

Code	CA
RRI-5	2023-02-23 (SQI-2023-04)
Mise à jour : s. o.	
Décision du SCT : 228393 (2023-05-16)	

RÈGLEMENT SUR LA TARIFICATION DES SERVICES IMMOBILIERS RENDUS PAR LA SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES

(Loi sur les infrastructures publiques, RLRQ, c. I-8.3, a. 87)

SECTION 1 – DÉFINITIONS

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

« aménagement » : travaux réalisés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un édifice en vue d'adapter l'espace aux besoins spécifiques d'un client;

« client » : tout organisme public visé par l'article 30 de la Loi ainsi que tout organisme ayant convenu de traiter avec la Société selon les modalités du présent règlement;

« réparation majeure » : ensemble des travaux et des dépenses reliés au maintien de l'intégrité physique d'un immeuble ou de son habitabilité visant à permettre qu'un immeuble continue d'être utilisé aux fins pour lesquelles il a été conçu sans perte d'avantage;

« coût de la vacance » : le coût résultant du manque à gagner de la non-occupation des immeubles; il s'établit non seulement pour les immeubles que la Société loue d'un tiers, mais aussi pour ceux dont elle est propriétaire;

« espace spécialisé » : espace principalement destiné à des fins autres que bureau, entrepôt ou atelier, ou situé au nord du 51^e parallèle ou en dehors des territoires municipalisés, ou principalement utilisé en tant que laboratoire, palais de justice, centre de détention, poste de la Sûreté du Québec ou centre des transports, ou encore tout espace construit, modifié ou loué pour les besoins spécifiques d'un client;

« exploitation » : ensemble des travaux et des dépenses devant être supportés par la Société, notamment pour exploiter, gérer, entretenir, faire les réparations mineures, nettoyer, surveiller, chauffer, climatiser, ventiler, éclairer le terrain et l'édifice;

« frais du gestionnaire » : dépenses de gestion de la Société dont l'imputation directe aux services rendus n'est pas autrement effectuée;

« loyer mensuel d'espace »: montant correspondant à la somme des composantes formant le loyer, c'est-à-dire les loyers de base, taxes et exploitation;

« Société » : Société québécoise des infrastructures;

« taux d'intérêt applicable à la Société » : taux d'intérêt moyen calculé à partir des emprunts à long terme en cours et prévisibles de la Société;

« valeur marchande » : montant établi par la Société et correspondant au plus élevé des montants suivants soit, la valeur nette comptable de l'immeuble soit, sa valeur déterminée par un évaluateur qualifié;

« vocation » : affectation originelle ou première d'un immeuble selon un classement déterminé à cette fin.

SECTION 2 – RÈGLES DE TARIFICATION

2. L'occupation d'un immeuble par un client est faite en considération d'un loyer mensuel payable le premier jour de chaque mois comprenant les loyers de base, taxes, exploitation et aménagement de même que des frais du gestionnaire.
3. Dans le cas d'un immeuble comprenant plusieurs types d'espace, les loyers sont calculés pour chaque type d'espace.
4. La Société peut réviser le loyer de base, de taxes ou d'exploitation d'un client lorsqu'il y a erreur ou omission ou que les services sont modifiés à la demande du client.

SECTION 3 – CALCUL DES LOYERS

5. Le loyer de base des immeubles que la Société loue d'un tiers est établi par vocation et immeuble, puis révisé à tous les 3 ans, en fonction notamment, des coûts de base devant être payés par la Société, des coûts d'amortissement et d'intérêt des projets d'amélioration et des projets de réparation majeure payés par la Société au prorata d'occupation et amorti selon la période la plus courte entre la durée restante du bail et la durée de vie prévue du projet, ainsi que du coût de la vacance et de toutes dépenses provenant de circonstances exceptionnelles, ou d'autres frais, et ce, déduction faite des revenus y afférents à l'égard de tous les éléments qui précèdent.

Le loyer de base des immeubles dont la Société est propriétaire s'établit, par vocation et par immeuble, puis révisé à tous les 3 ans en fonction notamment, des coûts d'amortissement et d'intérêt reliés à l'immeuble et à la réparation majeure de celui-ci, ainsi que du coût de la vacance et de toutes dépenses provenant de circonstances exceptionnelles, ou d'autres frais, et ce, déduction faite des revenus y afférents à l'égard de tous les éléments qui précèdent.

De plus, le loyer de base des immeubles nouvellement loués, acquis ou construits est établi, puis révisé lors de la révision triennale afin de récupérer, selon le cas, des coûts de base devant être payés par la Société, d'amortissement et d'intérêt calculés au taux d'intérêt applicable à la Société.

Lorsque la Société effectue, à la demande du client, des travaux augmentant la valeur nette comptable de l'immeuble, le loyer de base est ajusté, puis révisé lors de la révision triennale afin de récupérer les coûts d'amortissement et d'intérêt calculés au taux d'intérêt applicable à la Société.

6. La Société peut, selon les besoins, établir le loyer de base en sous composantes distinctes.
7. La Société peut, lors de l'établissement du loyer de base, considérer les coûts futurs reliés aux réparations majeures en appliquant un taux uniforme à tous les immeubles occupés par un ou plusieurs clients et dont la Société est propriétaire.

Ce taux uniforme est calculé par vocation et appliqué à tous les immeubles de cette même vocation.

Le taux uniforme doit également être basé sur les investissements prévus au Plan québécois des infrastructures.

8. La Société peut, lors de l'établissement du loyer de base, considérer les coûts associés aux immeubles dont elle est propriétaire et qui ne peuvent pas être occupés par un client, notamment les stationnements, terrains vacants et les parcs.

Les coûts associés pour les immeubles visés au premier alinéa sont répartis sur l'ensemble des immeubles loués et en propriété occupés par un ou plusieurs clients.

9. Le loyer de taxes est établi par immeuble, puis révisé lors de la révision triennale, en fonction des coûts de taxes devant être payés par la Société.

De plus, le loyer de taxes des immeubles nouvellement loués, acquis ou construits, est établi selon les estimations les plus probables, puis révisé lors de la révision triennale afin de récupérer, selon le cas, les coûts de taxes devant être payés par la Société.

Lorsque la Société effectue, à la demande du client, des travaux augmentant la valeur municipale de l'immeuble, le loyer de taxes est ajusté, puis révisé lors de la révision triennale, afin de récupérer le coût de taxes devant être payé par la Société.

10. Le loyer d'exploitation est établi par immeuble, puis révisé lors de la révision triennale, en fonction des coûts d'exploitation devant être payés par la Société.

De plus, le loyer d'exploitation des immeubles nouvellement loués, acquis ou construits, est établi selon les estimations les plus probables, puis révisé lors de la révision triennale afin de récupérer, selon le cas, les coûts de taxes devant être payés par la Société.

Lorsque la Société effectue, à la demande du client, des travaux pouvant augmenter les coûts d'exploitation de l'immeuble, le loyer d'exploitation est ajusté, puis révisé lors de la révision triennale, afin de récupérer le coût d'exploitation devant être payé par la Société.

11. Le loyer d'aménagement est établi en multipliant le prix de l'aménagement par le facteur mensuel de remboursement du capital et des intérêts. Les intérêts sont composés mensuellement et calculés au taux d'intérêt applicable à la Société. Le prix et les modalités de paiement d'un aménagement sont établis conformément à l'annexe 1.
12. Des frais du gestionnaire sont ajoutés au loyer mensuel d'espace du client.

SECTION 4 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DE TARIFICATION

13. La Société peut mettre fin à l'entente d'occupation d'un client 12 mois après la réception d'une demande écrite d'annulation ne comportant aucune condition en autant que l'espace rétrocédé forme un ensemble ainsi réutilisable ou aliénable.

La Société peut également, dans le cas des espaces spécialisés, mettre fin partiellement à une entente d'occupation 12 mois après la réception d'une demande écrite d'annulation ne comportant aucune condition en autant que le client assume, outre les frais de transformation ou de disposition de l'espace, ceux de relocalisation du nouveau client et que la solution immobilière proposée par la Société soit retenue et appliquée.

Lorsqu'un client rétrocède la totalité ou une partie d'un terrain sur laquelle aucun bâtiment n'est érigé, la Société peut modifier l'entente d'occupation d'un client à la date de la vente, la mise en vente étant sujette à l'engagement par le client de décontaminer, à ses frais, le terrain rétrocédé. De plus, le terrain rétrocédé doit être réutilisable et aliénable. Le client doit aussi payer les frais de transformation ou de disposition du terrain.

Un client qui quitte un espace avant l'échéance du loyer des aménagements doit acquitter le solde en capital dû sur ces aménagements.

14. Un client, qui effectue une demande de services, doit défrayer les coûts assumés par la Société lesquels devront faire l'objet d'une entente préalable avec le client.
15. Lorsque la Société loue temporairement à un tiers un espace inclus dans l'entente d'occupation d'un client, un crédit, égal à la différence entre les loyers ainsi perçus et les frais de location de la Société, lui est accordé.
16. Si un client demande à la Société d'en reloger un autre pour satisfaire ses nouveaux besoins en espace, il doit assumer, en plus du loyer mensuel d'espace pour tous ses besoins, le coût de l'aménagement du client relogé.

La Société peut cependant considérer des arrangements différents.

17. La Société peut appliquer une tarification préférentielle ou établir une tarification sur une plus longue période que 3 ans lorsqu'elle le juge opportun afin de

permettre l'utilisation optimale du parc immobilier gouvernemental et générer des économies.

Dans l'éventualité où la tarification préférentielle ne permettait pas de couvrir les coûts, la Société peut répartir ces coûts à l'ensemble des immeubles loués et en propriété occupés par ses clients.

18. La Société peut exiger du client le paiement d'intérêts aux taux en vigueur en vertu de l'article 28 de la *Loi sur l'administration fiscale* (chapitre A-6.002) pour le paiement de loyer et de services lorsque des retards dans les paiements du client sont constatés.
19. La Société peut, au lieu de fixer les loyers mensuels d'espace ainsi que les frais du gestionnaire d'un client pour 3 ans, les ajuster annuellement suivant un pourcentage qui reflète l'évolution des dépenses de la Société pour ces 3 années.

Après l'obtention d'une autorisation écrite du Secrétariat du Conseil du trésor, ce pourcentage peut être révisé par la Société à l'année 2 et 3 au cours du cycle triennal et peut varier selon la nature de la composante de loyer (base, taxes et exploitation).

SECTION 5 – RÉGIME DE RESPONSABILITÉ

20. Conformément au régime de responsabilité prévu à l'article 17 du Règlement sur la tarification des services rendus par la Société québécoise des infrastructures (chapitre I-8.3, r. 4), le client assume tous les coûts pour lesquels il est responsable en vertu de ce régime.

Lorsque le client n'assume pas l'une de ses obligations prévues au régime de responsabilité, la Société peut facturer directement le client pour tous les coûts liés à ce défaut.

SECTION 6 - DISPOSITIONS FINALES ET TRANSITOIRES

21. Le présent règlement remplace le Règlement sur la tarification des services rendus par la Société québécoise des infrastructures (chapitre I-8.3, r. 4).

Malgré le premier alinéa, le chapitre V du Règlement sur la tarification des services rendus par la Société québécoise des infrastructures demeure applicable dans la mesure où il est compatible avec le présent Règlement ou jusqu'à ce qu'il soit abrogé, remplacé ou modifié par la Société.

22. À moins que le contexte n'indique un sens différent et compte tenu des adaptations nécessaires, dans tout autre document de la Société, un renvoi au Règlement sur la tarification des services rendus par la Société québécoise des infrastructures est un renvoi au présent règlement ou à la disposition correspondante de celui-ci, le cas échéant;
23. Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} avril 2024.

ANNEXE 1 - PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT D'UN AMÉNAGEMENT

1. Le prix d'un aménagement comprend notamment le coût des travaux, du déménagement et de la signalisation, les frais de financement intérimaire, les honoraires de réalisation, les frais de déplacement et les frais d'administration.

Ce prix est convenu entre la Société et le client et, le cas échéant, révisé suite à l'appel d'offres lorsque le coût des travaux d'aménagement varie de plus de 10 % eu égard au prix convenu.

Les coûts reliés à toute modification demandée par le client sont ajoutés au prix d'un aménagement.

2. Le prix de l'aménagement d'un immeuble neuf ou entièrement rénové est calculé comme suit :
 - Poste de Sûreté du Québec et centre de détention : 30 % du coût du projet;
 - Palais de justice : 25 % du coût du projet;
 - Autres immeubles : Par un estimateur qualifié selon la spécificité du projet.

3. Le prix d'un aménagement est entièrement facturé au client entre la date d'occupation des locaux et celle de la clôture du projet. Cet aménagement est payable sous forme de loyer.

Le prix d'un aménagement inférieur à 50 000 \$ est payable sur une période maximale de 2 ans, celui qui se situe entre 50 000 \$ et 800 000 \$ est payable sur une période de 5 ans et celui supérieur à 800 000 \$ est payable sur une période de 15 ans. De plus, le client ne peut acquitter le solde en capital du prix de l'aménagement avant l'échéance sauf :

- s'il obtient l'autorisation écrite du Secrétariat du Conseil du trésor, ou;
- si le solde est inférieur à 50 000\$.

Dans le cas où des aménagements sont réalisés dans le cadre d'un projet majeur visé par le deuxième alinéa de l'article 16 de la Loi, la portion attribuable aux aménagements peut être financée sur une durée de 25 ans.