

ÉTUDE DES CRÉDITS BUDGÉTAIRES 1992-1993

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES

Séance du 30 avril 1992

Demande de renseignements supplémentaires

1. Cour municipale

Quel est le nombre de municipalités qui se sont dotées de cour municipale depuis l'adoption de la Loi sur les cours municipales?

M. Dufour (Jonquière), 30 avril 1992

ÉTUDE DES CRÉDITS BUDGÉTAIRES 1992-1993

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES

(SECTEUR HABITATION)

Séance du 14 avril 1992

Demandes de renseignements supplémentaires

programme 9: Conciliation entre locataires et propriétaires

1. Document demandé: Le nombre de causes intentées par les locataires en 1991 comparativement à 1990. ✓
2. Document demandé: Guide qui explique le fonctionnement de la méthode de calcul utilisée pour évaluer les facteurs qui servent à fixer l'augmentation du loyer. ✓

programme 8: Société d'habitation du Québec

(Feuille annexée)

Demandes de M. Paré (Shefford)

ÉTUDE DES CRÉDITS - HABITATION

Commentaires sur les demandes de
renseignements généraux de l'Opposition officielle

- 1- À propos de la demande no 3 portant sur la liste des voyages hors-Québec:
 - . le ministère a répondu en donnant la liste hors-Canada
 - . SPÉCIFIER et redemander HORS-QUÉBEC
(note: "on voyage également au Canada")
- 2- À propos de la demande no 7 portant sur les frais de transport, d'hébergement et de repas:
 - . DEMANDER la ventilation des dépenses telle que spécifiée aux 3e, 4e et 5e points.
 - . Cette ventilation vaut autant pour la SHQ que pour la Régie du logement.
- 3- À propos de la demande no 10 portant sur les cotisations de clubs privés:
 - . le ministère (la SHQ) nous renvoie au Conseil du Trésor
 - . REFORMULER la demande car le CT ne répond que pour lui et que ce sont chacun des organismes ou ministère qui doivent fournir ces données
- 4- À propos de la demande no 15 portant sur les tarifs (droits et permis);
 - . la Régie du logement refuse de répondre prétextant que c'est non-applicable aux crédits (!!!!)
 - . REFORMULER LA DEMANDE
(La SHQ y a répondu)



REPONSES AUX DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS SUPPLEMENTAIRES DE L'OPPOSITION LORS DE L'ETUDE DES CREDITS DU SECTEUR DE L'HABITATION

Régie du logement:

Conciliation entre locataires et propriétaires:

11 592 causes ont été entreprises par les locataires en 1991
comparativement à 11 662 en 1990.

Guide de fixation de loyer (ci-joint)

Ventilation des dépenses reliées au transport, à l'hébergement et aux repas:

Transport:	167 419 \$
Hébergement et repas:	134 969 \$

Liste des tarifs (droits et permis):

Il n'existe aucune tarification (droits et permis) établie par la
Régie du Logement.

FIXATION DE LOYER

1992

Proposition d'un barème de taux d'ajustement

Direction de la planification
et de la recherche

Régie du logement

Janvier 1992

AVANT-PROPOS

Annuellement, la Régie du logement doit établir les taux d'ajustement qui serviront à déterminer l'augmentation du loyer des logements qui font l'objet d'une demande de fixation devant elle.

La fixation de loyer est le corollaire inévitable du droit au maintien dans les lieux (1657 C.c.). Elle protège le locataire contre une éventuelle hausse de loyer abusive visant à l'évincer. Elle permet au propriétaire de transmettre dans le loyer les augmentations de coûts d'exploitation, le coût des travaux de réparations majeures et, enfin, elle prévoit un ajustement du rendement du capital investi dans son immeuble.

Les avis d'augmentation de loyer, les délais de chacune des parties pour aviser, accepter ou refuser les augmentations de loyer sont prévus à l'article 1658 et suivants du Code civil. L'article 1658.15 de cette sous-section se lit comme suit : «Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de révision de loyer détermine le loyer exigible conformément aux règlements».

C'est dans le «Règlement sur les critères de fixation ou de révision de loyer» (c.[R-8.1, r.1.01]) que l'on trouve une description des variables de la méthode, ainsi que des taux d'ajustement (ANNEXE 1). C'est donc pour répondre à l'obligation de mettre à jour l'ANNEXE 1 contenant les taux d'ajustement que la Régie, par sa Direction de la planification et de la recherche, présente un barème de taux d'ajustement pour la fixation 1992.

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	i
TABLE DES MATIÈRES	ii
LISTE DES TABLEAUX	iv
INTRODUCTION	vi
1. LA MÉTHODE DE FIXATION DES LOYERS	1
1.1 La philosophie de la fixation des loyers	1
1.2 Deux principes de base	1
1.2.1 Le loyer de base	1
1.2.2 La période considérée	1
1.3 La méthode de fixation	2
1.3.1 Ajustement des dépenses d'exploitation	2
1.3.1.1 Taxes foncières, de services et le coût des assurances	2
1.3.1.2 Autres frais (énergie, entretien, gestion)	2
1.3.2 Ajustement des dépenses d'immobilisation	2
1.3.3 Ajustement du revenu net	3
2. TAUX D'AJUSTEMENT PROPOSÉS POUR 1992	5
Introduction	5
2.1 Taux applicable au mazout	5
2.1.1 Définition	5
2.1.2 Objectif	5
2.1.3 Méthodologie	5
2.1.4 Résultats	6
2.1.5 Proposition	7
2.2 Taux applicable à l'électricité.....	7
2.2.1 Définition	7
2.2.2 Objectif	7
2.2.3 Méthodologie	7
2.2.3.1 Le tarif domestique (D).....	7
2.2.3.2 Le tarif général petite puissance (G)	8
2.2.3.3 Le tarif <i>bi-énergie</i> (B)	8
2.2.3.4 Le tarif <i>bi-énergie</i> général (BG)	9
2.2.3.5 Le tarif <i>bi-énergie</i> mensuel (BM)	9

2.2.4	Résultats	10
2.2.5	Proposition	10
2.3	Taux applicable au gaz naturel	11
2.3.1	Définition	11
2.3.2	Objectif	11
2.3.3	Méthodologie	11
2.3.4	Résultats	12
2.3.5	Proposition	12
2.4	Taux applicable aux frais d'entretien	12
2.4.1	Définition	12
2.4.2	Objectif	12
2.4.3	Méthodologie	12
2.4.3.1	Évolution de la rémunération hebdomadaire moyenne	13
2.4.3.2	Évolution des prix des produits d'entretien	13
2.4.3.3	Évolution du coût des réparations locatives	14
2.4.3.4	Calcul d'un taux d'ajustement unique	15
2.4.4	Résultats	17
2.4.5	Proposition	17
2.5	Taux applicable aux frais de gestion	17
2.5.1	Définition	17
2.5.2	Objectif	17
2.5.3	Méthodologie	17
2.5.4	Résultats	18
2.5.5	Proposition	18
2.6	Taux applicable aux dépenses d'immobilisation	18
2.6.1	Définition	18
2.6.2	Objectif	18
2.6.3	Méthodologie	19
2.6.4	Résultats	19
2.6.5	Proposition	19
2.7	Taux applicable au revenu net	19
2.7.1	Définition	19
2.7.2	Objectif	20
2.7.3	Méthodologie	20
2.7.4	Résultats	21
2.7.5	Proposition	22
2.8	Comparaison des taux d'ajustement	22
	Conclusion	22
	RECOMMANDATION	23

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 :	Prix de détail moyen du combustible à fournaise dans six villes du Québec, janvier à décembre 1990 et janvier à décembre 1991 (cents par litre)	6
Tableau 2 :	Répartition des logements loués dans les six régions métropolitaines du Québec en 1986	6
Tableau 3 :	Indices de prix de l'électricité incluant les taxes, Québec, 1990 et 1991	8
Tableau 4 :	Évolution annuelle moyenne (de janvier à décembre) des tarifs <i>bi-énergie</i> (B) et <i>bi-énergie</i> général (BG) entre 1990 et 1991 (prix incluant taxes)	9
Tableau 5 :	Moyenne annuelle (janvier-décembre) du tarif <i>bi-énergie</i> mensuel (BM), 1990 et 1991	10
Tableau 6 :	Tarif domiciliaire du gaz naturel au Québec, de janvier à décembre 1990 et 1991, pour une consommation type de 3 800 m ³ par année	11
Tableau 7 :	Rémunération hebdomadaire moyenne des salariés, ensemble des activités, Québec, 1990 et 1991	13
Tableau 8 :	Évolution de l'indice des prix des produits d'entretien au Québec entre janvier-décembre 1990 et janvier-décembre 1991	14
Tableau 9 :	Évolution de l'indice du coût des réparations locatives au Canada entre janvier-décembre 1990 et janvier-décembre 1991	15
Tableau 10 :	Évolution des trois composantes des frais d'entretien entre 1990 et 1991	15
Tableau 11 :	Part de chaque composante par rapport à l'ensemble des frais d'entretien selon le nombre de logements par immeuble en 1980(%)	16

Tableau 12 :	Variation moyenne des frais d'entretien selon le nombre de logements par immeuble, région métropolitaine de Montréal et de Québec, 1986	16
Tableau 13 :	Rémunération hebdomadaire moyenne des salariés, secteur des finances, assurances et affaires immobilières, Québec, 1990 et 1991	18
Tableau 14 :	Taux d'intérêt sur les certificats de placement garantis à 5 ans des sociétés de fiducie au Québec, janvier à décembre 1991	19
Tableau 15 :	Taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires ordinaires à cinq ans (%)	21
Tableau 16 :	Calcul du taux d'ajustement du revenu net lié aux taux d'intérêt hypothécaires	21
Tableau 17 :	Comparaison des taux d'ajustement, 1988 à 1992	22
Tableau 18 :	Grille des taux d'ajustement proposés pour la fixation 1992	23

INTRODUCTION

L'objet de ce texte est de présenter le barème des taux d'ajustement qui serviront à la fixation des loyers des baux qui se termineront entre le 1^{er} avril 1992 et le 31 mars 1993. Ces taux doivent être rendus publics le plus tôt possible car les propriétaires commenceront à émettre les avis de hausses de loyer dès la fin de 1991 et surtout à partir du début de janvier 1992, conformément aux dispositions prévues aux articles 1658 à 1658.22 du Code civil. Les premiers mois de chaque année constituent donc la période de pointe pour les préposés aux renseignements de la Régie, qui doivent répondre à plusieurs milliers de clients voulant connaître les nouveaux taux. C'est la raison pour laquelle le barème des taux doit être arrêté à ce moment-ci.

On trouvera au chapitre 1 un bref exposé de la méthode de fixation : philosophie, principes de base et variables de la méthode.

Le chapitre 2 permettra de présenter une définition de chaque variable, les données permettant d'en suivre l'évolution et le taux d'ajustement proposé.

Finalement, un barème des taux est recommandé pour adoption et inclusion dans le Règlement sur les critères de fixation ou de révision de loyer.

1. LA MÉTHODE DE FIXATION DES LOYERS

1.1 La philosophie de la fixation des loyers au Québec

La fixation des loyers au Québec repose sur le droit du locataire au maintien dans les lieux et sur son corollaire, le contrôle des hausses de loyer abusives. Ce droit au maintien dans les lieux assure au locataire l'accès à un bien essentiel en tempérant l'exercice sans entrave du droit de propriété.

Si la méthode de fixation prévient les hausses abusives de loyer, elle prévoit par contre la transmission des hausses de coûts d'exploitation dans les loyers. Elle compte aussi une rémunération raisonnable du travail de gestion du propriétaire. Elle prévoit également l'indexation du revenu net et, enfin, un ajustement pour les dépenses d'immobilisation (réparations majeures, addition de nouveaux services).

L'approche québécoise en matière de fixation des loyers ne représente donc pas un contrôle universel des loyers, mais plutôt une approche souple et ponctuelle. La Régie intervient seulement si on le lui demande à la suite d'une mésentente entre les parties lors du renouvellement des conditions d'un bail.

1.2 Deux principes de base

1.2.1 Le loyer de base

Le loyer de base du logement n'est pas remis en cause par la méthode. Ce loyer, c'est le montant le plus bas payé au cours des 12 mois qui précèdent la fin du bail existant. On considère que ce loyer, négocié librement sur le marché, à l'origine, représente lors de chaque renouvellement de bail le montant auquel des ajustements sont apportés. La fixation se fait à partir de ce montant sans qu'il y ait comparaison avec d'autres logements.

1.2.2 La période considérée

La période considérée pour fins de calcul des dépenses est «la période de 12 mois consécutifs qui se termine le 31 mars précédant le terme du bail» (c.(R-8.1, r.1.01)). Pour un bail se terminant en juin 1992, par exemple, la période s'étend du 1 avril 1991 au 31 mars 1992. La méthode de fixation a pour objectif d'ajuster les loyers en fonction des dépenses effectuées durant cette période.

1.3 La méthode de fixation

La méthode de fixation prend en compte trois types d'ajustements pour déterminer le niveau final d'un loyer en fixation : l'ajustement des dépenses d'exploitation, l'ajustement des dépenses d'immobilisation et l'ajustement du revenu net.

1.3.1 Ajustement des dépenses d'exploitation

Il y a deux types de dépenses d'exploitation : «les taxes foncières, de services et le coût des assurances» et les «autres frais».

1.3.1.1 Taxes foncières, taxes de services et coût des assurances

L'ajustement pour ces taxes et l'assurance est effectué à partir des montants réels facturés pour l'immeuble. Il suffit de calculer la variation réelle d'une année à l'autre. Pour la fixation 1992, l'écart entre les coûts pour l'année fiscale qui s'écoule du 1er avril 1991 au 31 mars 1992 et les coûts pour l'année fiscale qui précède sera calculé.

1.3.1.2 Autres frais (énergie, entretien, gestion)

L'ajustement de ces postes est effectué en appliquant aux frais réels encourus durant la dernière année (avril 1991 à mars 1992) un taux d'ajustement établi à partir de l'étude de l'évolution réelle des prix en 1991. Comme ces frais peuvent varier fortement d'une période de l'année à l'autre, le recours aux indices a pour effet d'éviter des ajustements brusques de loyer, à la hausse comme à la baisse.

1.3.2 Ajustement des dépenses d'immobilisation

Dans une perspective de maintien, voire d'amélioration, du stock de logements locatifs, la méthode accorde à l'égard de ces dépenses, considérées comme un ajout à la valeur de l'immeuble, un taux de rendement supérieur de 1% au taux accordé par les sociétés de fiducie pour un dépôt à moyen terme (cinq ans). La méthode vise ainsi à traiter le propriétaire comme un investisseur qui, sans rechercher un rendement très élevé, s'attend à une rémunération raisonnable pour les sommes qu'il investit.

1.3.3 Ajustement du revenu net

Le revenu net (revenu brut potentiel de l'immeuble moins les dépenses d'exploitation) reflète la valeur de l'immeuble et il est ajusté en fonction de la variation des taux d'intérêt (hypothécaires) et, lorsque la conjoncture le permet, en fonction d'une perspective d'appréciation de la valeur de l'immeuble.

Le chapitre 2 propose un examen des taux d'ajustement proposés pour la fixation 1992 ainsi qu'un tableau comparatif des taux d'ajustement adoptés depuis 1988.

2. TAUX D'AJUSTEMENT PROPOSÉS POUR 1992

Ce chapitre présente les taux d'ajustement des différentes variables qui sont considérées dans la méthode de fixation. Ainsi, après avoir déterminé les taux qui s'appliquent aux dépenses d'énergie (mazout, électricité et gaz), qui couvrent principalement le chauffage et l'éclairage d'un logement, les taux d'ajustement applicables aux frais d'entretien et aux frais de gestion sont calculés. Par la suite, nous établissons les taux d'ajustement des dépenses pour fins d'améliorations et de réparations majeures puis nous arrêtons le taux d'ajustement du revenu net.

2.1 Taux applicable au mazout

2.1.1 Définition

Le mazout représente une source importante d'énergie pour certains logements et une part non négligeable des dépenses d'exploitation d'un immeuble. Il est utilisé principalement pour le chauffage et dans une proportion moindre pour la production de l'eau chaude.

2.1.2 Objectif

L'objectif poursuivi est de mesurer la variation sur une base annuelle du prix du mazout au Québec entre 1990 et 1991 et de s'assurer que celle-ci soit représentative des changements de prix observés sur le marché.

2.1.3 Méthodologie

La Régie utilise, comme base de calcul, la variation du prix de détail moyen du combustible à fournaise dans les six plus grandes villes du Québec, entre janvier-décembre 1990 et janvier-décembre 1991 (tableau 1). Comme chacune des villes prises en considération présente une variation particulière du prix du mazout, l'objectif d'établir un taux de variation applicable à l'ensemble du Québec requiert la pondération des résultats obtenus. À cet égard, à l'aide des données du recensement de 1986, le tableau 2 montre la répartition des logements en location dans les six régions métropolitaines où se situent les villes de l'enquête.

En multipliant les variations de prix observées dans ces six régions par l'importance relative de ces régions dans le parc de logements considéré (le poids de la région) et en faisant la somme, on obtient le résultat recherché, c'est-à-dire, la variation globale pondérée du prix du mazout pour le Québec.

Comme ces régions regroupent près de 78 % du parc de logements locatifs au Québec, elles sont représentatives de l'ensemble de ce parc.

Tableau 1

Prix de détail moyen du combustible à fournaise dans six villes du Québec, janvier à décembre 1990 et janvier à décembre 1991 (cents par litre).

Villes	Moyenne année 1990	Moyenne année 1991*	Variation (%)
Québec	38,5	42,4	10,1
Hull	40,3	43,4	7,6
Montréal	36,4	40,7	11,8
Sherbrooke	36,9	43,6	18,1
Trois-Rivières	36,5	41,2	13,0
Chicoutimi-Jonquière	39,1	44,9	14,7

* Les moyennes 1991 sont estimées à partir de l'observation des neuf premiers mois, les trois autres étant des projections.

Source : Statistique Canada, catalogue 62-010, Prix à la consommation et indices des prix, tableau 22: Prix de détail moyen du combustible à fournaise en cents/litre (Québec et Montréal); les données pour Chicoutimi, Trois-Rivières, Sherbrooke et Hull sont disponibles sur demande auprès de cet organisme.

Tableau 2

Répartition des logements loués dans les six régions métropolitaines du Québec en 1986.

Régions (RMR)	Nombre de logements (000)	Importance relative (%)
Québec	102	12,6
Hull	28	3,4
Montréal	617	76,0
Sherbrooke	24	3,0
Trois-Rivières	21	2,6
Chicoutimi-Jonquière	20	2,5
Total	812	100,0

Source : Statistique Canada, Recensement 1986.

2.1.4 Résultats

En effectuant les calculs décrits plus haut, on obtient une variation globale pondérée de 11,7 % qui est représentative des variations du prix du combustible à fournaise au Québec.

2.1.5 Proposition

Appliquer au mazout un taux d'ajustement de 11,7% pour 1992.

2.2 Taux applicables à l'électricité

2.2.1 Définition

L'électricité représente une source importante d'énergie pour la plupart des logements au Québec. A ce titre, elle joue habituellement un rôle clé dans le chauffage, la production d'eau chaude ou l'éclairage des immeubles et elle contribue ainsi aux dépenses d'exploitation. Cette contribution dépend du prix de l'électricité. Celui-ci n'est pas unique puisque Hydro-Québec, le principal fournisseur d'électricité au Québec, établit divers tarifs qui varient principalement en fonction du niveau de la consommation des abonnés.

2.2.2 Objectif

L'objectif consiste à mesurer les variations du prix de l'électricité aux différents tarifs qui s'appliquent au secteur résidentiel locatif au Québec entre l'année 1990 et l'année 1991.

2.2.3 Méthodologie

Plusieurs tarifs d'électricité sont pris en considération. Ce sont, le tarif domestique (D), le tarif général petite puissance (G), le tarif bi-énergie (B), le tarif bi-énergie général (BG) et le tarif bi-énergie mensuel (BM). Les variations de ces tarifs sont calculées sur la base des prix et des mécanismes d'indexation décrétés par Hydro-Québec (tableau 3 et suivants).

2.2.3.1 Le tarif domestique (D)

Le tarif domestique sert à facturer l'électricité utilisée exclusivement à des fins d'habitation, lorsqu'elle est comptée sur une base individuelle (un compteur par logement) ou sur une base collective (un compteur par immeuble). D'après les résultats obtenus lors des calculs de fixation de l'année 1987, l'électricité est facturée au tarif D dans plus de 80% des logements dont les loyers ont été fixés et pour lesquels il y avait une dépense d'électricité.

Tel qu'établie par Hydro-Québec, l'augmentation, avant taxes, du prix de l'électricité au tarif domestique a été de 7,5% en mai 1990 et de 7,0% en mai 1991. Toutefois, depuis le 1er janvier 1991, la société d'état doit ajouter aux factures d'électricité la taxe fédérale de 7% sur les produits et services (TPS), ainsi que la taxe de vente provinciale qui été ramenée de 9% à 8%.

En définissant un indice de prix dont la valeur avant taxes est égale à 100 en janvier 1989, les augmentations décrites ci-haut fournissent des indices annuels moyens après taxes de 119,6 pour 1990 (janvier-décembre) et de 135,9 pour 1991 (tableau 3). Le taux d'ajustement calculé à partir de ces taux est de 13,6%.

Tableau 3
Indices de prix de l'électricité incluant les taxes, Québec, 1990 et 1991.

Tarif		1990	1991	Variation %
Domestique	(D) ¹	119,6	135,9	13,6
Petite puissance	(G)	119,0	135,2	13,6

¹ Codification utilisée par Hydro-Québec sur les relevés de compte.

Source : Hydro-Québec, Règlement tarifaire no 499 établissant les tarifs d'électricité et les conditions de leur application.

2.2.3.2 Le tarif général petite puissance (G)

Ce tarif s'applique à un nombre limité de cas où la consommation d'électricité, comptée sur une base collective, ne sert pas exclusivement à des fins d'habitation.

L'augmentation du prix de l'électricité à ce tarif en mai 1990 a été établie par Hydro-Québec à 7,5 % tandis que celle de 1991 s'est chiffrée à 7,0% (tableau 3). En incluant les taxes, les indices calculés sur une base annuelle donnent 119,0 pour 1990 et 135,2 pour 1991. Le taux d'ajustement obtenu est donc de 13,6%.

2.2.3.3 Le tarif bi-énergie (B)

Le tarif bi-énergie s'applique à un nombre limité de cas où l'électricité est utilisée comme source principale d'énergie et le mazout comme source d'appoint. Ce tarif qui suppose un niveau minimal de consommation a été remplacé par le tarif bi-énergie général (BG), mais demeure en vigueur pour tous les abonnés inscrits avant la date de remplacement.

La variation de ce tarif, établie deux fois l'an, dépend de l'évolution du prix du mazout n° 2 à Montréal ou de l'indice des prix à la consommation, selon le moindre des deux, d'après une formule définie par Hydro-Québec; la variation provient du rapport entre les prix de l'électricité à ce tarif entre les mois de janvier et juillet de l'année. La variation obtenue pour le tarif B, laquelle est calculée sur une base de vingt-quatre mois, entre 1990 et 1991, s'établit à 24,0 % (tableau 4) une fois les taxes prises en compte.

Tableau 4

Évolution annuelle moyenne (de janvier à décembre) des tarifs *bi-énergie* (B) et *bi-énergie* général (BG) entre 1990 et 1991 (prix incluant taxes).

	Tarif (B)		Tarif (BG)	
	1990	1991	1990	1991
¢/kwh	2,09	2,59	3,21	3,66
Variation (%)	24,0		13,9	

Source : Hydro-Québec, Règlement tarifaire no. 499 établissant les tarifs d'électricité et les conditions de leur application.

2.2.3.4 Le tarif *bi-énergie* général (BG)

Ce tarif est équivalent au tarif *bi-énergie* (B) et devait le remplacer graduellement. Toutefois, comme les autres tarifs *bi-énergie*, il sera éventuellement remplacé par le tarif DT, lequel est apparenté au tarif domestique.

La variation du prix de l'électricité à ce tarif est de 13,9 % entre l'année 1990 et l'année 1991, le prix du kilowatt-heure (incluant les taxes) étant passé en moyenne de 3,21 ¢ à 3,66 ¢ au cours de cette période (tableau 4).

2.2.3.5 Le tarif *bi-énergie* mensuel (BM)

Le tarif *bi-énergie* mensuel s'adresse à des cas particuliers et sera également remplacé par le tarif domestique *bi-énergie* (DT).

La variation du prix de l'électricité à ce tarif est calculée à partir des taux de janvier et juillet 1990 et 1991 fournis par Hydro-Québec (tableau 5). Le prix de la deuxième tranche de ce tarif dépend de l'évolution du prix du mazout n° 2 ou de l'indice des prix à la consommation, selon le moindre des deux, d'après la formule établie par Hydro-Québec. La variation calculée de ce tarif au cours de la période provient du rapport entre les prix de l'électricité au

cours des deux années d'observation. Une augmentation totale de 18,7% est ainsi calculée entre 1990 et 1991 (tableau 5).

Tableau 5

Moyenne annuelle (janv.-déc.) du tarif *bi-énergie* mensuel (BM), 1990 et 1991.

Tranche de consommation	Tarif (BM)		Variation %
	1990	1991	
Redevance moyenne (\$/mois)	9,97	10,64	6,7
Première tranche ¹ (¢/kwh)	3,94	4,22	7,0
Deuxième tranche (¢/kwh)	2,19	2,56	16,9
Variation ²			11,9
Variation incluant les taxes ²			18,7

1 Première tranche : 1 200 premiers kilowattheures.

Deuxième tranche : le reste de l'énergie consommée.

2 Ce taux est obtenu en maintenant constante la consommation d'électricité sur un compte de 100 \$ en janvier 1989.

Source : Hydro-Québec, Règlement tarifaire no 499 établissant les tarifs d'électricité et les conditions de leur application.

2.2.4 Résultats

Les tableaux 3, 4 et 5 présentent les taux d'ajustement des divers tarifs d'électricité obtenus. Le tarif domestique (D) ainsi que le tarif général petite puissance (G) augmentent de 13,6 %. Les tarifs *bi-énergie* (B), *bi-énergie* général (BG) et *bi-énergie* mensuel (BM) sont respectivement haussés de 24,0%, 13,9% et 18,7%. L'analyse des tarifs DT et BE fournit des résultats sensiblement équivalents à ceux des tarifs D et BG en ce qui a trait aux pourcentages de variations annuelles. Ainsi, il est recommandé que les taux d'ajustements applicables aux tarifs DT et BE soient respectivement les mêmes que ceux des tarifs D et BG. Le taux d'ajustement enfin retenu pour la catégorie «autres tarifs», c'est-à dire toutes autres situations possibles, est le même que pour le tarif domestique.

2.2.5 Proposition

Appliquer aux divers tarifs d'électricité les taux d'ajustement suivants pour 1992 :

-	tarif domestique (D ou DT) :	13,6 %
-	tarif général petite puissance (G) :	13,6 %
-	tarif <i>bi-énergie</i> (B) :	24,0 %
-	tarif <i>bi-énergie</i> général (BG ou BE) :	13,9 %
-	tarif <i>bi-énergie</i> mensuel (BM) :	18,7 %
-	autres tarifs :	13,6 %

2.3 Taux applicable au gaz naturel

2.3.1 Définition

Le gaz naturel constitue aussi une source d'énergie importante pour plusieurs logements au Québec et fait partie des dépenses d'exploitation d'un immeuble. Il sert essentiellement au chauffage des logements et de l'eau.

2.3.2 Objectif

L'objectif poursuivi est de mesurer les variations de prix du gaz naturel et de s'assurer que celles-ci s'appliquent au secteur résidentiel locatif et soient représentatives des changements de coûts assumés par les propriétaires du Québec entre les deux périodes étudiées.

2.3.3 Méthodologie

Le tarif n° 2 du gaz naturel, qui s'applique à un service de vente domiciliaire desservant un logement ou un immeuble à vocation domiciliaire, est retenu aux fins de ce calcul. Selon la Régie du gaz naturel, près de 98% des clients de Gaz Métropolitain dans le secteur résidentiel sont abonnés à ce tarif; la variation du prix du gaz naturel à ce tarif est donc représentative des changements de coût de cette source d'énergie.

Tableau 6
Tarif domiciliaire du gaz naturel au Québec, de janvier à décembre 1990 et 1991, pour une consommation type de 3 800 m³ par année.

Période	Prix unitaire moyen du gaz (¢/m ³)
moyenne de 1990 (incluant les taxes)	31,4
moyenne de 1991 (incluant les taxes)	35,0
Variation en pourcentage	11,7 %
Source : Gaz métropolitain, Règlement tarifaire D-91-43.	

La variation annuelle du prix du gaz naturel entre 1990 et 1991 est basée sur des observations relevées à chaque mois pendant toute la période (tableau 6). Le prix considéré pour 1990 est le prix unitaire moyen du gaz naturel au tarif no 2 tel qu'établi par Gaz Métropolitain, en incluant les taxes. Le prix observé

pour 1991 provient aussi de Gaz Métropolitain. Il tient compte des ajustements relatifs au transport, survenus en février et en août ainsi que d'une hausse de 4 % accordée par la Régie du gaz en octobre.

2.3.4 Résultats

Le prix du gaz naturel au Québec connaît une hausse de 11,7 % entre 1990 et 1991.

2.3.5 Proposition

Appliquer au gaz naturel un taux d'ajustement de 11,7 % pour 1991.

2.4 Taux applicable aux frais d'entretien

2.4.1 Définition

Cette composante des dépenses d'exploitation comprend les frais d'entretien et les frais de services. On entend par frais d'entretien les frais encourus pour les réparations mineures, le maintien en bon état et l'entretien des lieux ainsi que les diverses fournitures, dont les produits nécessaires à l'entretien, le matériel utilisé pour les réparations mineures, etc. Les frais de services se composent des salaires des employés de services et de diverses contributions à des régimes de rentes ou avantages sociaux.

2.4.2 Objectif

Il s'agit de mesurer la variation des coûts des composantes des frais d'entretien entre l'année 1990 et l'année 1991 afin d'établir un taux d'ajustement global pour les frais d'entretien.

2.4.3 Méthodologie

Afin de mesurer cette variation, trois composantes des frais d'entretien sont retenues : la rémunération hebdomadaire moyenne au Québec, les prix des produits d'entretien et les coûts des réparations locatives. Ces trois composantes sont considérées représentatives de l'évolution de l'ensemble des coûts de ce poste.

Il s'agit, dans un premier temps, d'établir l'évolution des coûts pour chacune des composantes de ce poste. Dans un deuxième temps ces coûts sont pondérés par leur importance relative dans la structure des frais d'entretien d'un immeuble locatif, en tenant compte de la taille des immeubles (nombre de logements). La troisième étape du calcul consiste à prendre en considération la structure du parc de logements locatifs (le nombre de logements pour certaines tailles d'immeuble) afin d'établir une somme pondérée des trois composantes retenues.

2.4.3.1 Évolution de la rémunération hebdomadaire moyenne

Le tableau 7 ci-dessous présente l'évolution de la rémunération hebdomadaire au Québec, dans l'ensemble des activités, entre 1990 et 1991. En 1990, le salaire moyen se situait à 502,03 \$. En 1991, il se chiffre à 532,55 \$ en moyenne, en hausse de 6,1 %.

Tableau 7
Rémunération hebdomadaire moyenne des salariés, ensemble des activités, Québec, 1990 et 1991

	1990 (\$)	1991* (\$)	Variation (%)
Rémunération	502,03	532,55	6,1

* Les moyennes 1991 sont estimées à partir de l'observation des sept premiers mois, les autres étant des prévisions.

Source : Statistique Canada, Catalogue 72-002, Emplois, gains et durée du travail, tableau 2,2, série L25489.

2.4.3.2 Évolution des prix des produits d'entretien

L'indice des prix des produits d'entretien a été développé à l'aide de l'indice des prix à la consommation et des poids relatifs de certains produits particuliers (tableau 8). Les trois rubriques choisies pour le calcul de l'indice sont «détergents et savon (sauf pour soins personnels)», «produits de nettoyage et de polissage» et «produits chimiques spéciaux». À l'aide des poids relatifs de chacune de ces composantes dans l'ensemble de ce poste, un indice global est calculé pour l'année 1990 (110,5) et l'année 1991 (120,2) (tableau 8).

Tableau 8
Évolution de l'indice des prix des produits d'entretien au Québec entre janvier-décembre 1990 et janvier-décembre 1991.

Composante ¹	Pondération ²	1990	1991*
Détersif et savon (sauf pour les soins personnels)	0,48	106,1	121,5
Produits de nettoyage et de polissage	0,25	111,9	116,7
Produits chimiques ménagers spéciaux	0,27	117,2	121,2
Produits d'entretien (indice pondéré)	1,00	110,5	120,2

* Les moyennes 1991 sont estimées à partir de l'observation des neuf premiers mois, les trois autres étant des prévisions.

Sources : ¹Statistique Canada, Catalogue 62-001, L'indice des prix à la consommation, séries P681200, P681201, P681202.

²Statistique Canada, Catalogue 62-553, Document de référence de l'indice des prix à la consommation : mise à jour fondée sur les dépenses 1986.

2.4.3.3 Évolution du coût des réparations locatives

Enfin, l'indice du coût des réparations locatives est obtenu directement des séries publiées par Statistique Canada. L'indice de prix de ces réparations est passé de 103,1 à 113,5 de 1990 à 1991 (tableau 9).

Tableau 9

Évolution de l'indice du coût des réparations locatives au Canada entre janvier-décembre 1990 et janvier-décembre 1991.

	1990	1991*	Variation (%)
Indice	103,1	113,5	10,1

* Les moyennes 1991 sont estimées à partir de l'observation des neuf premiers mois, les trois autres étant des prévisions.

Source : Statistique Canada, Catalogue 62-010, Prix à la consommation et indice des prix. Tableau 9, Série D484169.

En réunissant les trois indices pour les deux années considérées, on obtient, au tableau 10, l'évolution des indices de prix pour les trois composantes retenues.

Tableau 10

Évolution des trois composantes des frais d'entretien entre 1990 et 1991.

Année	Salaires (\$)	Prix des produits d'entretien (indice)	Coûts des réparations locatives (indice)
1990	502,03	110,5	103,1
1991	532,55	120,2	113,5
Variation (%)	6,1	8,8	10,1

Source : Tableaux 7, 8, 9.

2.4.3.4 Calcul d'un taux d'ajustement unique

Afin d'obtenir un seul taux d'ajustement pour les frais d'entretien, les trois indices doivent être réunis en un seul. Nous savons que la part de chacune des composantes par rapport à l'ensemble des frais d'entretien varie en fonction de la taille de l'immeuble (tableau 11).

Tableau 11

Part de chaque composante par rapport à l'ensemble des frais d'entretien selon le nombre de logements par immeuble en 1980 (%).

Nombre de logements par immeuble	Salaires	Produits d'entretien	Réparations locatives	Total
1 à 20	25	15	60	100
21 à 200	35	15	50	100
201 et plus	47	15	38	100

Source : Régie du logement, Service technique, Indice des dépenses courantes, avril 1980.

En pondérant les indices de chacune des années par leur part respective, on obtient, pour chaque année, des indices composés dont la variation sert à mesurer la progression des frais d'entretien de chaque catégorie d'immeubles (tableau 12).

Afin d'établir un taux unique d'ajustement, les variations des trois indices nouvellement développés doivent être ramenées à une seule. À cet effet, nous utilisons la répartition des immeubles locatifs selon le nombre de logements (tableau 12).

Tableau 12

Variation moyenne des frais d'entretien selon le nombre de logements par immeuble, région métropolitaine de Montréal et de Québec, 1986.

Nombre de logements par immeuble	Part relative (%)	Variation (%)
1 à 20	78,1	8,9
21 à 200	19,7	8,5
201 à plus	2,2	8,0
Total	100,0	8,8

Source : Sondage réalisé, en décembre 1986, par la Régie du logement du Québec, auprès des locataires et des propriétaires des régions métropolitaines de Montréal et de Québec.

2.4.4 Résultats

En pondérant la variation des indices de prix par l'importance relative de la catégorie d'immeubles dans le parc de logements (deuxième colonne du tableau 12), on obtient un taux d'ajustement des frais d'entretien de 8,8 %.

2.4.5 Proposition

Appliquer aux frais d'entretien un taux d'ajustement de 8,8 % pour 1992.

2.5 Taux applicable aux frais de gestion

2.5.1 Définition

Les frais de gestion sont les dépenses encourues par le propriétaire pour administrer son immeuble. Le Règlement sur les critères de fixation ou de révision de loyer stipule que les frais de gestion, auxquels le taux d'ajustement est appliqué, équivalent à 5 % des revenus de l'immeuble. Cette part de 5 % du revenu brut est généralement acceptée dans le domaine de l'immobilier comme représentative de ces frais et elle constitue, dans le cas des petits immeubles, une rémunération implicite du travail personnel du propriétaire.

2.5.2 Objectif

L'objectif poursuivi est de mesurer la variation des frais de gestion qui s'appliquent au secteur résidentiel locatif entre 1990 et 1991.

2.5.3 Méthodologie

Les frais de gestion découlent principalement des coûts de main-d'œuvre, c'est pourquoi on assimile leur progression à l'évolution de la rémunération moyenne. Ainsi, l'indicateur choisi pour mesurer la variation des frais de gestion est la variation de la rémunération hebdomadaire moyenne au Québec dans le secteur des finances, assurances et affaires immobilières; cette dernière variable provient de Statistique Canada (tableau 13).

Tableau 13

Rémunération hebdomadaire moyenne des salariés, secteur des finances, assurances et affaires immobilières, Québec, 1990 et 1991.

	1990 (\$)	1991* (\$)	Variation (%)
Rémunération	523,58	544,30	4,0

* Les moyennes 1991 sont estimées à partir de l'observation des sept premiers mois, les cinq autres étant des prévisions.

Source : Statistique Canada, Catalogue 72-002, Emploi, gains et durée du travail, 1990 et 1991, Tableau 2,2, série L25626.

2.5.4 Résultats

La variation calculée de la rémunération hebdomadaire moyenne entre 1990 et 1991 est de 4,0 %.

2.5.5 Proposition

Appliquer aux frais de gestion un taux d'ajustement de 4,0 % pour 1992.

2.6 Taux applicable aux dépenses d'immobilisation

2.6.1 Définition

Les dépenses d'immobilisation sont engagées dans le but de réparer ou de modifier la structure de l'immeuble ou de ses principaux éléments, d'améliorer les lieux de façon substantielle (isolation, fenestration, etc..) ou d'ajouter de façon importante aux services offerts.

2.6.2 Objectif

L'objectif poursuivi est d'inciter les propriétaires à investir dans leur immeuble pour en maintenir ou en améliorer la qualité. À cette fin, il est proposé d'offrir sur ces dépenses un rendement un peu plus élevé que celui obtenu sur un placement sans risque.

2.6.3 Méthodologie

La variable choisie est la moyenne des taux d'intérêt mensuels des certificats de placement garantis à 5 ans émis par les sociétés de fiducie au Canada, majorée d'une prime de 1 %, à titre incitatif (tableau 14); les taux utilisés couvrent la période de janvier à décembre 1991.

Tableau 14

Taux d'intérêt sur les certificats de placement garantis à 5 ans des sociétés de fiducie au Canada, janvier à décembre 1991.

Mois	Taux d'intérêt	Mois	Taux d'intérêt
janvier	9,79	juillet	9,75
février	9,25	août	9,75
mars	9,21	septembre	9,50
avril	9,17	octobre	9,50*
mai	9,54	novembre	9,50*
juin	9,67	décembre	9,50*
Moyenne annuelle		9,51	

* estimé

Source : Revue de la Banque du Canada, Tableau F1, Série B14046.

2.6.4 Résultats

La moyenne des taux considérés se situe à 9,51 %. Le taux de rendement obtenu au terme de ce calcul est donc de 10,5 % (après majoration de 1 point de pourcentage).

2.6.5 Proposition

Appliquer aux dépenses d'immobilisation un taux d'ajustement de 10,5 % pour 1992.

2.7 Taux applicable au revenu net

2.7.1 Définition

Le revenu net est la différence entre les revenus annuels bruts de l'immeuble et les dépenses d'exploitation.

2.7.2 Objectif

L'ajustement du revenu net a pour but de maintenir un rendement «satisfaisant» sur le placement immobilier de l'investisseur par rapport à celui qu'il obtiendrait sur des investissements alternatifs. Pour un investisseur donné, si on ne tient compte ni de son statut fiscal, ni de la structure de financement de l'immeuble, le taux de rendement attendu est fonction du flux anticipé du revenu net et du gain de capital escompté lors de la revente. Comme l'appréciation de l'immeuble dépend de l'accroissement des revenus nets qu'il génère, à taux de rendement attendu constant, ce dernier ne peut se matérialiser que si le revenu net augmente à plus ou moins long terme (soit sur la période de détention de l'immeuble).

2.7.3 Méthodologie

Le taux d'ajustement du revenu net est fonction de deux composantes; la première est issue des fluctuations des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires à cinq ans, qui reflètent l'évolution du rendement attendu sur le marché immobilier, et la seconde est un ajustement supplémentaire qui assure, à plus ou moins long terme, une appréciation à l'immeuble.

La première composante correspond à la variation de la moyenne pondérée des taux d'intérêt hypothécaires annuels des cinq dernières années, entre les deux périodes de référence. Il s'agit de mesurer la variation des taux d'intérêt sur les hypothèques fermées d'une durée de cinq ans. On calcule d'abord pour chacune des cinq années une moyenne annuelle à partir des taux observés à chaque mois. On obtient ainsi cinq moyennes annuelles. On pondère ensuite ces moyennes annuelles en donnant plus de poids à l'année la plus récente (poids 5) et on diminue ce poids pour les années antérieures, jusqu'à 1 pour l'année la plus éloignée. On obtient alors une moyenne mobile pondérée pour chacune des périodes de référence. Le rapport entre ces deux moyennes nous donne le résultat recherché : la variation de la moyenne pondérée des taux d'intérêt hypothécaires pour les prêts d'une durée de cinq ans. Les données nécessaires aux différentes étapes de ce calcul sont présentées aux tableaux 15 et 16.

L'évolution de la moyenne des taux d'intérêt hypothécaires pondérés indique une baisse de 1,3 % entre les moyennes quinquennales de 1990 et 1991 (tableau 16).

Tableau 15
Taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires ordinaires à cinq ans (%).

Mois	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Janvier	11,75	10,50	11,75	12,25	12,00	12,00
Février	12,00	10,50	11,50	12,25	12,75	11,50
Mars	11,50	10,00	11,00	12,75	13,25	11,50
Avril	11,00	11,00	11,25	12,75	14,25	11,25
Mai	10,50	11,25	11,20	12,00	14,25	11,25
Juin	11,00	11,50	11,25	12,00	14,25	11,25
Juillet	11,00	11,25	11,75	11,75	14,25	11,50
Août	11,00	11,50	12,25	11,75	13,50	11,50
Septembre	11,25	12,00	11,75	11,75	13,25	11,25
Octobre	11,25	11,50	11,75	11,75	13,25	11,25*
Novembre	11,25	11,50	12,00	11,75	12,75	11,25*
Décembre	11,00	11,75	12,25	12,00	12,50	11,25*
Moyenne	11,21	11,17	11,65	12,06	13,35	11,40*

* estimé

Source : Revue de la Banque du Canada, Tableau F1, Série B14051.

Tableau 16
Calcul du taux d'ajustement du revenu net lié aux taux d'intérêt hypothécaires.

Année	Taux d'intérêt durant l'année ¹	Taux d'intérêt moyen durant les cinq dernières années ²	Variation ³ (%)
1986	11,21		
1987	11,17		
1988	11,65		
1989	12,06		
1990	13,35	12,23	
1991	11,40	12,07	- 1,3

1 Moyenne des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires à cinq ans.

2 Moyenne à pondération croissante : 1/15, 2/15, 3/15, 4/15, 5/15.

3 (Années 1987 à 1991 - années 1986 à 1990) / années 1986 à 1990.

Source : Tableau 15.

2.7.4 Résultats

L'ajustement calculé au chapitre des fluctuations des taux d'intérêt hypothécaires est de -1,3 %. Le fait de retenir un taux d'ajustement de 1,0 % applicable au revenu net implique une appréciation liée à l'évolution de la valeur des immeubles résidentiels de l'ordre de 2,3 %, ce qui est raisonnable dans le contexte qui prévaut actuellement sur le marché immobilier.

2.7.5 Proposition

Appliquer au revenu net un taux d'ajustement de 1,0 % pour 1992.

2.8 Comparaison des taux d'ajustement

Les taux d'ajustement qui s'appliquent aux différentes composantes prévues à la méthode de fixation sont basés sur les données statistiques couvrant la période de janvier 1990 à décembre 1991.

Le tableau 17 présente l'évolution des taux d'ajustement de 1988 à 1992 pour chacune des composantes nécessaires à la fixation du loyer.

Tableau 17

Comparaison des taux d'ajustement, 1988 à 1992

Composante	1988	1989	1990	1991	1992
MAZOUT	14,0 %	- 4,2 %	2,4 %	21,2 %	11,7 %
ÉLECTRICITÉ					
D:	4,6 %	3,9 %	4,5 %	6,5 %	13,6 %
G:	4,6 %	3,7 %	4,0 %	6,4 %	13,6 %
B:	20,9 %	- 10,9 %	7,0 %	11,7 %	24,0 %
BG:	2,7 %	0,0 %	7,7 %	7,8 %	13,9 %
BM:	14,7 %	- 5,2 %	5,7 %	10,9 %	18,7 %
GAZ	3,0 %	- 0,3 %	- 0,3 %	4,5 %	11,7 %
FRAIS D'ENTRETIEN	3,0 %	0,8 %	2,2 %	2,6 %	8,8 %
FRAIS DE GESTION	3,0 %	6,7 %	1,0 %	5,4 %	4,0 %
DÉPENSES D'IMMOBILISATION	11,0 %	11,0 %	11,4 %	12,3 %	10,5 %
REVENU NET	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,6 %	1,0 %

Conclusion

Les taux d'ajustement de chacune des variables nécessaires à la fixation de loyer ont été calculés à partir de l'observation de variations intervenues sur le marché. Les taux d'ajustement calculés apparaissent à la dernière colonne du tableau 17, sous la période de référence 1992.

RECOMMANDATION

Il est recommandé que le barème des taux d'ajustement présenté ci-dessous soit adopté et intégré à l'ANNEXE 1 du Règlement sur les critères de fixation ou de révision de loyer pour la fixation 1992.

Tableau 18
Grille des taux d'ajustement proposés pour la fixation 1992

Variable	Taux (%)
Mazout	11,7
Électricité	
tarif domestique (D et DT)	13,6
tarif général petite puissance (G)	13,6
tarif <i>bi-énergie</i> (B)	24,0
tarif <i>bi-énergie</i> général (BG et BE)	13,9
tarif <i>bi-énergie</i> mensuel (BM)	18,7
autres tarifs	13,6
Gaz ou autres sources d'énergie	11,7
Frais d'entretien	8,8
Frais de gestion	4,0
Dépenses d'immobilisation	10,5
Revenu net	1,0

**RENSEIGNEMENTS SUPPLEMENTAIRES DEMANDES LORS DE
L'ETUDE DES CREDITS BUDGETAIRES 1992-1993 DU MINISTERE
DES AFFAIRES MUNICIPALES**

Quatre municipalités ont créé de nouvelles cours municipales depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur les cours municipales, soit Sainte-Marie-de-Beauce, Thetford-Mines, Saint-Hubert et Dollard-des-Ormeaux.

