



Protéger les locataires, pas les profits : le projet de règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer, une réforme à l'envers

Mémoire de la Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire (TROVEP) de Montréal présenté à monsieur Benoît Saulnier-Tremblay, conseiller à la direction des orientations et de la gouvernance gouvernementale au Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation ainsi qu'à la ministre responsable de l'Habitation, madame France-Élaine Duranceau

Mai 2025

À PROPOS

La Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire (TROVEP) de Montréal est un regroupement d'organismes populaires et communautaires montréalais qui militent pour la défense des droits sociaux et l'amélioration des conditions de vie des personnes défavorisées. Les membres de la TROVEP de Montréal ont l'éducation populaire autonome comme moteur commun. Ce sont des groupes de femmes, des ACEF, des groupes en alphabétisation, des groupes de défenses des droits des locataires, des chômeurs et chômeuses, des accidenté.es du travail, des prestataires de l'aide sociale, des personnes en situation de handicap, etc.

INTRODUCTION

Le présent mémoire constitue notre réponse formelle à la proposition de modification du Règlement sur les critères de fixation de loyer, publié le 16 avril 2025 à la Gazette officielle du Québec par la ministre de l'Habitation. Cette démarche s'inscrit dans le cadre du délai de 45 jours prévu par la loi, permettant 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.

1. ANALYSE DU PROJET DE RÈGLEMENT PROPOSÉ

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

Position de la TROVEP de Montréal : Le projet de règlement propose de remplacer l'utilisation des indices d'inflation spécifiques 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 d'ensemble inclut déjà la composante logement, et crée ainsi un effet circulaire où l'augmentation des loyers justifie de nouvelles augmentations.

- 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 2024¹.
- 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 Les calculs ont été effectués à partir des données disponibles sur le site du Tribunal administratif du logement ainsi que de celui de Statistique Canada.

1.2 Traitement des dépenses d'immobilisation

Position de la TROVEP de Montréal : Le projet introduit un taux fixe de 5% pour les dépenses d'immobilisation², présenté incorrectement comme un simple ajustement de la « période d'amortissement³ ».

Analyse :

- Cette modification repose sur deux 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 actuel 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.
- Le projet de règlement :
 - Transfère aux locataires l'entière responsabilité financière des travaux d'immobilisation qui devraient normalement relever des propriétaires;
 - 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.

1.3 Leçons ignorées de l'expérience ontarienne

Position de la TROVEP de Montréal : 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 :

² Porter, I. (2025, 16 avril). Le TAL revoit sa méthode de calcul des hausses de loyer. *Le Devoir*. <https://www.ledevenir.com/societe/868108/tal-revoit-methode-calcul-hausses-loyer>

³ La période d'amortissement désigne la durée nécessaire pour rembourser intégralement un prêt hypothécaire ou un prêt, sur la base de versements réguliers.

- Absence de mécanisme efficace de suivi pour garantir la réduction des loyers après la période d'amortissement⁴;
- 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 supplémentaires⁵;
 - Le parc locatif ontarien n'est pas en moins bon état que celui du Québec⁶, même avec des hausses de loyer limitées à 2,5%;
 - 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;
- Le taux d'inoccupation est à un niveau critique dans plusieurs régions;
- Les revenus des ménages ne suivent pas l'augmentation des loyers.

⁴ 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>

⁵ Zigman, P. & August, M. (2021, février). *Above Guideline Rent Increases in the Age of Financialization*. RenovictionsTO. <https://renovictionsto.com/reports/RenovictionsTO-AGIReport-Final.pdf>

⁶ 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>

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>

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 d'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, la TROVEP de Montréal 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, 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;
 - 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;
 - Prévoir un mécanisme efficace de réduction du loyer après la période d'amortissement;
 - Exclure les travaux cosmétiques ou de simple mise à niveau des standards du marché.

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 TROVEP de Montréal 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.