Protéger les locataires, pas les profits : Le 2e projet de règlement modifiant le *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, encore une réforme à l'envers.

Mémoire du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

Présenté à M. Benoît Saulnier-Tremblay, conseiller à la Direction des orientations et de la gouvernance gouvernementale du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, ainsi qu'à Mme Sonia Bélanger, ministre responsable de l'Habitation.

Octobre 2025

REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

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 Regroupement est né en 1978 sous le nom de « Regroupement pour le gel des loyers » afin de lutter contre les augmentations élevées de loyer. En 1980, l'organisme est devenu le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, dû à l'élargissement du mandat du regroupement au-delà du dossier du gel des loyers. Le RCLALQ regroupe aujourd'hui 60 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, les 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 (reprises de logement, évictions, conversions en condos, Airbnb, etc.).

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
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
Espace Finances
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 Appalache-Beauce-Etchemins

Gaspésie
Comité autonome accessibilité logement - Côte Gaspé

Lanaudière
Action-Logement Lanaudière

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

Laval
ACEF de Laval

Mauricie
Infologis Mauricie Montérégie

Montérégie
ACEF Montérégie-Est
Action logement Pierre-de-Saurel (Sorel-Tracy)
Comité logement Beauharnois
Comité logement de Valleyfield
Comité logement La Virevolte (Longueuil)
Comité logement Logemen'mêle (Saint-Hyacinthe)
Comité logement Rive-Sud
AQDR Richelieu-Yamaska

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 d'action des locataires de l'Ouest-de-l'Île
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
Organisation populaire des droits sociaux
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
Comité logement Entraide locataires Alma
Loge m'entraide (Chicoutimi)

INTRODUCTION

Le présent mémoire est déposé au nom des organismes membres du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec et constitue la réponse formelle de notre réseau à la 2e proposition de modification du Règlement sur les critères de fixation de loyer, publiée le 3 septembre 2025 à la Gazette officielle du Québec par l'ancienne ministre de l'Habitation France-Élaine Duranceau. Cette démarche s'inscrit dans le cadre du délai de 45 jours prévu par la loi, qui permet aux personnes et organisations concernées de formuler leurs commentaires.

Ce mémoire analyse les implications du projet de règlement proposé et formule des recommandations concrètes pour une réforme qui servirait véritablement l'intérêt général plutôt que des intérêts particuliers.

Il constitue une mise à jour de notre réponse au projet de règlement, lequel reprend essentiellement les mêmes principes défaillants et les mêmes articles préjudiciables que celui publié le 16 avril 2025.

1. ANALYSE DU PROJET DE RÈGLEMENT PROPOSÉ

1.1 Comparaison avec le 1er projet de règlement proposé en avril 2025

Position du RCLALQ : Nous prenons acte des modifications qui ont été apportées au projet de règlement modifiant le *Règlement sur les critères de fixation de loyer* publié le 3 septembre 2025 par rapport à celui publié le 16 avril 2025. Bien que nous considérions que ces changements demeurent cosmétiques et qu'ils ne répondent en rien aux critiques et propositions formulées par le RCLALQ lors de la précédente période de consultation, tenue entre le 16 avril 2025 et le 31 mai 2025, nous reviendrons sur leur contenu. Nous aborderons, par la suite, les éléments problématiques qui ont été maintenus d'une version à l'autre.

Analyse

- L'ajout d'une liste des travaux visés par la notion de « dépenses d'immobilisation » permet aux locataires d'avoir un meilleur aperçu des dépenses qu'ils et elles devront absorber dans leur loyer. Au-delà de cet aspect de clarification, nous considérons que cette modification est fondamentalement problématique, puisqu'elle est reliée à un calcul de remboursement des dépenses qui fait porter le fardeau financier des rénovations sur les locataires (voir le point 1.3 « Traitement des dépenses d'immobilisation » du présent mémoire).

- Nous accueillons avec un modeste enthousiasme l'exclusion des coûts des variations des taxes foncières et des primes d'assurance lorsque celles-ci sont inférieures au « pourcentage visé au premier alinéa de l'article 3.1 du projet de règlement ». Cependant, nous estimons que ces variations devraient toujours être exclues du calcul des hausses de loyer.

1.2 Utilisation de l'indice d'inflation d'ensemble

Position du RCLALQ : Le projet de règlement propose de remplacer l'utilisation des indices d'inflation propres aux différentes catégories de dépenses par l'indice d'inflation d'ensemble comme principale composante du calcul. Cette modification constitue une régression majeure en matière de régulation des loyers.

Analyse :

- L'inflation générale inclut déjà la composante « logement », créant ainsi un effet circulaire selon lequel l'augmentation des loyers justifie de nouvelles hausses.
- Contrairement à l'Ontario, qui utilise l'inflation d'ensemble, mais plafonne les augmentations à 2,5%, le projet québécois n'impose aucune limite maximale.
- Sur la base des données historiques, ce nouveau calcul aurait produit des indices d'augmentation entre 25% et 167% plus élevés que le règlement actuel pour chaque année entre 2010 et 2024.
- La seule année où le calcul proposé aurait généré une augmentation moindre est 2025 (4,5% contre 5,9%), ce qui apparaît comme une coïncidence opportune pour justifier la réforme.

1.3 Traitement des dépenses d'immobilisation

Position du RCLALQ : Le projet introduit un taux fixe de 5% pour les dépenses d'immobilisation[1], présenté incorrectement comme un simple ajustement de la « période d'amortissement[2] ». En réalité, ce taux oblige les locataires à payer des dépenses qui devraient être la responsabilité des propriétaires, et contribue ainsi à accélérer l'augmentation des loyers et l'appauvrissement des locataires.

[1] Porter, I. (2025, 16 avril). Le TAL revoit sa méthode de calcul des hausses de loyer. *Le Devoir*. https://www.ledevoir.com/societe/868108/tal-revoit-methode-calcul-hausses-loyer

[2] La période d'amortissement désigne la durée nécessaire pour rembourser intégralement un prêt hypothécaire ou un prêt, sur la base de versements réguliers.

Analyse :

- Cette modification repose sur trois erreurs conceptuelles fondamentales :
    1. Il ne s'agit pas d'une période d'amortissement au sens comptable, mais d'un mécanisme de recouvrement des dépenses auprès des locataires, qui impose à ces derniers de payer à la fois pour l'utilisation d'un bien (le loyer) et pour son acquisition (remboursement des travaux).

    2. Le règlement actuellement en vigueur n'exige pas des locataires qu'ils remboursent les dépenses d'immobilisation, mais accorde plutôt aux propriétaires un rendement sur leurs investissements inférieur au taux de 5% proposé. Contrairement à ce qui a été véhiculé dans le discours public au sujet de ce projet de règlement, celui-ci ne vient pas « ajuster » la période d'amortissement, puisqu'il n'y a tout simplement pas de période d'amortissement dans le règlement actuel. La période d'amortissement est un concept introduit par le projet de règlement.

    3. Le projet de règlement néglige le fait que le propriétaire tire un bénéfice substantiel de la rénovation de son immeuble et du maintien de son actif, notamment lors de la vente de celui-ci. Ce bénéfice, le locataire l'aura payé entièrement à même son portefeuille sans toutefois en retirer le moindre sou. En occultant cet aspect, le projet de règlement renforce erronément l'idée selon laquelle le propriétaire n'a d'autre choix que de filer la facture aux locataires pour assurer la viabilité de ses biens, et que le seul moyen d'inciter les propriétaires à maintenir l'état de leur actif passe par un transfert du fardeau aux locataires.

- Le projet de règlement :
    - Transfère aux locataires l'entière responsabilité financière des travaux d'immobilisation, qui devrait normalement relever des propriétaires.
    - Il ne prévoit aucun mécanisme pour réduire le loyer une fois la « période d'amortissement » de 20 ans écoulée.
    - Perpétue l'augmentation, même après que les locataires ont entièrement « remboursé » les travaux.

1.4 Leçons ignorées de l'expérience ontarienne

Position du RCLALQ : Le gouvernement québécois aurait dû tirer des enseignements de l'expérience ontarienne, qui démontre les limites d'une approche similaire.

Analyse :

- En Ontario, même avec un encadrement plus strict qu'au Québec (notamment avec les travaux qui doivent être nécessaires et approuvés par la Commission de la location immobilière de l'Ontario), le système présente d'importantes failles :
    - Absence de mécanisme efficace de suivi pour garantir la réduction des loyers après la période d'amortissement[3].
    - Les locataires continuent souvent de payer pour des immobilisations bien après leur durée de vie utile.

- L'expérience ontarienne réfute l'argument central selon lequel les propriétaires auraient besoin de ce mode de financement pour réaliser les travaux nécessaires :
    - Peu de petits propriétaires ontariens demandent ces augmentations supplémentaires[4].
    - Le parc locatif ontarien n'est pas en moins bon état que celui du Québec[5], même avec des hausses de loyer limitées à 2,5%[6], au contraire.
    - Les grands propriétaires et investisseurs immobiliers disposent manifestement de marges bénéficiaires suffisantes pour maintenir leurs immeubles en bon état[7].

2. IMPACTS SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES

2.1 Aggravation de la crise du logement

Le projet de modification du Règlement aura pour effet d'accélérer la hausse des loyers dans un contexte où :

---

[3] Tranjan, R. & Vargatoth, P. (2024, septembre). *Rent control in Ontario: The facts, the flaws, the fixes.* Canadian Center for Policy Alternatives - Ontario Office. https://policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/Ontario%20Office/2024/04/rent-control-in-ontario.pdf

[4] Zigman, P. & August, M. (2021, février). *Above Guideline Rent Increases in the Age of Financialization*. RenovictionsTO. https://renovictionsto.com/reports/RenovictionsTO-AGIReport-Final.pdf

[5] Statistique Canada. (2024, 10 septembre). *Tableau 46-10-0081-01Taille convenable du logement et état du logement, selon le mode d'occupation, y compris les logements sociaux et abordables*. https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=4610008101

[6] https://www.ontario.ca/lois/loi/06r17

[7] Tranjan, R. & Vargatoth, P. (2024, septembre). *Rent control in Ontario: The facts, the flaws, the fixes.* Canadian Center for Policy Alternatives - Ontario Office. https://policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/Ontario%20Office/2024/04/rent-control-in-ontario.pdf

- L'accessibilité financière au logement est déjà compromise pour de nombreux ménages québécois.
- Le taux d'inoccupation est à un niveau critique dans plusieurs régions.
- Les revenus des ménages ne suivent pas l'augmentation des loyers.

2.2 Transfert de richesse injustifié

Cette réforme organise un transfert de richesse des locataires vers les propriétaires immobiliers :

- Les locataires financent l'acquisition et l'amélioration d'actifs dont ils ne bénéficieront jamais en matière de propriété.
- La valeur des propriétés augmente aux frais des locataires sans que ceux-ci en tirent bénéfice.

2.3 Détournement de la fonction du règlement

Le projet ne respecte pas la fonction première que devrait avoir le Règlement sur les critères de fixation de loyer :

- Les modifications apportées par le projet de règlement ne font pas du Règlement sur les critères de fixation de loyer un outil de régulation des hausses de loyer, mais un instrument pour calculer l'accélération des hausses de loyer.
- Il favorise une approche spéculative du logement au détriment de sa fonction sociale.

3. RECOMMANDATIONS

Face aux graves lacunes du projet de règlement, le RCLALQ formule les recommandations suivantes :

3.1 Recommandations immédiates

1. **Retrait complet du projet de règlement actuel**, qui s'éloigne des objectifs fondamentaux d'un mécanisme efficace de contrôle des loyers.

2. **Décréter un gel temporaire des loyers** jusqu'à l'adoption d'un nouveau règlement véritablement équilibré et avec une fonction de contrôler les loyers, afin de prévenir les augmentations abusives dans l'intervalle.

3.2 Recommandations pour un nouveau cadre réglementaire

3. **Élaborer un règlement axé sur le contrôle effectif des loyers** :
    - Basé sur les variations réelles des dépenses d'exploitation de l'immeuble.
    - Excluant l'effet du marché dans le calcul des augmentations.
    - Prévoyant un taux directeur annuel d'augmentation, avec plafond maximal.

4. **Inverser la logique actuelle** en obligeant les propriétaires à s'adresser au Tribunal administratif du logement pour justifier toute augmentation supérieure au taux directeur.

5. **Créer un registre public des loyers** pour contrer les hausses abusives lors des changements de locataires et assurer la transparence du marché.

3.3 Recommandations concernant les dépenses d'immobilisation

6. **Maintenir le principe de rendement sur investissement** plutôt que d'imposer aux locataires le remboursement intégral des travaux.

7. **Si un mécanisme de recouvrement des dépenses d'immobilisation était néanmoins retenu** :
    - Limiter son application aux travaux nécessaires et approuvés par le TAL.
    - Exclure les travaux cosmétiques ou de simple mise à niveau des standards du marché.
    - Prévoir un mécanisme efficace de réduction du loyer après la période d'amortissement.

CONCLUSION

La proposition de modification du Règlement sur les critères de fixation de loyer proposé par la ministre responsable de l'Habitation représente une régression majeure en matière de protection des locataires et d'accessibilité au logement. Sous le couvert de la simplification et d'ajustements techniques, elle aggrave le déséquilibre entre les droits des propriétaires et ceux des locataires, au détriment de ces derniers.

Dans un contexte de crise du logement, le gouvernement devrait au contraire instaurer des mécanismes de contrôle des loyers pour protéger ce droit fondamental qu'est l'accès à un logement suffisant.

Le RCLALQ demande au gouvernement de retirer ce projet et d'engager une réforme véritablement équilibrée, qui servirait l'intérêt général plutôt que les intérêts particuliers des investisseurs immobiliers. Il demande un gel des loyers aussi longtemps que cette réforme n’est pas mise en place.