

# FICHE TECHNIQUE

## Lancement du Registre des loyers de Vivre en Ville

### Le Registre des loyers de Vivre en Ville

#### Pourquoi un Registre des loyers ?

- **Dans tous les marchés résidentiels :**
  - La symétrie de l'information est une condition essentielle du bon fonctionnement des marchés. Partout où des unités locatives sont mises sur le marché, l'historique de prix est connu du locateur, mais pas nécessairement du locataire. Cette asymétrie désavantage systématiquement les locataires au moment de la négociation de baux, ce qui a pour effet de tirer les prix vers le haut pour tous les consommateurs résidentiels, dans l'agrégé. **Le Registre des loyers assainit les conditions de marché en institutionnalisant la symétrie de l'information.**
  - Les données au sujet des loyers proviennent de *l'Enquête sur le logement locatif* (ELL), réalisée annuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), et du *Recensement de la population*, réalisé tous les cinq ans par Statistique Canada. Dans les deux cas, les données recueillies ne permettent pas d'effectuer une analyse fine des dynamiques dans le marché locatif: l'échantillon de l'ELL ignore des segments importants du marché, comme les duplex et les triplex avec propriétaires-occupants, et le Recensement produit des données périssables qui ne permettent pas aux institutions de réagir promptement aux mouvements dans le marché. **Le Registre des loyers est une des seules façons d'avoir l'heure juste au sujet des conditions de marché.**
- **Pourquoi le Québec en particulier :**
  - Vivre en Ville lance la première instance de registre des loyers au Québec, où l'organisation opère. Chaque instance de registre doit être adaptée aux cadres légaux et commerciaux de sa juridiction respective, il est donc logique de commencer par le Québec avant de l'étendre à d'autres territoires.
  - De façon relativement unique en Amérique du Nord, les provisions en matière de divulgation des loyers précédents obligent les propriétaires d'immeubles locatifs du Québec à informer tout locataire du plus bas prix payé au cours des douze derniers mois. Un registre permet donc de recueillir une donnée qui est de facto de nature publique dans le contexte québécois. **Le Registre des loyers est une solution pour combler cette lacune en recensant les logements locatifs et l'évolution des loyers et d'appliquer la loi québécoise en matière de logement.**

#### Qu'est-ce qui balise les augmentations des loyers au Québec ?

- Au Québec, **les locataires ont le droit de refuser l'augmentation de loyer proposée par le locateur.** Les propriétaires sont d'ailleurs obligés de proposer cette option dans le cadre de l'avis d'augmentation de loyer.

- Chaque année, le Tribunal administratif du logement (TAL) propose une grille de calcul pour déterminer le montant d'une hausse raisonnable aux propriétaires tenant compte de leurs dépenses, de l'augmentation des taxes, des assurances, des travaux majeurs ainsi que de l'ensemble des coûts d'exploitation de l'immeuble.
- Les locataires ont entre trois à six mois avant la fin d'un bail pour envoyer une proposition hausse de loyer. Si le locataire refuse la hausse, c'est au propriétaire d'ouvrir un dossier au TAL pour demander une fixation du loyer. Le TAL se sert du loyer actuel pour calculer le montant d'une fixation, le cas échéant.
- Au moment de la signature d'un nouveau bail, le propriétaire peut proposer n'importe quel prix de loyer. **Il doit cependant indiquer le plus bas prix payé pour l'unité au cours des 12 derniers mois.** Si le locataire considère que l'écart entre le plus bas prix payé au cours des 12 derniers mois et le montant de loyer proposé est déraisonnable, il dispose de 10 jours après la signature du bail pour demander une fixation de loyer au TAL. Si le plus bas prix payé au cours des douze derniers mois n'est pas inscrit au bail, le locataire dispose plutôt de deux mois après la signature du bail. Si le locataire obtient la preuve que le montant inscrit au bail est faux, il dispose aussi de deux mois pour demander une fixation de loyer au TAL.

#### **Sources de financement du Registre des loyers de Vivre en Ville**

- Le projet de Registre des loyers de Vivre en Ville a obtenu du financement dans le cadre du **Défi d'offre de logement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)**, et recevra du financement opérationnel de la part de **Centraide** et de la **Direction de santé publique de Laval**.

#### **Comment fonctionne le Registre des loyers ?**

- **Logique**
  - Pour fonctionner à son plein potentiel, un registre doit être public, universel et obligatoire. Il doit présenter trois informations pour chacune des unités locatives déclarées dans le territoire qu'il dessert: l'adresse civique de l'unité, le montant du loyer mensuel, et l'année de référence. Ces informations doivent être annualisées.
  - À dessein de fournir un portrait complet du marché locatif, un registre peut inclure des informations supplémentaires sur les unités locatives existantes. Le formulaire complet du Registre comprend plusieurs questions facultatives. Ni les gouvernements, ni les utilisateurs n'ont l'obligation de renseigner ces champs pour que le registre fonctionne correctement.
  - Pour uniformiser la qualité des données, elles doivent provenir d'une source administrative, comme le relevé 31 ou les déclarations de revenus. De nouvelles sources de données, comme des règlements municipaux, pourraient également être adéquates.
- **Hébergement et sécurité des données**
  - Les données du Registre des loyers sont hébergées dans une instance Salesforce conforme aux standards SOC 2. L'hébergement, l'intégrité et la confidentialité des données sont ainsi garanties dans un environnement infonuagique conforme à la prestation de services auprès des gouvernements du Canada. Cet hébergement est validé et payé jusqu'en décembre 2028 au plus tôt.

- **Protection de la vie privée**

- Le montant d'un loyer n'est pas une information sensible aux yeux de la loi québécoise.
- Le Registre se conforme aux exigences de la loi 25 en matière de protection des données des utilisateurs.
- Les soumissions au registre sont automatiquement et immédiatement dépersonnalisées. Aucun administrateur du Registre n'est en mesure d'associer une inscription à une personne ou à une adresse courriel.

## **Le sondage Léger**

### **Méthode du sondage Léger :**

- Un sondage Web a été réalisé auprès de 5 550 locataires du Québec de 16 ans ou plus et pouvant s'exprimer en français ou en anglais ;
- Les données ont été collectées du 1<sup>er</sup> au 18 mars 2023.

### **Faits saillants du sondage Léger :**

- **10%** des locataires rapportent avoir vécu une situation d'itinérance ;
- **8 locataires sur 10** ne connaissent pas la fonction ou le montant de la clause G du bail ;
- La différence moyenne entre le prix payé pour le logement précédent et le logement actuel des locataires du Québec est de 145\$ par mois, soit une **augmentation moyenne de 18% entre les appartements** (781 vs 926) ;
- **Un tiers (32%)** des locataires au Québec disent qu'ils accepteraient une hausse plus élevée que celle recommandée par le TAL parce qu'ils estiment qu'ils n'ont pas le choix ;
- **6%** des locataires ont eu recours au TAL pour une fixation de loyer. De ce nombre, seulement 66% ont eu gain de cause des locataires ont eu gain de cause, soit seulement 4% des ménages locataires ;
- **27%** des locataires estiment avoir les moyens de devenir propriétaire au cours des 5 prochaines années ;
- **90%** des locataires rapportent que leur logement est en assez bon état ou très bon état.
- Les locataires ont habité en moyenne **3,4 logements** au cours des dernières années.

## **La crise de l'habitation**

### **Pourquoi parler d'une crise de l'habitation plutôt qu'une crise du logement ?**

- La façon dont nous habitons le territoire a des impacts majeurs sur nos vies et sur notre société ;
- Le terme "crise du logement" est souvent utilisé pour décrire les conséquences d'un manque de logements disponibles, mais il ne reflète pas pleinement l'ampleur de la situation actuelle au Québec ;
- En effet, la discussion actuelle autour de la crise du logement au Québec ne prend pas en compte plusieurs enjeux importants tels que le coût des logements déjà occupés, l'emplacement des nouvelles constructions, l'impact environnemental des déplacements liés au logement, ainsi que les conditions de vie des personnes qui sont déjà logées ;

- Parler d'une crise de l'habitation permet d'élargir le débat pour mieux saisir la crise englobante qui secoue le Québec depuis des décennies.

**Pour répondre à la crise de l'habitation, Vivre en Ville a proposé une feuille de route — PORTES OUVERTES :**

- En août 2022 Vivre en Ville a dévoilé sa feuille de route **PORTES OUVERTES** qui recommande 16 solutions-clés concrètes et réalisables pour sortir de la crise ;
- La création d'un Registre des loyers public, obligatoire et universel en fait partie ;
- Lire le **communiqué de presse du lancement de PORTES OUVERTES** : <https://vivreenville.org/nos-positions/communiqués/communiqués/2022/crise-en-habitation-transformer-notre-approche-en-habitation-un-projet-de-société-a-mettre-en-branle.aspx>