



LA HAUSSE ALARMANTE DES ÉVICTIONS FORCÉES AU QUÉBEC



REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC

DÉCEMBRE 2022

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui revendique des mesures de contrôle du marché privé ainsi qu'un plus grand accès à la justice pour les locataires. Le RCLALQ est également un porte-parole politique pour les locataires, en particulier pour les ménages locataires à faible revenu.

Le RCLALQ regroupe aujourd'hui 58 organismes sur le territoire du Québec dont les intervenants et intervenantes rencontrent au quotidien des locataires qui vivent des problèmes de logement tels que l'insalubrité, des hausses de loyer, des problèmes d'accès au Tribunal administratif du logement, de la discrimination, la perte de leur logement causée par les différentes atteintes au parc locatif (reprise de logement, éviction, conversion en condos, Airbnb, etc.).

6839 rue Drolet
Local 305
Montréal, QC
H2S 2T1

Téléphone : 514 521-7114 / 1-866-521-7114
Courriel : rclalq@rclalq.qc.ca
Site Web : rclalq.qc.ca

Les situations de reprises, d'évictions, de rénovictions et de pressions indues pour mettre fin au bail sont des épisodes qui font pression sur la santé mentale des locataires. Ce rapport en fait état. Si vous êtes dans l'une de ces situations, contactez votre comité logement ou association de locataires (voir www.locataire.info). Si vous vivez des moments et des émotions difficiles, n'attendez pas pour appeler le Centre de prévention du suicide du Québec au 1 866-277-3553 (1 866-APPELLE).

Photos de couverture: [Ted McGrath](#), sous licence [Creative Commons 2.0](#)

Table des matières

Faits saillants.....	3
Introduction.....	4
I- Les données de compilation	
1- Méthodologie.....	6
2- Les données globales.....	6
3- Les données par région.....	8
II- Analyse: spéculation immobilière, crise du logement et impact des évictions	
1- La spéculation immobilière, moteur des évictions forcées.....	9
2- Crise du logement et intensification des évictions forcées.....	11
3- Les impacts des évictions forcées: exode, appauvrissement, itinérance, etc.....	12
III- Nos revendications: faire cesser l'impunité.....	15
Les membres du RCLALQ.....	17

Liste des graphiques et tableaux

Graphique 1: Évolution du nombre total d'évictions forcées, 2020-2022.....	6
Graphique 2: Évolution du nombre d'évictions forcées par situation, 2020 - 2022.....	7
Graphique 3 : Demandes d'évictions traitées à la Régie du logement (TAL) 2010-2022...	8
Graphique 4: Demandes de reprises de logement et de fixation de loyer à la Régie du logement (TAL) et taux d'inoccupation des logements (SCHL) de 1990 à 2022.....	11
Graphique 5: Proportion de locataires et de logements en copropriété sur l'Île de Montréal.....	12
Tableau 1: Nombre d'atteintes totales par régions.....	8
Tableau 2: Données saillantes sur les cas compilés, Montréal et Québec.....	9
Tableau 3: Scénarios d'appauvrissement des locataires suite à une éviction forcée.....	14
Carte 1: Déplacements des populations vulnérables et favorisées, 2001-2016.....	13

FAITS SAILLANTS

- Le nombre de reprises, d'évictions, de rénovictions et de pressions indues pour mettre fin au bail compilées par le RCLALQ augmente cette année de 150 %, passant de 1 243 cas en 2021 à 3 110 cas en 2022. C'est la plus forte hausse jamais enregistrée dans notre compilation annuelle.
- Une compilation faite à partir des coupures de journaux affiche une hausse aussi alarmante que les données des membres du RCLALQ. Il en va de même avec les données provenant du Tribunal administratif du logement. Il n'y a donc aucun doute à l'effet que la hausse constatée par le RCLALQ reflète la situation réelle sur le terrain.
- Toutes les régions du Québec sont aux prises avec ce problème. Alors que les villes de Montréal et de Québec voient leur nombre de cas doubler en une seule année, le nombre d'évictions forcées augmente de 508 % dans les villes et régions hors de Montréal et de Québec.
- Les locataires moins nantis sont particulièrement ciblés par ces évictions forcées et il est possible d'observer un lien intrinsèque, ayant pour but de faire des surprofits rapides, entre la spéculation immobilière, la crise du logement et les tactiques d'évictions forcées. Un grand nombre d'évictions forcées sont ainsi de nature malveillante ou frauduleuse.
- Parmi les principaux impacts d'une éviction forcée constatée sur le terrain, nous notons l'exode et l'appauvrissement des locataires, tout comme la hausse de l'itinérance, l'augmentation de la détresse et la diminution de l'espérance de vie.
- Nous demandons au gouvernement du Québec de modifier la législation pour obliger tous les projets de reprise, d'éviction et de travaux majeurs à obtenir une autorisation du tribunal et à faire l'objet d'un suivi obligatoire dans l'année qui suit. Nous demandons en outre que soit imposé un moratoire sur les projets de reprise et ceux menant à l'éviction des ménages locataires, lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs est sous le seuil d'équilibre du marché.

Introduction

Le droit au maintien dans les lieux est la pierre d'assise des droits des locataires. Ce droit, enchâssé dans le Code civil du Québec, indique que, sauf dans les cas d'exceptions prévus par la loi, un.e locataire peut garder son logement aussi longtemps que souhaité, tant que les conditions du bail sont respectées. Or, en raison de l'insuffisance des mesures en place, le droit au maintien dans les lieux est gravement mis à mal par des opérations de *délogement* qui prolifèrent au Québec depuis plusieurs années.

Chaque année, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) compile les données de ses groupes membres sur les évictions forcées¹ que subissent les locataires du Québec. En plus des situations de reprise ou d'éviction de logement qui porte atteinte au droit maintien dans les lieux, nous recensons les situations de travaux majeurs ayant mené à l'éviction des ménages (les fameuses « rénovictions ») ainsi que les diverses tactiques et pressions indues pour mettre fin au bail (intimidation, harcèlement, achat de bail).

Cette année, la hausse du nombre d'évictions forcées que nous avons compilé est alarmante: elle a plus que doublé depuis l'an passé. C'est la plus forte hausse que nous ayons jamais enregistrée dans une compilation annuelle. Une des raisons expliquant cette augmentation aussi soudaine que forte du nombre de cas est que ce phénomène, auparavant limité aux quartiers centraux des grandes villes, se répand maintenant partout au Québec.

Comme nous le montrons dans ce rapport, les évictions sont étroitement liées au phénomène de spéculation immobilière et se multiplient en période de crise du logement. Au cours des dernières années, la crise du logement ainsi que la spéculation immobilière ont progressé et se sont répandues partout dans la province, et logiquement, le nombre d'évictions forcées a suivi la même expansion.

Il faut comprendre que le but d'une grande partie de ces opérations de *délogement* n'est pas de loger un parent, d'adapter les logements à des changements populationnels, ou de faire des travaux majeurs essentiels. L'enjeu est très souvent de faire des profits considérables. En l'absence de réelles mesures pour vérifier la légitimité des reprises, évictions ou travaux majeurs, déloger des locataires qui refusent des hausses de loyer extravagantes est devenue la voie royale pour maximiser le rendement sur investissement et profiter pleinement de la spéculation immobilière. Il n'y a aucun doute qu'une part importante des évictions forcées sont de nature malveillante ou frauduleuse.

Ce rapport montre de façon éloquent que'il est devenu urgent de poser des gestes concrets pour couper court aux violations du Code civil du Québec et rétablir l'équilibre entre les droits,

¹ D'autres expressions sont parfois utilisées pour ces types de situation, telles « atteintes au parc locatif » et « évictions sans fautes ». Nous utilisons le terme *éviction forcée* car il décrit bien cette réalité telle que les locataires la vivent.

obligations et relations des locateurs et locataires. Le RCLALQ rappelle au gouvernement québécois que les lois du Québec s'appliquent à tout le monde, incluant les propriétaires, spéculateurs et investisseurs immobiliers; que le droit au maintien dans les lieux est un droit fondamental enchâssé dans le Code civil; et qu'il appartient au gouvernement de faire en sorte que ce droit soit respecté. Nous demandons que tous les projets de reprise, d'éviction et de travaux majeurs passent obligatoirement par une autorisation du tribunal et fassent l'objet d'un suivi obligatoire dans l'année qui suit. Nous demandons en outre que soit imposé un moratoire sur les projets de reprise et ceux menant à l'éviction des ménages locataires, lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs est sous le seuil d'équilibre du marché.

Nos demandes sont peu coûteuses et promettent de faire cesser l'impunité actuelle. **Le gouvernement du Québec doit prendre acte et agir.**

*

En cette fin d'année 2022, nos pensées vont aux milliers de locataires qui, partout au Québec, ont reçu ou recevront bientôt un avis de reprise ou d'éviction de logement, puisque le 31 décembre représente la date limite d'envoi de ces avis pour les nombreux baux locatifs ayant débuté le 1er juillet. Notre message à ces locataires est celui-ci: tenez bon et ne signez rien avant d'avoir contacté votre comité logement ou association de locataires.

*

Nous remercions chaleureusement les comités logement et les associations de locataires du Québec qui ont participé à la compilation du présent rapport et rappelons l'énorme travail accompli par tous les groupes logement pour informer les locataires de leurs droits, les accompagner dans leurs démarches, mobiliser la société civile et lutter aux côtés des locataires. Nous saluons toutes les militantes et militants qui contribuent solidairement à faire avancer la justice sociale et en particulier, le droit au logement. Nous appelons enfin la société québécoise à demander justice pour les ménages locataires se faisant déloger de force.

I- Les données de compilation

1- Méthodologie

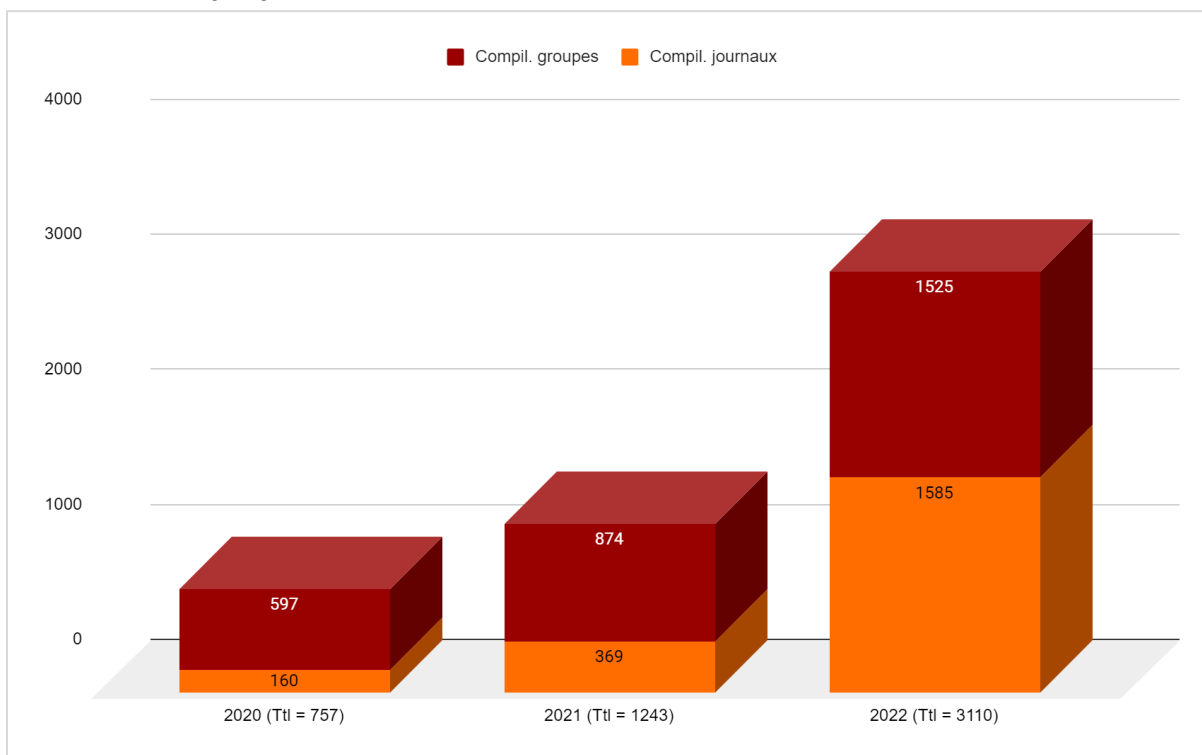
Nous avons compilé les cas de locataires ayant pris contact avec des comités logement et associations de locataires membres du RCLALQ entre le 1er juillet 2021 et le 30 juin 2022, pour les situations de **reprise de logement, d'éviction de logement, de rénoviction** (sous prétexte de travaux à faire, le locateur fait pression pour résilier le bail) et de **pressions indues** (pression et/ou harcèlement en vue de résilier le bail, avec ou sans compensation monétaire). Dans les pages qui suivent, nous appellerons ces cas des « évictions forcées ».

Dans le but de valider nos constats avec d'autres données et élargir notre perspective, nous avons aussi compilé les cas recensés dans les journaux pour les trois dernières années. Nous avons vérifié les adresses, lorsque possible, pour éviter de compter les mêmes cas deux fois. Malgré cette vérification, quelques cas ont peut-être été comptés en double, mais ils n'affectent pas la validité de l'analyse, puisque le total compilé demeure une petite part du total réel.

2- Les données globales

Les données compilées par le RCLALQ indiquent que les atteintes au parc locatif ont augmenté cette année de façon spectaculaire, voire alarmante : **le total de toutes les situations compilées augmente cette année de 150 %, passant de 1 243 cas à 3 110 cas.**

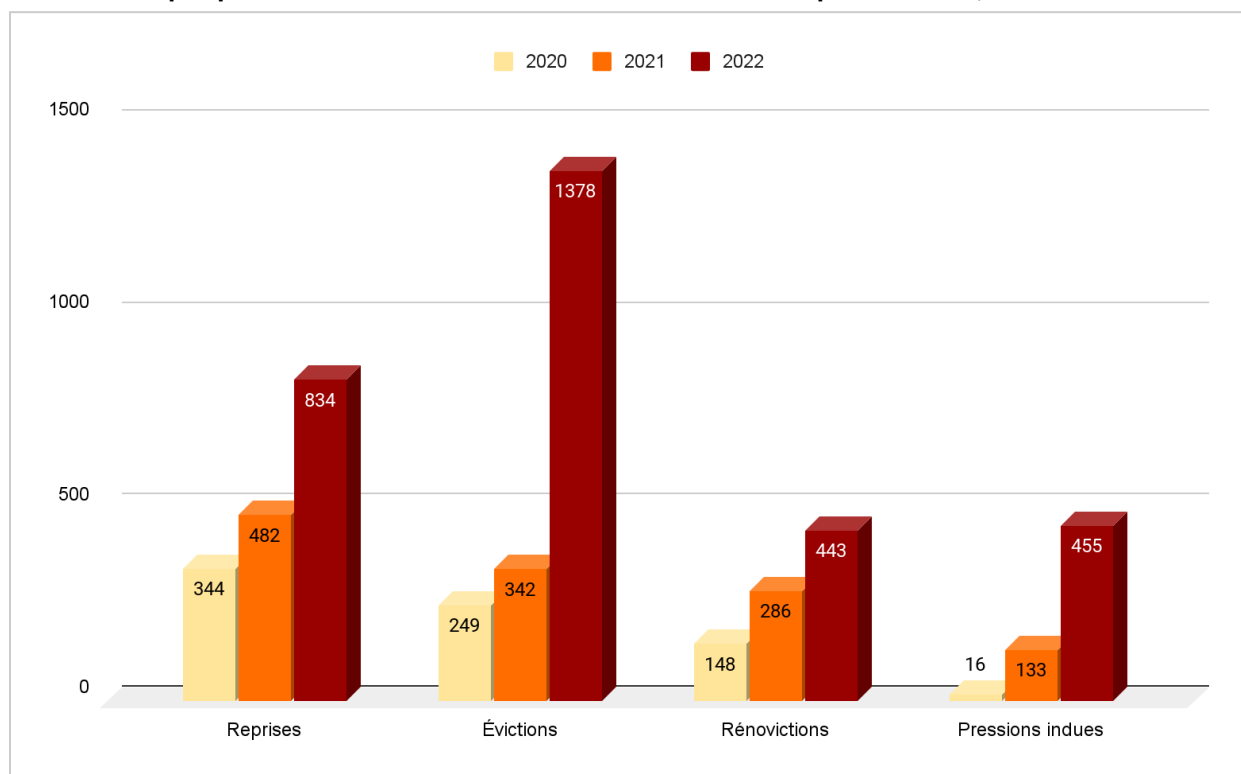
Graphique 1: Évolution du nombre total d'évictions forcées, 2020-2022



On note que la hausse des cas compilés à partir des données de nos membres est beaucoup plus importante cette dernière année que la précédente, et que la hausse des cas rapportés dans les journaux est encore plus forte. Ceci tend à démontrer que la hausse des cas dénombrés par les membres du RCLALQ est probablement conservatrice, ou du moins qu'elle n'est pas exagérée. Les groupes communautaires répondent aux demandes d'une partie de la population, mais nos données sont corroborées par des observations tirées d'autres sources.

Si on combine les deux sources de données (groupes et journaux), le graphique suivant montre que la hausse diffère selon la situation et s'aggrave avec les années:

Graphique 2: Évolution du nombre d'évictions forcées par situation, 2020 - 2022

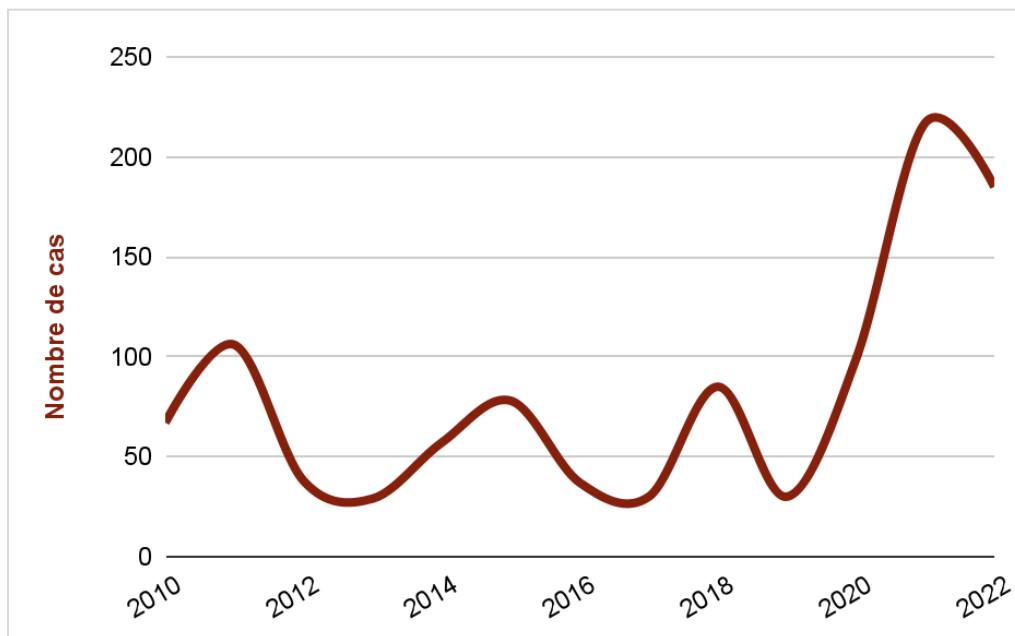


La hausse la plus foudroyante, celle du nombre d'évictions, est notamment attribuable à plusieurs tentatives de convertir des Résidences pour personne aînée (RPA) en immeubles locatifs de luxe. Les autres situations ne sont toutefois pas en reste et affichent toutes une hausse de cas bien plus forte que les années précédentes, sauf les cas de rénovation qui ont connu une hausse cette dernière année de « seulement » 55%.

Une autre source de données nous permet de vérifier que nos compilations sont un reflet fidèle de la réalité du terrain. En effet, **le nombre de demandes d'éviction traitées annuellement par le Tribunal administratif du logement a explosé à partir de 2020 au Québec**. Entre 2010 et 2019, le Tribunal a généralement émis plus ou moins cinquante jugements par année pour des cas d'agrandissement, de subdivision ou de changement d'affectation menant à une éviction. De 99 en 2020, ce nombre explose à 217 en 2021 et à 185 pour 2022 qui n'est pas

encore terminé². Le graphique 3 montre cette évolution pour la période 2010-2022, estimée à partir d'une analyse du nombre de jugements émis par le tribunal et déposés dans la base de données publiques CANLII (en ce qui concerne les reprises de logement, l'année 2022 a établi un nouveau record, comme le montre le graphique 4 de la page 11).

Graphique 3 : Demandes d'évictions traitées à la Régie du logement (TAL) 2010-2022 ²



Les intervenant.es sur le terrain s'inquiètent depuis quelques années d'une situation en perte de contrôle et ces chiffres leur donnent raison. Le malaise s'aggrave quand on sait que les cas compilés dénombrent une partie seulement du total de cas réels.

3- Les données par région

Le prochain tableau ventile la proportion des cas par région, de 2019 à 2022. La rangée « Autres villes et régions » inclut cette année Valleyfield, Beauharnois, la Rive sud de Montréal et de Québec, Brome-Missisquoi, Granby et Appalaches-Beauce Etchemin.

Tableau 1: Nombre d'atteintes totales par régions

	2020	%	2021	%	2022	%
Montréal	663	87 %	1 040	84 %	2 256	73 %
Québec	73	10 %	110	9 %	288	9 %
Autres villes et régions	21	3 %	93	7 %	566	18 %

² Nos données s'arrêtent au 1er Décembre 2022. Source : Tribunal administratif du logement (TAL), base de données publiques CANLII.

La ville de Montréal concentrait 35 % des ménages locataires du Québec en 2021 selon Statistique Canada, mais dénombrait 84 % des cas d'évictions forcées compilées. En 2022, les cas augmentent de plus du double à Montréal, mais leur part diminue à 73 %; tandis qu'à Québec, le nombre de cas double aussi mais leur part demeure stable. **La plus forte hausse de cas, soit 508 %, survient dans les villes et régions autres que Montréal et Québec, ce qui fait grimper leur proportion à 18 % du total pour 2022.**

Un promoteur de Montréal a acheté 10 immeubles de 16 logements à Cowansville et profite de la vulnérabilité de certaines personnes pour faire croire qu'ils n'ont pas le choix d'accepter 3 000 \$ et quitter leur logement. Une locataire qui ne trouvait rien a déménagé dans un autre immeuble du promoteur avec une hausse de 300 \$ par mois. Ce promoteur a par la suite acheté 5 immeubles de 24 logements à Granby et refait exactement le même scénario.

- ACEF Montérégie Est

Le phénomène des évictions forcées n'est plus isolé dans les grandes villes et s'étend maintenant à tout le Québec. Sachant que ces régions manquent cruellement de ressources pour faire face aux nombreux problèmes qu'elles rencontrent, on devine aisément que la multiplication de ces drames entraîne des impacts plus dommageables qu'ailleurs.

Il a été estimé en 2015 que 14 000 ménages locataires se faisaient reprendre leur logement chaque année par leur propriétaire³; notre compilation démontre que les autres atteintes au parc locatif sont autant sinon plus nombreuses. Pour des dizaines de milliers de locataires, chaque année partout au Québec, il faut alors déménager en catastrophe, et les logements disponibles sont inabordables.

II- Analyse: spéculation immobilière, crise du logement et impact des évictions

1- La spéculation immobilière, moteur des évictions forcées

Plusieurs de nos membres ont des données fines sur les cas portés à leur attention et ces informations aident à comprendre le lien entre la crise du logement et les évictions forcées. Les données qui s'écartent le plus largement de la moyenne sont ainsi les suivantes:

Tableau 2: Données saillantes sur les cas compilés, Montréal et Québec

	Montréal	Québec
Loyer moyen	807 \$	706 \$
Durée médiane d'acquisition	2	1

³ Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, *Projet de loi 492 modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés. Recommandations de la CORPIQ*, 2015.

Ces données montrent que les locataires ayant subi une éviction forcée payaient un loyer d'environ 100 \$ inférieur à la moyenne pour Montréal et 200 \$ sous la moyenne à Québec⁴. D'autre part, la SHQ a estimé en 2002 que la proportion de propriétaires-bailleurs possédant leurs immeubles depuis plus de 10 ans était de 61 % pour Montréal et de 63 % pour Québec⁵, ce qui s'écarte très significativement de la durée médiane d'acquisition qu'affichent nos données, soit moins de 2 ans pour Montréal et moins de 1 an pour Québec. **Les évictions forcées sont donc principalement le fait de nouveaux propriétaires et ciblent en majeure partie des locataires qui paient un loyer bon marché**, ce qui dénote une activité bouillonnante de ces évictions lors de la vente et achat d'immeubles locatifs.

On pourrait comprendre que de jeunes acheteurs *primo-accédants* qui cherchent un logement familial ciblent des immeubles au prix le plus bas, ce qui est le cas lorsque des locataires occupant l'immeuble paient un loyer sous la moyenne. Cet état de fait expliquerait au moins une partie des données s'écartant de la moyenne (mais ne justifie nullement ce genre d'acte).

Les flips et la normalisation des évictions forcées

*Flip Académie. Flip de filles. Flip 360.
Flip 101. Immofacile. Mordus d'immobilier.
JosFinancier. Le Mac Immobilier...*

Tous ces « coachs » immobiliers proposent une recette pour s'enrichir rapidement, mais ne disent pas toujours qu'elle mène à des évictions forcées. C'est un peu gênant.

Les banques financent sans gêne les « coûts d'opportunité » des transactions immobilières permettant de défrayer les coûts des évictions et de maintenir les logements vacants pour faire monter les loyers. C'est ainsi que les locataires plus chanceux se voient offrir parfois jusqu'à 50 000 \$ pour libérer leur logement.

Mais il ne fait aucun doute que les évictions forcées sont tout simplement devenues un moyen populaire pour faire des profits rapides. Les émissions télé, reportages et ateliers de *coach* ne cessent de répéter la recette du *flip* immobilier qui consiste à cibler un « différentiel de loyer » (*rent gap*)⁶, c'est-à-dire un écart entre le loyer payé par les locataires et ce que les propriétaires croient pouvoir imposer comme prix. **En ce qui concerne les immeubles locatifs, cette recette implique de remplacer des locataires en place, le plus souvent à faible revenu, par des locataires payant un loyer beaucoup plus cher.** Étant donné que les locataires ont droit de rester dans leur logement malgré le changement de propriétaire, les reprises et évictions de logement, ainsi que les rénovictions et les pressions indues, deviennent le moyen prisé pour réaliser les *flips* immobiliers.

Une étude terrain réalisée entre 2015 et 2020 par le Comité logement de la Petite Patrie a permis de conclure que **85 % des 363 cas de reprise, d'éviction et de rénoviction ayant fait l'objet d'une enquête terrain étaient des opérations spéculatives de nature frauduleuse**

⁴ Selon la SCHL, le loyer moyen s'établit à 913 \$ à Montréal et à 915 \$ pour Québec en 2022. SCHL, *Rapport sur le marché locatif*, février 2022.

⁵ F. Dansereau et M. Choko, *Les logements privés au Québec: la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents*, Société d'habitation du Québec, 2002, p. 11.

⁶ Neil Smith, « Gentrification and the Rent Gap », *Ann. of the Ass. of American Geographers*, 77: 3, 1987.

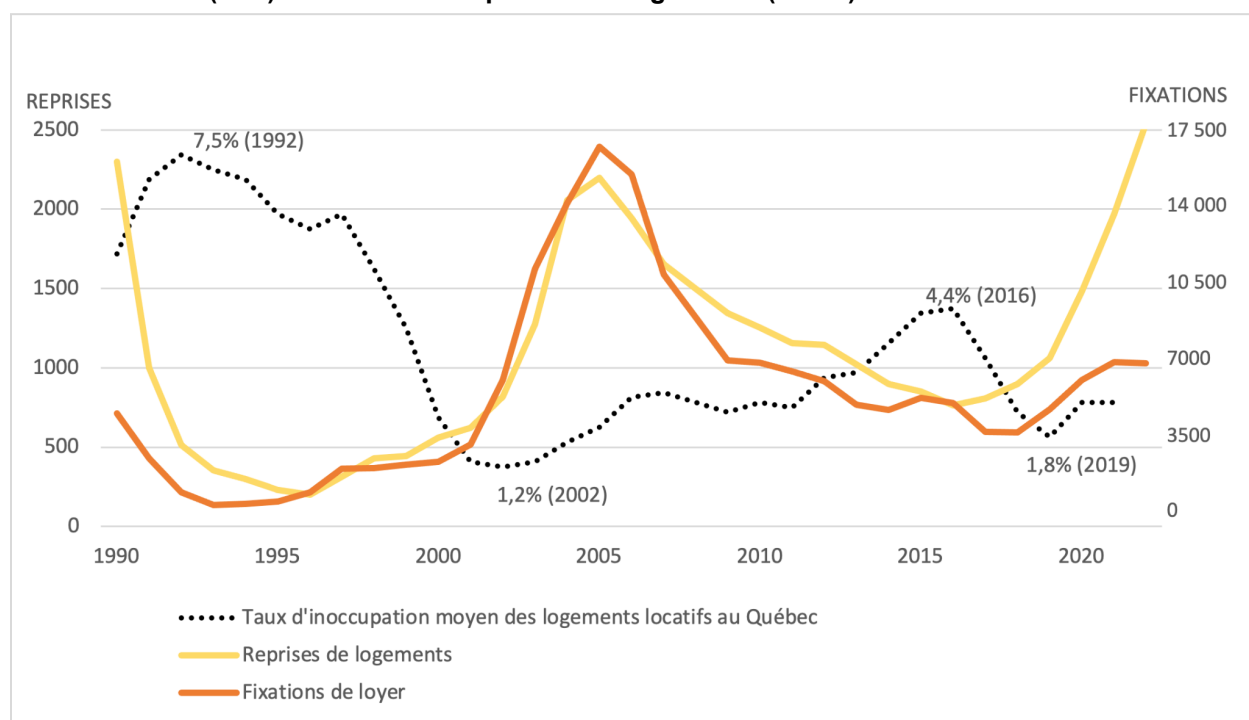
ou malveillante⁷. Les mêmes causes entraînant les mêmes effets, nous pouvons faire l'hypothèse que la proportion est similaire pour les cas que nous avons compilés.

2- Crise du logement et intensification des évictions forcées

Nous avons fait l'hypothèse que les reprises, évictions, rénovictions et pressions indues sont souvent des moyens détournés pour réaliser des opérations spéculatives. Pour renforcer la plausibilité de cette hypothèse, voire même la considérer comme une réalité certaine, un regard sur la corrélation entre les épisodes de crise du logement et d'évictions forcées est convaincant.

Nous avons en main des données compilées de façon régulière qui, mises en parallèle, permettent d'observer directement cette corrélation. C'est ce que montre le graphique suivant, qui illustre la variation des demandes de reprise de logement et de fixation de loyer déposées à la Régie du logement depuis 1990, en comparaison avec la variation du taux d'inoccupation des logements locatifs, publié chaque année par la SCHL⁸.

Graphique 4 : Demandes de reprises de logement et de fixation de loyer à la Régie du logement (TAL) et taux d'inoccupation des logements (SCHL) de 1990 à 2022



Comme on peut le voir, la courbe du nombre de demandes de reprise de logement suit presque exactement la même variation que celle des fixations de loyer (cette année le nombre de reprises établit même le nouveau record: 2 540 demandes). Les reprises et fixations de loyer

⁷ Comité logement de la Petite Patrie, *Entre fraude et spéculation. Enquête sur les reprises et évictions de logement*, 2020.

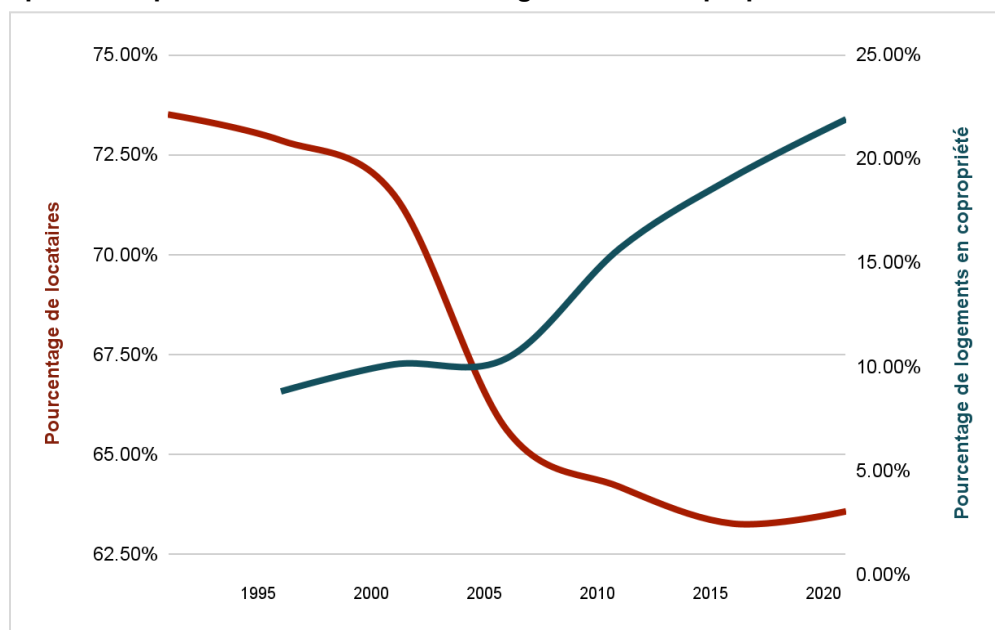
⁸ Données des rapports annuels de la Régie du logement (TAL) et du *Rapport sur le logement locatif* de la SCHL. Le taux d'inoccupation pour 2022 n'est pas encore publié.

ont des buts distincts en théorie... mais en pratique, ce sont des moyens de s'enrichir en passant par le tribunal. La baisse du nombre de logements disponibles engendre une pression à la hausse sur les loyers, ce qui crée les conditions d'une crise du logement et motive davantage de propriétaires à réaliser des opérations spéculatives. Autrement dit, l'appât du gain explique la multiplication folle des évictions forcées durant une crise du logement, ainsi que la surreprésentation dans nos compilations des locataires payant un loyer modeste.

3- Les impacts des évictions forcées: exode, appauvrissement, itinérance, etc.

On se doute bien que le fait de cibler des locataires à faible revenu pour réaliser des opérations spéculatives n'améliore pas le sort des ménages subissant ces situations. Le graphique 5 montre que l'évolution de la proportion de locataires à Montréal suit une courbe inverse de la proportion de logements en copropriété à Montréal :

Graphique 5 : Proportion de locataires et de logements en copropriété sur l'île de Montréal⁹



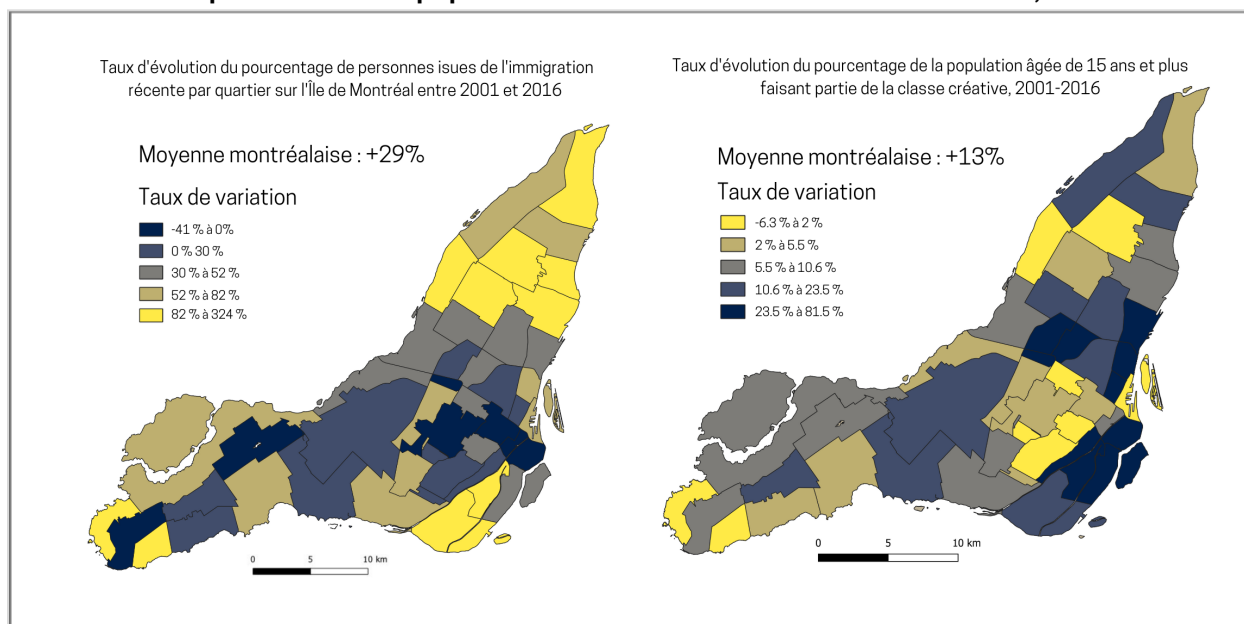
Pour comprendre cette évolution inverse, rappelons qu'une partie non négligeable du parc locatif de Montréal a été transformée en copropriété divis ou indivis (le quartier central de la Petite Patrie à Montréal aurait perdu 20 % de son parc locatif de cette façon¹⁰). Transformer un logement locatif en copropriété nécessite d'en évincer le ménage locataire. On peut deviner que les ménages évincés, la plupart à faible revenu ou à revenu modeste, n'ont pas les moyens d'acquérir leur logement devenu une copropriété, pas plus qu'ils ne peuvent acquérir un autre logement de ce type, dans leur quartier de résidence ou dans d'autres quartiers. **Ces courbes font donc valoir l'hypothèse d'un exode des populations moins nanties hors des quartiers centraux de Montréal, suite à des évictions forcées.**

⁹ Source: Statistique Canada.

¹⁰ Comité logement de la Petite Patrie, *L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie*, 2014.

Cette hypothèse se consolide avec la carte 1. On y voit à gauche le déplacement des personnes issues de l'immigration récente vers les quartiers montréalais en périphérie. À l'opposé, les « classes créatives » (souvent associées à la gentrification¹¹) se concentrent de plus en plus dans les quartiers centraux comme Parc-Extension, Pointe-Saint-Charles ou le Sud-Ouest. Les quartiers centraux remplissent donc de moins en moins leur fonction de quartiers d'accueil pour les populations défavorisées et vulnérables, repoussées vers des espaces moins bien desservis en termes de transports et de services. Leurs logements sont maintenant habités par des populations appartenant à la « classe créative », à savoir des populations aisées, urbaines et mobiles, qui peuvent profiter de services bien fournis.

Carte 1: Déplacements des populations vulnérables et favorisées à Montréal, 2001-2016¹²



En plus de cet exode en périphérie, l'appauvrissement des locataires qui perdent leur logement suite à une éviction forcée est un autre enjeu préoccupant. Comme il a été démontré, la plupart des locataires qui subissent une éviction forcée paient un loyer sous la moyenne des logements offerts sur le marché. Suite à la perte de leur logement, ils doivent en trouver un nouveau, mais au prix du marché. Le RCLALQ publie depuis trois ans une étude des loyers des logements offerts en location sur Kijiji lors de la période de recherche de logement, entre février et mai¹³. Le tableau 3 à la page suivante estime l'appauvrissement moyen des locataires ayant subi une éviction forcée et qui louent un logement au loyer moyen tiré de notre étude sur Kijiji pour 2022 (pour Granby, le montant du loyer moyen a été établi à partir du cas des locataires relaté dans l'encadré à la page 9 qui subissent une éviction forcée).

¹¹ Richard Florida, *The New Urban Crisis: How Our Cities Are Increasing Inequality, Deepening Segregation, and Failing the Middle Class and What We Can Do About It*, (2017).

¹² La carte isole les catégories d'emploi que la Ville de Montréal utilise pour définir la classe créative (voir <https://bit.ly/3PgTh2S>). Source : Statistique Canada.

¹³ RCLALQ, *Sans loi ni toit. Enquête sur le marché incontrôlé des loyers*, 2022, pour la dernière en date.

Tableau 3: Scénarios d'appauvrissement des locataires suite à une éviction forcée

	Loyer moyen des cas d'éviction	Loyer moyen Kijiji, février-mai 2022	Appauvrissement annuel	Appauvrissement sur 10 ans
Montréal	807 \$	1 391 \$	7 008 \$	70 080 \$
Québec	706 \$	1 002 \$	3 552 \$	35 520 \$
Granby	650 \$	1 213 \$	6 756 \$	67 560 \$

Ces écarts entre les loyers moyens des locataires évincé.es et ceux des logements à louer représentent certes le « différentiel de loyer » qu'un *coach* immobilier enseigne à dénicher pour « s'enrichir avec un *flip* immobilier ». Mais ils représentent aussi le manque à gagner de ménages appauvris par une opération spéculative qui contourne la loi. Du point de vue de la justice sociale qui anime le RCLALQ et ses membres, il n'est pas acceptable de détrousser les locataires moins nantis pour permettre l'enrichissement de quelques opportunistes.

Les autres impacts des évictions forcées

En l'absence d'une recension des effets des évictions et sans prétendre à une liste exhaustive, voici les autres impacts tragiques constatés par les chercheur.es et intervenant.es :

Itinérance : Le phénomène de l'itinérance est notoirement difficile à traduire en chiffres, notamment parce qu'une part importante de l'itinérance est invisible. Par contre, il n'y a aucun doute que les évictions forcées ont contribué à la hausse de l'itinérance, comme en témoigne la multiplication de campements non autorisés dans les grandes villes mais aussi, cette année, dans des villes de taille moyenne comme Granby.

Détresse et autres impacts psychosociaux : La chercheuse en santé et société Geneviève Breault fait état, dans sa thèse de doctorat sur les impacts des évictions et autres difficultés que vivent les locataires, de « sentiments d'injustice et d'impuissance » ainsi que « des phases de découragement, de détresse, de frustration ou encore de colère » préjudiciables à la santé physique et psychologique des locataires (*Étude des conséquences psychosociales des conflits en habitation chez les personnes locataires demanderesse.s de services conseils d'une ressource communautaire montréalaise*, UQAM, 2017). Voir aussi à ce sujet l'ouvrage de Matthew Desmond, *Avis d'expulsion. Enquête sur l'exploitation de la pauvreté urbaine*, LUX Éditeur, 2019.

Suicide et diminution de l'espérance de vie : Le décès par suicide d'un Verdunois en mai 2021, évincé de force de son logement dans lequel il habitait depuis plus de quarante ans, ne doit jamais être oublié. Une étude suédoise a analysé près de 22 000 cas d'évictions pour conclure que le risque de décès par suicide était quatre fois plus élevé pour les personnes dans ces situations (Rojas & Stenberg, « Evictions and suicide: a follow-up study of almost 22 000 Swedish households in the wake of the global financial crisis », *J. Epidemiology & Community Health*, 70, 2016). Voir aussi de Julien Simard « Vieillir et se loger. Précarité résidentielle et gentrification dans les quartiers centraux montréalais » dans *Recherches sociographiques*, 62:1, janvier-avril 2021.

III- Nos revendications: faire cesser l'impunité

Les pages précédentes ont fait la démonstration que:

- le nombre de reprises, d'évictions, de rénovictions et de pressions indues pour mettre fin aux baux locatifs est un problème récurrent qui atteint cette année un pic alarmant;
- toutes les régions du Québec sont aux prises avec ce problème;
- les locataires moins nantis sont particulièrement ciblés par ces évictions forcées;
- la spéculation immobilière est le moteur des évictions forcées, lesquelles s'intensifient en période de crise du logement;
- l'exode, l'appauvrissement, l'itinérance, la détresse et la diminution de l'espérance de vie figurent parmi les principaux impacts d'une éviction forcée.

Sans un renforcement immédiat des droits des locataires, le problème ne fera que s'aggraver, puisque les profits engrangés sont immenses et ces violations flagrantes du Code civil du Québec se répètent sans que les autorités et les tribunaux n'exercent de vigilance sur la situation. En détournant le regard et en gardant le silence, le gouvernement québécois se fait complice de ces violations, et son inaction contrevient aux obligations juridiques qui découlent de plusieurs instruments juridiques internationaux dont le Québec est garant¹⁴.

Les demandes adressées par le RCLALQ et ses membres au gouvernement du Québec ont pour but de faire cesser le détournement de ces procédures légales à des fins spéculatives et de protéger les locataires contre les évictions forcées et l'appauvrissement qui s'ensuit.

1- Moratoire des reprises et évictions en fonction du taux d'inoccupation

La crise du logement qui frappe le Québec de plein fouet depuis deux années illustre à quel point les logements à louer en période de faible disponibilité sont totalement inabordables pour les ménages à faible revenu et même, quoique dans une proportion moindre, pour la classe moyenne. Pour protéger les ménages locataires évincés contre un grand appauvrissement résidentiel, le RCLALQ demande:

Qu'il soit interdit d'effectuer une reprise ou une éviction de logement lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 %.

¹⁴ Notamment la *Déclaration universelle des droits de l'homme*, le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* (art. 11, par. 1), la *Convention relative aux droits de l'enfant* (art. 27, par. 3), les dispositions relatives à la non-discrimination figurant à l'article 14, paragraphe 2 h), de la *Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes*, et l'article 5 e) de la *Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale*.
<https://www.ohchr.org/fr/special-procedures/sr-housing/forced-evictions>

2- Contrôle obligatoire des reprises, des évictions et des travaux majeurs

La législation actuelle permet aux propriétaires de négocier une reprise, une éviction ou des travaux majeurs directement avec leurs locataires. Or, les locataires connaissent mal la loi, s'opposent rarement (même dans les cas flagrants de malveillance) et craignent les représailles en cas d'opposition. De plus, le Tribunal administratif du logement ne vérifie jamais si les projets de reprise, d'éviction ou de travaux majeurs sont réellement réalisés suite à une autorisation. Enfin, les locataires font très rarement valoir leur droit de poursuite en cas de mauvaise foi, puisque cette procédure est longue et anxieuse. C'est pourquoi le RCLALQ demande:

Que tout projet de reprise, d'éviction ou de travaux majeurs soit soumis au contrôle du Tribunal administratif du logement lorsque le taux d'inoccupation dépasse 3 %. Que le locateur fasse preuve au Tribunal de la réalisation de son projet une année après son autorisation et que le manquement à cette obligation entraîne un jugement par défaut. Que les dommages-intérêts en cas d'infraction soient fortement dissuasifs et rapidement versés aux locataires.

3- Indemnisation des ménages lors de reprises ou d'évictions autorisées

La législation exige une compensation de 3 mois de loyer pour les locataires subissant une éviction, mais aucune compensation n'est prévue dans les cas de reprise (une jurisprudence souvent citée exige de compenser les locataires d'un montant équivalent à 2 mois de loyer, sur demande seulement). Ces montants ne permettent pas aux locataires d'absorber les coûts de déménagement, ainsi que le stress liée à la perte de services de proximité, au changement d'école des enfants, etc. Étant donné que les locataires évincés n'ont commis aucune faute, le RCLALQ demande pour ces locataires une juste compensation calculée ainsi:

Que suite à l'autorisation d'une reprise ou d'une éviction, le Tribunal ordonne une indemnité correspondant à 12 mois de loyer médian calculé à partir de la grille des *loyers médian du marché* publié annuellement par la Société d'habitation du Québec.

4- Facilitation des poursuites en cas de harcèlement

Les locataires qui subissent des pressions indues pour résilier leur bail et ont recours au tribunal pour faire cesser le harcèlement doivent attendre des années avant de se faire entendre. De plus, la loi ne permet pas les recours collectifs en cette matière, alors que tous les locataires d'un même immeuble sont ciblés par ces pressions indues. Pour permettre aux locataires une réelle opposition face à des pressions indues, le RCLALQ demande:

Que les locataires victimes de harcèlement de leur propriétaire pour mettre fin au bail puissent déposer une demande individuelle ou collective pour harcèlement au Tribunal, que cette demande soit entendue en urgence, au plus tard trois mois avant la fin du bail, et que les dommages-intérêts moraux et punitifs suite à du harcèlement soient réellement dissuasifs.

Les membres du RCLALQ

Abitibi-Témiscamingue

- Association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue

Bas-Saint-Laurent

- Comité Logement du Bas St-Laurent
- ADDS de la Matapédia

Capitale Nationale

- Bureau d'Animation et Information Logement (Québec)
- Comité des CitoyenNEs du quartier St-Sauveur
- Comité logement d'aide aux locataires de Québec-Ouest (Ste-Foy)
- Mouvement Personne d'Abord du Québec Métropolitain
- Action-logement Duberger Les Saules

Centre-du-Québec

- Action Location Drummondville
- Association des locataires du Centre-du-Québec

Chaudière-Appalaches

- ACEF Rive-sud de Québec
- ACEF Appalache-Beauce-Etchemins

Gaspésie

- Action logement de l'Est

Lanaudière

- Action-Logement Lanaudière

Laurentides

- Association de promotion et d'éducation en logement
- Carrefour d'Actions Populaires de Saint-Jérôme
- Conseil régional de développement social des Laurentides

Laval

- ACEF de Laval

Mauricie

- Infologis Mauricie

Montérégie

- ACEF Montérégie-Est
- Action logement Pierre-de-Saurel (Sorel-Tracy)
- Comité logement Beauharnois
- Comité logement Montérégie

- Comité logement de Valleyfield
- Maison La Virevolte (Longueuil)
- Comité Logemen'mêle (Saint-Hyacinthe)
- Comité logement Rive-Sud
- Association des locataires HLM de Bienville

Montréal

- Action Dignité de Saint-Léonard
- ADDS-MM
- Association des locataires du Village Olympique
- Association des locataires de Villeray
- Centre éducatif communautaire René-Goupil (St-Michel)
- Vivre St-Michel en Santé
- Comité d'action des Citoyennes et Citoyens de Verdun
- Comité d'action Parc Extension
- Comité BAILS (Hochelaga-Maisonneuve)
- Comité des locataires du Rigaud
- Comité logement Ahuntsic-Cartierville
- Comité logement de Lachine-Lasalle
- Comité logement Montréal-Nord
- Comité logement de la Petite Patrie
- Comité logement du Plateau Mont-Royal
- Comité logement de Rosemont
- Comité logement Saint-Laurent
- Comité logement Ville-Marie
- Logis-Action (Notre-Dame-de-Grâce)
- Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve
- Infologis de l'Est de l'Île de Montréal
- La Maisonnée
- OEIL Côte-des-Neiges
- POPIR-Comité logement (St-Henri)
- Projet Genèse (Côte-des-Neiges)
- R.I.L. (Pointe-Saint-Charles)
- Regroupement des Auberges du cœur du Québec
- Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne

Outaouais

- Logemen'Occupe (Gatineau)

Saguenay-Lac-Saint-Jean

- Loge m'entraide (Chicoutimi)