

## Préliminaire

# ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

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

**Tribunal administratif du logement**

**Novembre 2022**

## SOMMAIRE EXÉCUTIF

La pandémie a entraîné une hausse significative des coûts d'assurance et des services de santé, détériorant ainsi la situation financière des plus petites résidences privées pour aînés (RPA).

Certains propriétaires de RPA estiment par ailleurs que l'indicateur utilisé par le Tribunal administratif du logement (TAL) pour calculer l'augmentation du loyer attribuable aux services qui se rattachent à la personne même du locataire est inadapté à leur réalité, puisque celui-ci serait en deçà de l'accroissement moyen du coût de ces services. Le Protecteur du citoyen faisait d'ailleurs mention de ces préoccupations dans un rapport spécial et recommandait que l'impact de l'application du Règlement sur le financement, le coût et la qualité des services offerts en RPA soit analysé (Rapport spécial du Protecteur du citoyen, « Les résidences privées pour aînés : plus que de simples entreprises de location résidentielle – Rapport sur le respect des droits et des obligations des locataires et des locateurs dans les résidences privées pour aînés », 2016, p. 26 et 27).

La solution proposée est demandée par la ministre déléguée à la Santé et aux Aînés afin de freiner la fermeture des RPA et d'assurer la continuité des services offerts aux résidents. Depuis avril 2021, 116 résidences ont fermé leurs portes. De ce nombre, 90 étaient des résidences offrant des services pour aînés semi-autonomes avec soins personnels ou services infirmiers aux résidents.

Par ailleurs, lorsqu'un résident refuse un avis d'augmentation de loyer, la RPA doit, si elle souhaite toujours augmenter le loyer, déposer une demande en fixation devant le TAL, lequel examinera l'ensemble des revenus et des dépenses de la RPA afin d'établir l'augmentation de loyer applicable au terme du bail. Pour ce faire, le TAL utilise des indicateurs de coûts afin de pondérer les diverses catégories de dépenses assumées par la RPA. Or, en ce qui concerne les frais de services, le TAL utilise actuellement l'Indice des prix à la consommation (IPC) pour l'ensemble des services établi par Statistique Canada pour calculer la part des dépenses qui sera reconnue dans l'augmentation de loyer totale. Cet indicateur ne reflète pas les types de services qui sont offerts dans une RPA, soit des services de soutien et de maintien à domicile, tels que des services alimentaires, de soins infirmiers, de soins personnels, d'entretien et de buanderie.

L'intervention proposée vise à assurer la pérennité des services offerts par les RPA par la révision du mécanisme de fixation du loyer afin qu'il soit plus adapté à leur réalité et ce, en tenant compte de la capacité de payer des aînés.

Afin de donner suite à la demande de la ministre déléguée à la Santé et aux Aînés, la ministre responsable de l'Habitation propose de procéder à la modification du Règlement sur les critères de fixation de loyer (chapitre T-15.01, r.2) afin d'y ajouter un indicateur spécifique aux coûts des services qui se rattachent à la personne même du locataire dans les RPA.

Ainsi, afin de mieux refléter l'évolution du coût de ces services, il est proposé d'utiliser l'IPC pour les services de soins de santé, lequel serait plus élevé car il tient compte de la rémunération des professionnels privés de la santé.

Ainsi, lors des prochaines années, les aînés verront leur remboursement offert par le crédit de maintien à domicile (CMD) augmenté annuellement, ce qui leur permettra de faire face à une hausse du loyer plus importante qu'à l'habitude. Une simulation de 10 cas réels a été faite, les résultats démontrent que l'utilisation du nouvel indice viendrait augmenter les hausses de loyer de 3 \$ à 7 \$ par mois, ce qui représente une variation de 0,3 à 0,7 point de pourcentage.

Quant à l'appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi, l'utilisation du nouvel indice pourrait améliorer la santé financière des RPA, leur permettant d'offrir un salaire plus compétitif aux employés offrant des services à la personne et ainsi améliorer leur rétention.

Le projet de Règlement vise l'ensemble des RPA. Toutefois il se pourrait que les petites et moyennes entreprises soient plus limitées dans leurs hausses de loyers.

## TABLE DES MATIÈRES

|      |                                                                                                    |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Définition du problème.....                                                                        | 5  |
| 2.   | Proposition du projet.....                                                                         | 6  |
| 3.   | Analyse des options non réglementaires.....                                                        | 7  |
| 4.   | Évaluation des impacts.....                                                                        | 8  |
| 4.1. | Description des secteurs touchés .....                                                             | 8  |
| 4.2. | Coûts pour les entreprises .....                                                                   | 8  |
| 4.3. | Économies pour les entreprises.....                                                                | 10 |
| 4.4. | Synthèse des coûts et des économies.....                                                           | 11 |
|      | Impact sur les hausses de loyer autorisées par le TAL.....                                         | 12 |
| 4.5. | Impact pour les aînés en RPA .....                                                                 | 13 |
|      | Impact sur les hausses de loyer sur les aînés .....                                                | 15 |
| 4.6. | Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul<br>des coûts et d'économies.....   | 17 |
| 4.7. | Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution<br>projetée .....                      | 18 |
| 5.   | Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi .....                                               | 19 |
| 6.   | Petites et moyennes entreprises (PME) .....                                                        | 20 |
| 7.   | Compétitivité des entreprises .....                                                                | 20 |
| 8.   | Coopération et harmonisation réglementaires.....                                                   | 20 |
| 9.   | Fondements et principes de bonne réglementation.....                                               | 20 |
| 10.  | Conclusion.....                                                                                    | 20 |
| 11.  | Mesures d'accompagnement .....                                                                     | 21 |
| 12.  | Personne(s) ressources(s) .....                                                                    | 21 |
| 13.  | Les éléments de vérification concernant la conformité de l'analyse<br>d'impact réglementaire ..... | 22 |

## LISTE DES TABLEAUX

|                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TABLEAU 1 – Illustration de la proposition sur la hausse de loyer autorisée<br>par le TAL – 2022 .....                       | 7  |
| TABLEAU 2 – Coûts directs liés à la conformité aux règles .....                                                              | 8  |
| TABLEAU 3 – Coûts liés aux formalités administratives .....                                                                  | 9  |
| TABLEAU 4 – Manques à gagner .....                                                                                           | 9  |
| TABLEAU 5 – Synthèse des coûts pour les entreprises .....                                                                    | 9  |
| TABLEAU 6 – Économies, revenus supplémentaires pour les entreprises<br>et participation du gouvernement .....                | 10 |
| TABLEAU 7 – Synthèse des coûts et des économies .....                                                                        | 11 |
| TABLEAU 8 – Historique des indices liés aux services – 2012 à 2022 .....                                                     | 11 |
| TABLEAU 9 – Impact du nouvel indice sur les services à la personne<br>sur les décisions d’augmentation de loyer en RPA ..... | 12 |
| TABLEAU 10 – Illustration du coût net du loyer payé par un aîné<br>autonome – 2022 .....                                     | 15 |
| TABLEAU 11 – Illustration du coût net du loyer payé par un aîné<br>non autonome – 2022 .....                                 | 17 |

## 1. Définition du problème

Conformément au droit applicable, locateurs et locataires sont libres de s'entendre, lors du renouvellement du bail, sur une augmentation de loyer qu'ils estiment raisonnable. Toutefois, hormis certaines exceptions, un locataire a droit au maintien dans les lieux et peut donc refuser l'augmentation de loyer tout en demeurant dans le logement. Le locateur doit alors, pour augmenter le loyer, introduire une demande en fixation devant le TAL.

La fixation du loyer par le TAL s'effectue conformément au *Règlement sur les critères de fixation de loyer* (RLRQ, chapitre T-15.01, r.2, ci-après « le Règlement »), lequel prévoit que le loyer au terme du bail est modifié en tenant compte, selon la part attribuable au logement, de différents critères auxquels sont appliqués des pourcentages établis annuellement conformément à l'article 3.1 du Règlement. La méthode de calcul prévue au Règlement s'applique indistinctement, qu'il s'agisse d'une résidence privée pour aînés (RPA) ou d'un immeuble à seule vocation locative.

Or, certains propriétaires de RPA estiment que l'indice utilisé par le TAL pour calculer l'augmentation du loyer attribuable aux services qui se rattachent à la personne même du locataire offerts par une RPA est inadapté à leur réalité, puisque celui-ci serait en deçà de l'accroissement moyen du coût de ces services.

Il appert à cet égard que l'indice utilisé afin de déterminer le pourcentage applicable aux frais de services qui se rattachent à la personne même du locataire correspond à la croissance de l'IPC pour l'ensemble des services, lequel ne reflète pas les services de soutien et de maintien à domicile qui sont offerts dans une RPA, tels que des services alimentaires, de soins infirmiers, de soins personnels, d'entretien et de buanderie.

Le Protecteur du citoyen faisait d'ailleurs mention de ces préoccupations dans un rapport spécial et recommandait que l'impact de l'application du Règlement sur le financement, le coût et la qualité des services offerts en RPA soit analysé<sup>1</sup>.

Au surplus, la pandémie de COVID-19 a entraîné une hausse significative des coûts d'assurance et des services de santé, détériorant ainsi la situation financière des RPA touchants plus particulièrement les RPA de moins de 100 unités.

À l'occasion du budget 2021-2022, des mesures temporaires destinées aux RPA ont été prévues afin d'améliorer l'assurabilité de celles-ci et d'assurer une

---

<sup>1</sup> Protecteur du citoyen, Rapport spécial du Protecteur du citoyen, « Les résidences privées pour aînés : plus que de simples entreprises de location résidentielle – Rapport sur le respect des droits et des obligations des locataires et des locateurs dans les résidences privées pour aînés », 2016, p. 26 et 27.

transition harmonieuse entre l'aide versée pour la crise sanitaire et les charges salariales accrues qu'elles doivent assumer.

Afin d'assurer la pérennité des RPA à plus long terme, le gouvernement s'est engagé à analyser l'opportunité de revoir les critères de fixation de loyer concernant le prix des services rattachés à la personne même du résident en RPA, notamment afin de permettre une meilleure reconnaissance de la croissance des coûts d'exploitation à l'égard de ces services.

## **2. Proposition du projet**

Il est proposé, à la demande de la ministre déléguée à la Santé et aux Aînés, de modifier le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* afin d'ajouter aux critères actuels de fixation du loyer un indicateur spécifique aux coûts des services qui se rattachent à la personne même du locataire dans les RPA.

Ainsi, afin de mieux refléter l'évolution du coût de ces services, il est proposé d'utiliser l'IPC pour les services de soins de santé<sup>2</sup>, lequel serait plus élevé que l'indice des coûts actuellement applicable, car il tiendrait compte de la rémunération des professionnels de la santé œuvrant dans le secteur privé.

Selon l'examen réalisé par le ministère des Finances (MFQ) et le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS), à partir des services admissibles au CMD, cet indice de coûts reflèterait mieux la croissance des dépenses des aînés pour les principaux services de soutien à domicile offerts en RPA.

L'indice de coûts actuellement applicable aux frais de services serait maintenu pour tous les services qui ne sont pas des services qui se rattachent à la personne même du locataire.

Enfin, comme c'est le cas actuellement, les services payables à l'utilisation, dits « à la carte », ne seraient pas visés par ce mécanisme puisqu'ils ne sont pas payés à même le loyer.

---

<sup>2</sup> L'indice actuel de la grille de fixation de loyer continuera de s'appliquer pour les services qui sont liés au logement.

**TABEAU 1 - Illustration de la proposition sur la hausse de loyer autorisée par le TAL – 2022 (en dollars, sauf indication contraire)**

|                                                                                | <b>Avant les<br/>changements<br/>réglementaires</b> | <b>Après les<br/>changements<br/>réglementaires</b> | <b>Écart</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Loyer mensuel</b>                                                           |                                                     |                                                     |              |
| — Loyer de base                                                                | 1 000                                               | 1 000                                               | —            |
| — Coût des services inclus dans le loyer                                       | 712                                                 | 712                                                 | —            |
| <b>Sous-total (A)</b>                                                          | <b>1 712</b>                                        | <b>1 712</b>                                        | <b>—</b>     |
| Revenus annuels de la RPA (B)                                                  | 2 400 000                                           | 2 400 000                                           | —            |
| <b>Frais de service annuels liés au bâtiment</b>                               |                                                     |                                                     |              |
| — Total des frais de service payés par la RPA <sup>(1)</sup>                   | 800 000                                             | 533 000                                             | -267 000     |
| — Taux d'ajustement (Indice de prix-services)                                  | 3,1%                                                | 3,1%                                                | 0            |
| — Ajustement (C) :                                                             |                                                     |                                                     |              |
| Frais de services x taux d'ajustement                                          | 24 800                                              | 16 523                                              | -8 277       |
| <b>Frais de service annuels liés à la personne</b>                             |                                                     |                                                     |              |
| — Frais de service payés par la RPA <sup>(1)</sup>                             | —                                                   | 267 000                                             | 267 000      |
| — Taux d'augmentation maximale selon l'IPC pour les services de soins de santé | —                                                   | 5,2%                                                | 5,2%         |
| — Ajustement (D) :                                                             |                                                     |                                                     |              |
| Frais de services x taux d'ajustement                                          | —                                                   | 13 884                                              | 13 884       |
| <b>Autres dépenses d'exploitation</b>                                          |                                                     |                                                     |              |
| — Ajustement (E) <sup>(2)</sup>                                                | 33 280                                              | 33 280                                              | —            |
| <b>Pourcentage d'ajustement des loyers (F)</b>                                 |                                                     |                                                     |              |
| <b>(C + D + E) ÷ B</b>                                                         | <b>2,4%</b>                                         | <b>2,7%</b>                                         | <b>0,3%</b>  |
| <b>Hausse du loyer mensuel autorisée (A x F)</b>                               | <b>41,43</b>                                        | <b>45,43</b>                                        | <b>4,00</b>  |
| <b>Loyer mensuel - 2022</b>                                                    | <b>1 753,43</b>                                     | <b>1 757,43</b>                                     | <b>4,00</b>  |

(1) Incluant l'ensemble des frais de services (salaire et produits) incluant ceux facturés « à la carte ».

(2) Comprend la hausse de taxe municipale et scolaire, la hausse de la prime d'assurance, ainsi qu'un pourcentage de la dépense du coût de l'énergie (0,9 % pour l'électricité, 7,6 % pour le gaz et 17,5 % pour le mazout), de l'entretien (1,6 %), de la gestion (2,7 %) et de 2,0 % pour les travaux de dépenses majeures.

### **3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES**

La voie réglementaire est la seule option possible afin de répondre à la problématique identifiée.

La fixation de loyer est un mécanisme de régulation économique dont la méthode et les composantes de calcul sont établies par le *Règlement sur les critères de fixation de loyer*.

Seule la modification de celui-ci permet d'ajuster la méthode de calcul afin que celle-ci puisse mieux refléter l'évolution des coûts de services à la personne en RPA.

## 4. Évaluation des impacts

### 4.1. Description des secteurs touchés

L'ensemble des RPA, soit 1 578<sup>3</sup>, pourraient être touchées par ce changement réglementaire qui pourrait se traduire par des revenus de loyer plus élevés pour les résidences. Cela permettra d'assurer une meilleure prise en compte des dépenses associées aux services à la personne offerts au sein RPA et ainsi mieux protéger les unités de soins au sein de ces dernières.

Toutefois, afin de limiter l'impact pour les aînés de plus de 70 ans, notamment pour ceux qui ont davantage besoin de services, le gouvernement a annoncé dans le budget 2021-2022 une bonification du taux du CMD de 35 % à 40 %, soit une hausse d'un point de pourcentage à partir de 2022, et ce, jusqu'à 2026.

### 4.2. Coûts pour les entreprises

Cette mesure n'entraîne aucun coût additionnel pour les RPA.

**TABEAU 2 - Coûts directs liés à la conformité aux règles  
(en millions de dollars)**

|                                                                                                                                                                  | Période d'implantation | Coûts par année<br>(récurrents) <sup>(1)</sup> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------|
| Dépenses en capital (acquisition d'un terrain, d'une machinerie, d'un système ou d'un équipement informatique, construction ou modification d'un bâtiment, etc.) | 0                      | 0                                              |
| Coûts de location d'équipement                                                                                                                                   | 0                      | 0                                              |
| Coûts d'entretien et de mise à jour des équipements                                                                                                              | 0                      | 0                                              |
| Dépenses en ressources humaines (consultants, employés, gestionnaires, etc.)                                                                                     | 0                      | 0                                              |
| Coûts pour les ressources spécifiques (ex. : trousse, outils, publicité, etc.)                                                                                   | 0                      | 0                                              |
| Autres coûts directs liés à la conformité                                                                                                                        | 0                      | 0                                              |
| <b>TOTAL DES COÛTS DIRECTS LIÉS À LA CONFORMITÉ AUX RÈGLES</b>                                                                                                   | <b>0</b>               | <b>0</b>                                       |

(1) Le coût par année en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

<sup>3</sup> Données du MSSS au 31 mars 2022. Le nombre d'employés est estimé à environ 42 000 et la production annuelle (en \$) à 2,2 milliards de dollars en 2018.

**TABLEAU 3 - Coûts liés aux formalités administratives**  
(en millions de dollars)

|                                                                                                                                       | Période d'implantation | Coûts par année (récurrents) <sup>(1)</sup> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|
| Coûts de production, de gestion et de transmission des rapports, des enregistrements, des registres et des formulaires d'autorisation | 0                      | 0                                           |
| Dépenses en ressources externes (ex. : consultants)                                                                                   | 0                      | 0                                           |
| Autres coûts liés aux formalités administratives                                                                                      | 0                      | 0                                           |
| <b>TOTAL DES COÛTS LIÉS AUX FORMALITÉS ADMINISTRATIVES</b>                                                                            | <b>0</b>               | <b>0</b>                                    |

(1) La méthode de calcul des coûts en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

**TABLEAU 4 - Manques à gagner**  
(en millions de dollars)

|                                   | Période d'implantation | Coûts par année (récurrents) <sup>(1)</sup> |
|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|
| Diminution du chiffre d'affaires  | 0                      | 0                                           |
| Autres types de manques à gagner  | 0                      | 0                                           |
| <b>TOTAL DES MANQUES À GAGNER</b> | <b>0</b>               | <b>0</b>                                    |

(1) Les manques à gagner par année en dollars courants permettent de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

**TABLEAU 5 Synthèse des coûts pour les entreprises (\*obligatoire)**  
(en millions de dollars)

|                                               | Période d'implantation | Coûts par année (récurrents) <sup>(1)</sup> |
|-----------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|
| Coûts directs liés à la conformité aux règles | 0                      | 0                                           |
| Coûts liés aux formalités administratives     | 0                      | 0                                           |
| Manques à gagner                              | 0                      | 0                                           |
| <b>TOTAL DES COÛTS POUR LES ENTREPRISES</b>   | <b>0</b>               | <b>0</b>                                    |

(1) Le coût par année en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

### 4.3. Économies pour les entreprises

Le mécanisme de fixation de loyer pour les RPA serait ajusté afin de prévoir l'ajout d'un indice d'augmentation des prix spécifique pour les services dédiés à la personne en RPA, et ce, afin de mieux refléter les coûts d'exploitation assumés par les RPA pour offrir ces services.

- Il s'agira de l'indice des prix à la consommation spécifique aux services de soins de santé.
- Pour les services à l'immeuble et pour les autres types de frais considérés, la formule de fixation continuera d'utiliser les indices actuellement prévus.

Afin de permettre une mise en place rapide de la proposition (nouvel indice pour les services dédiés à la personne), le fonctionnement général de la grille de fixation du loyer de même que son application à la suite d'une contestation auprès du TAL seraient maintenus.

**TABLEAU 6 - Économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement (\*obligatoire)**  
(en millions de dollars)

|                                                                                                                                                                                        | Période<br>d'implantation | Économies, revenus<br>supplémentaires pour les<br>entreprises et participation du<br>gouvernement pour atténuer le<br>coût du projet par année<br>(récurrents) <sup>(1)</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Économies liées à la conformité aux règles</b>                                                                                                                                      |                           |                                                                                                                                                                               |
| Économies liées à l'achat d'équipements moins coûteux qu'à l'habituel                                                                                                                  | 0                         | 0                                                                                                                                                                             |
| Réduction d'autres coûts liés aux formalités administratives                                                                                                                           | 0                         | 0                                                                                                                                                                             |
| Revenus supplémentaires à la suite de l'augmentation des tarifs payables aux entreprises <sup>(2)</sup>                                                                                | 4 958 712 \$              | 4 958 712 \$                                                                                                                                                                  |
| Contribution gouvernementale sous différentes formes (de réduction de taxes, crédit d'impôt, subventions, etc.) <sup>(3)</sup>                                                         | 0                         | 0                                                                                                                                                                             |
| <b>TOTAL EFFETS FAVORABLES AU PROJET<br/>(DES ÉCONOMIES POUR LES ENTREPRISES,<br/>REVENUS SUPPLÉMENTAIRES ET<br/>CONTRIBUTION DU GOUVERNEMENT POUR<br/>ATTÉNUER LE COÛT DU PROJET)</b> | <b>4 958 712 \$</b>       | <b>4 958 712 \$</b>                                                                                                                                                           |

(1) Les économies par année en dollars courants permettant de démontrer l'ampleur des économies produites à la suite de nouvelles règles introduites. Cependant, la méthode d'actualisation des économies peut être utilisée lorsque des économies sont anticipées sur une moyenne ou longue période (ex. : 5 ou 10 ans). Pour plus de détails, voir l'annexe.

(2) Le MSSS n'est pas en mesure d'identifier les revenus supplémentaires, n'ayant aucune information sur les loyers payés en RPA. Les entreprises privées ne dévoilent au MSSS leurs coûts et bénéfices. Le MFQ n'a pas cette information. Par ailleurs, le revenu de loyer total n'est pas divulgué par les RPA. Étant donné la simulation variant de 3 \$ à 7 \$ par année par unité, le calcul du tableau reflète l'augmentation à 3 \$ pour l'ensemble des 137 742 unités en RPA (n=1 578) pour une année. Si nous avions prit le montant de 7 \$, cela reviendrait à 11 570 328 \$.

(3) Le CMD est un crédit d'impôt aux particuliers et non aux entreprises. Rappelons que les contribuables à l'extérieur d'une RPA reçoivent aussi le crédit d'impôt. La bonification du CMD diminuera l'impact d'une hausse de loyer sur les résidents en RPA, mais il ne s'agit pas d'une contribution financière aux entreprises.

#### 4.4. Synthèse des coûts et des économies

**TABLEAU 7 - Synthèse des coûts et des économies (\*obligatoire)**  
(en millions de dollars)

|                                                                              | Période d'implantation | Coûts, économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet par année (récurrents) <sup>(1)</sup> |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Total des coûts pour les entreprises                                         | 0                      | 0                                                                                                                                                                     |
| Revenu supplémentaire pour les entreprises <sup>(2)</sup>                    | 4 958 712 \$           | 4 958 712 \$                                                                                                                                                          |
| Participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet <sup>(3)</sup> | 0                      | 0                                                                                                                                                                     |
| Total des économies pour les entreprises                                     | 0                      | 0                                                                                                                                                                     |
| <b>REVENUS NETS POUR LES ENTREPRISES</b>                                     | <b>4 958 712 \$</b>    | <b>4 958 712 \$</b>                                                                                                                                                   |

(1) Les coûts par année et les économies par année en dollars courants permettent de comprendre l'importance des coûts et des économies à la suite de nouvelles règles introduites. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts et des économies peut être utilisée lorsque des économies sont anticipées sur une moyenne ou longue période (ex. : 5 ou 10 ans). Pour plus de détails, consulter l'annexe.

(2) Les RPA pourront augmenter leurs revenus en raison de la nouvelle réglementation dans la mesure où les nouvelles règles de fixation leur permettront d'appliquer un taux de majoration annuelle des loyers en raison du nouveau taux applicable aux frais de services à la personne. Toutefois, ni le NFQ ni le MSSS n'ont d'information. Étant donné la simulation variant de 3 \$ à 7 \$ par année par unité, le calcul du tableau reflète l'augmentation à 3 \$ pour l'ensemble des 137 742 unités en RPA (n=1 578) pour une année. Si nous avions prit le montant de 7 \$, cela reviendrait à 11 570 328 \$.

(3) Le CMD est un crédit d'impôt aux particuliers et non aux entreprises. Rappelons que les résidents à l'extérieur d'une RPA reçoivent aussi le crédit d'impôt. La bonification du CMD diminuera l'impact d'une hausse de loyer sur les résidents en RPA, mais il ne s'agit d'une contribution financière aux entreprises. Majoration du CMD de 35 % à 40 % pour un coût de 10,4 M\$ et 268,5 M\$ sur 5 ans. (Voir p. B29 du budget 21-22 pour référence).

**TABLEAU 8 - Historique des indices liés aux services – 2012 à 2022**  
(en pourcentage)

| Indices                    | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020        | 2021       | 2022       |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|
| Services de soins de santé | 2,8        | 2,3        | 2,8        | 3,3        | 3,1        | 2,1        | 2,1        | 2,0        | 2,6         | 3,2        | 5,2        |
| Indice actuel              | 2,1        | 2,2        | 1,1        | 2,0        | 1,9        | 0,9        | 1,3        | 1,9        | 2,9         | 1,9        | 3,1        |
| <b>ÉCART</b>               | <b>0,7</b> | <b>0,1</b> | <b>1,7</b> | <b>1,3</b> | <b>1,2</b> | <b>1,2</b> | <b>0,8</b> | <b>0,1</b> | <b>-0,3</b> | <b>1,3</b> | <b>2,1</b> |

Source : Tribunal administratif du logement.

## Impact sur les hausses de loyer autorisées par le TAL

Selon les simulations effectuées par le TAL à partir de 10 cas réels pour des décisions entourant des hausses de loyer en RPA, le nouvel indice pour les services de soins de santé aurait généré des hausses de loyer plus importantes pour la majorité des cas examinés.

**TABLEAU 9 - Impact du nouvel indice sur les services à la personne sur les décisions d'augmentation de loyer en RPA**  
(en dollars par mois, sauf indication contraire)

| Cas réels     | Loyer fixé selon la décision originale | Loyer modifié avec le nouvel indice | Écart |      |
|---------------|----------------------------------------|-------------------------------------|-------|------|
|               |                                        |                                     | En \$ | En % |
| Cas 1 – 2015  | 598                                    | 598                                 | —     | —    |
| Cas 2 – 2015  | 1 203                                  | 1 206                               | 3,00  | 0,3  |
| Cas 3 – 2015  | 1 753                                  | 1 757                               | 4,00  | 0,3  |
| Cas 4 – 2016  | 477                                    | 477                                 | —     | —    |
| Cas 5 – 2016  | 2 143                                  | 2 149                               | 6,00  | 0,3  |
| Cas 6 – 2016  | 934                                    | 941                                 | 7,00  | 0,7  |
| Cas 7 – 2018  | 978                                    | 981                                 | 3,00  | 0,4  |
| Cas 8 – 2019  | 2 458                                  | 2 458                               | —     | —    |
| Cas 9 – 2020  | 2 301                                  | 2 299                               | -2,00 | -0,1 |
| Cas 10 – 2020 | 1 008                                  | 1 008                               | —     | —    |

Source : Tribunal administratif du logement.

Le présent changement réglementaire permettra une meilleure reconnaissance des coûts d'exploitation des RPA à l'égard des soins à la personne. L'ajustement du mécanisme de fixation de loyer est complémentaire aux mesures temporaires annoncées dans le cadre du budget 2021-2022 et visant à assurer la pérennité des services dans les RPA, soit :

- Un programme<sup>4</sup> d'aide financière de deux ans pour aider les propriétaires au paiement des primes d'assurance;
- un programme d'aide<sup>5</sup> de cinq ans pour la réalisation de travaux de mise aux normes des petites RPA, qui permettra de maintenir leur assurabilité et leur certification;
- un programme de transition salariale sur cinq ans pour le personnel soignant des RPA, afin d'y maintenir les services de soins qui sont offerts.

<sup>4</sup> Programme d'aide aux résidences privées pour aînés et autres entités privées apparentées (PARPA-EPA) afin de réduire l'impact de la hausse des primes d'assurance que connaissent ces milieux.

<https://www.msss.gouv.qc.ca/ministere/salle-de-presse/communiqué-3004/>

<sup>5</sup> Programme d'aide à la modernisation des installations de certaines résidences privées pour aînés. Le programme vise à aider des propriétaires à payer les coûts des rénovations nécessaires au maintien de leur police d'assurance et de leur certification.

[http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme\\_daide\\_a\\_la\\_modernisation\\_des\\_installations\\_de\\_certaines\\_residences\\_privées\\_pour\\_ainés.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme_daide_a_la_modernisation_des_installations_de_certaines_residences_privées_pour_ainés.html)

#### **4.5. Impact pour les aînés en RPA**

Rappelons qu'afin de limiter l'impact pour les aînés de plus de 70 ans, notamment pour ceux qui ont davantage besoin de services, le gouvernement a annoncé dans le budget 2021-2022 une bonification du taux du CMD de 35 % à 40 %, soit une hausse d'un point de pourcentage à partir de 2022, et ce, jusqu'à 2026. Ainsi, lors des prochaines années, les aînés verront leur remboursement offert par le CMD augmenté annuellement, ce qui leur permettra de faire face à une hausse du loyer plus importante qu'à l'habitude.

Pour un résident en RPA, les dépenses admissibles au CMD qui sont comprises dans le loyer sont fixées à partir d'un pourcentage du loyer mensuel. Par conséquent, une hausse du loyer a pour effet d'augmenter l'aide fiscale accordée par le biais de ce crédit d'impôt. Par ailleurs, puisque le crédit d'impôt peut être versé par anticipation, cela va réduire les délais entre le paiement du loyer et le versement du CMD.

Ainsi, en considérant les trois programmes d'aide financière à l'intention des RPA mentionnés précédemment, les modifications réglementaires aux critères de fixation du loyer et la bonification graduelle du CMD, l'ensemble des initiatives constitue une approche équilibrée. En effet, la combinaison des mesures mises en place permettront à la fois de soutenir les RPA, notamment les plus petites et celles offrant davantage de services aux aînés, mais aussi d'aider les aînés à se payer des services de soutien à domicile.

## Crédit d'impôt remboursable pour maintien à domicile des aînés

Instauré le 1<sup>er</sup> janvier 2000, le crédit d'impôt remboursable pour maintien à domicile des aînés (CMD) vise à soutenir financièrement les personnes âgées de 70 ans et plus qui se procurent des services de soutien à domicile, et ce, peu importe leur lieu de résidence.

Le CMD accorde actuellement une aide fiscale équivalant à 36 % des dépenses admissibles en 2022. Ces dépenses ne peuvent excéder 19 500 \$ par année pour un aîné qui est autonome et 25 500 \$ pour un aîné non autonome.

Pour les aînés autonomes à plus haut revenu, l'aide fiscale versée est réduite en fonction du revenu à raison de 3 % du revenu familial qui excède 61 725 \$ et de 7 % de la partie du revenu dépassant le seuil de 100 000 \$ en 2022<sup>1</sup>.

Des paramètres sont prévus afin de déterminer la valeur des dépenses admissibles pour les services de maintien à domicile qui sont facturés à même le loyer payé.

Par ailleurs, le crédit d'impôt peut être versé par anticipation, ce qui fait en sorte que les aînés peuvent recevoir l'aide financière au cours de la même année que celle où ils effectuent les dépenses admissibles au crédit d'impôt.

### Calcul des dépenses admissibles pour les aînés vivant dans une RPA

Une table de détermination des dépenses admissibles des services inclus dans le loyer est utilisée afin d'établir le crédit d'impôt pour un résident en RPA. Les dépenses mensuelles admissibles des services inclus dans le loyer pour une personne seule<sup>2</sup> sont fixées :

- à 15 % du loyer à raison d'un minimum de 150 \$ et d'un maximum de 375 \$ pour le montant de base,
- à 5 % du loyer à raison d'un minimum de 50 \$ et d'un maximum de 125 \$ pour les services de buanderie,
- à 5 % du loyer à raison d'un minimum de 50 \$ et d'un maximum de 125 \$ pour les services d'entretien ménager,
- à 10 % du loyer pour un repas/jour, 15 % du loyer pour deux repas/jour et 20 % du loyer pour trois repas/jour<sup>3</sup>,
- à 10 % du loyer à raison d'un minimum de 100 \$ et d'un maximum de 250 \$ pour les services de soins infirmiers,
- à 10 % du loyer à raison d'un minimum de 100 \$ et d'un maximum de 350 \$ pour les services de soins personnels<sup>4</sup>;

Par ailleurs, la portion du loyer admissible au crédit d'impôt à titre de dépense admissible, pour une personne seule, ne doit pas dépasser 65 % du loyer (ou 75 % dans le cas d'une personne non autonome).

1. L'aide fiscale pour les aînés non autonomes est réduite de 3 % de la partie du revenu familial qui dépasse 61 725 \$ en 2022. Toutefois, la réduction maximale applicable pour l'année d'imposition 2022 est égale à 1 % des dépenses admissibles.

2. Une table de fixation est également prévue pour les couples.

3. Le montant minimal et maximal est respectivement de 100 \$ et 200 \$ pour un repas par jour, de 150 \$ et 300 \$ pour deux repas par jour et de 200 \$ et 400 \$ pour trois repas par jour.

4. Le montant maximal de dépenses admissibles pour les soins personnels inclus dans le loyer d'une personne non autonome est égal à 20 % du loyer mensuel.

## Impact sur les hausses de loyer sur les aînés

### *Illustration du coût net du loyer pour un aîné autonome*

À titre d'exemple, si le cas 3 présenté précédemment s'appliquait en 2022, la RPA pourrait facturer un loyer mensuel supérieur de 4 \$ par mois que celui qui serait exigé sans les changements réglementaires.

De plus, si le locataire est une personne de 70 ans ou plus, il pourrait bénéficier du CMD, qui a été bonifié en 2022 et continuera de l'être d'ici 2026.

À titre d'exemple, si le loyer de l'aîné inclut le service de préparation d'un repas par jour, cet aîné pourrait réclamer des dépenses admissibles équivalant à 25 % de son loyer pour le CMD, soit 15 % pour le montant de base et 10 % pour le service de préparation des repas. Cela représente une dépense admissible de 439,25 \$ par mois après l'application des changements réglementaires, soit 1 \$ de plus par mois qu'avant la hausse du loyer.

Si cet aîné autonome a un revenu inférieur à 61 725 \$, ses dépenses admissibles lui permettraient d'obtenir un remboursement de 158,13 \$ par mois au moyen du CMD, soit 4,74 \$ de plus qu'avant les changements réglementaires et la bonification du CMD.

- Ainsi, malgré une hausse mensuelle de son loyer de 4 \$, cet aîné paierait en 2022, 0,74 \$ de moins pour son loyer mensuel.

**TABLEAU 10 - Illustration du coût net du loyer payé par un aîné autonome – 2022**  
(en dollars par mois)

|                                                                              | <b>Avant les<br/>changements<br/>réglementaires,<br/>sans la<br/>bonification du<br/>CMD</b> | <b>Après les<br/>changements<br/>réglementaires<br/>et incluant la<br/>bonification<br/>du CMD</b> | <b>Écart</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Loyer (Cas 3)                                                                | 1 753,00                                                                                     | 1 757,00                                                                                           | +4,00        |
| <b>Dépenses admissibles au CMD</b><br>(montant de base et un repas par jour) | 438,25                                                                                       | 439,25                                                                                             | +1,00        |
| <b>Contribution du gouvernement</b>                                          |                                                                                              |                                                                                                    |              |
| – CMD avant bonification<br>(35 % des dépenses admissibles)                  | -153,39                                                                                      | -153,74                                                                                            | -0,35        |
| – Bonification du CMD <sup>(1)</sup>                                         | —                                                                                            | -4,39                                                                                              | -4,39        |
| <b>Sous-total : Contribution du gouvernement</b>                             | -153,39                                                                                      | -158,13                                                                                            | -4,74        |
| <b>COÛT NET DU LOYER</b>                                                     | <b>1 599,61</b>                                                                              | <b>1 598,87</b>                                                                                    | <b>-0,74</b> |

Note : Illustration pour un aîné autonome ayant un revenu inférieur à 61 725 \$ en 2022.

<sup>(1)</sup> Le taux du crédit du CMD devrait augmenter de 35 % à 40 %, soit une hausse d'un point de pourcentage par année à partir de 2022, et ce, jusqu'à 2026. Ce taux sera donc de 36 % en 2022. Ces hausses du CMD permettent notamment d'aider les aînés à faire face aux hausses de loyer qui pourraient découler du changement de calcul pour la composante reliée aux services.

### ***Illustration du coût net du loyer pour un aîné non autonome***

À titre d'exemple, si le cas 5 présenté précédemment s'appliquait en 2022, la RPA pourrait facturer un loyer mensuel supérieur de 6 \$ par mois que celui qui serait exigé sans les changements réglementaires.

Si le locataire est un aîné non autonome de 70 ans ou plus et que son loyer inclut les frais pour les services suivants, soit la préparation de trois repas par jour, le service de buanderie, l'entretien ménager, les soins infirmiers ainsi que les soins personnels, il pourrait réclamer au CMD des dépenses admissibles équivalant à 75 % de son loyer.

Les dépenses admissibles au CMD correspondraient donc à 15 % du loyer pour le montant de base, 20 % pour le service des repas (max. 400 \$), 5 % pour le service de buanderie, 5 % pour l'entretien ménager, 10 % pour les soins infirmiers et 20 % pour les soins personnels.

- Cela représente une dépense admissible de 1 581,95 \$ par mois après l'application des changements réglementaires, soit 3,30 \$ de plus par mois qu'avant la hausse du loyer.

De plus, cet aîné pourrait bénéficier du CMD, qui a été bonifié en 2022 et en 2023. Si cet aîné a un revenu inférieur à 61 725 \$, ses dépenses admissibles lui permettraient d'obtenir un remboursement de 559,50 \$/mois au moyen du CMD, soit 16,97 \$ de plus qu'avant les changements réglementaires et la bonification du CMD.

- Ainsi, malgré une hausse mensuel de son loyer de 6 \$, cet aîné assumerait un coût net inférieur de 10,97 \$ par mois pour son loyer grâce à la bonification du CMD.

**TABEAU 11 – Illustration du coût net du loyer payé par un aîné non autonome - 2022**  
(en dollars par mois)

|                                                                                                                                                 | Avant les<br>changements<br>réglementaires, sans<br>la bonification du CMD | Après les<br>changements<br>réglementaires et<br>incluant la<br>bonification du<br>CMD | Écart         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Loyer (Cas 5)                                                                                                                                   | 2 143,00                                                                   | 2 149,00                                                                               | +6,00         |
| <b>Dépenses admissibles au CMD</b><br>(montant de base, buanderie,<br>entretien ménager, 3 repas/jour,<br>soins infirmiers et soins personnels) | 1 578,65                                                                   | 1 581,95                                                                               | +3,30         |
| <b>Contribution du gouvernement</b>                                                                                                             |                                                                            |                                                                                        |               |
| – CMD avant bonification<br>(35 % des dépenses<br>admissibles)                                                                                  | -552,53                                                                    | -553,68                                                                                | -1,15         |
| – Bonification du CMD <sup>(1)</sup>                                                                                                            | —                                                                          | -15,82                                                                                 | -15,82        |
| <b>Sous-total : Contribution du<br/>gouvernement</b>                                                                                            | -552,53                                                                    | -569,50                                                                                | -16,97        |
| <b>COÛT NET DU LOYER</b>                                                                                                                        | <b>-1 590,47</b>                                                           | <b>-1 579,50</b>                                                                       | <b>-10,97</b> |

Note : Illustration pour un aîné non autonome ayant un revenu inférieur à 61 725 \$ en 2022.

(1) Le taux du crédit du CMD devrait augmenter de 35 % à 40 %, soit une hausse d'un point de pourcentage par année à partir de 2022, et ce, jusqu'à 2026. Ce taux s'élève donc à 36 % en 2022. Ces hausses du CMD permettent notamment d'aider les aînés à faire face aux hausses de loyer qui pourraient découler du changement de calcul pour la composante reliée aux services.

## Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies

Les simulations effectuées par le TAL démontrent que l'ajout du nouvel indice pour les services à la personne viendrait accentuer l'augmentation du loyer selon les décisions émises au courant des dernières années.

Une simulation de 10 cas réels a été faite, les résultats démontrent que l'utilisation du nouvel indice viendrait augmenter les hausses de loyer de 3 \$ à 7 \$ par mois, ce qui représente une variation de 0,3 à 0,7 point de pourcentage.

Les simulations démontrent que les RPA avec des frais de service plus importants (ex. : salaire plus élevé) pourraient donc voir ses loyers augmenter plus rapidement qu'une RPA avec des frais de service moins importants.

### 4.6. Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul des coûts et d'économies

Selon le Protecteur du citoyen, l'indice utilisé par le TAL pour calculer l'augmentation du loyer attribuable aux services offerts par une RPA serait désuet et inadapté à la réalité des RPA, puisque celui-ci serait en deçà de l'accroissement moyen du coût des services offerts.

Le MFQ et le MSSS sont d'avis que l'IPC pour les services de soins de santé reflète mieux la croissance des dépenses pour les principaux services de soutien à domicile offerts en RPA.

Selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), l'IPC des services de soins de santé est plus approprié que l'indice utilisé actuellement, car il reflète mieux les types de services offerts en RPA.

Les centres d'assistance et d'accompagnement aux plaintes (CAAP) – dont la mission est de soutenir les locataires et les proches aidants dans leurs démarches visant à faire respecter leur bail - établis en vertu de la Loi sur les services de santé et les services sociaux<sup>6</sup> et l'Office de la protection du consommateur (OPC) seront consultés dans le cadre d'un examen qui sera réalisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et en étroite collaboration avec le MSSS.

L'IPC pour les services de soins de santé, produit par Statistique Canada, serait publié par le TAL au mois de janvier, comme c'est le cas actuellement pour tous les indices de la grille de fixation de loyer.

#### **4.7 Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée**

##### **Avantages**

- Permet d'assurer la pérennité des services à la personne offerts au sein des RPA en freinant la fermeture des RPA et en évitant la fermeture des unités de soin au sein des RPA;
- Peut être implantée à court terme.

##### **Inconvénients/ Enjeux**

- L'utilisation du nouvel indice se traduira par une augmentation des loyers et des dépenses pour les aînés même si la bonification du CMD en atténuera l'impact.

Cette solution est susceptible d'être jugée insuffisante par les propriétaires de RPA compte tenu que les revenus supplémentaires générés ne sont pas si élevés.

---

<sup>6</sup> Pour plus d'informations concernant les CAAP : <https://caap-capitalnationale.org/tag/services/>.

- Un examen pourrait être réalisé dans les 24 premiers mois d'opération suivant l'entrée en vigueur des changements réglementaires sur les critères de fixation de loyer afin d'évaluer la pertinence d'assurer un meilleur contrôle des prix pour les services rendus par les RPA.
- Cet examen pourrait notamment faire l'état de situation :
  - de la croissance réelle des prix des services à la personne offerts par les RPA;
  - de la rentabilité des RPA et de l'évolution du nombre de fermetures des RPA.

## 5. Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi

Bien que cela soit difficile à quantifier, l'utilisation du nouvel indice pourrait améliorer la santé financière des RPA, leur permettant d'offrir un salaire plus compétitif aux employés offrant des services à la personne et ainsi améliorer leur rétention.

### Grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi (obligatoire)

| ✓                                                                                                                                            | Appréciation <sup>(1)</sup> | Nombre d'emplois touchés |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| <b>Impact favorable sur l'emploi (création nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le(s) secteur(s) touché(s))</b> |                             |                          |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                     |                             | 500 et plus              |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                     |                             | 100 à 499                |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                     |                             | 1 à 99                   |
| <b>Aucun impact</b>                                                                                                                          |                             |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                          |                             | 0                        |
| <b>Impact défavorable (perte nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le(s) secteur(s) touché(s))</b>               |                             |                          |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                     |                             | 1 à 99                   |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                     |                             | 100 à 499                |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                     |                             | 500 et plus              |
| <b>Analyse et commentaires :</b>                                                                                                             |                             |                          |
|                                                                                                                                              |                             |                          |

(1) Il faut cocher la case correspondante à la situation.

## **6. Petites et moyennes entreprises (PME)**

Le projet de Règlement vise l'ensemble des RPA. Toutefois il se pourrait que les petites et moyennes entreprises soient plus limitées dans leurs hausses de loyers.

## **7. Compétitivité des entreprises**

La modification réglementaire n'a pas pour objet de remettre en cause le mode de fixation des loyers au Québec, mais bien d'utiliser un indice plus représentatif de la variation annuelle des coûts des services en RPA, notamment ceux liés à la personne même du locataire. À ce titre, la modification vise à améliorer la santé financière des RPA et ne fragilise donc pas ce secteur d'activités en comparaison avec les autres provinces canadiennes.

Une comparaison interprovinciale des règles de fixation des loyers dans les RPA a été effectuée. Ainsi, à l'instar du Québec, l'Ontario, la Colombie-Britannique, le Manitoba, l'Île-du-Prince-Édouard et l'Alberta ne prévoient aucun plafond légal pour l'augmentation du prix des services dans les RPA. Toutefois, l'Ontario, la Colombie-Britannique, le Manitoba et l'Île-du-Prince-Édouard fixent un taux légal d'augmentation annuel des loyers lesquels n'incluent pas les services offerts.

## **8. Coopération et harmonisation réglementaires**

Une comparaison interprovinciale des règles de fixation des loyers dans les RPA a été effectuée. Ainsi, à l'instar du Québec, l'Ontario, la Colombie-Britannique, le Manitoba, l'Île-du-Prince-Édouard et l'Alberta ne prévoient aucun plafond légal pour l'augmentation du prix des services dans les RPA. Toutefois, l'Ontario, la Colombie-Britannique, le Manitoba et l'Île-du-Prince-Édouard fixent un taux légal d'augmentation annuel des loyers lesquels n'incluent pas les services offerts.

## **9. Fondements et principes de bonne réglementation**

La solution proposée tient compte des consultations auprès des représentants regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA).

## **10. Conclusion**

Cette mesure n'entraîne aucun coût additionnel pour les RPA.

Le mécanisme de fixation de loyer pour les RPA serait ajusté afin de prévoir l'ajout d'un indice d'augmentation des prix spécifique pour les services dédiés à la personne en RPA, et ce, afin de mieux refléter les coûts d'exploitation assumés par les RPA pour offrir ces services.

Le présent changement réglementaire permettra une meilleure reconnaissance des coûts d'exploitation des RPA à l'égard des soins à la personne. L'ajustement du mécanisme de fixation de loyer est complémentaire aux mesures temporaires annoncées dans le cadre du budget 2021-2022 et visant à assurer la pérennité des services dans les RPA.

Afin de limiter l'impact pour les aînés de plus de 70 ans, notamment pour ceux qui ont davantage besoin de services, le gouvernement a annoncé dans le budget 2021-2022 une bonification du taux du CMD de 35 % à 40 %, soit une hausse d'un point de pourcentage à partir de 2022, et ce, jusqu'à 2026.

Cette mesure aura comme avantages d'assurer la pérennité des services à la personne offerts au sein des RPA en freinant la fermeture des RPA et en évitant la fermeture des unités de soin au sein des RPA et pourra être implantée à court terme. Toutefois, elle comporte les inconvénients que l'utilisation du nouvel indice se traduira par une augmentation des loyers et des dépenses pour les aînés même si la bonification du CMD en atténuera l'impact et d'être jugée insuffisante par les propriétaires de RPA.

Enfin, la modification réglementaire n'a pas pour objet de remettre en cause le mode de fixation des loyers au Québec, mais bien d'utiliser un indice plus représentatif de la variation annuelle des coûts des services en RPA, notamment ceux liés à la personne même du locataire. Le nouveau critère ne sera applicable qu'aux demandes de fixation dont l'avis visé à l'article 1942 du Code civil du Québec a été transmis après l'entrée en vigueur du règlement.

## **11. Mesures d'accompagnement**

Les locateurs et les locataires pourront communiquer avec le service de renseignements aux citoyens du TAL en personne, par téléphone ou en ligne afin d'obtenir de l'information sur la fixation de loyer en RPA. Le site web du TAL sera également modifié par l'ajout d'une section spécifique dédiée à ce sujet.

## **12. Personne(s) ressources(s)**

Toute demande de renseignement concernant le projet de règlement peut être adressée à :

### **Sébastien Durand**

Directeur

Direction du développement des programmes d'habitation

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

Téléphone : 418 953-0209

Courriel : [Sebastien.Durand@mamh.gouv.qc.ca](mailto:Sebastien.Durand@mamh.gouv.qc.ca)

### 13. LES ÉLÉMENTS DE VÉRIFICATION CONCERNANT LA CONFORMITÉ DE L'ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

Le responsable de l'élaboration de l'AIR transmet celle-ci au représentant de la conformité des AIR qui doit cocher toutes les cases de la grille, ci-après, portant sur les éléments de vérification de la conformité de l'analyse d'impact réglementaire.

Réalisée tôt en amont, cette vérification de conformité facilite le cheminement du dossier au Conseil des ministres conformément aux exigences<sup>7</sup> de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente.

|              |                                                                                                                                                                                                   |                                     |                          |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>1</b>     | <b>Responsable de la conformité des AIR</b>                                                                                                                                                       | Oui                                 | Non                      |
|              | Est-ce que l'AIR a été soumise au responsable de la conformité des AIR de votre ministère ou organisme?                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>2</b>     | <b>Sommaire exécutif</b>                                                                                                                                                                          | Oui                                 | Non                      |
|              | Est-ce que le sommaire exécutif comprend la définition du problème, la proposition du projet, les impacts, les exigences spécifiques ainsi que la justification de l'intervention?                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|              | Est-ce que les coûts globaux et les économies globales sont indiqués au sommaire exécutif?                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>3</b>     | <b>Définition du problème</b>                                                                                                                                                                     | Oui                                 | Non                      |
|              | Est-ce que la définition du problème comprend la présentation de la nature du problème, le contexte, les causes et la justification de la nécessité de l'intervention de l'État ?                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>4</b>     | <b>Proposition du projet</b>                                                                                                                                                                      | Oui                                 | Non                      |
|              | Est-ce que la proposition du projet indique en quoi la solution projetée est en lien avec la problématique?                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>5</b>     | <b>Analyse des options non réglementaires</b>                                                                                                                                                     | Oui                                 | Non                      |
|              | Est-ce que les solutions non législatives ou réglementaires ont été considérées ou est-ce qu'une justification est présentée pour expliquer les raisons du rejet des options non réglementaires ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>6</b>     | <b>Évaluations des impacts</b>                                                                                                                                                                    |                                     |                          |
| <b>6.1</b>   | <b>Description des secteurs touchés</b>                                                                                                                                                           | Oui                                 | Non                      |
|              | Est-ce que les secteurs touchés ont été décrits (le nombre d'entreprises, nombre d'employés, le chiffre d'affaires)?                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>6.2</b>   | <b>Coûts pour les entreprises</b>                                                                                                                                                                 |                                     |                          |
| <b>6.2.1</b> | <b>Coûts directs liés à la conformité aux règles</b>                                                                                                                                              | Oui                                 | Non                      |
|              | Est-ce que les coûts <sup>8</sup> directs liés à la conformité aux règles ont été quantifiés en \$?                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>6.2.2</b> | <b>Coûts liés aux formalités administratives</b>                                                                                                                                                  | Oui                                 | Non                      |
|              | Est-ce que les coûts <sup>2</sup> liés aux formalités administratives ont été quantifiés en \$?                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>6.2.3</b> | <b>Manques à gagner</b>                                                                                                                                                                           | Oui                                 | Non                      |
|              | Est-ce que les coûts <sup>2</sup> associés aux manques à gagner ont été quantifiés en \$?                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>6.2.4</b> | <b>Synthèse des coûts pour les entreprises (obligatoire)</b>                                                                                                                                      | Oui                                 | Non                      |
|              | Est-ce que le tableau synthèse des coûts <sup>2</sup> pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR en \$?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>6.3</b>   | <b>Économies pour les entreprises (obligatoire)</b>                                                                                                                                               | Oui                                 | Non                      |

<sup>7.</sup> Pour plus de détail sur le contenu de chacune des sections de l'AIR, il faut consulter le guide de l'AIR.

<sup>8.</sup> S'il n'y a aucun coût ni d'économie, l'estimation est considérée 0 \$.

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |                          |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|            | Est-ce que le tableau sur les économies <sup>2</sup> pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR en \$?                                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>6.4</b> | <b>Synthèse des coûts et des économies (obligatoire)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | Oui                                 | Non                      |
|            | Est-ce que le tableau synthèse sur les coûts et les économies pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR?                                                                                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>6.5</b> | <b>Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies</b>                                                                                                                                                                                                                                                | Oui                                 | Non                      |
|            | Est-ce que l'analyse présente les hypothèses utilisées afin d'estimer les coûts et les économies pour les entreprises?                                                                                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>6.6</b> | <b>Élimination des termes imprécis dans les sections portant sur les coûts et les économies</b>                                                                                                                                                                                                                         | Oui                                 | Non                      |
|            | Est-ce que les termes imprécis tels que « impossible à calculer, coût faible, impact négligeable » dans cette section portant sur les coûts et les économies pour les entreprises ont été éliminés?                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>6.7</b> | <b>Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul de coûts et d'économies dans le cas du projet de loi ou du projet de règlement</b>                                                                                                                                                                   | Oui                                 | Non                      |
|            | Est-ce que le processus de consultation pour les hypothèses de calcul de coûts et d'économies a été prévu?                                                                                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|            | <p>Au préalable : <input checked="" type="checkbox"/> (cocher)</p> <p>Durant la période de publication préalable du projet de règlement à la <i>Gazette officielle du Québec</i> ou lors la présentation du projet de loi à l'Assemblée nationale <input type="checkbox"/> (cocher)</p>                                 |                                     |                          |
| <b>6.8</b> | <b>Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée</b>                                                                                                                                                                                                                                             | Oui                                 | Non                      |
|            | Est-ce que l'AIR fait état des autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée pour l'ensemble de la société (entreprises, citoyens, gouvernement, etc.)?                                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>7</b>   | <b>Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   | Oui                                 | Non                      |
|            | Est-ce que la grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi a été insérée à l'AIR?                                                                                                                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|            | Est-ce que l'effet anticipé sur l'emploi a été quantifié et la case correspondante à la grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi cochée?                                                                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>8</b>   | <b>Petites et moyennes entreprises (PME)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            | Oui                                 | Non                      |
|            | Est-ce que les règles ont été modulées pour tenir compte de la taille des entreprises ou dans le cas contraire est-ce que l'absence de dispositions spécifiques aux PME a été justifiée?                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>9</b>   | <b>Compétitivité des entreprises</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Oui                                 | Non                      |
|            | Est-ce qu'une analyse comparative des règles avec des principaux partenaires commerciaux du Québec a été réalisée?                                                                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>10</b>  | <b>Coopération et harmonisation réglementaires</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | Oui                                 | Non                      |
|            | Est-ce que des mesures ont été prises afin d'harmoniser les règles entre le Québec et l'Ontario lorsqu'applicable et, le cas échéant, avec les autres partenaires commerciaux ou est-ce que l'absence de dispositions particulières en ce qui concerne la coopération et l'harmonisation réglementaire a été justifiée? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>11</b>  | <b>Fondements et principes de bonne réglementation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  | Oui                                 | Non                      |
|            | Est-ce que l'analyse fait ressortir dans quelle mesure les règles ont été formulées en respectant les principes de bonne réglementation et les fondements de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente?                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>12</b>  | <b>Mesures d'accompagnement</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Oui                                 | Non                      |
|            | Est-ce que les mesures d'accompagnement qui aideront les entreprises à se conformer aux nouvelles règles ont été décrites ou est-ce qu'il est indiqué clairement qu'il n'y a pas de mesures d'accompagnement prévues?                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |