

# AUGMENTATION DES BAUX

INCIDENCE DE LA NOUVELLE TARIFICATION POUR LES DÉTENTEURS DE BAUX DE VILLEGATURE EN FONCTION DE LA COTE 100										
Municipalité	Cote 100 (2003)	Cote 100 (2010)	Cote 100 (2011)	Cote 100 (2012)	Loyer (2003) 8%	Loyer (2010) 6%	Loyer (2011) 6%	Loyer (2012) 6%	Augmentation de loyer (2003-2012)	RÉGION
Amos	4 100.00 \$	6 000.00 \$	8 000.00 \$	10 000.00 \$	328.00 \$	360.00 \$	480.00 \$	600.00 \$	82.8%	A-T
La Sarre	3 200.00 \$	4 800.00 \$	6 400.00 \$	8 000.00 \$	256.00 \$	260.00 \$	384.00 \$	480.00 \$	87.48%	A-T
Miragani	3 400.00 \$	3 600.00 \$	3 800.00 \$	4 000.00 \$	272.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	(4.42)%	A-T
Rouyn-Noranda	4 700.00 \$	6 100.00 \$	7 600.00 \$	9 000.00 \$	376.00 \$	366.00 \$	456.00 \$	540.00 \$	43.66%	A-T
Senneterre	4 000.00 \$	5 900.00 \$	7 700.00 \$	9 600.00 \$	320.00 \$	354.00 \$	462.00 \$	576.00 \$	79.9%	A-T
Ténescaming	4 300.00 \$	5 500.00 \$	6 800.00 \$	8 000.00 \$	344.00 \$	330.00 \$	408.00 \$	480.00 \$	39.51%	A-T
Val d'Or	4 700.00 \$	7 100.00 \$	9 500.00 \$	12 000.00 \$	376.00 \$	426.00 \$	570.00 \$	720.00 \$	91.89%	A-T
Ville-Marie	4 200.00 \$	4 900.00 \$	5 700.00 \$	6 400.00 \$	336.00 \$	294.00 \$	342.00 \$	384.00 \$	14.31%	A-T
<b>ABITIBI-TÉMISCAMINGUE</b>	<b>AUGMENTATION MOYENNE</b>								<b>54.3%</b>	
Bale ComEAU	3 200.00 \$	4 100.00 \$	5 100.00 \$	6 000.00 \$	256.00 \$	260.00 \$	306.00 \$	360.00 \$	45%	Côte-Nord
Forestville	2 300.00 \$	2 900.00 \$	3 400.00 \$	4 000.00 \$	200.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	30%	Côte-Nord
Les Escourvains	2 800.00 \$	3 200.00 \$	3 600.00 \$	4 000.00 \$	224.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	16%	Côte-Nord
Port Cartier	2 000.00 \$	2 100.00 \$	2 300.00 \$	2 400.00 \$	200.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	30%	Côte-Nord
Sept-Îles	1 600.00 \$	1 900.00 \$	2 100.00 \$	2 400.00 \$	200.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	30%	Côte-Nord
<b>CÔTE-NORD</b>	<b>AUGMENTATION MOYENNE</b>								<b>30.2%</b>	
Amqui	3 600.00 \$	4 100.00 \$	5 300.00 \$	6 400.00 \$	240.00 \$	260.00 \$	318.00 \$	384.00 \$	69.9%	Gaspésie
Cabano	4 000.00 \$	7 300.00 \$	10 500.00 \$	13 800.00 \$	320.00 \$	436.00 \$	630.00 \$	828.00 \$	88.9%	Gaspésie
Carleton	2 200.00 \$	2 600.00 \$	3 000.00 \$	3 400.00 \$	200.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	30%	Gaspésie
Claudier	3 000.00 \$	3 700.00 \$	4 300.00 \$	5 000.00 \$	240.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	300.00 \$	29.9%	Gaspésie
Gaspé	3 000.00 \$	3 700.00 \$	4 300.00 \$	5 000.00 \$	240.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	300.00 \$	29.9%	Gaspésie
Îles de la Madeleine	N/D	7 800.00 \$	11 400.00 \$	15 000.00 \$	N/D	468.00 \$	684.00 \$	900.00 \$	N/D	Gaspésie
Melane	5 100.00 \$	6 000.00 \$	7 000.00 \$	8 000.00 \$	408.00 \$	360.00 \$	420.00 \$	480.00 \$	17.6%	Gaspésie
Paspébiac	1 300.00 \$	1 500.00 \$	1 800.00 \$	2 000.00 \$	200.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	30%	Gaspésie
Rimouski	5 200.00 \$	6 100.00 \$	7 100.00 \$	8 000.00 \$	416.00 \$	366.00 \$	426.00 \$	480.00 \$	16.3%	Gaspésie
Rivière du Loup	5 600.00 \$	8 300.00 \$	10 900.00 \$	13 600.00 \$	448.00 \$	498.00 \$	654.00 \$	816.00 \$	82%	Gaspésie
Sainte-Anne-des-Monts	2 200.00 \$	2 500.00 \$	2 800.00 \$	3 000.00 \$	200.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	30%	Gaspésie
<b>GASPÉSIE-ÎLES MADELEINE</b>	<b>AUGMENTATION MOYENNE</b>								<b>41.4%</b>	
Mont-Laurier	4 800.00 \$	7 400.00 \$	10 000.00 \$	12 600.00 \$	384.00 \$	444.00 \$	600.00 \$	756.00 \$	95.9%	Laurentides
Rivière-Rouge	6 500.00 \$	9 000.00 \$	11 500.00 \$	14 000.00 \$	520.00 \$	540.00 \$	690.00 \$	840.00 \$	61.4%	Laurentides
St-Denis	11 000.00 \$	14 300.00 \$	17 500.00 \$	20 800.00 \$	880.00 \$	858.00 \$	1 050.00 \$	1 248.00 \$	41.7%	Laurentides
St-Jovite	11 000.00 \$	13 300.00 \$	15 700.00 \$	18 000.00 \$	880.00 \$	798.00 \$	942.00 \$	1 080.00 \$	22.68%	Laurentides
<b>LAURENTIDES</b>	<b>AUGMENTATION MOYENNE</b>								<b>55.7%</b>	
La Tuque	5 600.00 \$	9 000.00 \$	13 000.00 \$	17 000.00 \$	400.00 \$	540.00 \$	780.00 \$	1 020.00 \$	164.9%	Mauricie-Lan
Sainte-Thérèse	6 000.00 \$	10 700.00 \$	15 300.00 \$	20 000.00 \$	480.00 \$	642.00 \$	918.00 \$	1 200.00 \$	149.4%	Mauricie-Lan
St-Alexis-des-Monts	6 000.00 \$	11 700.00 \$	17 500.00 \$	23 200.00 \$	480.00 \$	702.00 \$	1 050.00 \$	1 392.00 \$	189.9%	Mauricie-Lan
St-Cyrille	5 000.00 \$	7 300.00 \$	9 700.00 \$	12 000.00 \$	400.00 \$	438.00 \$	582.00 \$	720.00 \$	79.9%	Mauricie-Lan
St-Michel-des-Saints	5 600.00 \$	6 700.00 \$	7 900.00 \$	9 000.00 \$	448.00 \$	402.00 \$	474.00 \$	540.00 \$	20.62%	Mauricie-Lan
<b>MAURICIE-LANAUDIÈRE</b>	<b>AUGMENTATION MOYENNE</b>								<b>118.9%</b>	
Châteauguay	3 800.00 \$	4 900.00 \$	5 900.00 \$	7 000.00 \$	304.00 \$	294.00 \$	354.00 \$	420.00 \$	38%	Nord-Ouest
Miragani	3 400.00 \$	3 600.00 \$	3 800.00 \$	4 000.00 \$	272.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	260.00 \$	(4.41)%	Nord-Ouest
<b>NORD DU QUÉBEC</b>	<b>AUGMENTATION MOYENNE ANNUELLE</b>								<b>16.8%</b>	
Clémerville	11 500.00 \$	13 300.00 \$	15 200.00 \$	17 000.00 \$	920.00 \$	798.00 \$	912.00 \$	1 020.00 \$	10.8%	Outaouais
Fort-Coulonge	5 600.00 \$	8 400.00 \$	11 200.00 \$	14 000.00 \$	448.00 \$	504.00 \$	672.00 \$	840.00 \$	87.5%	Outaouais
La-Pêche	8 000.00 \$	12 000.00 \$	16 000.00 \$	20 000.00 \$	640.00 \$	720.00 \$	960.00 \$	1 200.00 \$	87.5%	Outaouais
Maniwaki	6 100.00 \$	11 000.00 \$	15 800.00 \$	20 700.00 \$	488.00 \$	680.00 \$	948.00 \$	1 242.00 \$	164.6%	Outaouais
Val-des-Monts	21 000.00 \$	24 700.00 \$	28 300.00 \$	32 000.00 \$	1 680.00 \$	1 482.00 \$	1 698.00 \$	1 920.00 \$	14.2%	Outaouais
<b>OUTAOUAIS</b>	<b>AUGMENTATION MOYENNE</b>								<b>70.9%</b>	
La-Mitèche	5 600.00 \$	6 700.00 \$	7 900.00 \$	9 000.00 \$	448.00 \$	402.00 \$	474.00 \$	540.00 \$	20.5%	Québec
La-Pocatière	4 800.00 \$	6 000.00 \$	7 200.00 \$	8 400.00 \$	384.00 \$	360.00 \$	432.00 \$	504.00 \$	31.2%	Québec
Montmagny	11 000.00 \$	12 000.00 \$	13 000.00 \$	14 000.00 \$	880.00 \$	720.00 \$	780.00 \$	840.00 \$	(4.6)	Québec
St-Georges	6 400.00 \$	7 300.00 \$	8 100.00 \$	9 000.00 \$	512.00 \$	438.00 \$	486.00 \$	540.00 \$	5.5%	Québec
St-Raymond	6 200.00 \$	8 100.00 \$	10 100.00 \$	12 000.00 \$	496.00 \$	486.00 \$	606.00 \$	720.00 \$	45.2%	Québec
<b>QUÉBEC</b>	<b>AUGMENTATION MOYENNE</b>								<b>19.58%</b>	
Aïna	4 300.00 \$	5 300.00 \$	6 200.00 \$	7 200.00 \$	344.00 \$	318.00 \$	372.00 \$	432.00 \$	25.8%	Sag-Lac
Roberval	4 300.00 \$	5 300.00 \$	6 200.00 \$	7 200.00 \$	344.00 \$	318.00 \$	372.00 \$	432.00 \$	25.8%	Sag-Lac
Saguenay (Chicoutimi)	4 800.00 \$	5 900.00 \$	6 900.00 \$	8 000.00 \$	384.00 \$	354.00 \$	414.00 \$	480.00 \$	25%	Sag-Lac
Saguenay (La-Bale)	4 600.00 \$	5 700.00 \$	6 900.00 \$	8 000.00 \$	368.00 \$	342.00 \$	414.00 \$	480.00 \$	30.4%	Sag-Lac
St-Félicien	4 100.00 \$	5 100.00 \$	6 200.00 \$	7 200.00 \$	328.00 \$	306.00 \$	372.00 \$	432.00 \$	31.7%	Sag-Lac
<b>SAGUENAY-LAC ST-JEAN</b>	<b>AUGMENTATION MOYENNE</b>								<b>27.6%</b>	

---

## **Journal de Québec 1 mai 2011**

**Par Annie St-Pierre**

### **Les loyers de villégiature augmenteront jusqu'à 155% en deux ans sur les terres publiques au Québec.**

Québec a décidé d'augmenter le loyer de ses terres publiques à ses 28000 locataires qui devront absorber des hausses allant jusqu'à 155% d'ici à deux ans. Le ministre délégué aux Ressources naturelles et à la Faune, responsable de ce dossier, Serge Simard, parle d'un ajustement des taux pour tous les baux de villégiature sur les terres publiques de la province.

Il s'agit de terrains se trouvant souvent sur des territoires non organisés ou sur des zecs dans les régions du Québec, aux quatre coins de la province. Il faut refléter la réalité du marché de la villégiature avec la valeur marchande du secteur privé sur les terrains avoisinants, a dit M. Simard au Journal de Québec.

Ainsi, ceux qui louent un terrain du gouvernement en bordure d'un lac ou d'une rivière subiront des hausses importantes pour ce loyer, même s'ils n'en sont pas propriétaires. Les augmentations sont entrées en vigueur pour ces 28000 locataires le 1er avril. Elles varient selon les secteurs géographiques, mais elles sont en moyenne de 60% sur deux ans. Par contre, sur les territoires situés près des pôles urbains, les augmentations de loyer atteignent jusqu'à 155%, en passant de 300\$ à 765\$ d'ici à 2013.

#### **Un exemple**

Par exemple, il en coûtait 300\$ en 2010 pour louer un terrain gouvernemental de 4000 mètres carrés dans un secteur aménagé par une zec près de La Tuque. Il en coûtera 405\$ en 2011, une augmentation de 35%. L'année suivante, le montant du bail grimpera à 585\$, donc une hausse de 44%, tandis que le loyer sera de 765\$ en 2013.

Outre la Mauricie, les secteurs les plus durement touchés sont près des villes de Cabano, de Maniwaki et du nord de Montréal. À l'opposé, les plus faibles augmentations sont en Gaspésie et sur la Côte-Nord. En moyenne, les augmentations de loyer sont de 60% à la grandeur du territoire provincial, en passant de 248\$ à 398\$.

#### **Valeur marchande**

Le ministre Simard justifie ces croissances par l'application d'une valeur de référence, une sorte de nouvelle évaluation foncière qui fixe le montant des baux. L'inventaire des valeurs marchandes n'avait pas été fait depuis longtemps et il faut s'assurer que les Québécois retirent le juste prix de ce qu'on loue, a dit le ministre.

Il admet que, contrairement aux évaluations foncières dans le domaine municipal, aucun recours n'est possible pour les locataires de terres publiques qui n'ont pas la possibilité de contester la valeur du loyer.

Il faut donner un signe qu'on respecte le patrimoine québécois, a ajouté M. Simard

### **Recours collectif envisagé**

Un recours collectif s'organise pour contester les augmentations des baux de villégiature par un regroupement de locataires québécois qui questionne les méthodes d'évaluation.

Nous nous interrogeons sur la façon dont le ministère a procédé aux nouvelles évaluations de la valeur marchande. À qui a été confié ce mandat demande Réjean Thibeault, président du Regroupement des locataires de terres publiques (RLTP).

Il croit que la démarche du ministère ne vise qu'à aller chercher des revenus supplémentaires dans les poches des locataires. Une valeur marchande doit comparer des comparables et sur les terres publiques, les terrains sont en location. C'est impossible à comparer avec le privé, expose M. Thibeault.

Le regroupement prépare un recours collectif pour contester ces augmentations de loyers jugées déraisonnables.

### **Des mesures pour atténuer l'impact**

Le ministère des Ressources naturelles dit que des mesures ont été prises pour atténuer l'impact de la nouvelle grille tarifaire sur les terres publiques.

Le montant du bail est fixé à 6% d'une valeur de référence plutôt que 8% et les augmentations ont été étalées sur trois ans, signale Mario Perron, de la Direction des politiques et de l'intégrité du territoire.

De plus, les nouvelles évaluations sont en vigueur pour les cinq prochaines années, ce que signifie qu'en 2014 et 2015, les locataires profiteront d'un certain sursis.

Les hausses coïncident avec le transfert de la gestion de ces baux aux MRC de la province qui ont maintenant la responsabilité de percevoir les loyers auprès des locataires. Mais la propriété des terres demeure au gouvernement du Québec.

---