

# **Un projet de loi qui précarise encore davantage les locataires.**

Mémoire du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) présenté à la Commission de l'aménagement du territoire du gouvernement du Québec, lors des consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 20 : *Loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement et modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation*

30 Mars 2026



**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 53 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.).*

## Sommaire exécutif

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec **s'oppose fortement au projet de loi 20 et demande son retrait complet**. Selon nous, aucun élément du projet de loi ne vient réellement atteindre les objectifs de son titre ou des notes explicatives et il nécessite trop de modifications pour être maintenu. Plusieurs éléments portent atteinte aux fondements des droits des locataires et risquent d'accentuer leur précarité ainsi que la crise du logement qui ne fait que s'aggraver au Québec.

Dans le cadre de ce mémoire, le RCLALQ présentera ses commentaires généraux, abordera les différentes thématiques et fournira des recommandations. Ces recommandations n'ont pas pour but d'amender le projet de loi, que nous rejetons entièrement, mais plutôt d'informer le législateur dans une future démarche de rédaction législative qui porterait un ou des principes similaires au présent projet de loi.

**Section 1** : potentielles **atteintes majeures au droit de maintien dans les lieux** pour les locataires atteignant un certain revenu.

**Section 2** : **limites importantes à la réelle conciliation** au Tribunal administratif du logement, notamment dans un contexte forcé.

**Section 3** : **impacts négatifs découlant d'un renforcement de la notion d'abordabilité** dans la législation encadrant l'octroi de fonds publics pour le logement social.

## **Recommandations générales**

- 1** : Que le gouvernement du Québec abandonne le projet de loi 20.
- 2** : Que le gouvernement du Québec instaure un contrôle obligatoire des loyers immédiatement afin de réellement favoriser une meilleure accessibilité au logement pour tous et toutes, tel que le principe de la loi 20 le stipule.
- 3** : Que le gouvernement du Québec entende les recommandations du RQOH et du FRAPRU et construise massivement des logements sociaux.

## **Recommandations particulières**

- 1** : Que le gouvernement du Québec renonce à pénaliser les ménages qui ont réussi à sortir de la pauvreté en voulant fixer des seuils de revenus maximaux à ne pas dépasser pour habiter dans une coopérative ou un OSBL d'habitation.
- 2** : Que le gouvernement renonce à toute mesure destinée à fragiliser le droit au maintien dans les lieux des locataires, peu importe leur lieu d'habitation.
- 3** : Que le gouvernement assure le maintien dans les lieux de tous les locataires du Québec indépendamment de la fluctuation de leur revenu.
- 4** : Que toute définition « de logement abordable » qui serait intégrée dans le droit de louage au Québec soit principalement basée sur un pourcentage du revenu du ménage.
- 5** : Que le gouvernement renonce à (accorder au président du TAL le pouvoir de) rendre la conciliation obligatoire.

# **1. Le maintien dans les lieux est la pierre angulaire du droit au logement au Québec.**

## **1.1 Les effets néfastes de la compensation**

En l'absence d'un réel contrôle des loyers au Québec, le droit de maintien dans les lieux est l'un des seuls remparts qui garantisse un certain niveau de protection aux locataires du Québec. Assurer à tous et toutes l'opportunité de rester dans leur logement au-delà du terme de leur bail et les prémunir contre une partie des démarches d'éviction des propriétaires font partie des nombreux avantages d'un tel principe de droit au Québec.

### **Une menace au droit au maintien dans les lieux.**

Le projet de loi 20 porte indirectement atteinte à ce principe fondamental en instaurant un seuil maximal pour conserver un logement « abordable ». En effet, la compensation<sup>1</sup> qui est prévue pour les locataires ayant dépassé ce seuil contrevient à l'idée que tout locataire peut raisonnablement s'attendre à conserver son logement tant et aussi longtemps qu'il le souhaite. Au même titre que l'on encadre, même laborieusement, les hausses de loyer au Québec pour garantir une prévisibilité et une stabilité résidentielle au locataire, tout projet de loi doit veiller à garantir le maintien dans les lieux.

Cette compensation agirait comme une pression financière contreproductive et délétère sur les finances des locataires visés et pourra se transformer en une forme d'avis d'éviction, forçant l'abandon du logement. Si l'objectif de s'assurer que les personnes les plus démunies aient accès aux logements les moins chers est noble, d'aucune façon ce seuil et les pénalités qui l'accompagnent ne rempliront cet objectif.

### **Une loi qui divise les locataires les plus pauvres**

D'abord et avant tout, si des personnes à faible revenu peinent à se trouver un logement « abordable », c'est parce qu'il en manque énormément. Le gouvernement du Québec se désresponsabilise et se désengage de la construction nécessaire de logements sociaux en antagonisant des locataires selon leur revenu et en pointant du doigt des boucs émissaires. La précarité touche chaque année de plus en plus de gens alors que la construction de logements sociaux et/ou abordables stagne.

Ensuite, le PL20 vient pénaliser toute personne qui justement, par l'obtention d'un logement social et abordable, aurait réussi à se sortir de la pauvreté. Il nous semble que l'objectif du gouvernement du Québec est de favoriser l'amélioration des conditions de vie de la population, pas les cantonner dans la pauvreté. Tous les locataires qui devront payer la compensation verront leur revenu disponible diminuer et devront de nouveau faire des choix impossibles.

---

<sup>1</sup>Dans les articles de la Section IV « RÈGLES PARTICULIÈRES AU BAIL D'UN LOGEMENT À LOYER ABORDABLE »

Cette compensation à tous les attributs d'une taxe dont les contributeurs sont les ménages aux revenus modestes.

Pire encore, ceux et celles qui devront quitter leur logement en raison de la compensation vont devoir retourner sur un marché locatif en surchauffe depuis plusieurs années. Cela représente évidemment des préjudices importants à leur santé physique et mentale quand on connaît les effets nocifs de la recherche de logement et du déracinement qui accompagnent un déménagement et un changement de milieu de vie.

Finalement, forcer le départ de locataires possédant un revenu supérieur au seuil prévu brise le principe de mixité sociale qui doit prévaloir au sein des coopératives et des OSBL d'habitation. La cohabitation et le vivre ensemble est une valeur fondamentale dans le fonctionnement de ces lieux et contribue justement à l'attraction de ce modèle d'habitation auprès des locataires.

## **1.2 La gestion par règlements**

Le PL20 suscite une part importante d'inquiétude au sein de notre regroupement en raison de nombreux éléments qui seront déterminés par règlement. Les critères de l'abordabilité des loyers, les seuils et les compensations associées demeurent toujours inconnus et rien ne nous laisse présager qu'une écoute attentive des inquiétudes et de l'expertise des acteurs du milieu sera faite. Ce projet de loi aux conséquences floues ne garantit en rien que les premiers concernés seront consultés pour des décisions qui les impactent concrètement.

Le projet de loi ne contient en lui-même aucune directive claire sur ce que peut contenir le futur règlement et il laisse une trop grande latitude à la Société d'Habitation du Québec. Il est fort probable qu'aucune consultation particulière ou générale ne sera appelée lors du dépôt de ce règlement. Nous estimons que les conséquences potentielles du PL20 sont trop importantes pour justifier une telle approche parlementaire.

## 2. La conciliation obligatoire au TAL : une justice tronquée

Il nous apparaît clair que l'intention du législateur dans la modification de l'article 31 de la Loi sur le TAL permettant une conciliation obligatoire est de désengorger cette instance judiciaire. Si nous faisons le même constat concernant les délais d'attente interminables au TAL et de la nécessité de les réduire, d'aucune façon le remède proposé ne semble convenir.

**Les délais au TAL sont pour la grande majorité dû à deux raisons : son sous-financement et l'absence d'un contrôle des loyers au Québec.** D'une part, plusieurs régions n'ont aucun tribunal sur leur territoire ou possèdent des bureaux avec des heures d'ouvertures faméliques. L'accessibilité à la justice en est sérieusement compromise. D'autre part, sans contrôle des loyers, la relation entre les propriétaires et les locataires est conditionnée à être litigieuse. Les hausses de loyers abusives, l'incapacité financière des locataires à payer leur loyer, l'insalubrité des logements et les comportements abusifs de propriétaires ne vont pas diminuer sans un réel contrôle. Ajoutons que la classification des rôles par silo favorise des délais plus courts pour les propriétaires, puisque que près de la moitié des causes sont des causes en non paiement du loyer et que celles-ci sont celles qui passent - significativement - les plus rapidement, au détriment des délais des causes civiles introduites par des locataires.

Ce que le PL20 propose c'est de forcer certains locataires à entrer dans un processus de conciliation avec leur propriétaire. Notre regroupement ne comprend pas comment on peut ignorer que **le consentement est une condition essentielle, nécessaire et minimale à toute forme de conciliation.**

De plus, même dans sa forme actuelle, la conciliation au TAL comporte son lot de problématiques. La rendre obligatoire reviendrait à multiplier ses effets négatifs. En effet, le locataire, même en présence d'un conciliateur, se retrouve souvent en position de faiblesse. Pour éviter la poursuite des procédures ou par crainte de représailles, nombreux sont ceux qui acceptent une entente « à rabais » dans le cadre d'une conciliation. Ces ententes ne garantissent en aucun cas que les pleins droits des locataires sont respectés et peuvent poser un sérieux préjudice au droit du louage dans l'éventualité où l'on en multiplierait la pratique. Le meilleur exemple est une conciliation sur les hausses de loyers. Un locataire pourrait très bien accepter une hausse moindre que celle initialement proposée, mais qui serait plus élevée que ce que le Tribunal aurait accordé au bout du processus. Sur le long terme, l'acceptation d'une hausse de loyer dépassant celle octroyée en vertu des critères de fixation de loyer va impacter la situation du locataire ainsi que de tous ceux qui vont habiter son logement dans le futur.

Le TAL constitue pour plusieurs locataires le dernier rempart de protection qu'il leur reste face aux situations parfois invivables auxquelles ils font face dans leur logement. Leur retirer l'opportunité d'être pleinement entendu par un ou une juge en qui ils peuvent raisonnablement avoir confiance nous semble inacceptable. Le RCLALQ ne remet pas en question la compétence des conciliateurs mandatés par le TAL dans la conciliation. Il nous semble toutefois évident que cette démarche devrait au maximum être réservée aux parties pleinement consentantes à qui l'on a suffisamment expliqué les limites du processus.

La mouture actuelle du projet de loi donne un important pouvoir à la présidence du TAL qui pourra déterminer quelle personne pourra exiger la conciliation et dans quelles circonstances. Nous souhaitons vous alerter concernant le risque palpable que les visées de performance du TAL prime sur les objectifs de justice et d'équité.

### 3. L'abordabilité pour justifier des loyers inabordables

#### Des loyers plus que jamais inabordables

Alors que les loyers ont augmenté depuis 2018 de plus de 60% au Québec, les revenus des foyers sont loin d'avoir suivi le même rythme. En effet, on estime que près de 45% des locataires consacrent plus de 30% de leur revenu dans leur loyer, sachant que les locataires ont un revenu médian environ 50% plus bas que les propriétaires.

Le RCLALQ considère que les politiques doivent favoriser l'abordabilité réelle pour arrêter l'appauvrissement constant des locataires. Nous sommes solidaires des revendications ainsi que des inquiétudes du FRAPRU quant à l'atteinte que constitue le PL20 pour l'abordabilité au Québec.

#### Le PL20 remplace loyer modeste par loyer abordable

Historiquement, le terme « modeste » est lié à des loyers qui ne devaient pas coûter plus de 25% des revenus d'un ménage. Le concept « d'abordable », quant à lui, réfère généralement à un logement où le ménage locataire dépense moins de 30% de ses revenus pour y loger.

Mais, de plus en plus souvent, on associe l'abordabilité en fonction des coûts de logement du marché privé (marché dont les loyers ne sont pas contrôlés), peu importe si ces coûts de loyers sont réellement abordables pour les locataires.

Après une introduction progressive du terme « abordable » dans les lois depuis 2020, le PL20 propose de remplacer « modeste » par « abordable », permettant ainsi de réhausser par défaut la part de revenus qu'on peut exiger des locataires.

#### Le loyer dit abordable peut aller jusqu'à 150% du loyer médian du marché

Le projet de loi actuel confère à la SHQ le pouvoir de réécrire les critères d'un « loyer abordable », ce qui nous préoccupe grandement. Depuis plusieurs mois, la SHQ semble déterminée à introduire une conception de plus en plus large de « l'abordabilité » au détriment complet de l'accessibilité financière réelle de ces logements. L'exemple le plus récent : la notion de « logement abordable intermédiaire » permettant de financer et de mettre en location des logements dont le loyer pourrait aller à jusqu'à 150% du loyer maximal défini par le PHAQ. Selon les derniers chiffres, **cela voudrait dire que ces logements seraient abordables pour une faible proportion des locataires.**

En effet, les loyers maximaux de la SHQ sont intimement liés aux loyers médians du marché.

Si on se base sur les chiffres d'un loyer abordable intermédiaire, un 4 ½ dans la RMR Québec pourrait être loué 1 619\$ par mois.

Pour rester abordable au sens historique d'être en dessous de 30% des revenus, le foyer devrait gagner plus de 64 000\$ net.

Avec un revenu net médian de 52 500\$ par an pour les locataires de la RMR Québec, on comprend bien que ces logements soi-disant abordables ne le sont absolument pas!

**Utiliser le terme abordable sans définir des balises liées à la capacité de payer ne garantit pas l'abordabilité.**

Le regroupement s'oppose à la généralisation du terme « abordable » dans un contexte flou, et sans balises claires dans son utilisation et son application.

Dans tous les cas, le gouvernement devrait davantage considérer la situation sur le marché privé comme un exemple à ne pas suivre. Il devrait bonifier sa contribution et son investissement dans le logement social et abordable pour limiter toute conception de l'abordabilité déconnectée des besoins et des capacités réels des locataires. Donner plus de place au privé pour le financement de logement inabordable ne va pas améliorer les conditions des locataires au Québec, mais contribuera encore davantage à leur appauvrissement.

## **ANNEXE - 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

### **Capitale Nationale**

- Bureau d'Animation et Information Logement (Québec)
- Comité des citoyens et citoyennes du quartier St-Sauveur
- Comité logement d'aide aux locataires de Québec-Ouest
- Mouvement Personne d'Abord du Québec Métropolitain
- La Ruche Vanier
- Espace Finances

### **Centre-du-Québec**

- Action Location Drummondville
- Association des locataires du Centre-du-Québec

### **Chaudière-Appalaches**

- ACEF Appalache-Beauce-Etchemins

### **Gaspésie**

- Comité 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

### **Laval**

- ACEF de Laval

### **Mauricie**

- Infologis Mauricie
- COMPLICE

### **Montérégie**

- ACEF Montérégie-Est
- Action logement Pierre-de-Saurel (Sorel-Tracy)
- Coalition pour le droit au logement de l'agg. de Longueuil
- Comité logement Beauharnois
- Comité logement La Virevolte (Longueuil)

- AQDR Graby
- Comité logement Logemen'mêle (Saint-Hyacinthe)
- Comité logement Rive-Sud

### **Montréal**

- Action Dignité de Saint-Léonard
  - Association des locataires du Village Olympique
  - Association des locataires de Villeroy
  - Centre éducatif communautaire René-Goupil (St-Michel)
  - Comité Logement Citoyen Saint-Michel
  - Comité des locataires du Rigaud
  - Comité d'action des Citoyennes et Citoyens de Verdun
  - Comité d'action des locataires de l'ouest-de-l'Île
  - Comité d'action Parc Extension
  - 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
  - OEIL Côte-des-Neiges
  - POPIR-Comité logement (St-Henri)
  - Projet Genèse (Côte-des-Neiges)
  - R.I.L. (Pointe-Saint-Charles)
- ### **Côte-Nord-Saguenay**
- Comité de défense des droits des locataires de la Côte-Nord
  - Comité logement Saguenay