

Juin 2011

Note socio-économique

Logement 2011 : Marché locatif et spéculation

Les indicateurs du marché immobilier québécois sont à la hausse. La valeur des propriétés augmente rapidement, tout comme les loyers. Sur le marché locatif, la pénurie de logement qui dure depuis plus d'une décennie est devenue un état permanent qui favorise largement les propriétaires. Cette note socio-économique rappelle que les investissements dans le logement locatif offrent un rendement fort généreux et que le mécanisme de fixation des prix de la Régie du logement, bien qu'imparfait, constitue un rempart contre des hausses de loyer insoutenables pour les locataires.

État de la situation

Une crise du logement sévit depuis maintenant 12 ans. C'est ce qu'indique le calcul du taux d'inoccupation, soit la mesure de la proportion de logements vacants disponibles pour la location par rapport à l'ensemble du parc locatif. Un marché locatif est considéré équilibré lorsque le taux d'inoccupation est à 3 %. Au-dessous de ce chiffre, on parle de pénurie de logement. À l'échelle de la province, ce taux stagne cette année (2,4 %) ; il est pratiquement au même niveau que l'année dernière (2,5 %) dans les centres urbains de 10 000 personnes et plus¹.

Dans la région de Montréal, où se trouvent les deux tiers du parc locatif québécois, le taux d'inoccupation est également demeuré relativement stable à 2,5 % (soit une baisse de 0,1 %). Mais pour les logements de trois chambres ou plus, la situation est particulièrement alarmante : en un an, leur taux d'inoccupation a chuté de 2,1 % à 1,0 %. Cela signifie qu'il est de plus en plus ardu pour les familles locataires de trouver un logement qui réponde à leurs besoins.

Dans les autres centres urbains du Québec, seule la ville de Trois-Rivières (4,2 %) a rejoint Sherbrooke (3,7 %) et cesse cette année d'être en situation de pénurie. Pour les autres, la crise se maintient : Québec (1 %), Saguenay (1,9 %), Gatineau (2,2 %).

La situation demeure aussi très tendue dans certaines régions. L'IRIS avait accordé une attention particulière au cas de

▼ **2,4 %**

Le taux d'inoccupation dans les grands centres urbains au Québec a descendu de 0,1 %, s'établissant à 2,4 %.

▼ **1,4 %**

Le taux d'inoccupation des appartements de 3 chambres et plus a chuté de 0,6 %, n'atteignant plus que 1,4 %.

▲ **7 %**

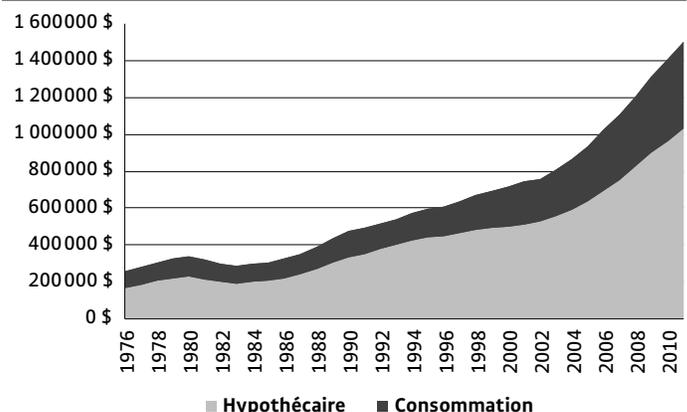
Le prix médian des condos à Montréal a augmenté de 7 % et atteint maintenant 220 739 \$.

Source : SCHL, *Statistiques sur le marché locatif*, printemps 2011 et Chambre immobilière du Grand Montréal, *Statistiques résidentielles MLS*, mai 2011.

L'Abitibi-Témiscamingue dans une note sur le logement publiée en 2010². La situation n'a guère changé depuis : les taux d'inoccupation continuent à osciller entre 0 et 0,6 % dans les villes évaluées, soit Val-d'Or, Amos et Rouyn-Noranda.

La pénurie de logement a également suscité un important recul de l'*abordabilité* des logis. Un logement est considéré « abordable » lorsque la personne qui y réside dépense moins de 30 % de son revenu pour se loger. Cette situation s'explique par des hausses rapides de loyer qui surpassent même l'augmentation du coût de la vie. En effet, durant la dernière décennie, l'inflation annuelle moyenne au Québec a été de 1,9 % alors que, par exemple, les loyers d'appartements de deux chambres à coucher (4 et demi) à Montréal ont augmenté en moyenne de 3 % par an.

GRAPHIQUE 1 Montant total du crédit aux ménages (1976 à 2011 en M\$ constants de 2010)



Source : Statistique Canada, tableau CANSIM 1760032.

Certaines villes et régions ont connu des hausses encore plus brutales. À Québec, par exemple, le loyer des appartements de trois chambres ou plus a augmenté de 7,1 %, soit plus

du double de l'inflation et 14 fois plus que le taux de base (0,5 %) fixé à titre indicateur par la Régie du logement³.

Pour beaucoup de locataires, les hausses de loyers peuvent agir comme incitatif d'accès à la propriété, même si leur revenu ne le leur permet pas. Ces personnes seront tentées par les prix attractifs de logements en copropriété (condominium), mais risquent de devoir y consacrer une part démesurée de leurs revenus. Au graphique 1, on voit que l'endettement hypothécaire constitue la part la plus importante du crédit accordé aux ménages. Ce crédit a augmenté de 586 % en dollars constants depuis 1976, et la hausse s'accélère depuis le début des années 2000.

Chose certaine, la forte demande de logements en copropriété fait grimper les prix de ce type d'habitation. Dans la dernière année, ils ont augmenté de 7 % à Montréal, la médiane s'établissant désormais à 220 739 \$⁴. Dans la ville de Québec, l'augmentation a été de 11 % en un an⁵. Comme le montre le tableau 1, cette hausse est beaucoup plus rapide que celle du prix de vente des maisons unifamiliales et des immeubles de 2 à 5 logements (dits « plex »)⁶.

TABEAU 1 Prix médian de trois types de propriétés dans la Région métropolitaine de Montréal (mai 2011 en regard de mai 2010).

	Prix médian	Variation
Maisons unifamiliales	266 500 \$	+ 4 %
Copropriétés	220 739 \$	+ 7 %
Plex (2 à 5 logements)	390 000 \$	0 %

Source : Chambre immobilière du Grand Montréal, *Statistiques résidentielles MLS*, mai 2011.

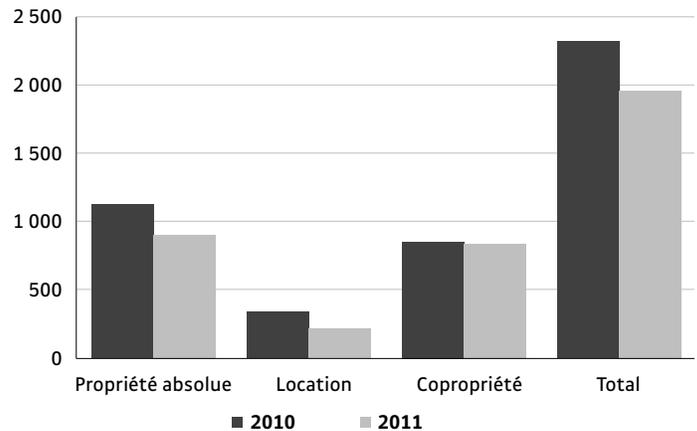
Par conséquent, la construction de condominiums demeure plus attrayante que celle destinée au marché locatif. Le graphique 2 montre comment les mises en chantier de logements locatifs sont bien moins nombreuses que celles des autres types de propriété. Nous verrons plus loin que les investissements en logement locatif sont pourtant très rentables.

Dans la région montréalaise, principal marché des condominiums au Québec, la vente de logements en copropriété est celle qui augmente le plus rapidement (6,4 % annuellement, en moyenne). Ce type de propriété, la plus petite disponible sur le marché, se vend de plus en plus cher, ce qui entraîne à la hausse tout le marché immobilier.

La facilité avec laquelle sont vendus les condominiums à des prix de plus en plus avantageux attire inmanquablement un lot d'investisseurs voulant réaliser un profit à court terme. Leurs manœuvres entraînent tout le marché immobilier dans une logique spéculative ascendante. L'éclatement éventuel d'une bulle immobilière frapperait de plein fouet les acquéreurs de condominiums. Parmi eux, les plus durement touchés seront

les propriétaires de classe moyenne qui devront payer une hypothèque plus élevée que la valeur de leur maison, comme cela s'est vu aux États-Unis.

GRAPHIQUE 2 Mises en chantier – Région métropolitaine de Montréal, avril 2010 et 2011



Source : SCHL, *Actualités Habitation : RMR de Montréal*, mai 2011.

Rappel des origines de la crise du logement

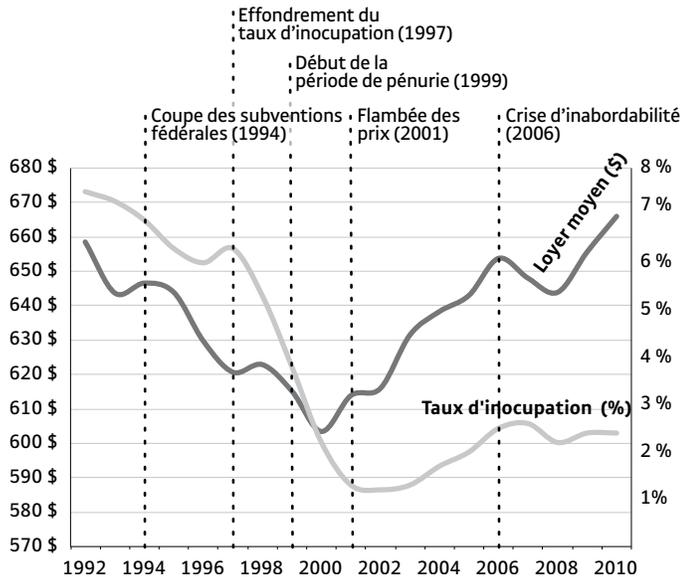
Pour bien saisir les problèmes de logement au Québec, il faut remonter aux origines du problème. Le graphique 3 met en lumière les faits saillants de l'évolution du marché locatif québécois depuis le début des années 1990.

La crise actuelle du logement se met en place à partir de 1994, lorsque le gouvernement fédéral décide d'abolir les subventions pour la construction d'immeubles de type HLM. Dès lors, complètement délaissés par les promoteurs immobiliers qui préfèrent désormais construire des condominiums, les demandeurs de logements sociaux de type HLM voient les files d'attente monter en flèche, alors que le taux d'inoccupation général du logement locatif chute jusqu'à la fin des années 1990.

Stable à plus de 8 % au début des années 1990, ce taux d'inoccupation passe sous la barre des 3 % en 1999 et y demeure jusqu'à aujourd'hui. Cette contraction majeure de l'offre de logement locatif place les propriétaires dans une position avantageuse et leur permet de hausser les prix de leurs loyers tout au long des années 2000. Le graphique 3 illustre clairement cette corrélation inverse entre le taux d'inoccupation et le niveau des loyers.

La SCHL prédit que le taux d'inoccupation continuera de baisser durant les prochaines années et qu'il avoisinera, à Montréal, 2 % en 2012⁸.

GRAPHIQUE 3 Loyer moyen (dollars constants de 2010) d'un logement de deux chambres (immeuble de trois logements et plus) et taux d'inoccupation des logements locatifs au Québec, 1992–2010



Source : SCHL, *Données sur le marché locatif*, http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/inso/info/obloca/tadedo/tadedo_o04.cfm

Rentabilité des logements locatifs pour les propriétaires

L'immobilier constitue une option d'investissement pour les individus cherchant à faire fructifier un capital. Ainsi, plutôt que d'investir en Bourse, par exemple, quelqu'un peut opter pour l'achat d'un immeuble et compter sur les loyers, et la revente éventuelle, pour obtenir un rendement sur son investissement.

Mais à croire les associations de propriétaires, l'investissement dans le logement locatif n'est pas rentable : c'est ce qui expliquerait selon eux la faiblesse de la construction d'unités de logement locatif, qui se répercute dans un resserrement du marché et un taux d'inoccupation qui se maintient au dessous du seuil d'équilibre. En outre, les propriétaires affirment que la législation québécoise est trop restrictive et qu'elle crée par conséquent la pénurie de logement qui sévit dans plusieurs centres urbains.

Qu'en est-il vraiment ? Le logement locatif a-t-il cessé d'être un investissement rentable ?

SIMULATIONS 2011

L'IRIS a évalué la rentabilité de différents types d'actifs immobiliers⁹. À l'aide d'un chiffrier électronique intégrant une vingtaine de données de base, nous avons simulé selon deux

scénarios l'évolution de la rentabilité au fil des ans d'un investissement immobilier dans la région de Montréal.

Ces résultats passent par le calcul de la valeur actuelle nette (VAN), c'est-à-dire le niveau du bénéfice prévisible, en dollars d'aujourd'hui, surpassant le rendement de base (taux d'actualisation) que l'on peut espérer d'un investissement.

Dans ces simulations, nous avons élaboré un premier scénario (pessimiste), basé sur une évolution d'un marché se détériorant pour les propriétaires, et un second (optimiste), qui reflète les tendances observées durant les années 2000. Par exemple, dans le scénario pessimiste, nous avons calculé des dépenses courantes (entretien, taxes foncières, etc.) en augmentation de 4 % par année, ce qui est largement supérieur à l'inflation. Le scénario optimiste, lui, pose une hausse annuelle de 2 % de ces dépenses.

En ce qui a trait au taux de financement hypothécaire (7,5 %), au taux d'augmentation des loyers (2,0 %) et au taux d'inoccupation et de loyers impayés (4,0 %), il s'agit dans chaque cas de prévisions conservatrices au regard des indicateurs actuels. Les simulations se basent sur une durée de possession de 15 ans. (La liste des hypothèses de base utilisées dans cette recherche est affichée sur le site Web de l'IRIS.)

Une fois ces calculs effectués, nos simulations contredisent les prétentions du lobby des propriétaires de logements locatifs. Comme on peut le voir au tableau 2, les taux de rendement dont bénéficient les propriétaires s'avèrent plus qu'intéressants dans l'un et l'autre des scénarios :

TABEAU 2 Rentabilité finale des scénarios dans trois zones de l'agglomération montréalaise

Type d'immeuble	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Centre (faible densité)	9,8 %	17,8 %
Centre (haute densité)	9,4 %	17,5 %
Couronne (faible densité)	9,7 %	17,9 %
Couronne (haute densité)	8,1 %	16,4 %
Banlieue (faible densité)	8,0 %	16,1 %
Banlieue (haute densité)	6,3 %	15,0 %

Source : IRIS, *Rentabilité du logement locatif pour les propriétaires : Hypothèses des simulations*, disponible en ligne.

Les résultats sont clairs. Même si les conditions du marché locatif s'avéraient moins favorables aux propriétaires dans les prochaines années (scénario pessimiste), le rendement de leurs investissements demeurerait élevé.

Qu'en est-il de ces résultats en comparaison d'autres types d'investissements ?

Dans son rapport de 2011 sur les habitudes des investisseurs, Dalbar indique des résultats annualisés sur 20 ans qui varient entre 4,48 % et 0,77 %¹⁰. L'indice des compagnies inscrites au Standard & Poor's 500 révèle, pour la même période, des retours sur investissement de 9,14 %, tandis que l'indice Barclays affiche 6,89 %¹¹. Plus près de nous, la Caisse de dépôt et de placement du Québec offre depuis sa création un rendement annualisé de 8,5 %¹².

C'est dire que pour les investissements à long terme, la construction d'un logement locatif, même dans notre scénario pessimiste, s'avère un investissement très rentable.

RETOUR EN ARRIÈRE

En 2004, l'IRIS avait démontré le caractère irréaliste d'une étude de la firme Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT) sur la rentabilité des investissements immobiliers dans la région de Montréal¹³. Près de 10 ans après l'étude de RCGT, on constate que l'IRIS avait effectivement anticipé avec plus de précision l'évolution du marché de l'immobilier.

Rappelons les lacunes de l'étude de RCGT. D'abord, le taux d'augmentation des dépenses d'exploitation (2,5 %) de l'hypothèse initiale était trop élevé par rapport à l'inflation observée durant les années 2000 (1,9 %).

En outre, RCGT avait supposé une durée de possession des immeubles de 25 ans alors que, selon les calculs de l'IRIS, il est plus rentable de conserver un immeuble durant 15 ans. Il s'agit d'ailleurs de la durée moyenne de possession à Montréal¹⁴.

Mais le choix le plus déterminant – et le plus erroné – qu'avaient fait RCGT dans leurs hypothèses de 2002 concernait la valeur des immeubles locatifs. Leurs calculs tablaient sur des baisses annuelles de 0,8 %, alors que la valeur de ces propriétés a, au contraire, largement augmenté dans la région montréalaise. Même dans son scénario optimiste, l'IRIS prédisait alors une hausse de 3 % par année, ce qui s'est avéré inférieur à la moyenne d'appréciation des immeubles, soit 5-6 %¹⁵.

DÉDUCTIONS FISCALES

Non seulement voit-on la valeur des immeubles augmenter considérablement, mais les propriétaires bénéficient d'incitatifs fiscaux importants, notamment la déduction pour amortissement et la déduction sur le gain en capital.

La déduction pour amortissement permet de réduire le revenu imposable d'un propriétaire. Elle repose sur l'assertion selon laquelle un immeuble se déprécie avec les années et que par conséquent il faut aborder cette perte de valeur comme une « dépense » du propriétaire. Cette déduction occasionnera une récupération d'amortissement lors de la vente de l'immeuble, c'est-à-dire que le propriétaire n'aura à payer d'impôt que sur la base de la valeur amortie d'un immeuble qui, dans les faits, n'aura pas perdu de valeur.

La déduction en gain en capital s'applique à la vente de l'immeuble. Lorsqu'un profit est réalisé (écart positif entre le prix

de vente et le prix d'achat initial), seulement la moitié de cette somme est imposée. L'autre 50 % est exempt d'impôt, ce qui constitue un avantage fiscal important¹⁶.

Somme toute, on ne peut affirmer que le niveau déprimé de construction de logements locatifs s'explique par un manque de rentabilité de ce type d'investissement ou par un « environnement » particulièrement nocif. Au contraire, de bons rendements et des avantages fiscaux importants sont au rendez-vous.

Comme nous l'avons vu, pour comprendre pourquoi il se construit moins de logements locatifs, il nous faut plutôt regarder du côté d'une bulle spéculative en construction de condos, qui fait miroiter aux yeux des investisseurs des profits mirobolants à très court terme. Les terrains disponibles étant par ailleurs limités, la construction de logements locatifs n'est tout simplement pas l'option la plus intéressante pour eux.

Le mécanisme de fixation des loyers

Le mécanisme de fixation des loyers de la Régie du logement est la cible des critiques des associations de propriétaires¹⁷. Certaines de ces attaques avancent la notion qu'un bail n'est qu'un contrat comme un autre et ne devrait pas être soumis à une régulation publique. Peu de gens font écho à cette conception du logement comme simple bien de consommation : la population et l'État y reconnaissent plutôt un besoin primordial et même un droit devant être protégé. On pourrait aller jusqu'à questionner plus avant la possibilité actuelle d'exploiter, parfois de façon éhontée, une rente prélevée sur un besoin essentiel pour autrui.

D'autres attaques suscitent plus d'attention puisqu'elles invoquent, par exemple, la qualité du « patrimoine » immobilier québécois¹⁸. Ainsi, des propriétaires affirmeront que le niveau des loyers ne leur permet pas de rentabiliser d'éventuelles rénovations des immeubles. Qu'en est-il ?

Le contrôle des loyers vise à protéger les droits des locataires. Comme pour tous les biens et services essentiels à la vie en société, cette intervention publique permet de corriger partiellement les graves dysfonctions du marché en ce qui a trait à l'allocation des ressources.

Chaque année, la Régie du logement procède à des calculs des coûts moyens incombant aux propriétaires et elle suggère un pourcentage d'augmentation des loyers comme simple base de négociation entre locataires et locataires. Depuis 10 ans, cette recommandation de la Régie reste souvent lettre morte, puisque les locataires réclament des augmentations moyennes allant bien au-delà de ces suggestions.

Réparations et améliorations majeures

Les associations de propriétaires prétendent que la législation actuelle n'offre pas une marge de manœuvre financière suffisante permettant d'apporter à un bâtiment des rénovations ou réparations majeures. Un examen plus approfondi de la fiscalité des propriétaires montre pourtant qu'un investissement immobilier demeure rentable en dépit de ces dépenses.

D'abord, en ce qui a trait aux réparations mineures (p. ex : réparation d'une porte, peinture) qui ont pour objectif de maintenir l'état de l'immeuble, il s'agit de dépenses courantes entièrement déductibles du revenu imposable.

Pour ce qui est des réparations majeures, dites dépenses capitalisables, elles accroissent la déduction d'impôt relative à l'amortissement. Si l'on intègre ces dépenses aux simulations d'investissement réalisées plus haut, on constate qu'elles ne modifient guère la rentabilité de tels investissements.

Enfin, rappelons que la Régie concède d'emblée qu'une majoration des loyers, à la suite de réparations majeures devrait permettre d'offrir un rendement équivalent au taux des certificats de placement, plus une prime de 1 % comme incitatif d'investissement pour les propriétaires. Cette politique rend d'autant plus rentables de telles rénovations¹⁹.

Autres avantages des propriétaires

LA FLUCTUATION DES LOYERS EST UNILATÉRALE

Si techniquement, la diminution des dépenses d'un propriétaire justifierait une baisse de loyer (dans le cas par exemple d'une baisse de taxes foncières), cette situation ne surviendra pratiquement jamais puisque c'est le propriétaire, sauf exception, qui doit introduire une demande de révision devant la Régie. Or, un propriétaire avisé ne demandera pas une telle révision lorsqu'il sait qu'elle se traduira par une baisse. Il peut aisément vérifier cette éventualité à l'aide de la grille de calcul mise à sa disposition par la Régie du logement.

LES MAJORATIONS NE TIENNENT PAS COMPTE D'UNE NOUVELLE TARIFICATION

Comme nous l'avons vu, un propriétaire qui procède à une amélioration majeure peut refiler une partie de la hausse aux locataires. Si, de surcroît, cette amélioration permet d'imposer de nouveaux tarifs aux locataires (pour une buanderie par exemple), ce nouveau prélèvement ne sera pas intégré au loyer. Par conséquent, le propriétaire se trouve, en pratique, autorisé à imposer une double augmentation.

L'INDEXATION DU REVENU NET

Le mécanisme de calcul des hausses de loyer suggérées par la Régie du logement vise notamment à valoriser l'investissement des propriétaires, comme l'indique cet extrait d'un document de 2003 :

L'intérêt que suscite le bien immobilier réside en bonne partie dans la perspective d'une certaine appréciation au cours de sa période de détention (...) Un régime de fixation qui empêcherait tout accroissement du revenu net lancerait clairement un signal à l'effet que les règles du jeu changent sur le marché immobilier locatif et que, dorénavant, l'investisseur potentiel ne peut plus entretenir la perspective d'une appréciation de la valeur de son investissement²⁰.

Comme la Régie admet qu'un « immeuble maintenu en bon état d'entretien ne subit pas de dépréciation », elle considère approprié de consentir plus avant à un accroissement automatique des revenus nets.

Cette procédure est non seulement généreuse, elle prend pour acquis que l'immeuble a été acheté à sa juste valeur. Or, lorsqu'un marché est marqué par la spéculation, comme c'est actuellement le cas dans plusieurs zones urbaines du Québec, la Régie du logement se trouve à assurer aux propriétaires une rentabilité sans égard à ce contexte de spéculation.

De plus, la méthode d'évaluation de la valeur des immeubles contribue aussi à ce phénomène. La Ville de Montréal estime cette valeur en prenant comme base de comparaison les prix des ventes les plus récentes parmi les propriétés avoisinantes. En d'autres termes, les valeurs des propriétés d'une même rue ou d'un même quartier sont toutes aspirées à la hausse lorsque la spéculation sévit sur quelques immeubles du secteur.

On pourrait pourtant attendre des pouvoirs publics qu'ils interviennent pour freiner ce phénomène plutôt que de contribuer aux profits des spéculateurs.

Rappel des faits saillants de cette note

- Une pénurie de logement subsiste au Québec depuis une douzaine d'années. C'est le cas particulièrement à Québec, à Montréal et dans plusieurs autres centres urbains.
- En 2011, les loyers ont augmenté en moyenne de 2,3 %, ce qui est largement supérieur au taux de 0,5 % suggéré comme base de négociation par la Régie du logement.
- La valeur des condominiums a augmenté de 9 %, ce qui incite les promoteurs à délaisser la mise en chantier de logements locatifs.
- Les simulations de l'IRIS sur la rentabilité des investissements dans le logement locatif montrent que les rendements sont généralement excellents pour les propriétaires. Ils avoisinent les 10 % selon notre scénario pessimiste et atteignent presque 18 % selon notre projection optimiste.
- Plusieurs autres incitatifs fiscaux favorisent les propriétaires de logements locatifs.
- Ces conditions justifient le renforcement du mécanisme actuel de fixation des loyers en fonction des besoins et des moyens des locataires.

Marc Daoud et Guillaume Hébert

Chercheurs à l'IRIS

Notes

- 1 Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants du Québec*, printemps 2011. À moins d'avis contraire, les données de cet état de la situation proviennent de cette source.
- 2 COUTURIER, Eve-Lyne et Guillaume HÉBERT, *Logement 2010 : Différents visages de la crise*, IRIS, juillet 2010.
- 3 Chaque année, la Régie du logement publie des niveaux d'augmentation devant servir de base de négociation entre les propriétaires et les locataires. Ces taux n'incluent pas les augmentations allouées pour les hausses de taxes municipales et/ou les réparations majeures. Les taux varient aussi si le logement est chauffé à l'électricité ou au gaz (0,6 % cette année) ou au mazout (2,7 %).
- 4 Chambre immobilière du Grand Montréal, *La copropriété tire son épingle du jeu en mai*, communiqué de presse, 8 juin 2011.
- 5 Chambre immobilière de Québec, *Statistiques mensuelles*, mai 2011. En ligne : <http://www.ciq.qc.ca/statistiques-mensuelles.php>
- 6 Chambre immobilière du Grand Montréal, *Les conditions du marché immobilier se rapprochent de l'équilibre dans la région de Montréal*, Communiqué de presse, 9 mars 2011.
- 7 SCHL, *Actualités Habitation : RMR de Montréal*, mai 2011.
- 8 SCHL, *Perspectives du marché de l'habitation : RMR de Montréal*, printemps 2011.
- 9 L'IRIS avait déjà procédé à cet exercice en 2004. Voir PETIT, Martin et Martin POIRIER, *Mythes et réalités de la pénurie de logements locatifs*, IRIS, février 2004.
- 10 Pour les investisseurs en actions, en instruments à taux fixe et en répartition d'actifs. Dalbar, *Quantitative Analysis of Investor Behavior*, Boston, mars 2011, p. 3.
- 11 *Ibid.*, p. 4.
- 12 <http://www.lacaisse.com/fr/chiffres/chiffres/Pages/donnees-historiques.aspx>
- 13 POIRIER et PETIT, *op. cit.*, 2004.
- 14 DANSEREAU, Francine et Marc CHOKO, *Les logements privés au Québec : La composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents*, Montréal, INRS-Urbanisation, Culture et Société, 2002.
- 15 FCIQ, *Statistiques résidentielles MLS : Province de Québec*, mai 2011.
- 16 Cette mesure fiscale s'applique à tous les gains en capitaux et est utilisée à plus de 80 % au Québec par des particuliers dont le revenu est supérieur à 100 000 \$.
- 17 Rue Frontenac, *Une proposition de hausse de loyers qui sème la discorde*, 25 janvier 2011. En ligne : <http://www.ruefrontenac.com/nouvelles-generales/societe/32872-hausse-des-loyers-discorde>
- 18 Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), *Les pires conditions d'investissement en 30 ans pour entretenir les logements, déplore la CORPIQ*, Communiqué de presse, 25 janvier 2011.
- 19 Malgré les distinctions que la Régie opère entre les dépenses capitalisées et les dépenses courantes, elle ne protège pas cette division dans le calcul des hausses de loyers des années subséquentes à une réparation ou amélioration majeure. Par conséquent, les propriétaires accumulent les majorations dues non seulement à la valeur du logement mais aussi, année après année, aux augmentations obtenues pour compenser ces réparations et améliorations.

20 Régie du logement, Direction de la planification stratégique et du développement, Secteur de la planification et recherche. *Critères de fixation pour 2003*, Québec, 2003, 24 p.



IRIS

**Institut de recherche
et d'informations
socio-économiques**

L'Institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS), un institut de recherche indépendant et progressiste, a été fondé à l'automne 2000. Son équipe de chercheurs se positionne sur les grands enjeux socio-économiques de l'heure et offre ses services aux groupes communautaires et aux syndicats pour des projets de recherche spécifiques.

Institut de recherche et d'informations socio-économiques

1710 Beaudry, Bureau 2.0 Montréal (Québec) H2L 3E7

514 789 2409 · www.iris-recherche.qc.ca