans*, Canada, 2016

	2016
Janvier	1,50
Février	1,50
Mars	1,38
Avril	1,38
Mai	1,38
Juin	1,38
Juillet	1,38
Août	1,38
Septembre	1,38
Octobre	1,45
Novembre	1,45
Décembre	1,45
Moyenne	1,4
Pourcentage applicable	2,4 %

Source : Banque du Canada, Série V122526

3. ANALYSE DES POURCENTAGES RETENUS

3.1 Comparaison avec les années précédentes

Le tableau 8 permet de comparer les pourcentages qui seront applicables en 2017 à ceux appliqués au cours des cinq années précédentes.

Tableau 8 : Pourcentages applicables aux critères de fixation de 2012 à 2017 (en pourcentage)

Composantes du loyer	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Électricité	0,5	0,2	1,3	2,9	2,4	1,0
Gaz	-5,3	-6,8	1,0	12,1	3,2	-4,6
Mazout ou autre source	20,9	5,4	-0,5	3,4	-24,3	-17,1
Frais d'entretien	2,1	4,2	4,3	0,7	2,5	2,4
Frais de services	2,1	2,2	1,1	2,0	1,9	0,9
Frais de gestion	1,2	1,2	1,2	1,1	1,0	0,8
Revenu net	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,4
Dépenses d'immobilisation <i>(Réparations ou améliorations majeures)</i>	2,9	2,6	2,6	2,9	2,5	2,4

3.2 Impact attendu sur les variations de loyer

Un examen des données recueillies sur les immeubles ayant fait l'objet d'une fixation judiciaire permet d'établir l'importance relative, en moyenne, des composantes du loyer. Les résultats figurent au tableau 9 et sont présentés en fonction de la principale source d'énergie utilisée pour le chauffage, lorsque le coût en est assumé par le locateur, ainsi que pour les logements non chauffés, c'est-à-dire chauffés aux frais du locataire.

Tableau 9 : Importance relative des composantes du loyer, selon le mode de chauffage, cas traités en fixation selon les critères de 2015 et 2016 (en pourcentage)

Composantes du loyer	Logements chauffés			Logements non chauffés	Ensemble des cas
	à l'électricité	au gaz	au mazout		
Dépenses d'exploitation					
Taxes	12,9	9,8	15,0	15,7	13,2
Assurances	3,1	3,5	6,3	4,8	4,0
Électricité	11,1	1,5	1,2	0,8	2,3
Gaz	1,6	10,4	0,1	0,1	3,8
Mazout	0,1	0,0	15,1	0,0	0,2
Frais d'entretien	8,2	6,8	6,2	5,6	6,1
Frais de services	0,4	0,4	0,0	0,2	0,3
Frais de gestion	5,5	5,8	5,6	5,3	5,6
Revenu net	57,1	61,8	50,5	67,5	64,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre de dossiers traités	384	1 361	43	1 424	3 318*

* Sont considérés dans le total 106 cas où le logement est chauffé par plus d'une source d'énergie.

Source : Régie du logement

En appliquant les pourcentages applicables établis pour chacune de ces composantes, il est possible de calculer l'ajustement de loyer moyen résultant des critères de fixation retenus pour la prochaine année.

Un tel calcul requiert l'adoption d'hypothèses quant au pourcentage de variation des taxes et des primes d'assurance, puisque ces deux postes sont ajustés d'après la variation des coûts spécifiques à l'immeuble. Comme la révision du rôle d'évaluation peut occasionner des variations à la hausse ou à la baisse du compte de taxes, nous avons retenu l'hypothèse d'une stabilité du montant des taxes municipales et scolaires aux fins de la simulation. Dans le cas des assurances, un indice de prix des primes d'assurance du propriétaire, établi par Statistique Canada, permet de s'attendre à ce que la variation moyenne soit de l'ordre de 2,4 %.

Les résultats figurant au tableau 10 permettent d'anticiper que les critères de fixation devraient conduire à des augmentations moyennes de loyer de 0,4 % en 2017, lorsqu'il n'y a aucune variation de taxes ni de dépenses d'immobilisation.

Tableau 10 : Ajustement moyen de loyer résultant des pourcentages applicables en 2017, selon le mode de chauffage du logement (en pourcentage)

Composantes du loyer	Pourcentage applicable	Ajustement moyen de loyer (en %)				
		Logement chauffé			Logement non chauffé	Ensemble des cas
		à l'électricité	au gaz	au mazout		
Taxes	0,0*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Assurances	2,4*	0,07	0,08	0,15	0,12	0,10
Électricité	1,0	0,11	0,02	0,01	0,01	0,02
Gaz	-4,6	-0,07	-0,48	0,00	0,00	-0,17
Mazout ou autre source	-17,1	-0,02	0,00	-2,58	0,00	-0,03
Frais d'entretien	2,4	0,20	0,18	0,15	0,13	0,15
Frais de services	0,9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de gestion	0,8	0,04	0,05	0,04	0,04	0,04
Revenu net	0,4	0,23	0,25	0,20	0,27	0,26
Total des ajustements		0,5	0,1	-2,0	0,6	0,4
Dépenses d'immobilisation (Réparations et améliorations majeures)	2,4	2,00 \$ de loyer mensuel pour chaque tranche de 1 000 \$ imputée au logement				

* Les taxes et assurances sont ajustées selon la variation des coûts assumés pour l'immeuble

* Les pourcentages proposés ici sont à titre estimatif

Les calculs de fixation s'écarteront plus ou moins de cette moyenne selon la situation particulière de l'immeuble quant au type de chauffage et à la variation du montant des taxes. Les moyennes prévues vont d'une augmentation de loyer de -2,0 % pour les logements chauffés au mazout jusqu'à 0,6 % pour les logements chauffés à l'électricité et les logements non chauffés, lorsqu'il n'y a aucune variation de taxes. Une hausse de taxes de 5 % aura pour effet de majorer autour de 0,7 % l'ajustement de loyer, alors qu'une réduction de 5 % exercera l'effet inverse. Lorsque des dépenses d'immobilisation seront considérées, elles auront pour effet d'ajouter 2,00 \$ au loyer mensuel pour chaque tranche de 1 000 \$ de dépenses imputées au logement.

3.3 Scénarios alternatifs

La présente section a pour but de mesurer l'impact d'une variation du poids de l'énergie dans la structure des dépenses. Deux scénarios sont considérés : dans le premier scénario (Profil A – Faible consommation d'énergie), les poids de l'énergie sont faibles, variant de 7 % à 10 % selon la source. Dans le deuxième scénario (Profil B – Forte consommation d'énergie), les poids de l'énergie varient de 14 % à 27 %. Ces bornes sont déterminées en retirant 10 % des demandes de fixation où la consommation d'énergie est la plus faible et 10 % de celles dont la consommation est la plus forte.

Tableau 11 : Poids de la composante du loyer et total des ajustements pour 2017, selon le mode de chauffage du logement et le niveau de consommation, faible ou forte (en pourcentage)

Composantes du loyer	Taux applicable	Poids de la composante par rapport au revenu de l'immeuble et selon la source d'énergie utilisée					
		Électricité		Gaz		Mazout	
		Profil A ²	Profil B ²	Profil A ²	Profil B ²	Profil A ²	Profil B ²
Taxes	0,0 ¹	12,9	12,9	9,8	9,8	15,0	15,0
Assurances	2,4 ¹	3,1	3,1	3,5	3,5	6,3	6,3
Électricité	1,0	7,0	14,0	1,5	1,5	1,2	1,2
Gaz	-4,8	1,6	1,6	7,0	16,0	0,1	0,1
Mazout ou autre	-17,1	0,1	0,1	0,0	0,0	10,0	27,0
Frais d'entretien	2,4	8,2	8,2	6,8	6,8	6,2	6,2
Frais de services	0,9	0,4	0,4	0,4	0,4	0,0	0,0
Frais de gestion	0,8	5,5	5,5	5,8	5,8	5,6	5,6
Revenu net	0,4	61,2	54,2	65,2	57,2	55,6	38,6
Total des ajustements		0,5	0,6	0,3	-0,1	-1,1	-4,1

¹ Les taxes et assurances sont ajustées selon la variation réelle des coûts. Les pourcentages proposés sont à titre estimatif.

² Profil A : Faible consommation d'énergie

² Profil B : Forte consommation d'énergie

Cet exercice illustre jusqu'à quel point les variations de moyennes estimées (présentées au tableau 10) sont sensibles à la structure des dépenses propres à chaque immeuble. Cette sensibilité varie en fonction de l'importance du pourcentage appliqué ainsi que du poids de la composante. Par rapport aux estimations du tableau 10, on peut observer des écarts allant de jusqu'à 2,1 points de pourcentage.

