

R É F O R M E

Transparence et assainissement du marché locatif au Québec

Rétablir un marché locatif fonctionnel — par la transparence, pas par le contrôle des prix

Le loyer est aujourd'hui le seul prix essentiel non régulé au Québec

■ Fiche synthèse

Titre officiel	Transparence et assainissement du marché locatif au Québec
Constat de départ	Le loyer est le seul prix essentiel non régulé au Québec, contrairement à l'électricité, aux médicaments, aux permis ou aux assurances
Mesure centrale	Registre national obligatoire des baux électroniques, transmis automatiquement au Tribunal administratif du logement (TAL)
Accès aux données	Revenu Québec accède directement aux baux à des fins fiscales
Transparence publique	Publication de données anonymisées et carte interactive des loyers, inspirée d'Info-Pannes d'Hydro-Québec
Simplification fiscale	Abolition du relevé RL-31, remplacé par la transmission automatique des données à la source
Protection des locataires	Détection automatique des hausses abusives, médiation accélérée, sanctions progressives pour les contrevenants
Approche sur les prix	AGIR ne fixe pas les loyers — la transparence rétablit une concurrence réelle entre propriétaires
Nature du bail	Le bail demeure un contrat privé; seule l'information sur les prix devient publique
Assise légale requise	Nouvelle loi-cadre modifiant le Code civil du Québec, la Loi sur le TAL, la Loi sur les impôts et la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics
Entrée en vigueur	À déterminer par règlement du gouvernement du Québec

■ Préambule

Le Québec traverse une crise du logement aggravée par un facteur central : l'opacité volontaire du marché des loyers. Contrairement à l'électricité, aux médicaments, aux permis, aux assurances ou aux services professionnels, le prix des loyers est le seul prix essentiel non régulé au Québec.

Cette absence de contrôle n'est pas un accident administratif : elle résulte d'un choix politique visant à protéger les propriétaires et à éviter un affrontement électoral.

AGIR propose une réforme moderne, technologique et transparente, qui respecte les contrats privés tout en rétablissant un marché fonctionnel où les abus deviennent impossibles.

1. Registre national obligatoire des baux

1.1 Enregistrement électronique obligatoire

Chaque bail doit être :

- rempli électroniquement
- transmis automatiquement au Tribunal administratif du logement (TAL)
- mis à jour à chaque modification de loyer
- accessible à Revenu Québec à des fins fiscales

1.2 Fin de l'opacité

L'enregistrement obligatoire permet enfin :

- de connaître le prix réel payé par le locataire précédent
- de suivre l'historique des hausses
- de détecter les abus
- de documenter les rénovictions

1.3 Respect du caractère privé du contrat

Le bail demeure un contrat privé. **AGIR ne fixe pas les prix.** AGIR exige seulement que les prix soient **connus**, comme dans tout marché normal.

2. Transparence publique des loyers

2.1 Publication des loyers

Les données anonymisées des baux sont rendues publiques :

- prix du logement
- date du bail
- historique des hausses
- localisation générale (sans nom du locataire)

2.2 Carte interactive des loyers

Une plateforme publique — inspirée d'Info-Pannes d'Hydro-Québec — permet :

- de visualiser les loyers partout au Québec
- de comparer les prix par quartier
- d'identifier les hausses anormales
- d'aider les locataires à choisir en connaissance de cause

2.3 Autorégulation naturelle du marché

La transparence crée :

- une pression entre propriétaires
- une concurrence réelle

- une stabilisation des prix
- une réduction des abus sans intervention directe de l'État

3. Abolition du relevé fiscal RL-31

3.1 Un outil devenu inutile

Le RL-31 est un relevé fiscal :

- coûteux
- manuel
- rempli par les propriétaires
- souvent erroné
- incapable de documenter les hausses

➡ **Avec les baux électroniques obligatoires, Revenu Québec obtient les données directement à la source.**

Aspect	Aujourd'hui (RL-31)	Avec la réforme AGIR
Mode de transmission	Formulaire papier ou manuel, rempli par le propriétaire	Transmission électronique automatique
Fiabilité des données	Souvent erronée	Fiable, générée à la source
Suivi des hausses de loyer	Non documenté	Historique complet et vérifiable
Calcul du crédit de solidarité	Manuel, sujet à erreurs	Automatisé

3.2 Simplification administrative

L'abolition du RL-31 :

- élimine des milliers d'erreurs annuelles
- réduit les coûts administratifs
- simplifie la vie des propriétaires
- automatise le calcul du crédit de solidarité

4. Protection des locataires sans contrôle direct des prix

AGIR ne fixe pas les loyers. AGIR rétablit un marché fonctionnel où les abus deviennent visibles et donc impossibles.

4.1 Hausses abusives détectées automatiquement

Le TAL peut intervenir lorsque :

- une hausse dépasse largement les tendances locales
- un propriétaire multiplie les hausses injustifiées
- un logement est utilisé pour des rénovictions déguisées

4.2 Médiation accélérée

Les litiges liés aux hausses abusives sont traités en priorité.

4.3 Sanctions ciblées

Les propriétaires qui refusent d'enregistrer leurs baux ou qui falsifient les données :

- reçoivent des amendes progressives
- perdent temporairement leur droit de louer
- sont inscrits dans un registre public des contrevenants

5. Pourquoi cette réforme est nécessaire

5.1 Le gouvernement n'a aucun contrôle

Parce qu'il se cache derrière le prétexte du « contrat privé » pour éviter la colère des propriétaires.

5.2 Le marché ne peut pas s'autoréguler

Parce que les prix sont cachés. Un marché sans information est un marché manipulé.

5.3 La transparence est la seule solution moderne

Elle :

- protège les locataires
- respecte les propriétaires raisonnables
- élimine les abus
- réduit les rénovictions
- stabilise les prix sans intervention directe de l'État

6. Mise en œuvre législative

Le régime actuel ne permet pas d'imposer la transmission des baux et des avis de modification à un organisme gouvernemental. Le pouvoir réglementaire existant (article 108, paragraphe 5° de la Loi sur le Tribunal administratif du logement) se limite à imposer le contenu et l'usage du formulaire de bail — il ne permet ni la création d'un registre, ni le partage de données avec Revenu Québec, ni l'imposition de sanctions. Cette réforme requiert donc une nouvelle loi, et non un simple règlement.

6.1 Une nouvelle loi-cadre

AGIR propose l'adoption d'une **Loi sur la transparence du marché locatif résidentiel**, qui crée le registre national des baux et modifie en conséquence quatre lois existantes.

6.2 Modifications requises

Loi à modifier	Modification requise
Code civil du Québec	Ajout d'une obligation pour le locateur de transmettre électroniquement le bail et tout avis de modification (hausse, changement de conditions) au Tribunal administratif du logement
Loi sur le Tribunal administratif du logement	Mandat explicite de tenir le registre national des baux; pouvoir de publier des données anonymisées; création des infractions et sanctions applicables aux locateurs contrevenants

Loi sur les impôts	Abolition du relevé RL-31, remplacé par la transmission automatique, à Revenu Québec, des données du registre tenu par le TAL
Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels	Autorisation légale explicite du partage de données entre le TAL et Revenu Québec, et encadrement de la publication des données anonymisées destinées au public

6.3 Alimentation de la plateforme APART

Le registre national des baux, une fois créé par la loi, devient la source officielle de données pour APART (Application de transparence des loyers). Sans cette assise légale, APART ne peut fonctionner qu'à partir de données partielles ou volontaires; avec elle, la carte interactive et la détection des hausses abusives reposent sur des données exhaustives et à jour, transmises directement par les locateurs.

6.4 Séquence de mise en œuvre

- Dépôt et adoption de la Loi sur la transparence du marché locatif résidentiel
- Édition des règlements d'application (modalités techniques de transmission, formats de données, délais)
- Mise à niveau de la plateforme de bail électronique du TAL pour la transmission automatique
- Arrimage avec Revenu Québec et abolition du RL-31
- Ouverture de la carte interactive publique (APART) à partir des données du registre

7. Vision AGIR

AGIR propose une réforme :

- **technologique**
- **transparente**
- **non intrusive**
- **respectueuse des contrats privés**
- **centrée sur la concurrence et l'information**

Le Québec doit sortir du marché noir légal des loyers et entrer dans une ère de transparence où chacun — locataire comme propriétaire — peut agir en connaissance de cause.

« Un marché où les prix sont connus est un marché où les abus sont impossibles. » Le Québec doit sortir du marché noir légal des loyers. AGIR QUÉBEC CANADA S'Y ENGAGE.

AGIR Québec Canada (AQC) | Livre blanc — Transparence et assainissement du marché locatif | Mai 2026

Document de réforme officiel — Tous droits réservés © 2026 AGIR Québec-Canada (AQC)