



Crise organisée : quand la loi protège les profits, pas les locataires!

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

Mémoire du Comité logement de la Petite Patrie

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.



**Comité logement
de la Petite Patrie**

OCTOBRE 2025

NOTRE MISSION

Le Comité logement de la Petite Patrie, fondé en 1982, a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidentEs du quartier, prioritairement celles et ceux socioéconomiquement défavorisé.es, sur toutes questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain. Les deux principaux volets d'action du comité logement sont la défense des droits des locataires et le développement du logement social. Nous favorisons la prise en charge individuelle et collective des personnes et nous soutenons activement les initiatives qui encouragent le regroupement et la solidarité entre locataires.

Nous prêtons une assistance aux personnes aux prises avec des problèmes de logement (augmentation de loyer, présence de vermine, discrimination, mauvais état du logement, bruit, chauffage insuffisant, reprise de logement). Nous informons les gens sur la loi qui régit les relations entre locataires et propriétaires ainsi que sur le règlement sur l'entretien et la salubrité des logements de la Ville de Montréal. Nous organisons des campagnes de promotion pour l'obtention de nouvelles unités de logement social afin de répondre aux besoins des mal logé-e-s du quartier de la Petite Patrie.

INTRODUCTION – UN CONTEXTE DE CRISE ORGANISÉE DU LOGEMENT

L'année 2024-2025 a confirmé l'ampleur d'une crise du logement désormais structurelle, où les règles censées protéger les locataires servent de plus en plus à consolider les profits des propriétaires. Dans La Petite-Patrie comme ailleurs au Québec, les locataires font face à des hausses de loyers historiques, des tactiques abusives d'éviction et un affaiblissement systématique des mécanismes de contrôle. Le Tribunal administratif du logement (TAL) a publié pour 2025 un taux indicatif record de 5,9 %, alors même que les revenus des ménages n'ont progressé que de 0,96 % en moyenne. Dans ce contexte, une augmentation mensuelle de plus de 100 \$ sur des loyers déjà exorbitants plonge des centaines de ménages dans la précarité et la détresse.

Au Comité logement de La Petite-Patrie (CLPP), plus de 1 700 ménages ont sollicité un accompagnement individuel cette année, représentant près de 4 000 interventions. Les motifs de consultation révèlent la nature de la crise : intimidation et rénoviction (23 %), hausses abusives de loyer (17 %), insalubrité (18 %), reprises frauduleuses ou déguisées en travaux majeurs, et harcèlement dans le but de forcer les locataires à quitter leur logement. Ces pratiques, autrefois marginales, sont désormais devenues un modèle d'affaires dans un marché locatif dérégulé où les investisseurs spéculent sur la vulnérabilité des ménages.

Les grandes conciergeries et maisons de chambres, longtemps ignorées par la spéculation, deviennent aujourd'hui le terrain de jeu des promoteurs, comme l'a illustré l'intervention du CLPP dans l'immeuble de la rue Drolet : changement unilatéral des modalités de paiement, hausses arbitraires, installation de caméras et congédiement du concierge ayant entraîné la déstabilisation d'un milieu de vie déjà fragilisé. Ces cas concrets illustrent comment les tactiques

spéculatives et les dérives réglementaires contribuent à l'appauvrissement, à la perte de stabilité résidentielle et à la dégradation des conditions de vie dans le quartier.

Cette crise n'est pas un accident, mais bien le résultat d'un cadre législatif et réglementaire déséquilibré, qui favorise la rentabilité immobilière plutôt que le droit au logement. En parallèle, les politiques publiques — notamment la réforme du Règlement sur les critères de fixation de loyer — viennent institutionnaliser la hausse en transférant toujours plus de charges vers les locataires, sous prétexte d'entretien ou de modernisation des immeubles.

Le présent mémoire s'inscrit dans cette réalité : il vise à dénoncer les effets des hausses abusives et des tactiques d'éviction sur la stabilité des locataires, à documenter la situation à partir des données recueillies par le CLPP, et à formuler des recommandations pour un encadrement juste, transparent et véritablement protecteur du droit au logement.

1. ANALYSE DU PROJET DE RÈGLEMENT PROPOSÉ

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

Position du Comité logement de la Petite Patrie et des autres membres 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 Comité logement de la Petite Patrie et des autres membres 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 Comité logement de la Petite Patrie et des autres membres du RCLALQ : Le projet introduit un taux fixe de 5% pour les dépenses d'immobilisation¹, présenté incorrectement comme un simple ajustement de la « période d'amortissement² ». 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.

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

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.

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 Comité logement de la Petite Patrie et des autres membres 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'amortissement³
 - 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 supplémentaires⁴
 - Le parc locatif ontarien n'est pas en moins bon état que celui du Québec⁵, 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 état⁷

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 :

- L'accessibilité financière au logement est déjà compromise pour de nombreux ménages québécois

³ Tranjan, R. & Vargatho, 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 46-10-0081-01 Taille 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. & Vargatho, 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>

- 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 Comité logement de la Petite Patrie joint sa voix à celle des autres membres du RCLALQ et 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.