



# Clefs pour comprendre le marché locatif

## Un bref portrait des ménages locataires du Québec

Au Québec, il y a 1 267 940 ménages locataires<sup>1</sup>, ce qui représente près de 40 % des ménages québécois. Près de 90 % de ces ménages<sup>2</sup> louent un logement sur le marché privé, soit 1 141 000 ménages.

Les ménages locataires constituent un groupe pauvre de la population québécoise. Ils ont un revenu médian de 29 416 \$<sup>3</sup>. Les ménages propriétaires, eux, disposent d'un revenu médian de 62 164\$<sup>4</sup>, soit un peu plus du double de celui des locataires.

Ainsi, il n'est pas surprenant de constater que 245 755 ménages locataires doivent consacrer de 30 à 50 % de leur revenu pour se loger et que 203 080 autres ménages locataires consacrent plus de 50 %<sup>5</sup> de leur revenu pour se loger. Dans certains cas, le revenu est tout simplement insuffisant pour pouvoir se loger.

Pour illustrer cette réalité, notons que :

- une personne seule à l'aide sociale, sans contrainte au travail, reçoit une prestation de base de 574 \$<sup>6</sup> par mois, tandis que le loyer médian pour les logements d'une chambre à coucher au Québec est de 609 \$<sup>7</sup>;
- pour une personne seule, travaillant 40 heures par semaine au salaire minimum, le coût du logement représente en moyenne près de 40 % de son revenu brut<sup>8</sup>.

Il n'est pas surprenant que les banques alimentaires soient alors si sollicitées même par des personnes salariées<sup>9</sup>. Dans un tel contexte, toute hausse importante du loyer a des impacts graves sur la qualité de vie de centaines de milliers de personnes au Québec.

## Un bref portrait des propriétaires bailleurs du Québec.

Selon la Société d'habitation du Québec, il y a 277 100<sup>10</sup> propriétaires bailleurs; ce qui représente près de 4 % de la population adulte du Québec<sup>11</sup>. 221 000 propriétaires possèdent un peu plus de 35 % du parc locatif. Ce groupe est composé principalement par les petits propriétaires occupants de duplex et de triplex. En contrepartie, 1 900 propriétaires possèdent presque 23 % du parc locatif<sup>12</sup>; chaque propriétaire possède 50 logements ou plus.

Les propriétaires bailleurs profitent des périodes où le marché est tendu, ce qui équivaut à une plus grande rareté de logements, pour augmenter rapidement et fortement le prix des logements locatifs. Nous l'avons vécu récemment, ainsi entre 2001 et 2011 loyers ont augmenté de 34,5 %, une hausse de 177 \$ par mois<sup>13</sup>. Cette tendance à l'enrichissement à court et moyen terme attise les visées spéculatives des propriétaires bailleurs peu soucieux de la protection des droits des locataires. Les pratiques des propriétaires immobiliers, dont l'objectif est de maximiser les profits, sont connues :

- ventes successives d'immeubles près des pôles en développement,
- pression des agents immobiliers pour forcer le départ des locataires,
- intimidation et harcèlement à l'endroit des locataires vulnérables,
- reprises de logement,
- refus d'entretenir les logements, et
- refus d'encaisser les chèques de loyer.

Tous ces moyens concourent à la flambée du prix des logements et à la délocalisation des ménages locataires défavorisés (embourgeoisement / gentrification).

De plus, les propriétaires bailleurs disposent d'avantages fiscaux importants<sup>14</sup>. Les propriétaires bailleurs ne paient d'impôt que sur leur revenu net de location. C'est-à-dire que la collectivité québécoise subventionne, parce qu'elle paie plus d'impôt, les frais d'exploitation d'un immeuble locatif. Toutes les dépenses suivantes sont déductibles :

- les frais d'entretien,
- les réparations majeures qui visent à ramener un logement à sa valeur normale,
- les frais d'intérêt payés pour l'hypothèque des logements loués,
- les frais d'assurances, les frais de publicité (par exemple, annoncer un logement à louer),
- les frais juridiques (sauf ceux qui sont liés à l'achat ou la vente d'un logement locatif),
- les honoraires versés pour la tenue de livres, le coût du chauffage, de l'électricité, de l'eau, les impôts fonciers etc<sup>15</sup>.

Certains propriétaires peuvent même déduire une partie des frais de leur automobile<sup>16</sup>. Notons que les règles fiscales fédérales sont habituellement aussi généreuses que celles du Québec dans ce domaine<sup>17</sup>.

## Des intérêts différents.

La très grande majorité des ménages locataires a des ressources financières modestes et ne dispose pas du revenu et des capitaux nécessaires à l'acquisition d'une propriété. Pour ces ménages, le logement est un besoin essentiel qu'ils ne peuvent satisfaire autrement qu'en louant un logement. S'ils ne trouvent pas à louer un logement, cela peut signifier l'itinérance. Pour éviter cette option dramatique, des familles s'entassent dans des logements trop petits, d'autres acceptent de déboursier jusqu'à 80 % de leur revenu pour se loger.

À l'opposé, pour les propriétaires bailleurs, le logement locatif sert à faire fructifier leur capital. Si des propriétaires bailleurs ne trouvent pas cette activité assez lucrative ou trop contraignante, la vente de leur immeuble leur garantit un capital qui leur permettra de réaliser d'autres projets.

Il est impossible de concilier les intérêts des locataires et des propriétaires bailleurs puisque les premiers tentent de défendre leur droit à un logement alors que les seconds sont à la recherche de profit. C'est pour cela que le gouvernement du Québec doit agir afin de garantir aux locataires du Québec leur droit à un logement et cela passe notamment par un contrôle obligatoire du prix des logements et l'instauration d'un registre des loyers.

## Références

- 1 Société d'habitation du Québec, L'habitation en bref, 2011, p. 3
- 2 Société d'habitation du Québec, Plan stratégique 2008-2011, 2008, p. 10
- 3 Statistique Canada, Recensement 2006
- 4 Statistique Canada, Recensement 2006
- 5 Société d'habitation du Québec, L'habitation en bref, 2011, p. 3
- 6 Emploi et solidarité Québec, site Internet : [http://www.mess.gouv.qc.ca/solidarite-sociale/programmes-mesures/assistance-emploi/tableau\\_prestations.html](http://www.mess.gouv.qc.ca/solidarite-sociale/programmes-mesures/assistance-emploi/tableau_prestations.html), consulté le 17 octobre 2011
- 7 Société canadienne d'hypothèques et de logement, Le marché de l'habitation, Rapport sur le marché locatif, Faits saillants-Québec, Automne 2010, p. 7
- 8 Institut de recherche et d'informations socio-économiques, Note socio-économique, Logement : D'une crise à l'autre, Juin 2008, p. 3
- 9 Moisson Montréal, Gérer autrement l'aide alimentaire, 2007, p.28
- 10 Société d'habitation du Québec, Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants, Août 2002, p. 10
- 11 Société d'habitation du Québec, Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants, Août 2002, p. 10
- 12 Directeur général des élections du Québec, site en ligne, [http://www.electionsquebec.qc.ca/fr/liste\\_electorale\\_permanente.asp](http://www.electionsquebec.qc.ca/fr/liste_electorale_permanente.asp), consulté le 18 mars 2008.
- 13 Selon la SHQ, il y a 277 100 propriétaires. Il y avait 5 738 811 de personnes inscrites sur la liste électorale du Québec en 2008. Ce qui nous a permis de faire un calcul raisonnable pour établir le pourcentage de propriétaires bailleurs par rapport à la population adulte du Québec.
- 14 Société d'habitation du Québec, Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants, Août 2002, p. 10
- 15 Société Canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), L'observateur du logement au Canada. Loyer moyen, appartements de deux chambres, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1992 – 2009, [http://www.schl.ca/fr/inso/info/obloca/tadedo/tadedo\\_004.cfm](http://www.schl.ca/fr/inso/info/obloca/tadedo/tadedo_004.cfm)
- 16 Société Canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), Rapport sur le marché locatif. Faits saillants – Canada, automne 2010, p. 5 [http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64669/64669\\_2010\\_B02.pdf?fr=1318526381515](http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64669/64669_2010_B02.pdf?fr=1318526381515)
- 17 Institut de recherche et d'informations socio-économiques, La fixation des loyers, la fiscalité des propriétaires et la rentabilité de l'immobilier, Mythes et réalité de la pénurie de logement locatifs, Février 2004, p. 18
- 18 Revenu Québec, Le particulier et les revenus locatifs, 2007, p. 8 à 9
- 19 Revenu Québec, Le particulier et les revenus locatifs, 2007, p. 12
- 20 Institut de recherche et d'informations socio-économiques, La fixation des loyers, la fiscalité des propriétaires et la rentabilité de l'immobilier, Mythes et réalité de la pénurie de logement locatifs, Février 2004, p. 18