

LES LOYERS

EXPLOSENT



UN CONTRÔLE S'IMPOSE!

REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC

RCLALQ

Des logements de plus en plus chers

Dans les dernières années, les loyers ont littéralement explosé au Québec. Ce phénomène s'explique principalement par l'absence d'un contrôle obligatoire des loyers permettant d'encadrer l'évolution du prix des logements.

Les inégalités entre propriétaires et locataires sont profondes. Elles sont particulièrement manifestes dans le processus de reconduction du bail où les propriétaires réussissent, dans la grande majorité des cas, à coups de menaces et de chantage, à obtenir des hausses abusives de loyer face à des locataires dont le pouvoir de négociation est réduit à néant par la crainte de représailles.

La crise du logement qui sévit dans plusieurs régions du Québec est également un facteur qui contribue à la flambée des loyers. La pénurie de logements locatifs, illustrée par les faibles taux d'occupation, profite aux propriétaires immobiliers qui ont beau jeu d'augmenter substantiellement les loyers. Quand les logements deviennent rares, les loyers deviennent plus chers!

La forte spéculation qui frappe actuellement le marché de l'immobilier participe elle aussi à la flambée. Les nouveaux acquéreurs d'immeubles locatifs paient souvent leur immeuble très cher en se disant qu'ils n'ont qu'à hausser le loyer des locataires en place pour augmenter leurs profits. D'autres useront de diverses tactiques afin de mettre fin au bail des locataires et d'augmenter drastiquement le loyer¹.

Enfin, les changements de locataires sont également une occasion en or pour les propriétaires immobiliers. Ils vont régulièrement hausser le loyer mensuel de 50\$, 100\$, 150\$, voire plus. Certes, la loi permet aux nouveaux locataires de se tourner vers le Tribunal administratif du logement (TAL) pour demander la fixation du loyer s'ils paient plus cher que les locataires précédents, mais ce droit est plus souvent qu'autrement inutilisable! Les propriétaires contournent les règles en omettant d'indiquer ce prix ou en inscrivant n'importe quel montant puisque les locataires ne disposent d'aucun outil pour vérifier si l'information inscrite au bail est exacte.

Les données publiées chaque année par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) illustrent le phénomène de la hausse exponentielle du coût des loyers. Selon la SCHL, le loyer moyen d'un 4 et demi au Québec en 2020 est de 856\$ par mois. C'est 5% plus cher qu'en 2019! En 5 ans, le 4 et demi moyen a augmenté de 18% selon la SCHL. Sur la même période, l'inflation au Québec n'a été que de 7%. Les loyers augmentent donc drastiquement plus rapidement que l'indice des prix à la consommation.

¹ Dans la dernière année, les groupes membres du RCLALQ ont reçu plus du double de demandes d'aide de la part de locataires qui étaient menacés d'expulsion par leur propriétaire (par exemple, reprises de logement, rénovictions, évictions pour agrandissement, etc.). Pour 60% de ces demandes, le propriétaire était un nouvel acquéreur et avait acheté l'immeuble concerné il y a moins d'un an.

Pour bien cerner l'ampleur de la flambée des loyers, les données de la SCHL sont incomplètes puisqu'elles concernent surtout les logements déjà loués. C'est pourquoi le RCLALQ a recensé, à l'hiver et au printemps 2020, près de 61 000 annonces de logements à louer sur le site Kijiji. Les résultats que nous avons obtenus sont pour le moins frappants : pour la province du Québec, le prix moyen d'un 4 et demi à louer est de 1032\$, soit 20% de plus que le prix moyen établi par la SCHL. Pour les grands logements (3 chambres à coucher et plus), l'écart est encore plus élevé (26%). Les locataires qui sont à la recherche d'un grand logement doivent s'attendre à payer 1294\$ par mois en moyenne. Les plus petits logements ne sont pas en reste puisqu'il faut déboursier 770\$ par mois pour un studio et 942\$ pour un 3 et demi.

Loyer moyen des logements à louer sur le site Kijiji, province de Québec, échantillon de 60 985 annonces, récoltées entre février et mai 2020

	STUDIO	3 ET DEMI	4 ET DEMI	5 ET DEMI ET +	TOTAL
LOYER MOYEN	770\$	942\$	1032\$	1294\$	1044\$

L'augmentation rapide du prix des loyers contribue malheureusement à l'appauvrissement des ménages locataires. Au Québec, selon les données de Statistique Canada, 34% des ménages locataires québécois accordent plus de 30% de leur revenu pour se loger. La situation est encore plus dramatique pour les 195 000 ménages locataires québécois qui accordent plus de 50% de leur revenu au loyer. Pour ces ménages, une augmentation de loyer signifie souvent devoir couper dans leurs autres dépenses liées aux besoins essentiels.

Ce que nous demandons : des mesures concrètes pour contrôler le prix des loyers

Face au phénomène d'explosion des loyers que nous observons présentement et en réponse à l'inefficacité du système de fixation des loyers qui est en place au Québec, le RCLALQ réclame au gouvernement du Québec l'instauration de mesures concrètes pour contrôler le prix des loyers. En premier lieu, puisqu'il y a urgence d'agir en raison de la pandémie qui frappe de plein fouet les finances de nombreux ménages locataires, **le RCLALQ réclame un gel immédiat des loyers au Québec.**

Ensuite, **nous demandons l'utilisation obligatoire de taux moyens de variation de loyer** (actuellement, ce sont les estimations moyennes d'augmentation de loyer selon le type de chauffage publiées annuellement par le TAL qui reflètent le mieux ces taux moyens). Ainsi, les propriétaires seraient dans l'obligation de respecter ces estimations,

notamment selon le type de chauffage. Dans le cas où ces dernières seraient négatives, le RCLALQ réclame qu'une baisse de loyer s'applique automatiquement pour les locataires concernés. Dans le cas où le propriétaire aurait effectué des travaux ou des améliorations majeures dans le logement ou l'immeuble ou dans le cas où le propriétaire voudrait modifier une condition au bail, il devra obligatoirement s'adresser au TAL pour en faire calculer l'impact sur le loyer. Le contrôle obligatoire des loyers doit aussi s'appliquer aux immeubles nouvellement construits (5 ans et moins).

Le RCLALQ réclame également la mise en place d'un registre des loyers pour mettre fin au phénomène des augmentations abusives de loyer lorsqu'un logement est en location. Ce registre doit être public, universel et gratuit afin de permettre aux locataires de vérifier combien était l'ancien loyer du logement convoité.

D'autres villes, d'autres provinces et d'autres pays ailleurs dans le monde ont protégé l'accès au logement en instaurant des mesures pour freiner la flambée des loyers.

Nous demandons au gouvernement du Québec d'instaurer de telles mesures afin de protéger les locataires de la province.

IL N'Y A PAS DE CONTRÔLE DES LOYERS AU QUÉBEC

Dans leur argumentaire, les associations de propriétaires tiennent pour responsable le Règlement sur les critères de fixation de loyer de la supposée mauvaise rentabilité du marché immobilier locatif. Des règles trop strictes de fixation du coût des loyers empêcheraient les propriétaires de pouvoir réclamer des hausses de loyer suffisantes à leurs locataires pour couvrir leurs dépenses, notamment celles liées aux travaux majeurs.

Toutefois, un élément essentiel est absent du discours de ces associations : pour qu'une augmentation de loyer soit soumise à ce cadre réglementaire, il faut d'abord qu'elle soit refusée par le locataire. Or, il s'agit d'un droit qui est méconnu : de nombreux locataires croient faussement que refuser une hausse de loyer signifie qu'ils devront

obligatoirement quitter leur logement. Plusieurs propriétaires alimentent d'ailleurs cette confusion en n'indiquant que 2 choix aux locataires dans l'avis d'augmentation : accepter la hausse ou déménager. La flambée des loyers témoigne par ailleurs que les propriétaires ne respectent pas les taux suggérés par le Tribunal administratif du logement.

D'autres locataires craignent de refuser la hausse demandée par le propriétaire de peur de nuire à leur relation avec ce dernier. C'est particulièrement vrai dans le cas des locataires de résidences privées pour aînéEs (RPA) puisque leur locateur est aussi celui qui leur procure des soins de santé et qui les nourrit. Pour d'autres locataires, c'est la peur d'une expulsion future ou encore que les travaux promis ne soient pas réalisés qui leur fait craindre le refus d'une augmentation de loyer.

Les dossiers de fixation de loyer constituent moins de 1% de l'ensemble des dossiers ouverts annuellement au TAL. De nombreux loyers sont négociés entre propriétaires et locataires, certes. Mais beaucoup de propriétaires font fût des estimations moyennes suggérées par le Tribunal. Une hausse de loyer, qu'elle soit beaucoup trop élevée ou non, est légale si le locataire ne la refuse pas. De plus, contrairement aux propriétaires, les locataires ne peuvent pas demander au Tribunal de fixer le coût du loyer lorsqu'ils constatent une baisse des dépenses du propriétaire. Il s'agit d'un droit exclusif aux propriétaires... une injustice que dénonce depuis longtemps le RCLALQ.

L'IMMOBILIER, UN SECTEUR D'INVESTISSEMENT TRÈS PAYANT

Une récente étude de l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS) montre que dans les 15 dernières années, le secteur du logement locatif a été très lucratif. Taux d'intérêts hypothécaires très bas, augmentation rapide des loyers, forte spéculation immobilière, tous les ingrédients étaient réunis pour faire de l'argent avec le logement locatif.

Dans l'étude intitulée « Analyse du marché de l'immobilier et de la rentabilité du logement locatif », l'IRIS vient valider des hypothèses qu'elle avait formulées en 2004, à savoir que l'immobilier locatif est un investissement rentable malgré le soi-disant encadrement législatif restrictif lié à l'augmentation du coût des loyers. Cet "encadrement" est décrié depuis toujours par les associations de

propriétaires puisqu'il ne permettrait pas aux propriétaires d'augmenter assez rapidement leur loyer, tout particulièrement dans les cas où des rénovations majeures sont effectuées. Or, la réalité est tout autre.

À partir d'une simulation réalisée en 2004 qui prenait en compte des scénarios pessimiste et optimiste, l'IRIS estimait la rentabilité annuelle moyenne des différentes catégories d'immeubles à 11,1% sur 15 ans alors que la firme Raymond Chabot Grant Thornton, qui avait fait un exercice semblable pour le compte des associations de propriétaires, prévoyait plutôt une rentabilité annuelle maximale de 7,3% pour le plus optimiste de ses scénarios. La célèbre firme prévoyait même une rentabilité négative pour les immeubles de haute densité situés en banlieue.

Les scénarios avancés par Raymond Chabot Grant Thornton se sont révélés être très loin de la réalité. L'IRIS conclut que la rentabilité moyenne annuelle des immeubles résidentiels au cours des 15 dernières années a été de 24%. Elle atteindrait même près de 30% pour les immeubles situés dans les quartiers des grands centres urbains qui sont les plus en demande.



Le RCLALQ

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. Le RCLALQ regroupe aujourd'hui 55 organismes sur le territoire du Québec dont les 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 ou encore la perte de leur logement causée par les différentes atteintes au parc locatif.

LES LOYERS

EXPLOSENT

**UN CONTRÔLE
S'IMPOSE!**



RCLALQ

Appuyez notre campagne

Le RCLALQ invite les organisations, les éluEs et la population à appuyer sa campagne « Les loyers explosent: Un contrôle s'impose! ». Nos demandes visent le gouvernement du Québec, plus spécifiquement la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest. Pour plus d'informations, **consultez l'onglet campagne du site web du RCLALQ : rclalq.qc.ca**