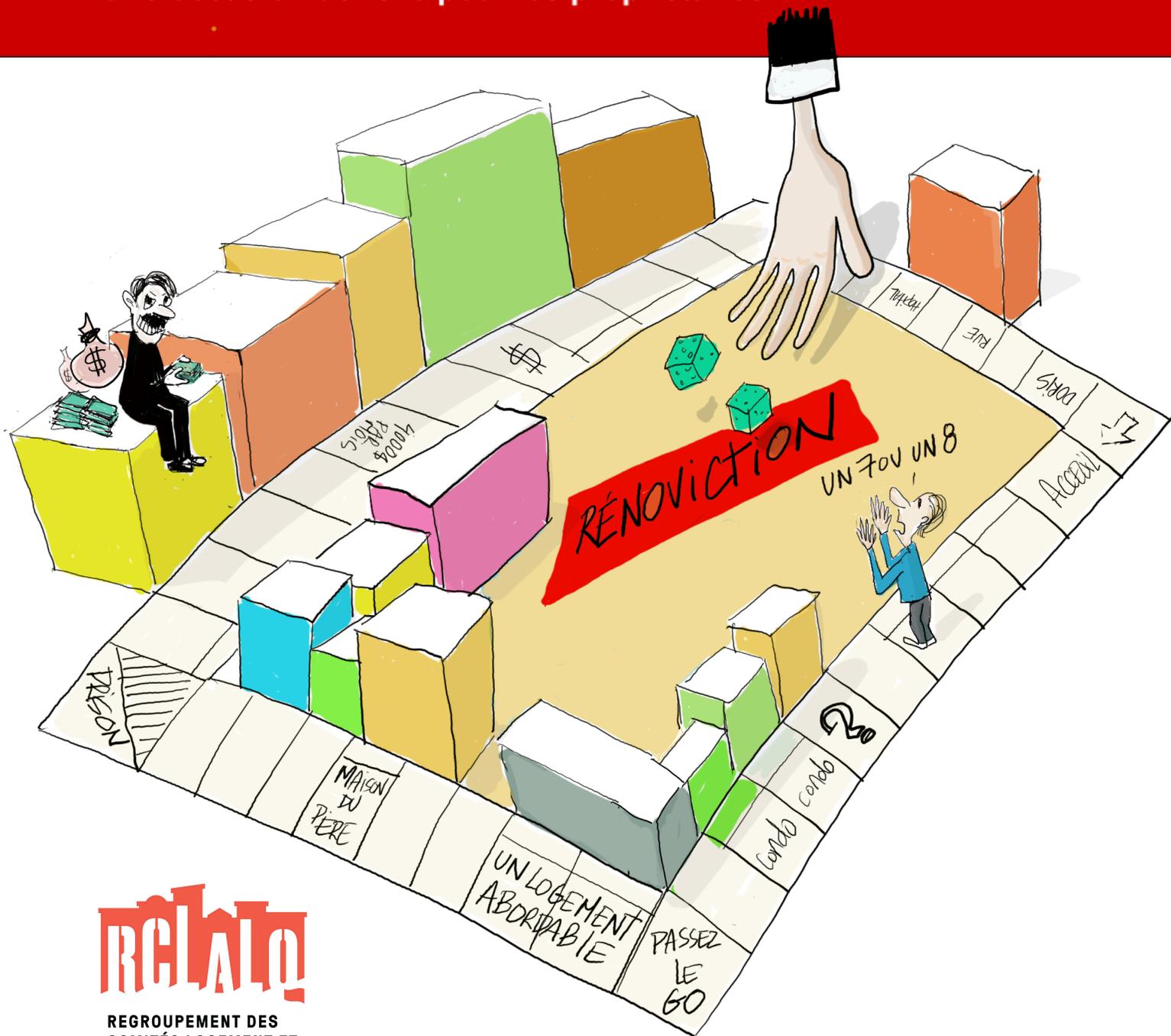


Déménager →

Un cauchemar pour les locataires,
une occasion de rêve pour les propriétaires



RELATO

REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC

Juin 2024

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 63 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.).

Courriel : info@rclalq.qc.ca Sites Web : www.rclalq.qc.ca / www.locataire.info

La reproduction de ce document est encouragée à condition d'en mentionner la source.

Bloc d'ANXIÉTÉ



Illustrations: Gigi Perron
[instagram.com/gigichose](https://www.instagram.com/gigichose)

Table des matières

Faits saillants.....	4
Introduction.....	5
1. Un marché locatif déséquilibré en faveur des propriétaires.....	6
2. La crise du logement, pas seulement une question d'offre et de demande.....	8
3. Se trouver un logement: mission impossible.....	10
4. Des politiques gouvernementales qui aggravent la crise.....	14
Nos revendications	16
Annexe 1 - Tableaux des hausses moyennes de loyer.....	17
Annexe 2 - Les membres du RCLALQ.....	20

MOIS INTERMINABLE



SI À MINUIT,
J'AI PAS DE NOUVELLES
ÇA VEUT DIRE QUE
JE NE SERAI PAS
OBLIGÉ DE
DÉMÉNAGER.

Faits saillants

- **Un marché locatif complètement déséquilibré**
 - Lors des déménagements de locataires, les augmentations de loyer sont tellement incontrôlées que le marché locatif est devenu tout à fait inabordable.
 - Les données recueillies par le RCLALQ de **2020 à 2024** montrent des augmentations de loyer pour les logements disponibles de **27 % à Montréal, 33 % à Québec, 44 % à Sherbrooke, 50 % à Trois-Rivières, 49 % à Rimouski et 37 % à Saguenay**. Notons que durant la même période, l'inflation a augmenté de 17 %, soit beaucoup moins rapidement que les loyers.
- **Augmenter l'offre, une fausse solution à la crise du logement**
 - Au cours des dernières décennies, la construction d'unités résidentielles a été supérieure à la croissance du nombre de ménages, ce qui n'a pas empêché l'érosion de l'accessibilité et de l'abordabilité des logements. Il est donc faux, voire malhonnête, de prétendre que la crise du logement est une crise de l'offre.
- **Une forte augmentation des évictions forcées**
 - Cette dernière année, les évictions forcées rapportées aux comités logement du Québec ont augmenté de 132 % par rapport à l'année précédente.
 - Un sondage de l'Enquête sociale canadienne de Statistique Canada publié en mai 2024 estime qu'environ 45 000 ménages québécois ont été évincés de leur logement dans l'année qui a précédé.
- **Des politiques gouvernementales qui aggravent la situation**
 - Le gouvernement du Québec aggrave la crise du logement en misant tout sur l'accès à la propriété et la construction neuve de logements privés, en attaquant les droits des locataires et en fermant les yeux sur la flambée des loyers.
- **L'accessibilité au logement en déclin rapide**
 - La multiplication des plateformes numériques et l'augmentation des pratiques discriminatoires compliquent la recherche de logement pour les locataires vulnérables.
- **Un accaparement du parc locatif**
 - Certains secteurs d'activités accaparent les logements, notamment dans les régions ressources et touristiques, ce qui a un effet significatif sur les hausses de loyer et les conditions difficiles de logement.
- **Les solutions proposées par le RCLALQ**
 - Adopter de véritables mesures de contrôle des loyers.
 - Renforcer les droits des locataires pour rétablir un certain équilibre et préserver l'accessibilité et l'abordabilité des logements.

Introduction

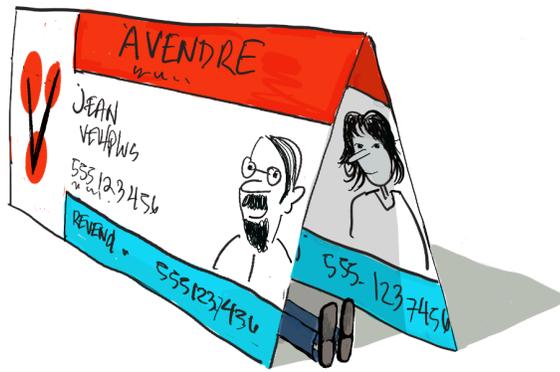
Depuis plusieurs années, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) sonne l'alerte sur l'aggravation continue de la crise du logement. Notre rapport annuel de 2024 met en lumière un marché locatif de plus en plus déséquilibré en faveur des propriétaires, accentué par des pratiques d'augmentation des loyers non contrôlées et des atteintes systématiques aux droits des locataires.

L'absence de contrôle des loyers, particulièrement lors des déménagements, est un facteur déterminant de l'explosion des loyers et de l'érosion de l'abordabilité. Les dispositions légales permettant aux locataires de connaître l'historique des loyers demeurent inefficaces face aux pratiques abusives et au manque de transparence des propriétaires. L'augmentation moyenne des loyers atteint des niveaux alarmants qui dépassent de beaucoup l'inflation, ce qui contribue à appauvrir fortement les locataires. Des données récentes de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) renforcent celles présentées dans les cinq derniers rapports annuels du RCLALQ, en révélant une augmentation annuelle moyenne de 17 % des loyers pour les appartements avec roulement de locataires, contre 5,6 % pour ceux où les ménages locataires sont restés en place.

Contrairement à l'idée prévalente selon laquelle la crise du logement pourrait être résolue par une augmentation de l'offre, nos analyses montrent que ce n'est pas le cas. L'argument de la *théorie du ruissellement*, voulant qu'une construction suffisante de logements neufs permettrait de libérer des logements plus abordables pour les locataires à plus faible revenu, ne tient absolument pas la route. En effet, les logements initialement abordables ne le restent pas une fois libérés, les propriétaires profitant de la situation pour augmenter les loyers de manière substantielle. Les politiques actuelles, qui favorisent les nouvelles constructions sans contrôle adéquat des loyers, contribuent à une augmentation continue des coûts de logement, indépendamment des taux d'inoccupation. Les investissements dans la construction résidentielle, bien qu'historiquement élevés, n'ont pas conduit à une baisse ou à une stabilisation de la progression des loyers, bien au contraire.

La recherche de logement est devenue un parcours semé d'embûches pour les locataires. Les plateformes numériques et les pratiques discriminatoires dans la sélection des locataires ajoutent une couche supplémentaire de complexité. Les locataires vulnérables, sans accès adéquat à la technologie ou confrontés à des discriminations flagrantes, peinent à trouver des logements adéquats et abordables. Dans plusieurs régions, l'appropriation des logements par certains secteurs d'activités ou entreprises, ainsi que l'essor des locations à court terme contribuent également à la réduction du parc locatif disponible, aggravant la crise.

Le présent rapport vise à mettre en lumière les dynamiques inéquitables qui régissent le marché locatif au Québec. Il souligne l'urgence d'adopter des mesures de contrôle des loyers plus strictes et de renforcer les droits des locataires pour rétablir un certain équilibre et améliorer l'accessibilité et préserver l'abordabilité des logements.



1. Un marché locatif déséquilibré en faveur des propriétaires

Comme le RCLALQ et ses membres le soulignent depuis plusieurs années, l'un des enjeux principaux de l'actuelle crise du logement est l'absence de contrôle des loyers. Nos rapports annuels sur l'explosion des loyers des cinq dernières années démontrent que l'érosion de l'abordabilité s'accélère partout au Québec. Le marché locatif est définitivement déséquilibré !

Les augmentations de loyer incontrôlées

En l'absence de contrôle des loyers, c'est au moment du déménagement des locataires que les propriétaires en profitent pour augmenter les loyers de manière abusive. Cette pratique est tellement répandue qu'elle contribue grandement à l'érosion de l'abordabilité du marché locatif privé. Par exemple, selon l'*Enquête sur les logements locatifs* de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) de janvier 2024, la hausse moyenne du loyer des appartements de deux chambres au Québec de 2022 à 2023 était de 17 % dans les unités avec roulement de locataires, alors qu'elle était de 5,6 % dans le cas où les locataires n'ont pas déménagés¹. En théorie, les locataires peuvent connaître le loyer antérieur payé par les ancien·nes locataires en consultant la section « G » de leur bail, mais un récent sondage révélait que 80% des propriétaires ne la remplissaient pas². De plus, même dans le cas de propriétaires qui remplissent cette section, il est courant que les informations fournies soient frauduleuses, rendant le système encore moins fiable pour les locataires cherchant à connaître le véritable historique des loyers. En d'autres mots, en l'absence de mesures de contrôle des loyers efficaces, telles qu'un registre public, provincial et obligatoire, c'est l'abordabilité du marché locatif privé et le droit au logement qui sont mis en jeu.

Ces hausses de loyer absolument incontrôlées entraînent une réduction importante de la mobilité des ménages locataires qui, confrontés à une augmentation importante du budget consacré au loyer, ont tendance à éviter les déménagements volontaires, quitte à tolérer des conditions de logement inadéquates ou insalubres. Il importe aussi de souligner que, comme toujours, les hausses les plus importantes concernent les logements de grande taille pouvant loger des familles. Ces hausses fragilisent encore plus une population locataire déjà vulnérable, exacerbant les difficultés d'accès à des logements adéquats pour les ménages avec enfants.

¹ Société canadienne d'hypothèque et de logement, *Enquête sur les logements locatifs 2023*, janvier 2024.

² Vivre en ville, *Registre des loyers : Volet Québec*, mai 2023.

Les promoteur·rices, associations de constructeur·rices, corporations de propriétaires, ainsi que la plupart des élu·es, cherchent à faire croire que l'augmentation globale de l'offre contribuerait à l'amélioration de l'abordabilité et à miraculeusement résoudre la crise du logement. Rien n'est plus faux. Ce discours s'appuie sur une *théorie du ruissellement* qui suppose que des locataires mieux nanti·es quitteraient des logements avec des loyers bas pour emménager dans de nouvelles constructions, libérant leurs logements aux loyers plus abordables pour d'autres locataires aux revenus plus modestes. Mais on sait bien qu'en l'absence d'un contrôle efficace des loyers lors des déménagements de locataires, les propriétaires profitent de cette occasion pour augmenter les loyers de façon abusive (on dit parfois « ramener au niveau du marché »).

De plus, comme le souligne les chercheur·es Louis Gaudreau et Catherine Héon Cliche dans une recherche très récente publiée par l'IRIS, les propriétaires ne se contenteront pas de revenus moindres, « alors que des promoteurs immobiliers opérant dans le même secteur auront fait la démonstration qu'il était possible de mettre en marché des unités résidentielles à prix largement supérieur »³.

Le discours trompeur de la théorie du ruissellement relève de la pensée magique. Les déménagements de locataires ne libèrent pas des logements au loyer plus abordable, mais contribuent au contraire à une importante érosion de l'abordabilité du parc locatif.

Déloger pour s'enrichir

Les évictions forcées, qui ont augmenté de manière exponentielle ces dernières années, jouent un rôle crucial dans cette rentabilité. En 2023, le nombre d'évictions forcées compilées par le RCLALQ a atteint 3 531 cas, marquant une augmentation stupéfiante de 132 % par rapport à l'année précédente⁴. Ce chiffre ne représente qu'une fraction des évictions réelles, car de nombreux cas ne sont jamais signalés. Un sondage réalisé dans le cadre de l'Enquête sociale canadienne de 2023 de Statistique Canada révèle ainsi qu'environ 45 000 ménages québécois ont été évincés de leur logement au cours des 12 derniers mois⁵.

Ces évictions sont souvent le résultat de pratiques telles que les « rénovictions » (les propriétaires forcent les locataires à quitter leur logement sous prétexte de rénovations majeures), ou les reprises et évictions de logement de mauvaise foi. Le but est toujours le même: augmenter les loyers de manière substantielle. En l'absence de contrôle efficace, ces pratiques capitalisent sur la possibilité de relouer les logements à des prix beaucoup plus élevés, favorisant ainsi l'inflation des loyers sans subir de contrôle strict.

L'augmentation des évictions a également contribué à une crise d'itinérance croissante, le nombre d'évictions devenant le principal facteur d'itinérance selon les données du Ministère de la Santé et des Services sociaux⁶. Cette situation démontre l'impact dévastateur des pratiques

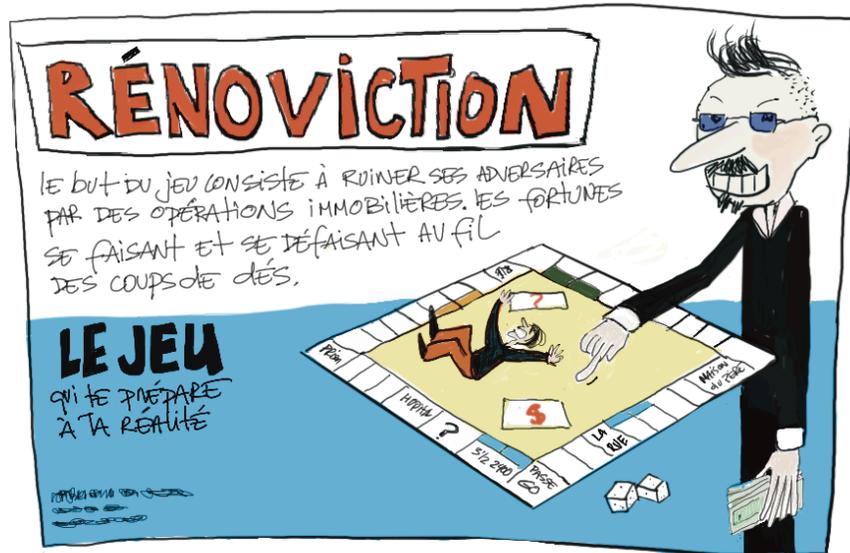
³ Louis Gaudreau et Catherine Héon Cliche, *Les grands gagnants de la crise du logement*, IRIS, 17 juin 2024.

⁴ RCLALQ, [Évictions forcées: 2023, année record](#).

⁵ Statistique Canada, [Enquête sociale canadienne](#) (menée du 21 avril au 3 décembre 2023).

⁶ Ministère de la santé et des services sociaux, [Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec](#), septembre 2023.

de certains propriétaires sur les locataires vulnérables, tout en soulignant la nécessité de réformes législatives pour protéger les droits des locataires et instaurer un véritable contrôle des loyers au Québec.



2. La crise du logement, pas seulement une question d'offre et de demande

Le discours dominant qu'on peut lire dans les médias, rapportés non seulement par les milieux des affaires et du développement résidentiel mais aussi par plusieurs élu-es, c'est que la solution à l'actuelle crise du logement passerait par une augmentation rapide et déréglée de l'offre. En d'autres mots, la crise du logement serait en fait une crise de la construction, voire de la rentabilité !

Comment en arrive-t-on à cet étrange retournement de situation? Peut-être qu'on cherche une solution magique, qui surtout contentera le puissant lobby du marché locatif privé. On voudrait bien croire que la construction de logements haut de gamme destinés aux ménages mieux nantis libérera des logements plus abordables. Le problème est que les études sérieuses sur ce sujet montrent que cet effet de *ruissellement* est inopérant, comme le montre bien la recherche de Gaudreau et Héon Cliche citée plus haut. Et puis, au contraire de ce qu'on entend trop souvent, le marché immobilier locatif se porte très bien, merci!

Un marché locatif très profitable

Le secteur de l'immobilier locatif au Québec est extrêmement profitable, en grande partie grâce aux nombreuses atteintes aux droits des locataires, notamment les évictions et les reprises de logement souvent frauduleuses ou de mauvaise foi. Par exemple, en 2021, les propriétaires d'entreprises de location de logements ont enregistré des bénéfices annuels atteignant 4,78 milliards de dollars, une hausse significative de 45,7 % par rapport à 2012. Cette croissance des revenus s'est produite malgré une légère augmentation des dépenses d'exploitation,

démontrant la résilience et la rentabilité élevée de ce secteur, avec une marge bénéficiaire de 34,4 % en 2021⁷.

Il n'empêche que depuis deux ans, le gouvernement Legault et plusieurs municipalités ont fait adopter des modifications législatives dans le but avoué de répondre aux demandes des promoteur·rices. Ainsi, le projet de loi 16 du gouvernement Legault adopté en juin 2023 permet aux municipalités d'être exemptées de devoir soumettre un projet de densification résidentielle à un processus d'approbation référendaire, et le plus récent projet de loi 31 permet même aux constructeurs de déroger à toutes les règles d'urbanisme sur un territoire.

On voit mal en quoi ces assouplissements vont résoudre la crise du logement. Comme le montre la recherche de Gaudreau et Héon Cliche, la construction de logements neufs se porte très bien. En outre, des niveaux d'investissement records dans la construction résidentielle ont été atteints en 2021, en pleine crise du logement.

Dans un même ordre d'idée, une hausse du taux d'inoccupation ne mène jamais à une baisse des loyers. Nos propres données (publiées en annexe) le montrent amplement. Par exemple, malgré des taux d'inoccupation relativement élevés de 3,3% en 2020 et de 3,5% en 2021 à Montréal, les loyers ont tout de même connu une augmentation de 8% durant cette période.

Les données montrent qu'au cours des deux dernières décennies, il s'est construit énormément de nouveaux logements au Québec, et que la croissance du nombre d'unités de logement est globalement en phase avec la croissance démographique, en termes de nombre de ménages⁸. Le problème n'est pas qu'on ne construit pas assez de logements, mais qu'on construit en grande majorité des logements locatifs haut de gamme à des prix inabordables. Les promoteurs privés construisent tout simplement ce qui leur est le plus profitable, et s'en remettre essentiellement au marché privé entraîne une grave inadéquation entre l'offre résidentielle et les besoins réels.

Immigration et logement

Imputer la crise du logement à des niveaux élevés d'immigration est un raccourci erroné qui détourne l'attention des véritables causes structurelles de la pénurie. Le fait est que la variation réelle du nombre de ménages, d'origine immigrante ou non, a peu à voir avec la crise actuelle. La crise du logement est causée par des loyers incontrôlés, des droits des locataires inefficaces, et par l'abandon du logement social. Le gouvernement a tout misé sur un marché privé incapable de répondre aux besoins réels de l'ensemble de la population en matière de logement; plutôt que de reconnaître cette grave erreur, il a trouvé un bouc émissaire bien commode, qui souvent n'a pas droit de vote et est fort vulnérable. Le RCLALQ dénonce cette attitude irresponsable.

⁷ Louis Gaudreau et Catherine Héon Cliche, op. cit.

⁸ Ibid.

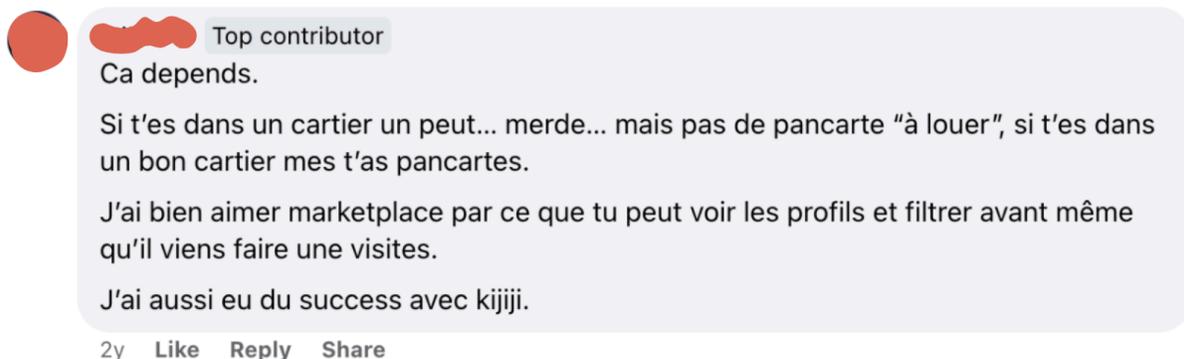


3. Se trouver un logement : mission impossible

Des plateformes au service de la discrimination

La recherche d'un logement s'apparente à un parcours impossible et la situation ne fait que s'aggraver au fil du temps. Les locataires doivent maintenant conjuguer avec la multiplication de plateformes de location (Marketplace, Airbnb, Centris, etc.) qui remplacent progressivement une plateforme plus conviviale, comme Kijiji, ou bien la méthode éprouvée consistant à scruter depuis la rue les pancartes « À louer ». On l'oublie parfois, mais de nombreux ménages vulnérables n'ont pas accès à une connexion internet ou n'ont pas une connaissance des nouvelles plateformes de location. Par exemple, pour utiliser la plateforme Marketplace de Facebook, il faut avoir un compte d'utilisateur-riche sur le réseau social, ce qui exclut pas moins de 35 % de la population âgée de 55 ans et plus. Les plateformes numériques induisent donc une discrimination directe envers les populations racisées, défavorisées, moins instruites et vieillissantes. Il faut le dire: la propension de ces plateformes à augmenter la surveillance et la discrimination inquiète gravement. Ainsi, comme en témoignent les captures d'écran ci-dessous (Image 1), des plateformes comme Marketplace et Airbnb permettent aux propriétaires d'opérer par discrimination directe.

Image 1 : Commentaires publié sur un groupe Facebook destiné aux propriétaires (2021) (sic)



 Top contributor
Marketplace...kijiji j'aime pas parce que tu peux pas voir le profil du monde ou le nom complet donc ça limite le travail de détective que tu peux faire

2y Like Reply Share Edited

2 


J'ai mis la même annonce sur Kijiji et Marketplace. J'ai eu 8 messages sur Kijiji et 180 sur marketplace en 3 jours. Marketplace est vraiment la place pour afficher.

2y Like Reply Share

Des propriétaires qui multiplient les actions discriminantes

Les locataires qui ont trouvé un logement doivent ensuite subir une enquête de pré-location. Déjà en 2012, le RCLALQ sonnait l'alarme face au caractère discriminatoire de cette pratique⁹. En effet, les propriétaires ont accès à un nombre croissant de données, d'outils et de services qui leur permet de filtrer les locataires potentiels: la cote de crédit, les fameuses listes noires de locataires qui circulent dans les cercles de propriétaires depuis longtemps, les décisions du Tribunal administratif du logement qui servent de plus en plus de liste noire « officielle ». Plusieurs entreprises offrent d'ailleurs des services d'enquête qui utilisent diverses technologies, notamment l'intelligence artificielle, pour analyser un ensemble de données beaucoup plus large (ex : activité sur les réseaux sociaux, relevé bancaire, antécédents judiciaires, historique au Tribunal administratif du logement). Ces pratiques sont d'autant plus inquiétantes qu'elles représentent une atteinte à la vie privée des locataires. Une fois ces données collectées, des algorithmes opaques évaluent, classent et hiérarchisent les locataires.

D'autres pratiques, comme le formulaire fourni par la CORPIQ à ses membres, font pression sur les locataires pour que ces derniers fournissent des renseignements personnels tels que le numéro d'assurance sociale ou le revenu d'emploi¹⁰. Cette pratique date de plusieurs décennies et la CORPIQ ne l'a jamais abandonnée, malgré un rapport accablant de la Commission de l'accès à l'information¹¹. Ce même formulaire autorise aussi la CORPIQ et les propriétaires à communiquer, voire à vendre, les renseignements personnels d'un·e locataire à des tiers. Évidemment, quiconque refuse de fournir ces informations verra sa candidature refusée d'emblée. C'est d'autant plus vrai dans un contexte de crise du logement aiguë, où la forte demande pousse les propriétaires à multiplier les actions discriminantes, comme le montre les statistiques annuelles de la Commission des droits de la personne et de la jeunesse. Les locataires, désespérés, ne voient pas d'autres issues que de fournir ces informations.

⁹ RCLALQ, *Le livre de la honte: la discrimination dans la recherche de logements*, 2012.

<https://rclalq.qc.ca/publications/livre-de-la-honte-la-discrimination-dans-la-recherche-de-logements/>

¹⁰ Comme en témoigne le formulaire disponible à cette adresse: <https://tinyurl.com/corpiq2024>

¹¹ En 1995, un rapport d'enquête de la Commission d'accès à l'information demandait à la CORPIQ de ne plus suggérer à ses membres de solliciter le numéro d'assurance sociale des locataires. Évidemment, la CORPIQ fait passer les intérêts pécuniaires de ses membres devant l'observation de la loi et n'a jamais cessé de recommander à ses membres cette pratique illégale. Voir le rapport ici:

https://www.cai.gouv.qc.ca/uploads/pdfs/1617052_Document_2.pdf

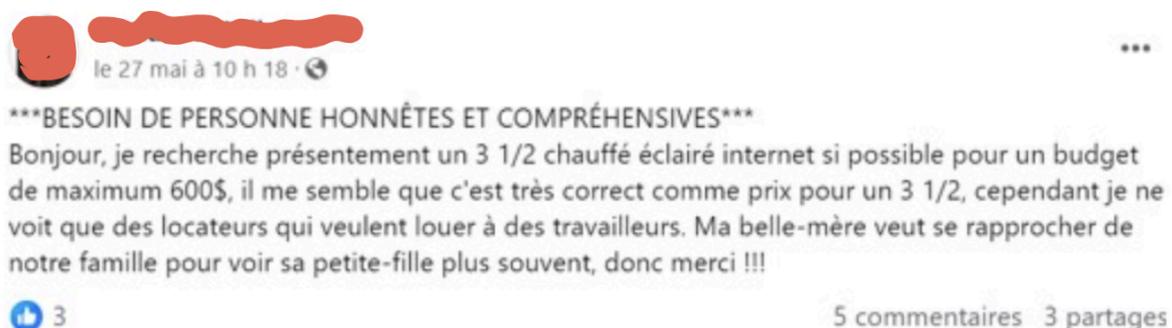


Des réalités territoriales plus difficiles encore dans les régions éloignées

Dans certaines régions du Québec, les propriétaires semblent même avoir abandonné l'idée d'offrir leur logement en location sur des plateformes grand public comme Kijiji et Marketplace, et se tournent maintenant vers les groupes ou pages Facebook de recherche de logement. Sur ces groupes de recherche de logement, la presque totalité des publications sont faites par des locataires qui recherchent désespérément un logement. Plusieurs locataires y témoignent de la difficulté à trouver un logement et certain-es, en désespoir de cause, vont jusqu'à publier des renseignements personnels, tel leur salaire annuel, dans l'espoir qu'un propriétaire répondra à leur annonce de recherche de logement.

Ces groupes de recherche ne sont pratiquement plus utilisés par des propriétaires qui offrent leur logement en location; on assiste plutôt à une véritable « pêche » aux locataires. Il est devenu beaucoup plus facile pour les propriétaires de parcourir ces groupes Facebook pour choisir un-e futur-e locataire en fonction de critères très souvent discriminatoires, ou en épiant les profils de locataires potentiel·les.

Image 2 : Une locataire désespérée sur un groupe Facebook de recherche de logement (2024)



Accaparement du parc locatif par des industries, des entreprises et des institutions

Par ailleurs, dans bon nombre de régions, la difficulté à trouver un logement ne s'explique pas tant par une pénurie réelle qu'à un problème de mise en disponibilité des logements. Par exemple, dans des régions ressources comme l'Abitibi-Témiscamingue et la Côte-Nord, le marché locatif est perturbé par le phénomène « *fly in-fly out* » (des travailleur·euses spécialisé·es qui viennent pour des missions spécifiques sans s'installer de manière permanente). Les compensations pour se loger de façon temporaire représentent une mine d'or pour les propriétaires, qui réservent leurs logements à ce type de travailleur·euses.

De plus, dans certaines régions, des entreprises, industries, et institutions (système de santé, établissements d'enseignement, Hydro-Québec, etc.) accaparent une grande partie des logements disponibles. Ces entités disposent souvent de ressources dédiées pour trouver des logements pour leurs employé·es ou étudiant·es, réduisant ainsi les options de logement pour les autres locataires.

Enfin, dans les régions touristiques ou de villégiature comme Charlevoix, les Laurentides, l'Outaouais ou la Mauricie, ainsi que dans des régions de tourisme saisonnier comme la Gaspésie et les Îles-de-la-Madeleine, les locataires sont souvent évincé·es de façon permanente ou saisonnière. Les propriétaires préfèrent transformer ces logements en locations à court terme pour les touristes, plus lucratives que les locations à long terme, ce qui réduit considérablement le parc locatif disponible pour les résident·es. Ces évictions massives accentuent encore davantage la crise du logement, créant une illusion de pénurie alors que le problème réside principalement dans la gestion et la répartition des logements existants.

L'accaparement du parc immobilier locatif par de grandes entreprises immobilières et des multipropriétaires contribue également au manque de mise en disponibilité des logements, ainsi qu'à l'accessibilité et à l'abordabilité du parc locatif. Les phénomènes de spéculation immobilière et de concentration de la propriété se sont propagés à l'ensemble des régions du Québec. Par exemple, en 2022, l'entreprise immobilière Devcore, de Gatineau, a acquis 22 % du parc immobilier locatif de Sept-Îles, [exprimant ouvertement son intention de loger des « gens de qualité »](#). Résultat: entre 2022 et 2023, les loyers des logements offerts en location ont bondi de de 31 % sur la Côte-Nord¹². Le groupe Devcore est aussi présent en Outaouais et en Abitibi.

De même, au cours des cinq dernières années, [la région de Granby a connu un boom immobilier fulgurant](#). L'arrivée de gros investisseurs immobiliers et de leurs pratiques a eu pour conséquence une augmentation spectaculaire des loyers des logements disponibles de 54,5 % entre 2021 et 2022¹³.

Cette concentration de la propriété limite le nombre de logements disponibles sur des plateformes grand public comme Kijiji ou Marketplace. Les grandes entreprises préfèrent souvent utiliser leurs propres sites ou agences immobilières pour gérer les locations, ce qui complique la recherche de logement pour les locataires ordinaires et réduit la transparence du

¹² RCLALQ, [Crise du logement: On s'enfoncé encore plus](#), juin 2023.

¹³ RCLALQ, [Sans loi ni toit: Enquête sur le marché incontrôlé des loyers](#), juin 2022.

marché locatif. En outre, les plus grands propriétaires peuvent imposer des conditions abusives ou évincer des locataires sans grande conséquence. Ainsi, les locataires se retrouvent dans une position de faiblesse, face à des entités immobilières ayant les moyens de contourner ou d'ignorer les protections légales en place.



4. Des politiques gouvernementales qui aggravent la crise

On le comprend maintenant, les loyers augmentent chaque année plus rapidement que l'inflation, les propriétaires de logements locatifs n'ont jamais fait autant de profits, le milieu de la construction est en position très favorable, les locataires ont très peu de recours pour faire valoir leurs droits et les propriétaires locatifs en profitent pour imposer toutes sortes d'abus, en premier lieu imposer des hausses abusives de loyer. Que fait le gouvernement pour répondre à cette crise? Il aggrave la crise!

Les politiques d'habitation sont concentrées sur l'accès à la propriété

Les politiques d'habitation des différents paliers de gouvernement (fédéral et provincial) ont centré leurs interventions, depuis fort longtemps, sur l'accès à la propriété. De plus, le gouvernement du Québec a non seulement nié la crise du logement quand il était question de protéger les locataires, mais il a sabordé le programme de financement du logement social AccèsLogis, répondant ainsi au lobby des corporations de propriétaires de logements locatifs privés. Enfin, la seule intervention de ce gouvernement en ce qui concerne les droits des locataires a principalement été de retirer des droits et de concéder une mise à jour cosmétique de quelques dispositions protégeant les locataires. Un moratoire a certes été décrété sur les évictions de locataires, mais il est limité dans le temps pour trois années seulement et de toute manière, ce moratoire est criblé de dispositions qui en limitent la portée.

C'est donc dire que les politiques d'habitation des deux paliers de gouvernement fédéral et provincial répondent en très grande partie aux seules demandes des riches promoteurs et propriétaires de logements locatifs, mais font la sourde oreille aux locataires plus pauvres, qui subissent de plein fouet la plus grave crise du logement qu'ait connu le Québec. Cette posture

radicalement pro-propiétaire est non seulement moralement scandaleuse, mais elle aggrave la crise du logement en ne favorisant que la construction de logements neufs et chers, sans rien faire pour calmer la fièvre spéculative sur les loyers qui augmentent plus rapidement que l'inflation.

Le projet de loi 31: un pas de plus pour aggraver la crise du logement

Le projet de loi 31 adopté le 21 février 2024 a mis fin à la possibilité pour les locataires de céder leur bail de plein droit. Cette disposition ne répondait à aucun problème identifié par le milieu du logement, sauf évidemment par les corporations de propriétaires. Ainsi, les logements libérés par les locataires en cours de bail pourront maintenant voir leur loyer être considérablement rehaussé, sans aucun contrôle, ni par le TAL, ni par les locataires. Ce cadeau aux riches propriétaires locatifs ne fera que nourrir la fièvre spéculative sur les loyers que le RCLALQ met en évidence, année après année, dans des analyses chiffrées et robustes.

Il faut quand même noter que l'action gouvernementale sur les cessions de bail ignore les analyses chiffrées et documentées, et préfère répondre à des pressions émanant des propriétaires de logements locatifs. C'est déjà choquant en soi-même, mais lorsque cette action nourrit la pire crise du logement de l'histoire moderne du Québec, c'est plus qu'une grave erreur, c'est un aveuglement impardonnable.

Il ne faut donc pas s'étonner que le projet de loi 31 ait suscité une vague de colère sans précédent chez les locataires, qui se sont mobilisé-es par milliers, à de nombreuses reprises et partout au Québec, contre ce projet de loi. Il faut aussi rappeler que les dispositions dont la visée est de punir les propriétaires fautifs-ves ne sont pas coercitives. Les fraudes en matière de reprise de logement et d'éviction ne seront nullement freinées; pire encore, les hausses de loyer totalement abusives qui ont lieu lors des déménagements de locataires continueront de sévir en l'absence de tout dispositif de contrôle réel. Il faut être déconnecté de la réalité, ou essayer de faire croire à un leurre, pour prétendre que les locataires vont maintenant réclamer en grand nombre des dommages-intérêts punitifs au tribunal pour se faire justice.

Mettre fin au financement du logement social, quelle idée!

La CAQ passera à l'histoire pour avoir mis fin au programme Accèslogis qui finançait depuis 26 années les projets de construction de logements sociaux. Il a été remplacé par le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) qui ne promet aucune construction neuve de logements sociaux, mais garantit un revenu d'appoint aux promoteurs privés (qui n'en ont pas du tout besoin!) tout en retirant un financement qui assurait une certaine stabilité pour les promoteurs de logements sociaux. Peut-on imaginer pire situation pour le logement social?

Les locataires laissés à eux-mêmes au 1er juillet

Le discours jovialiste du gouvernement accorde beaucoup d'importance à son plan d'action pour le 1er juillet, mais les solutions apportées sont nettement insuffisantes pour aider les locataires. La principale intervention consiste à préparer une liste d'organismes et d'annonces de logements à louer, dont le contenu aide très peu les locataires. Les témoignages de

locataires qui abandonnent cette « aide » gouvernementale ne répondant pas à leurs besoins sont ainsi nombreux dans les bureaux des comités logement.

Il existe bien un programme d'aide au loyer d'urgence dont certains ménages locataires peuvent se prévaloir théoriquement. Mais cette aide dépend du bon vouloir des propriétaires qui, en temps de crise, préfèrent nettement les conditions incontrôlées du marché privé plutôt que de s'inscrire à un programme gouvernemental. De toute manière, la plupart des ménages locataires en recherche de logement ne rencontrent pas les critères de ce programme. C'est pourquoi ce budget d'aide aux locataires est reconduit d'année en année sans être réellement dépensé, avec des annonces pompeuses qui masquent l'inaction gouvernementale.

Nos revendications

Considérant la grave crise du logement qui sévit et même s'aggrave;

Considérant que les politiques d'habitation centrées sur l'accès à la propriété et sur la construction de logements locatifs privés n'ont pas résolu la crise;

Considérant que les locataires s'appauvrissent grandement et sont les grands perdants des interventions du gouvernement du Québec;

Le RCLALQ demande au gouvernement du Québec d'instaurer:

- Un contrôle obligatoire des loyers, incluant un plafonnement des loyers et un registre des loyers obligatoire, universel et accessible;
- Une interdiction permanente des évictions de logement à fins d'agrandissement, de subdivision et de changement d'affectation;
- Un contrôle et un suivi obligatoire de tous les projets de reprise de logement, et un moratoire sur les reprises de logement lorsque le taux d'inoccupation est à moins de 3 %;
- L'application par le Tribunal administratif du logement des lois et règles qui protègent les locataires lors de la recherche d'un logement;
- L'application du principe « premier arrivé, premier servi » lors de la recherche d'un logement;
- Le financement adéquat du logement social par les paliers de gouvernement fédéral, provincial et municipal, dans le but de doubler le nombre de logements sociaux en 15 ans au Québec et atteindre au moins 20 % du parc de logements locatifs.

Annexe 1 - Tableaux des hausses moyennes de loyer

Tableau 1: Hausse moyenne des loyers 2020 - 2024 sur Kijiji et SCHL, vs. inflation

	Hausse Kijiji (logements disponibles)	Hausse SCHL (logements occupés)	Hausse de l'inflation
Montréal	27 %	28 %	17 %
Québec	33 %	20 %	
Sherbrooke	44 %	42 %	
Trois-Rivières	50 %	25 %	
Gatineau	33 % *	41 %	
Saguenay	37 %	22 %	
Rimouski	49 %	16 %	

* La hausse Kijiji pour Gatineau est calculée à partir des données de 2021.

Tableau 2: Hausses moyennes de loyer sur Kijiji, Montréal (2023-2024 et 2020-2024)

	STUDIO	3 1/2	4 1/2	5 1/2 +	TOTAL
MONTRÉAL	1 243 \$	1 483 \$	1 828 \$	2 293 \$	1 725 \$
<i>ÉCART 2023-2024</i>	14%	13%	12%	12%	9%
<i>ÉCART 2020-2024</i>	25%	23%	28%	32%	27%

Tableau 3: Hausses moyennes de loyer sur Kijiji, Québec (2023-2024 et 2020-2024)

	STUDIO	3 1/2	4 1/2	5 1/2 +	TOTAL
QUÉBEC	1 085 \$	1 363 \$	1 495 \$	2 052 \$	1 352 \$
<i>ÉCART 2023-2024</i>	14%	24%	17%	20%	12%
<i>ÉCART 2020-2024</i>	39%	41%	39%	43%	33%

Tableau 4: Hausses moyennes de loyer sur Kijiji, Trois-Rivières (2023-2024 et 2020-2024)

	STUDIO	3 1/2	4 1/2	5 1/2 +	TOTAL
TROIS-RIVIÈRES	614 \$	922 \$	1 199 \$	1 517 \$	1 225 \$
<i>ÉCART 2023-2024</i>	-4%	16%	6%	11%	12%
<i>ÉCART 2020-2024</i>	29%	43%	48%	51%	50%

Tableau 5: Hausses moyennes de loyer sur Kijiji, Sherbrooke (2023-2024 et 2020-2024)

	STUDIO	3 1/2	4 1/2	5 1/2 +	TOTAL
SHERBROOKE	788 \$	1 056 \$	1 306 \$	1 602 \$	1 306 \$
<i>ÉCART 2023-2024</i>	9%	11%	5%	2%	6%
<i>ÉCART 2020-2024</i>	36%	44%	46%	40%	44%

ANNEXE 2 - Les membres du RCLALQ

Abitibi-Témiscamingue

- Association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue

Bas-Saint-Laurent

- ADDS de la Matapédia
- Comité Logement du Bas St-Laurent
- Solidarité logement Rivière-du-Loup

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
- Mouvement Personne d'Abord du Québec Métropolitain
- Action-logement Duberger Les Saules
- La Ruche Vanier

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
- Comité autonome accessibilité logement-Côte de Gaspé

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)
- AQDR Granby
- AQDR Richelieu-Yamaska
- Comité logement Beauharnois
- Comité logement Montérégie
- Comité logement de Valleyfield
- Comité logement La Virevolte (Longueuil)
- Comité logement 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
- Table de quartier du Sud-Ouest de l'Île de Montréal

Outaouais

- Logemen'Occupe (Gatineau)

Saguenay-Lac-Saint-Jean

- Comité logement Entraide locataires Alma
- Loge m'entraide (Chicoutimi)



**REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC**