



F A É C U M

NOTE SUR L'ENCADREMENT DU MARCHE LOCATIF PRIVE

**FEDERATION DES ASSOCIATIONS ETUDIANTES
DU CAMPUS DE L'UNIVERSITE DE MONTREAL**

Adopté à la 600^e séance ordinaire du conseil central

14 janvier 2025

Rédaction :

François Allard, conseiller politique

Révision :

Frédéric Beaudet, coordonnateur aux affaires externes 2025-2026

Yasmeen Lazaar, secrétaire générale 2025-2026

Ann Valérie Timothée, conseillère aux affaires universitaires

Le contenu de ce document ne représente pas nécessairement le point de vue des auteurs.

FAÉCUM

3200, rue Jean-Brillant, local B-1265
Montréal, QC, H3T 1N8

Tél. 514 343-5947 ♦ Fax. 514 343-7690

www.faecum.qc.ca

info@faecum.qc.ca

Depuis 1976, la Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal (FAÉCUM) représente, par l'intermédiaire de 85 associations étudiantes, 40 000 personnes étudiantes de l'Université de Montréal. Elle a pour mission la défense des droits et intérêts de ses membres dans les sphères universitaire et sociale. Elle vise aussi, par l'entremise de ses services et de ses différentes activités socioculturelles, à améliorer le passage de la population étudiante à l'Université de Montréal. La FAÉCUM est la plus importante association étudiante de campus au Québec.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	4
1. GEL DES LOYERS	6
2. CONTRÔLE DES LOYERS	8
3. INTERDICTION DES REPRISES DE LOGEMENTS	12
4. HÉBERGEMENT DE COURTE DURÉE	14
CONCLUSION	18
RAPPEL DES RECOMMANDATIONS	19
BIBLIOGRAPHIE	20

INTRODUCTION

En 2025, le Québec traverse toujours une importante pénurie de logements abordables. Celle-ci affecte tout particulièrement les personnes à bas revenu, pour qui les augmentations répétées du prix des loyers diminuent considérablement le niveau de vie. Les solutions communément proposées pour venir à bout de cette crise peuvent être départagées en deux catégories : celles qui cherchent à améliorer l'offre de logement en encourageant leur construction, puis celles qui visent à protéger les locataires en s'attaquant aux pratiques prédatrices employées par les propriétaires pour augmenter leurs profits. Un survol des positions défendues par la FAÉCUM en matière de logement montre que son travail s'est principalement inscrit dans la première de ces deux approches.

En 2025-2026, la FAÉCUM désire poursuivre l'élargissement de son champ d'action en matière de logement par l'adoption de nouvelles positions lui permettant de militer en faveur d'un meilleur encadrement du marché locatif privé. Deux raisons principales soutiennent cette orientation.

Tout d'abord, l'effet de la construction de logements étudiants hors marché sur l'abordabilité du marché locatif ne se manifeste que sur le long terme. En effet, la construction de logements étudiants s'échelonne généralement sur plusieurs années et les bâtiments construits ne peuvent, tout au plus, loger que quelques centaines de personnes étudiantes à la fois alors que l'effectif étudiant des universités québécoises est supérieur à 220 000¹. Bien qu'il faille continuer à militer pour la construction de logements hors marché réservés à la communauté étudiante, il est improbable que cette avenue puisse, à elle seule, avoir rapidement un effet mesurable sur le prix de l'habitation pour une majorité de la communauté étudiante.

De plus grands efforts en faveur d'un resserrement de l'encadrement du marché privé se justifient aussi puisque la majorité des personnes étudiantes habitent dans un logement loué sur le marché privé. En effet, en 2021, l'UTILE révélait que 77 % des personnes étudiantes à l'université sont locataires et que 91 % d'entre elles résidaient dans un logement loué sur le marché locatif privé². Au Québec, la part des ménages locataires s'élève à 40 % de la population³. Étant donné le coût élevé des loyers sur le marché privé, l'habitation représente donc, pour une majorité de personnes étudiantes, le poste de dépense le plus important de leur budget. À l'échelle de la province, c'est 64 % des personnes étudiantes qui rapportaient consacrer plus de 30 % de leurs revenus⁴ au paiement du loyer⁵. Plusieurs programmes de logements

¹ Ministère de l'éducation, « Préviation de l'effectif étudiant à l'université, 2021-2022 à 2030-2031 », 4 janvier, 2023, <https://www.education.gouv.qc.ca/references/indicateurs-et-statistiques/previsions/previsions-de-leffectif-etudiant-a-luniversite-2021-2022-a-2030-2031>.

² Unité de travail pour l'implantation de logements étudiant, *Le logement étudiant au Québec : Rapport de recherche, Janvier 2022* (Montréal : UTILE, 2022), p.18.

³ Institut de la statistique du Québec, *Mode d'occupation du logement, ménages privés, Québec, Ontario et Canada, 1951 à 2021* (Tableau 4934), https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/4934#tri_pivot_mesr=2199.

⁴ Le seuil de 30 % des revenus consacré à l'habitation est utilisé par la SCHL pour identifier la part de la population qui vivent une situation résidentielle précaire. Plusieurs programmes de logements sociaux utilisent ce seuil pour le calcul de la contribution des locataires.

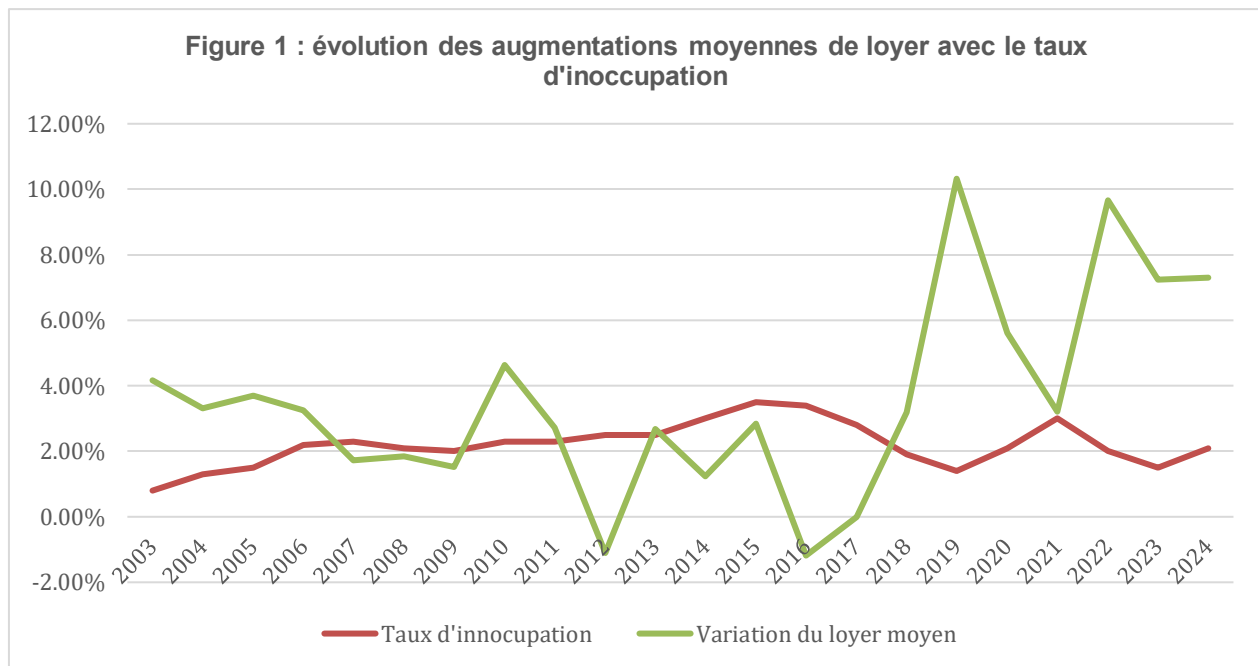
⁵ Unité de travail pour l'implantation de logements étudiant, *Op. cit.*, p. 3.

sociaux utilisent ce seuil pour le calcul de la contribution des locataires. Pour 24 %, le paiement du loyer dépassait même la moitié de l'ensemble des dépenses.

La présente note aura donc pour objectif de doter la FAÉCUM de positions qui lui permettront de défendre plus efficacement les intérêts de ses membres-locataires. Les nouvelles positions permettront à la FAÉCUM de militer en faveur d'un gel temporaire des loyers, d'un contrôle efficace des augmentations de loyers, de l'interdiction des reprises de logement, et, enfin, d'une interdiction complète de la location à court terme d'appartements.

1. GEL DES LOYERS

À Montréal, entre 2019 et 2024, le prix moyen d'un appartement de deux chambres est passé de 1 130 \$ à 1 940 \$.⁶ Il s'agit d'une augmentation de 72 %, alors que l'inflation s'établissait à 21 % sur la même période.⁷ Le prix du loyer constitue donc une charge financière qui fragilise sérieusement la qualité de vie d'une grande partie de la communauté étudiante. Dans la documentation, la rareté des appartements, mesurée à l'aide du taux d'inoccupation, est souvent identifiée comme l'une des causes principales de la crise actuelle. Or, une analyse de l'évolution du taux d'augmentation des loyers en fonction du taux d'inoccupation (figure 1) suggère que la relation entre ces deux variables est pour le moins ambiguë.



Source : SCHL

En fait, si la variation du taux d'inoccupation est inversement corrélée à l'augmentation des loyers, l'ampleur des variations révèle une importante rigidité à la baisse du prix des logements. Autrement dit, la variation du prix des loyers est beaucoup plus sensible aux diminutions du taux d'inoccupation qu'à ses augmentations. Par exemple, le taux d'inoccupation a été divisé par deux entre 2017 et 2019, ce qui s'est traduit par une hausse annuelle moyenne des loyers de 6,7 %. À l'inverse, une multiplication par trois du taux d'inoccupation entre 2003 et 2007 a malgré tout entraînée une hausse moyenne de 3 %, soit un rythme tout de même supérieur à l'inflation.⁸ Le ralentissement de la croissance des loyers lorsque le taux

⁶Statistique Canada, Prix des loyers demandés, par type d'unité locative et nombre de chambres à coucher, estimations expérimentales (Tableau 46-10-0092-01), <https://doi.org/10.25318/4610009201-fra>.

⁷*Ibid.*, Indice des prix à la consommation, moyenne annuelle, non désaisonnalisé (Tableau 18-10-0005-01), <https://doi.org/10.25318/1810000501-fra>.

⁸ *Ibid.*

d'occupation est élevé demeure donc trop modeste pour compenser les très fortes augmentations de prix qui caractérisent les périodes de pénurie. Il apparaît donc clair que d'autres facteurs sont à l'œuvre derrière les augmentations de loyer sans précédent des dernières années. Une réglementation trop permissive à l'égard des pratiques utilisées par les propriétaires pour augmenter rapidement les loyers participe également à la détérioration des conditions d'accès au marché locatif pour les personnes à faible revenu, comme en témoigneront les exemples présentés dans les prochaines sections. Le consensus parmi les associations de locataires est qu'un moratoire sur les augmentations de loyer devrait être rapidement imposé le temps qu'une réforme en profondeur des règlements encadrant les augmentations soit élaborée.⁹ La FAÉCUM se rallie à cette demande.

Recommandation 1

Que les loyers soient gelés en période de pénurie de logements abordables.

⁹ Voir notamment : Front d'action populaire en réaménagement urbain, « Rapport de la SCHL : La pénurie de logements se résorbe, mais la crise s'aggrave dangereusement », 11 décembre, 2025, <https://www.frapru.qc.ca/schl2025/>. et Regroupement des comité logement et association de locataires du Québec, « Près de 15 000 personnes demandent le gel immédiat des loyers au Québec », 7 octobre, 2025, <https://rclalq.qc.ca/2025/10/pres-de-15-000-personnes-demandent-le-gel-immediat-des-loyers-au-quebec/>.

2. CONTRÔLE DES LOYERS

Un premier facteur qui alimente la croissance importante du prix des loyers des dernières années est l'absence d'un réel contrôle sur les augmentations imposées par les propriétaires. Dans le système actuel, les propriétaires disposent effectivement d'une importante marge de liberté pour imposer à leurs locataires des augmentations largement supérieures à l'inflation, selon deux principaux cas de figure. Le premier est lorsqu'un nouveau bail est signé à la suite du départ d'une personne locataire. Dans ce scénario, le non-respect fréquent de la clause G du bail, la section du bail québécois où le propriétaire doit indiquer le montant du loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois, ainsi que l'absence d'un registre public et obligatoire des loyers créent une asymétrie d'information en défaveur de la personne locataire lors de la signature du nouveau bail. Ce manque d'information mine leur capacité à contester auprès du Tribunal administratif du logement (TAL) le loyer inscrit sur le nouveau bail, ce qui facilite l'imposition d'augmentations de loyer nettement supérieures à celles qu'autorisent normalement les critères de fixation des loyers utilisés par le tribunal. En 2024, la FAÉCUM s'était d'ailleurs déjà positionnée sur cet enjeu dans un mémoire présenté lors des consultations particulières sur la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, plus communément appelé PL-31. Les recommandations proposées par ce mémoire pour lutter contre ce phénomène sont toujours pertinentes.

Recommandation 2

Que le gouvernement provincial mette en place un registre de déclaration obligatoire des loyers.

Adoptée : [CC-581e-8.0].

Recommandation 3

Qu'une hausse de loyer anormalement élevée détectée à l'aide des informations récoltées par un registre de loyer gouvernemental déclenche automatiquement une enquête de la part du Tribunal administratif du logement.

Adoptée : [CC-581e-8.0].

Par ailleurs, le manque de contrôle sur les augmentations de loyer permet également aux propriétaires d'imposer des augmentations importantes même lorsqu'il n'y a pas de changement de locataire, lorsque le bail est reconduit. Pour ce deuxième cas de figure, le TAL offre pourtant des protections aux locataires. En effet, toute personne locataire possède le droit de refuser une augmentation qu'elle juge abusive. Le cas échéant, à défaut d'entente négociée, la personne locataire peut demander au TAL de fixer le loyer. En s'appuyant sur la documentation produite par les parties prenantes et les arguments présentés lors de l'audience, le TAL fixera alors un nouveau loyer correspondant au loyer initial majoré d'un pourcentage déterminé en fonction d'une série de critères. Jusqu'en 2025, ces critères incluaient les taxes payées, les dépenses d'exploitation, le montant des immobilisations, ainsi qu'un ajustement fondé sur une fraction de

la variation de l'indice des loyer¹⁰¹¹. En d'autres termes, les augmentations autorisées par le TAL représentent une fraction de l'augmentation moyenne des loyers, majorés de montants représentant un pourcentage déterminé par le gouvernement du coût des travaux et des dépenses courantes.

Entre 2015 et 2024, ce mode de calcul a conduit le TAL à accorder aux propriétaires des augmentations annuelles moyennes de 3,8 %¹², alors que l'inflation s'établissait à 2,6 % sur la même période¹³. Cette situation s'explique par le fait que la part de l'augmentation liée aux travaux et aux dépenses courantes est généralement beaucoup plus élevée que celle fondée sur l'indice des loyers, ce qui fait grimper le pourcentage final décrété par le TAL au-delà de l'inflation. En résumé, ce mécanisme de fixation des loyers a donc pour effet d'appauvrir les locataires.

Loin de corriger ces dérives, des modifications au *Règlement sur les critères de fixation du loyer*, qui devraient entrer en vigueur en 2026, risquent au contraire d'accentuer le problème. Le projet de règlement modifie les critères utilisés par le TAL pour fixer les loyers. En remplacement de la composante du calcul de l'augmentation correspondant à une fraction de la variation de l'indice des loyers, les propriétaires auront désormais le droit d'appliquer un « pourcentage de base » correspondant cette fois à l'ensemble de la variation de l'indice des prix à la consommation, qui sera nécessairement plus élevé que l'ancien indice utilisé. Le pourcentage du coût des grands travaux, qui était autrefois décidé par décret chaque année, est, quant à lui, désormais fixé à 5 %, une proportion nettement plus élevée que celle utilisée précédemment¹⁴. Le règlement retire finalement les coûts d'entretien (qui excluent les grands travaux), les coûts de l'énergie ainsi que les frais de service et de gestion des critères utilisés. Leur retrait aura toutefois un effet négligeable, étant donné que les parts de l'augmentation imputables à l'inflation et aux grands travaux, qui furent toutes deux majorées, composent la plus grande partie du calcul. Concrètement, ces changements signifient que les propriétaires obtiennent le droit d'imposer, chaque année, des augmentations de loyer au minimum équivalentes à l'inflation en plus de récupérer jusqu'à 5 % du coût des travaux qu'ils entreprennent, qui sont généralement très élevés. L'écart entre les hausses autorisées et l'inflation ne peut donc que s'accroître sous ce niveau système. Selon le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), « ce nouveau calcul aurait produit des indices d'augmentations entre 25 % et 167 % plus élevé que le règlement actuel pour chaque année entre 2010 et 2024. »¹⁵

¹⁰ L'indice du prix loyers correspond à la composante loyer utilisé pour le calcul de l'indice des prix à la consommation. Il mesure la variation annuelle moyenne du prix des logements.

¹¹ Québec, *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. Chapitre T-15.01, r. 2, à jour au 1^{er} septembre 2025 (2025), LégisQuébec. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/T-15.01,%20r.%202>.

¹² Tribunal administratif du logement, « Le calcul de l'ajustement des loyers en 2025 », 21 janvier, 2025, <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/actualites/detail?code=le-calcul-de-l-ajustement-des-loyers-en-2025>.

¹³ Statistique Canada, *Op. cit.*

¹⁴ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, *cité dans* Francis Hébert-Bernier, « Renovations de logements : les locataires paieront les factures de leurs proprios », Pivôt, 17 octobre, 2025, <https://pivot.quebec/2025/10/17/renovations-de-logements-les-locataires-paieront-les-factures-de-leurs-proprios/>

¹⁵ Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec, Protéger les locataires : pas les profits : Le 2^e projet de règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer, encore une réforme à l'envers, (Montréal, RCLALQ, 2025), p. 6.

Au-delà de ses effets inflationnistes sur le prix des loyers, des problèmes procéduraux inhérents au système actuel minent également la capacité des locataires à se prémunir contre les hausses abusives. Le premier problème est que la procédure de fixation fait reposer le contrôle des hausses de loyer sur la capacité des locataires à comprendre le fonctionnement d'un calcul éminemment complexe. Les propriétaires peuvent proposer n'importe quelle augmentation de loyer à leurs locataires, qui ont ensuite la responsabilité de déterminer la légitimité du montant suggéré et de consentir ou non à l'augmentation proposée. Un tel partage des responsabilités est évidemment dans l'intérêt des propriétaires puisque l'absence de réponse dans un délai de 30 jours suivant la réception d'un avis d'augmentation entraîne l'acceptation automatique et irrévocable de l'augmentation proposée. Une méconnaissance du rôle du TAL et de son fonctionnement peut donc mener des locataires à consentir à des hausses de loyer beaucoup plus importantes que ce qui aurait été décidé par le tribunal. En outre, le caractère public des dossiers ouverts au TAL décourage aussi les locataires à contester une augmentation abusive puisqu'il les expose au risque de faire l'objet de discriminations de la part de futurs propriétaires. Ces problèmes expliquent pourquoi une très petite partie des augmentations de loyer finissent par être fixées par une décision du TAL, ce qui alimente la croissance des prix sur le marché locatif. Entre 2015 et 2024, les hausses de loyer autorisées par le TAL avoisinaient en moyenne 3,8 % par année, alors que les données de la SCHL indiquaient une progression annuelle moyenne des prix de 5,2 % sur l'ensemble du marché locatif¹⁶.

Les multiples défaillances de l'encadrement actuel des hausses de loyers devraient pousser le gouvernement du Québec à resserrer les règles qui encadrent les augmentations de loyer. À cet égard, la FAÉCUM considère que le Québec pourrait s'inspirer du système en place en Ontario¹⁷. Dans cette province, le gouvernement impose chaque année un taux légal d'augmentation plafond. Depuis 1991, il s'est élevé à 2,48 % en moyenne. Depuis 2012, une loi plafonne le taux légal d'augmentation à 2,5 %. Il n'a dépassé la barre des 3 % qu'à deux reprises depuis l'an 2000¹⁸. Une personne propriétaire qui désire augmenter le prix de son logement au-delà du taux légal pour, par exemple, financer des travaux majeurs, doit demander une dérogation à la Commission de la location immobilière, l'équivalent ontarien du TAL.

En somme, un système qui impose un plafond ferme aux augmentations de loyer offre une protection renforcée contre les hausses abusives. Contrairement au modèle québécois – où il n'existe aucun plafond réglementaire et où les failles du processus de fixation conduisent des locataires à accepter des augmentations excessives – l'Ontario encadre fermement la pratique en fixant un taux maximal d'augmentation annuelle¹⁹. L'obligation d'obtenir l'autorisation d'un tribunal pour toute augmentation qui

¹⁶ Rapports sur le marché locatif de la SCHL. Voir <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>

¹⁷ Les logements construits après 2018 sont exemptés de ce plafonnement.

¹⁸ Ontario, « Augmentation des loyers résidentiels », 27 octobre, 2025, <https://www.ontario.ca/fr/page/augmentations-des-loyers-residentiels#foot-1>

¹⁹ Le marché locatif ontarien affiche quand même des prix généralement plus élevés que celui du Québec. Cette situation peut s'expliquer par des facteurs autres que réglementaires, comme des salaires plus élevés, et un marché de l'habitation plus orienté vers la propriété que la location. En dépit de ces réserves, il demeure qu'un système de plafonnement des augmentations similaire comme celui mise en œuvre dans cette province est préférable au système de contrôle actuellement en place au Québec.

dépasserait le plafond imposé permet un meilleur contrôle des pratiques prédatrices utilisées par les propriétaires pour augmenter les loyers.

Recommandation 4

Que le gouvernement plafonne les augmentations de loyers à un taux qui représente l'augmentation des coûts d'entretien.

Recommandation 5

Que la FAÉCUM organise des formations sur les droits des locataires pour la communauté étudiante.

3. INTERDICTION DES REPRISES DE LOGEMENTS

L'encadrement des reprises de logement pose également problème, puisqu'il accorde une marge de manœuvre trop importante aux propriétaires. En effet, en 2025, le Code civil autorise toujours les propriétaires à reprendre possession de l'un de leurs logements afin d'y habiter ou loger un membre de la famille proche²⁰. Des dispositions du code limitent l'exercice de ce droit. Les propriétaires d'immeubles locatifs ne peuvent pas reprendre un logement s'ils sont propriétaires d'un autre logement situé à proximité, dont la taille est équivalente et qui est inoccupé. La reprise de logement est également interdite si le logement convoité est occupé par une personne de plus de 65 ans à faible revenu qui loue le logement depuis plus de 10 ans.

Dans son cadre actuel, le droit à la reprise de logement précarise les locataires. En réalité, quel que soit leur âge, il est pratiquement impossible pour les locataires de déterminer si un avis de reprise est frauduleux ou conforme au cadre légal. En effet, il n'existe aucun moyen pour les locataires de déterminer si la personne à qui est cédé leur logement est effectivement un membre de la famille proche de l'ex-propriétaire au sens du Code civil. Les locataires n'ont également aucun moyen de vérifier si leur propriétaire dispose d'un autre logement comparable et inoccupé à proximité. En vérité, les locataires ne peuvent, dans la majorité des cas, connaître les réels motifs d'une reprise qu'après que celle-ci ait eu lieu. C'est seulement après le départ du logement qu'il leur est possible de savoir si celui-ci est occupé par le membre de la famille que leur propriétaire prétendait vouloir loger. Toutefois, même dans ces cas, il demeure souvent impossible de savoir avec certitude ce qu'il advient réellement du logement puisque les locataires n'ont généralement aucun lien ni contact avec la famille du propriétaire.

Un autre problème est que, dans la plupart des cas, les recours dont disposent une personne locataire dont le logement fût repris frauduleusement ne pourront être entamés qu'après qu'elle en ait été évincée. Dans le meilleur des scénarios, ces démarches pourraient mener à condamner la personne coupable d'une reprise frauduleuse au versement d'indemnités financières ou au paiement de dommages punitifs. Pour les raisons évoquées, entreprendre ces recours demeure toutefois très complexe et ne permettra jamais de retrouver le logement perdu. Dans sa forme actuelle, la réglementation échoue donc à protéger adéquatement les locataires des reprises aux motifs frauduleux. Pire encore, elle offre aux propriétaires des moyens permettant de contourner les règles pour évincer des locataires et remettre sur le marché des logements dont le prix a été fortement majoré.

Dans ce contexte, il n'est pas surprenant que l'augmentation importante des loyers des dernières années soit associée à une explosion du nombre d'évictions déguisées pour cause de reprise au Québec. Les données compilées par la RCLALQ à ce sujet font état d'une augmentation de 311 % des cas d'évictions

²⁰ Québec, *Code civil du Québec*. Chapitre CC1-1991 à jour au 24 octobre 2025 (2025), a. 1956, LégisQuébec. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/CCQ-1991>.

déguisées pour cause de reprise rapportés aux comités logement au Québec entre 2020 et 2023²¹. Près de la moitié de cette augmentation a eu lieu dans la seule année 2022. Au tribunal administratif du logement (TAL), les dépôts de demande d'autorisations de reprise de logement ont, pour leur part, augmenté de 233 % sur une période de 6 ans, entre 2016 et 2022²².

Face à ces constats, il apparaît clair que les difficultés inhérentes à la vérification des motifs invoqués et à l'application des recours rendent tout encadrement des reprises difficilement applicable dans les faits. De toute façon, qu'elle respecte ou non le cadre légal, il demeure que la pratique de la reprise de logement revient à subordonner le droit fondamental des personnes moins bien nanties à pouvoir se loger à la liberté des personnes fortunées de jouir de leurs propriétés, ce qui n'est pas souhaitable dans une société où les écarts de richesse sont en augmentation. Pour ces raisons, la FAÉCUM recommande donc de ne pas seulement restreindre le droit de reprise d'un logement, mais de l'interdire.

Recommandation 6

Que les reprises de logement soient interdites.

²¹ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, *Évictions forcées : 2023 année record* (Montréal, RCLALQ, 2023), p. 9.

²² *Ibid.*, p. 13.

4. HÉBERGEMENT DE COURTE DURÉE

La pratique de la location pour courte durée est un autre facteur qui alimente l'augmentation importante du coût des loyers des dernières années. Elle correspond à la mise en location d'un logement pour moins de 31 jours. Ce mode de location est principalement destiné à la clientèle touristique, sa popularité ayant explosé avec l'arrivée des plateformes numériques comme Airbnb. En effet, en 2023 au Québec le RCLALQ évaluait à presque 30 000 le nombre de logements affichés sur cette plateforme seulement²³. L'effet inflationniste sur le prix des loyers d'une telle quantité de logements disponibles pour la location de courte durée s'explique de deux manières. Tout d'abord, elle diminue l'offre de logement disponible pour la location à long terme en retirant des milliers d'appartements du marché locatif traditionnel. Cette diminution crée un effet de rareté pour les logements restants, ce qui pousse à la hausse leur prix. Deuxièmement, la location à court terme fait monter les loyers parce qu'elle augmente le coût d'opportunité²⁴ de la location sur le marché traditionnel. Lorsqu'une personne propriétaire d'un logement se rend compte qu'elle peut gagner davantage en le louant à des touristes pour quelques jours plutôt qu'à des locataires à long terme, elle devient moins intéressée à maintenir son logement sur le marché régulier. Pour que la location à long terme demeure attrayante, les propriétaires cherchent alors à rapprocher leurs revenus obtenus par la location à long terme de ceux qu'ils pourraient obtenir à court terme. Cela conduit donc à une augmentation des loyers demandés aux locataires réguliers. C'est pourquoi la location à court terme augmente le coût d'opportunité de louer à long terme : chaque mois loué d'un bail régulier représente un manque à gagner par rapport à la valeur potentielle sur le marché touristique. Ce décalage pousse les propriétaires à relever leurs loyers sur le marché traditionnel afin de réduire cet écart, ce qui contribue directement à l'augmentation générale des loyers. Un meilleur encadrement est nécessaire pour contrer ce phénomène.

Au Québec, l'encadrement de la location de courte durée repose sur un partage de responsabilités entre le gouvernement provincial et les municipalités. Dans ce cadre, le gouvernement provincial est responsable de la mise en place d'un système centralisé d'émission et d'enregistrement de permis d'hébergement touristique. Ce système s'appuie sur la *Loi sur l'hébergement touristique*, adoptée en 2021 et amendée en 2023²⁵. Son fonctionnement est délégué à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ), auprès de qui les propriétaires d'hébergements touristiques ont l'obligation de demander un numéro d'enregistrement pour certifier la conformité de leurs logements avec la réglementation municipale en vigueur.

²³ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, *La démesure Airbnb : un saccage du parc locatif québécois* (Montréal, RCLALQ, 2023), p. 27.

²⁴ En économie, le coût d'opportunité désigne la valeur de la meilleure alternative à laquelle on renonce lorsqu'on fait un choix. Le coût d'opportunité de mettre en location un appartement à long terme est le revenu supplémentaire qui aurait pu être obtenu en louant le même appartement sur une plateforme de location à court terme.

²⁵ Québec, Loi sur l'hébergement touristique. Chapitre H-1.01, à jour au 24 octobre 2025, LégisQuébec, <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/H-1.01>.

En 2023, la loi a été renforcée afin d'obliger les plateformes à retirer de leurs sites tous les logements ne disposant pas d'un numéro d'enregistrement valide²⁶. Les plateformes doivent désormais vérifier la validité des numéros fournis par les annonceurs et les afficher directement dans les annonces, sous peine de lourdes amendes. Un registre public des numéros d'enregistrement a également été mis en ligne, facilitant le travail de vérification effectué par les municipalités²⁷.

Dans sa forme actuelle, la loi provinciale confère donc aux municipalités la plus grande partie du travail d'encadrement de l'hébergement pour courte durée sur leur territoire. En effet, puisque l'obtention d'un numéro d'enregistrement requiert de démontrer la conformité du logement avec la réglementation municipale, ce sont les villes qui sont, au final, responsables de l'adoption et de l'application des règlements qui déterminent les zones où est permise la location à court terme ainsi que les périodes de l'année durant lesquelles elle peut avoir lieu.

À Montréal, la location d'un logement à court terme demeure autorisée selon deux cas de figure. Il est tout d'abord toujours possible de rendre disponible à longueur d'année un logement pour la location à court terme en modifiant son affectation afin qu'il soit reconnu comme une résidence touristique commerciale. La location à courte durée est autorisée dans ce cas de figure si le logement en question est situé dans l'une des zones touristiques de la ville. Celles-ci correspondent grossièrement aux abords des principales rues commerciales. Depuis 2024, la *Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires aînés* rend cependant plus difficile cette pratique commerciale²⁸. La *Loi* impose effectivement un moratoire de trois ans sur les évictions pour cause de changement d'affectation d'un immeuble. Jusqu'en 2027, il n'est donc plus possible d'évincer une personne de son logement pour convertir ce dernier en résidence touristique commerciale. De plus, la plupart des arrondissements de la ville interdisent désormais intégralement les conversions de logements locatifs en résidences touristiques sur leur territoire²⁹. En théorie, les logements qui abritent toujours des résidences touristiques commerciales sont ceux dont l'affectation a pu être modifiée avant ce resserrement des règles.

Il demeure toutefois toujours possible de mettre un logement en location pour une courte durée si ce dernier possède le statut de résidence principale. Un nouveau règlement adopté en 2025 encadre cette pratique³⁰. En vertu de ce règlement, la mise en location à court terme des résidences principales est uniquement autorisée durant la période estivale, soit les mois de juin, juillet et août. Par cette restriction, la ville de Montréal espère rendre plus facile la répression des pratiques frauduleuses dans les 9 mois restants. En effet, le règlement rend de facto illégale n'importe quelle annonce proposant la location à court terme d'une

²⁶ Québec, *Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal*. Chapitre 16 à jour au 7 juin 2023, https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers_client/lois_et_reglements/LoisAnnuelles/fr/2023/2023_C16F.PDF.

²⁷ Québec, « Répertoire des établissements d'hébergement touristiques enregistrées », s. d., <https://repertoire.hebergement.tourisme.gouv.qc.ca>.

²⁸ Québec, *Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires aînés*. Chapitre D-13.01 à jour au 24 octobre 2025 (2025), LégisQuébec. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/D-13.01>.

²⁹ Ville de Montréal, « Exploiter une résidence de tourisme commerciale », 30 juillet, 2025, <https://montreal.ca/demarches/exploiter-une-residence-de-tourisme-commerciale>.

³⁰ Ville de Montréal, « Règlement modifiant le Règlement concernant les établissements d'hébergement touristique

résidence principale à l'extérieur de la période estivale, ce qui allège beaucoup le travail de vérification préalable à l'imposition d'une amende.

En théorie, l'encadrement légal de la location de courte durée à Montréal semble alors particulièrement restrictif. En pratique, la consultation des annonces affichées sur la plateforme Airbnb en novembre 2025 confirme que des personnes parviennent encore à contourner la réglementation municipale. Un premier élément qui affaiblit la répression exercée par la ville est la faiblesse des amendes qu'elle peut imposer en vertu de la loi provinciale, qui sont actuellement limitées à 1 000 \$ pour une première offense et à 2 000 \$ pour chaque récidive³¹. Vu les revenus importants associés à la location de courte durée, un propriétaire d'un logement situé dans un quartier prisé peut continuer à réaliser un profit en louant son logement en dehors des périodes autorisées en dépit du paiement de nombreuses amendes.

Un autre élément qui nuit à l'application de la réglementation municipale réside dans la difficulté, pour la ville, de déterminer si un logement offert pour la location à court terme est bel et bien une résidence principale. Lors d'une rencontre privée, une responsable de l'application de la réglementation à la Ville de Montréal a souligné qu'un partage d'information déficient de la part du gouvernement provincial est la cause principale de ces difficultés. La difficulté à obtenir ces informations permet à une personne de louer à court terme, durant l'ensemble de la saison estivale, des résidences secondaires inoccupées qu'elles déclarent frauduleusement comme une résidence principale, engrangeant ainsi des revenus suffisants pour conserver le logement vacant les 9 mois restants.

La Ville de Montréal rapporte également avoir été témoin de propriétaires qui, afin de contourner les règlements sur la location de courte durée, mettent en location des logements pour une durée supérieure à 31 jours et proposent ensuite, en privé, des durées inférieures aux touristes qui répondent à l'annonce. Plusieurs autres stratagèmes de cette nature existent actuellement. Leur abondance mène au constat général que les revenus importants qui peuvent être obtenus par la location de courte durée incitent les propriétaires à rechercher constamment de nouveaux moyens de contourner les règlements. Ces derniers sont d'autant plus encouragés à contrevenir à la loi que les plateformes numériques collaborent très peu avec le gouvernement pour repérer et retirer les annonces illégales. Chaque exception incluse à la loi offre alors dans les faits de nouvelles opportunités aux propriétaires pour contourner la loi et offrir à la clientèle touristique des logements auparavant réservés pour la location à long terme.

Une réglementation qui interdirait intégralement la location de courte durée permettrait probablement aux municipalités de lutter beaucoup plus efficacement contre ce phénomène. À ce chapitre, la *Loi sur l'hébergement touristique* de 2021 a malheureusement beaucoup assoupli les procédures permettant à la population de contester un changement de zonage qui aurait un tel objectif³². Ces changements rendent toute interdiction complète tributaire d'une vaste consultation populaire, ce qui entrave considérablement la

³¹ Québec, *Loi sur les cités et villes*. Chapitre C-19 à jour au 25 mars 2025, LégisQuébec.

<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/c-19/20250325>

³² Québec, *Loi sur l'hébergement touristique*. *Op. Cit.*

capacité des municipalités à interdire intégralement la location de courte durée sur leur territoire. Le gouvernement provincial doit donner aux municipalités les outils pour leur permettre de lutter efficacement contre la location de courte durée sur leur territoire.

Recommandation 7

Que la location à courte durée d'appartements soit interdite.

Recommandation 8

Que les amendes infligées aux propriétaires qui louent illégalement leurs appartements à court terme soient suffisamment dissuasives pour prévenir ce comportement.

CONCLUSION

Les constats présentés ici montrent les dérives potentielles d'un modèle où l'offre de logements dépend presque entièrement du marché privé. En effet, le fait que la quasi-totalité du développement de l'offre résidentielle soit confiée à des propriétaires privés favorise la multiplication de pratiques visant à maximiser les revenus tout en réduisant les coûts. L'intérêt des propriétaires, qui est d'augmenter les profits, entre ici directement en conflit avec celui des locataires, qui souhaitent accéder à un logement abordable et adapté à leurs besoins. Ainsi, bien que l'encadrement du marché privé puisse, à court terme, parvenir à modérer les comportements prédateurs de plusieurs propriétaires, il ne remplace pas pour autant des solutions qui augmenteraient durablement l'offre de logement abordable et hors marché. Le rétablissement de l'abordabilité du parc locatif demande donc que le travail en faveur d'un meilleur encadrement du marché privé soit mené de concert avec le développement de logement étudiant hors marché.

RAPPEL DES RECOMMANDATIONS

Recommandation 1

Que les loyers soient gelés en période de pénurie de logements abordables.

Recommandation 2

Que le gouvernement provincial mette en place un registre de déclaration obligatoire des loyers.

Adoptée : [CC-581e-8.0].

Recommandation 3

Qu'une hausse de loyer anormalement élevée détectée à l'aide des informations récoltées par un registre de loyer gouvernemental déclenche automatiquement une enquête de la part du Tribunal administratif du logement.

Adoptée : [CC-581e-8.0].

Recommandation 4

Que le gouvernement plafonne les augmentations de loyers à un taux qui représente l'augmentation des coûts d'entretien.

Recommandation 5

Que la FAÉCUM organise des formations sur les droits des locataires pour la communauté étudiante.

Recommandation 6

Que les reprises de logement soient interdites.

Recommandation 7

Que la location à courte durée d'appartements soit interdite.

Recommandation 8

Que les amendes infligées aux propriétaires qui louent illégalement leurs appartements à court terme soient suffisamment dissuasives pour prévenir ce comportement.

BIBLIOGRAPHIE

- Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal. *Avis sur le logement*. Montréal, FAÉCUM, 2021.
- Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal. *Note sur le projet de loi modifiant différentes dispositions législatives en matière d'habitation*. Montréal, FAÉCUM, 2023.
- Front d'action populaire en réaménagement urbain. « Rapport de la SCHL : La pénurie de logements se résorbe, mais la crise s'aggrave dangereusement » 11 décembre, 2025. <https://www.frapru.qc.ca/schl2025/>.
- Hébert-Bernier, Francis. « Rénovations de logements : les locataires paieront les factures de leurs proprios ». *Pivot*, 17 octobre, 2025. <https://pivot.quebec/2025/10/17/renovations-de-logements-les-locataires-paieront-les-factures-de-leurs-propios/>.
- Institut de la statistique du Québec, *Mode d'occupation du logement, ménages privés, Québec, Ontario et Canada, 1951 à 2021* (Tableau 4934). https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/4934#tri_pivot_mesr=2199.
- Ministère de l'éducation. « Préviation de l'effectif étudiant à l'université, 2021-2022 à 2030-2031 » 4 janvier, 2023. <https://www.education.gouv.qc.ca/references/indicateurs-et-statistiques/previsions/previsions-de-leffectif-etudiant-a-luniversite-2021-2022-a-2030-2031>.
- Ontario. « Augmentation des loyers résidentiels » 27 octobre, 2025. <https://www.ontario.ca/fr/page/augmentations-des-loyers-residentiels#foot-1>.
- Québec. *Code civil du Québec*. Chapitre CC1-1991 à jour au 24 octobre 2025 (2025). a. 1956, LégisQuébec. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/CCQ-1991>.
- Québec. *Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires aînées*. Chapitre D-13.01 à jour au 24 octobre 2025 (2025), LégisQuébec. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/D-13.01>.
- Québec. *Loi sur l'hébergement touristique*. Chapitre H-1.01, à jour au 24 octobre 2025 (2025), LégisQuébec, <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/H-1.01>.
- Québec. *Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal*. Chapitre 16 à jour au 7 juin 2023 (2023). https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers_client/lois_et_reglements/LoisAnnuelles/fr/2023/2023C16F.PDF.
- Québec. *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. Chapitre T-15.01, r. 2, à jour au 1^{er} septembre 2025 (2025). LégisQuébec. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/T-15.01.%20r.%202>.
- Québec. « Répertoire des établissements d'hébergement touristiques enregistrées » s. d. <https://repertoire.hebergement.tourisme.gouv.qc.ca>.
- Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. *Évictions forcées : 2023 année record*. Montréal, RCLALQ, 2023.
- Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. *La démesure Airbnb : un saccage du parc locatif québécois*. Montréal, RCLALQ, 2023.
- Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec. « Près de 15 000 personnes demandent le gel immédiat des loyers au Québec » 7 octobre, 2025.

<https://rclalq.qc.ca/2025/10/pres-de-15-000-personnes-demandent-le-gel-immediat-des-loyers-au-quebec/>.

Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec. *Protéger les locataires : pas les profits : Le 2^e projet de règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer, encore une réforme à l'envers*. Montréal, RCLALQ, 2025.

Statistique Canada, *Indice des prix à la consommation, moyenne annuelle, non désaisonnalisé* (Tableau 18-10-0005-01). <https://doi.org/10.25318/1810000501-fra>.

Statistique Canada, *Prix des loyers demandés, par type d'unité locative et nombre de chambres à coucher, estimations expérimentales* (Tableau 46-10-0092-01). <https://doi.org/10.25318/4610009201-fra>.

Tribunal administratif du logement. « Le calcul de l'ajustement des loyers en 2025 » 21 janvier, 2025. <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/actualites/detail?code=le-calcul-de-l-ajustement-des-loyers-en-2025>.

Unité de travail pour l'implantation de logements étudiant. *Le logement étudiant au Québec : Rapport de recherche, Janvier 2022*. Montréal, UTILE, 2022.

Ville de Montréal. « Exploiter une résidence de tourisme commerciale » 30 juillet, 2025. <https://montreal.ca/demarches/exploiter-une-residence-de-tourisme-commerciale>.