



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

Recherche par **Leger**

ÉTUDE SUR LE MARCHÉ LOCATIF RÉSIDENTIEL

Édition 2024

VOLET: VILLE DE MONTRÉAL

Date : 21 / 06 / 2024
Projet :16218-008



1

Méthodologie

Méthodologie

Comment?

Un sondage Web a été réalisé auprès de 5 551 locataires du Québec de 16 ans ou plus et pouvant s'exprimer en français ou en anglais. Les répondants ont été sélectionnés aléatoirement via le panel web LEO de Léger, le plus important panel représentatif de la population québécoise au Canada. **Le présent rapport présente les résultats des répondants de la Ville de Montréal seulement. 1 579 locataires montréalais ont rempli le sondage.**

Quand?

Les données ont été collectées **du 8 au 31 mai 2024**.

Marge d'erreur

Il n'est pas possible de calculer une marge d'erreur sur un échantillon tiré d'un panel, mais à titre comparatif, la marge d'erreur maximale pour un échantillon de 1 579 répondants est de +/- 2.46%, et ce, 19 fois sur 20.

Pondération

Les résultats ont été pondérés en fonction du **sexe, de l'âge, de la langue maternelle, du niveau d'éducation, de la région ainsi que de la présence d'enfants dans le ménage** afin d'assurer un échantillon représentatif de la population québécoise.

Différences significatives

Les nombres en caractères **gras et rouges** indiquent une différence significative statistiquement **inférieure** par rapport au complément, alors que les nombres en caractères **gras et verts** indiquent une différence significative statistiquement **supérieure** par rapport au complément.

Notes aux lecteurs

La mention « **NSP** », qui apparaît dans le rapport, signifie « Ne sait pas ».

ARRONDISSEMENT

Les données présentées ont été arrondies. Par conséquent, il est possible que les totaux diffèrent légèrement de 100%.

DIFFÉRENCES SIGNIFICATIVES

Les résultats présentant des différences significatives et pertinentes sont indiqués dans une zone de texte à côté de la présentation des résultats globaux.

COMPARAISON

Lorsque possible, les résultats de 2024 seront comparés avec ceux de l'édition 2023 de l'étude (n=5 550, données récoltées du 1^{er} au 18 mars 2023). **Les flèches orientées vers le haut (↑) signalent des résultats significativement supérieurs à ceux observés lors de la mesure précédente alors que les flèches orientées vers le bas (↓) signalent des résultats significativement inférieurs à ceux observés lors de la mesure précédente.** Une absence de flèche signifie que les résultats sont statistiquement comparables à ceux observés lors de la mesure précédente.

2

Chiffres clés

Chiffres clés – Ville de Montréal (1/2)

18%

Des locataires montréalais croient avoir les moyens de **devenir propriétaires au cours des cinq prochaines années**. Une diminution significative de 5 points depuis 2023 (23%).

11%

des **locataires montréalais sont déjà allés au Tribunal administratif du logement (TAL) pour une fixation de loyer**. Une augmentation significative depuis 2023 (8%).

1 077,6\$

est le montant moyen payé par les locataires montréalais. Une augmentation significative depuis 2023 (1 004,8\$). Soit:

- 962,4\$ pour 1 chambre
- 1 134,3\$ pour 2 chambres
- 1 135,5\$ pour 3 chambres
- 1 156,5\$ pour 4 chambres ou +

15%

Des locataires **montréalais ont déjà vécu une situation d'itinérance**. Une augmentation significative de 5 points depuis 2023 (10%).

84%

des **locataires montréalais ne sont pas au fait de la Clause G**, qui indique le prix le plus bas payé pour le logement au cours des douze derniers mois. Une proportion stable par rapport à 2023. Moins d'une locataire sur cinq (16%) affirme que la clause G a été remplie sur leur bail.

Les Montréalais qui se sont relogés dans la dernière année ont fait face à une différence moyenne de prix des loyers de 259.30\$, **ce qui représente une augmentation moyenne de 24% (comparativement à 18,56 % en 2023)**

Chiffres clés – Ville de Montréal (2/2)

93%

des **locataires montréalais ont signé un bail pour le logement qu'ils occupent.**

85%

des **locataires montréalais jugent que leur logement est dans un bon état**, contre 14% qui croient que leur logement est dans un mauvais état.

59%

des **locataires montréalais ont un particulier comme propriétaire.** Les compagnies privées arrivent en deuxième position (25%) comme type de propriétaires dans la Ville de Montréal. Les résultats concernant les types de propriétaires sont stables par rapport à 2023.

8%

des **locataires montréalais reçoivent un supplément pour payer leur loyer.** Une proportion stable par rapport à 2023 (7%).



3

Résultats détaillés

3.1

Caractéristiques des locataires



Avoir les moyens de devenir propriétaire (5 ans)

QPROP2. Que vous le désiriez ou non, pensez-vous avoir les moyens de devenir propriétaire au cours des cinq prochaines années?

Base: Tous les répondants (n=1 579)



→ Comparaison

En 2023, c'était **23%** des Montréalais qui pensaient avoir les moyens de devenir propriétaire au cours des cinq prochaines années. Il s'agit d'une diminution significative de 5 points.

	Total	Âge		
		16-34	35-54	55+
	1 579	419	494	666
Oui	18%	28%	16%	10%
Non	75%	65%	74%	85%
Ne sait pas	7%	7%	10%	5%



Avoir vécu une situation d'itinérance

QITIN. Avez-vous déjà vécu une situation d'itinérance (être sans domicile fixe pendant une période de temps)?

Base: Tous les répondants (n=1 579)



→ Comparaison

En 2023, c'était 10% des répondants qui avaient vécu une situation d'itinérance. **Il s'agit d'une augmentation significative de cinq points.**

Recevoir de l'aide financière

Q9. Recevez-vous un supplément pour payer votre loyer (de la SCHL, SHQ ou autres)?

Base: Tous les répondants (n=1 579)



	Total	Âge		
		16-34	35-54	55+
	1 579	419	494	666
Oui	8%	4%	5%	16%
Non	90%	93%	93%	83%
Ne sait pas	2%	3%	1%	1%

→ Comparaison

Cette mesure est stable par rapport à 2023 (7%).

Être allé au TAL pour une fixation de loyer (1/2)

Q12. Êtes-vous déjà allé au Tribunal administratif du logement (TAL – anciennement appelé la Régie du logement) pour une fixation de loyer?

Base: Tous les répondants (n=1 579)

Expérience avec le TAL pour fixation de loyer



→ Comparaison

En 2024, on note une augmentation significative de 3 points de répondants qui sont déjà allé au TAL pour une fixation de loyer comparativement à 2023 (8%). On note également une diminution de 3 points des répondants qui ne sont jamais allé au TAL (90% en 2023).

Être allé au TAL pour une fixation de loyer (2/2)

Selon le profil des locataires

Q12. Êtes-vous déjà allé au Tribunal administratif du logement (TAL – anciennement appelé la Régie du logement) pour une fixation de loyer?

Base: Tous les répondants (n=1 579)

	Total	Bail signé		Type de propriétaire						
		Oui	Non	Un particulier ou une personne	Une compagnie privée	Une coopérative d'habitation	Un organisme à but non lucratif	Une institution gouvernementale ou para-gouvernementale (i.e un HLM)	Résidence pour personnes âgées (RPA)	Autres
n=	1 579	1497	70	976	331	79	54	48	40	23*
Total Oui	11%	12%	3%	7%	17%	14%	28%	35%	11%	18%
Oui, et j'ai gagné ma cause	7%	7%	1%	4%	9%	13%	23%	20%	11%	18%
Oui, et j'ai perdu ma cause	4%	5%	1%	3%	8%	0%	5%	15%	0%	0%
Non, je ne suis jamais allé au TAL	87%	86%	96%	92%	80%	86%	69%	65%	89%	81%
Je ne sais pas/ préfère ne pas répondre	2%	2%	1%	1%	3%	0%	3%	0%	0%	1%

3.2

Caractéristiques des logements actuels



Consentement de partager les réponses

Acceptez-vous que **Léger** partage anonymement à des fins de publication une base de données avec vos réponses concernant votre adresse, le montant du loyer, la taille du logement et les inclusions avec l'organisme à but non lucratif **Vivre en Ville** ?

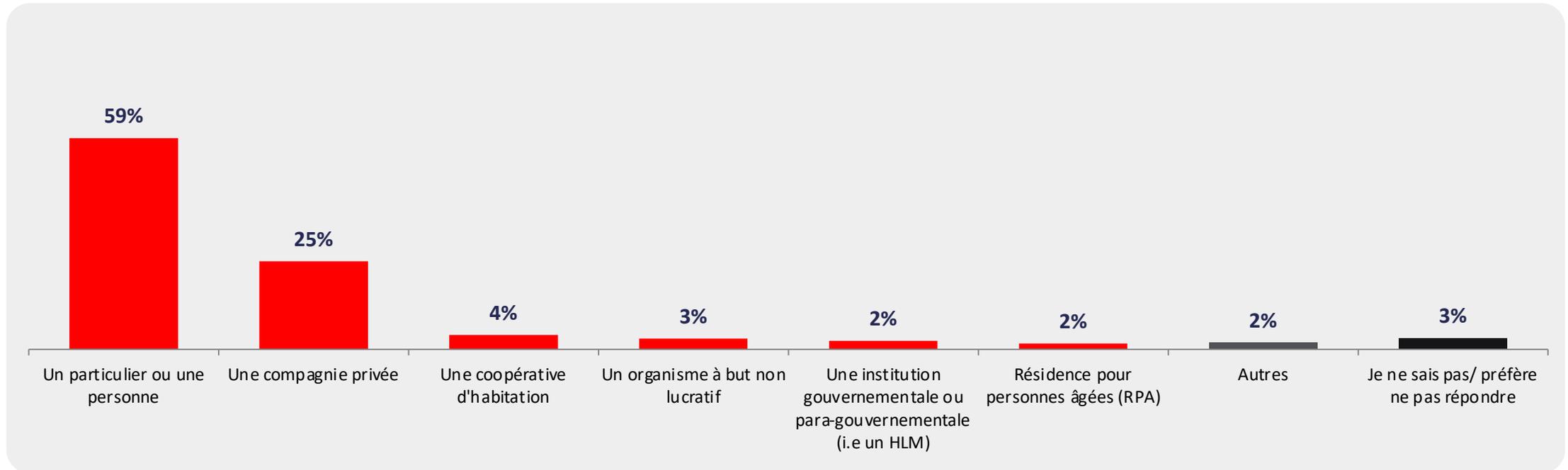
Base: Tous les répondants (n=1 579)



Type de propriétaire

Q6. Est-ce que le propriétaire de votre logement est ...?

Base: Tous les répondants (n=1 579)



→ Comparaison

Les résultats sont stables par rapport à 2023.

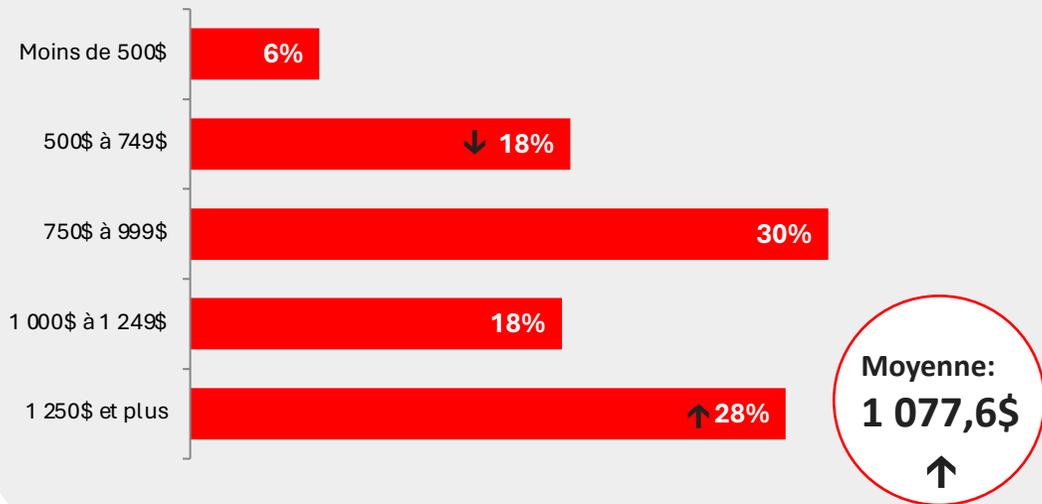
Montant du loyer (**loyer actuel**) (1/2)

Q3. Combien payez-vous par mois pour vous loger?

Base: Tous les répondants (n=1 579)

Montant du loyer

Actuel



La différence moyenne de prix des loyers à Montréal, de la signature du bail jusqu'à maintenant, connaît une augmentation significative passant de 117,8\$ en 2023 à **158,6\$ en 2024.**



→ Comparaison

En 2024, la moyenne connaît une hausse significative comparativement à la moyenne de 2023 (**1 004,8\$**). On note également des diminutions significatives dans les proportions des loyers de moins de **500\$ à 749\$ (25% en 2023)** et une augmentation significative pour les loyers de **1 250\$ et plus (21% en 2023)**.

Montant du loyer (**loyer actuel**) (2/2)

Selon le profil des locataires

Q3. Combien payez-vous par mois pour vous loger?

Base: Tous les répondants (n=1 579)

	Total	Bail signé		État du logement		Nombre de chambres					Type de ménage						
		Oui	Non	Bon	Mauvais	Aucune	1	2	3	4 +	Personne seule	Colocation	Famille monoparentale	Couple sans enfant	Couple avec enfants	Inter-générationnel	Autre
n=	1 579	1 497	70	1 373	198	101	450	597	276	155	731	137	108	369	187	21*	22*
Moins de 500\$	6%	5%	29%	6%	4%	5%	7%	4%	5%	13%	8%	5%	15%	2%	0%	15%	9%
500\$ à 749\$	18%	17%	29%	18%	17%	33%	25%	16%	15%	7%	25%	18%	17%	10%	6%	25%	15%
750\$ à 999\$	30%	31%	14%	28%	44%	43%	33%	30%	23%	30%	35%	19%	32%	29%	29%	10%	25%
1 000\$ à 1 249\$	18%	18%	8%	18%	17%	6%	15%	19%	21%	18%	15%	21%	22%	18%	21%	25%	23%
1 250\$ et plus	28%	29%	20%	30%	18%	13%	19%	32%	35%	33%	17%	36%	14%	41%	44%	24%	28%
Moyenne	1 077,6	1 096,8	837,0	1 093,1	1 001,1	858,7	962,4	1 134,3	1 135,5	1 156,5	927,9	1 215,9	907,0	1 251,3	1 270,1	901,2	1 228,7

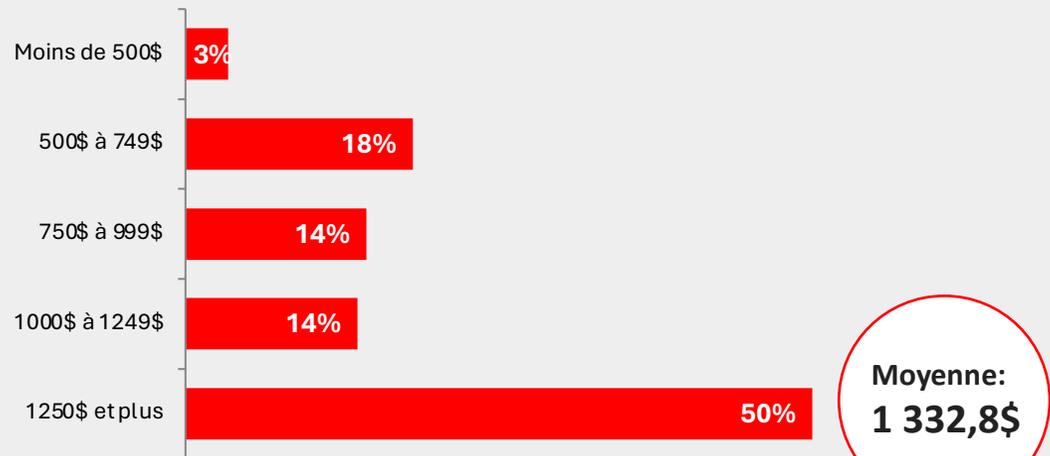
*Étant donné le faible nombre de répondants (n<30), les résultats sont présentés à titre indicatif seulement.

Augmentation moyenne du loyer à la suite d'un déménagement

Q3. Combien payez-vous par mois pour vous loger?

Base: Locataires qui habitent leur logement depuis moins d'un an (n=187)

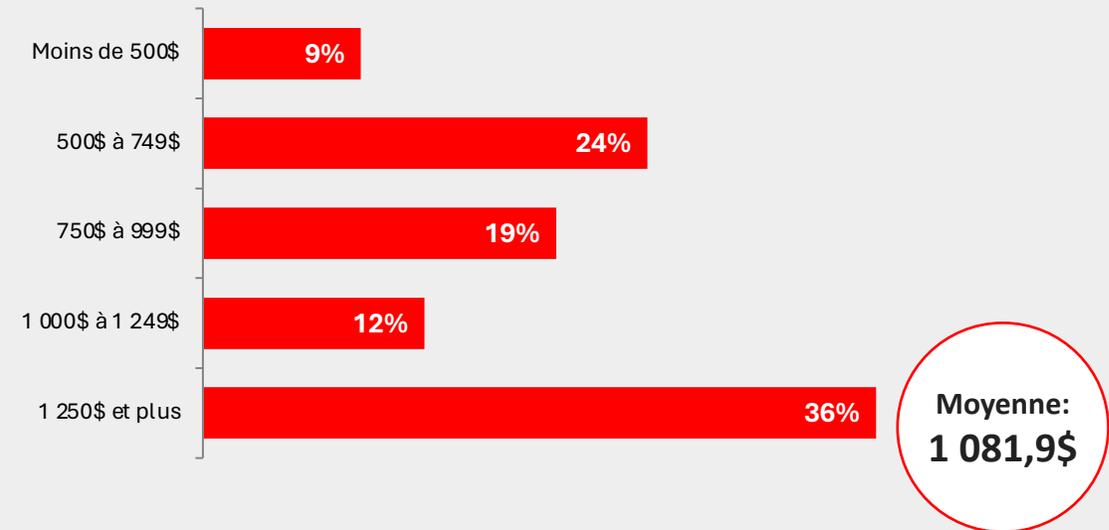
Montant du loyer **Actuel**



Q3C. Et combien était le prix du loyer de votre logement précédent?

Base: Ceux qui ont habité dans plus d'un logement dans les 15 dernières années et qui habitent leur logement depuis moins d'un an (n=163)

Montant du loyer **précédent**

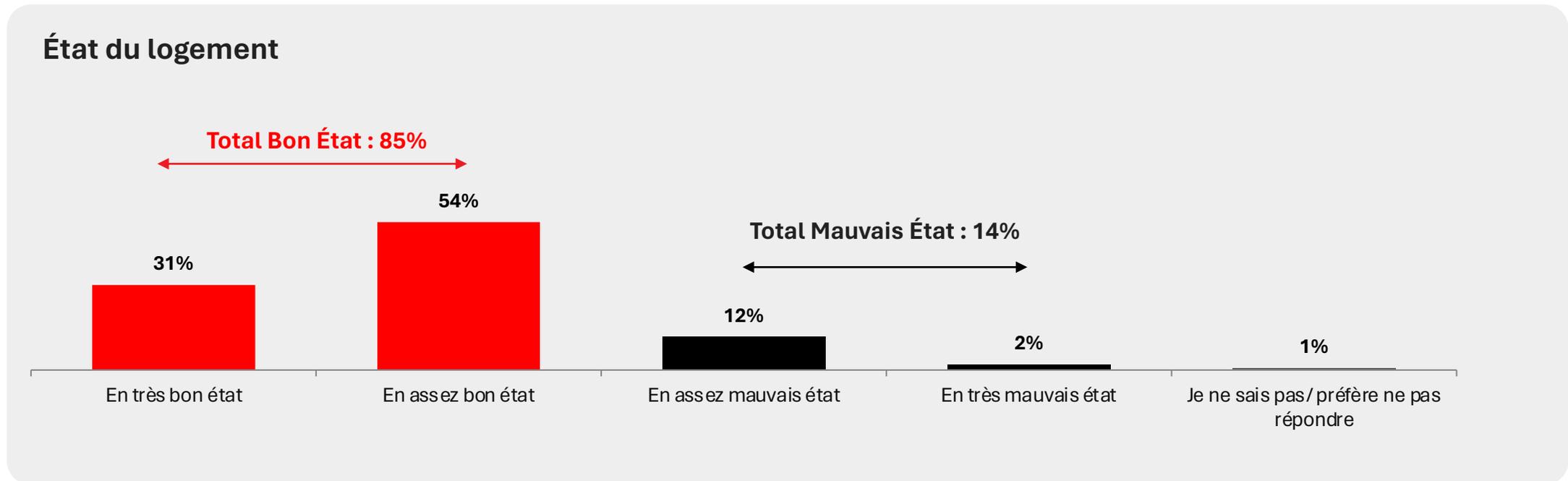


Les Montréalais qui se sont relogés dans la dernière année ont fait face à une différence moyenne de prix des loyers de 259,3\$, ce qui représente une augmentation moyenne de 24%

État du logement

Q13. En ce moment, quel est l'état de votre logement? Mon logement est ...

Base: Tous les répondants (n=1 579)



→ **Comparaison**

Proportions stables par rapport à 2023.

3.3

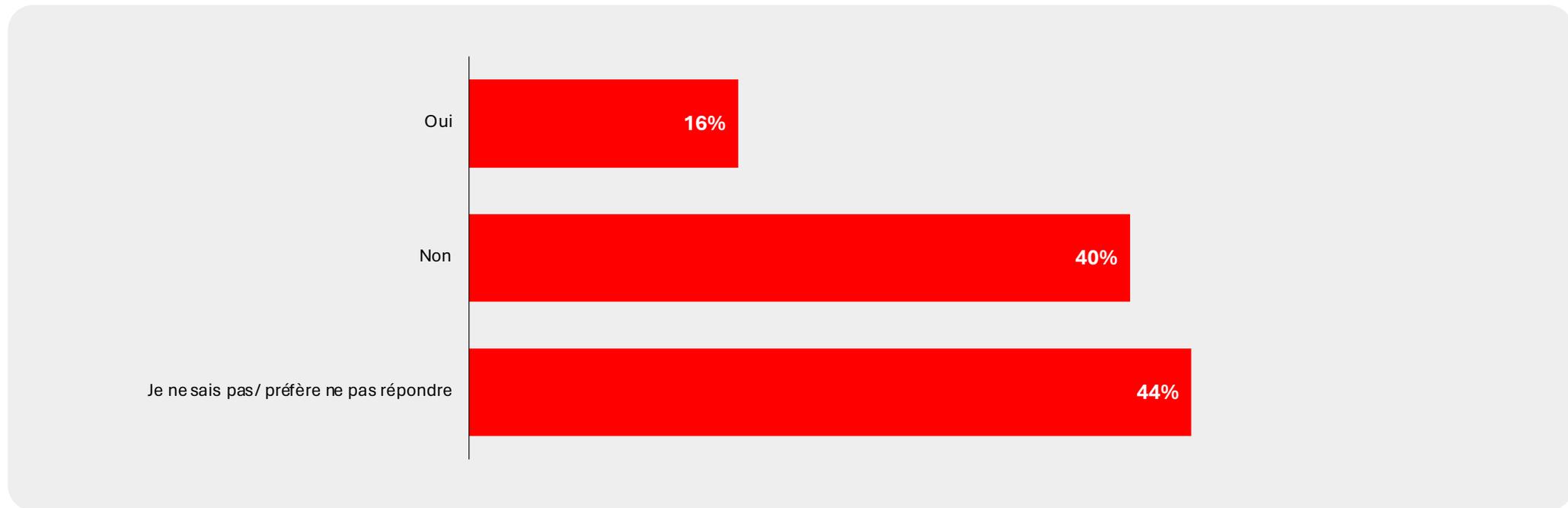
Bail et clause G



Clause G

Q11. La clause G de votre bail (qui indique le prix le plus bas payé pour le logement au cours des douze derniers mois) a-t-elle été remplie par le/la propriétaire?

Base: Tous les répondants (n=1 579)



Comparaison

Proportions stables par rapport à 2023.

4

Profil des répondants

Profil sociodémographique

Répondants de la Ville de Montréal (n=1 579)

Base : Tous les répondants

TOTAL

n= 1 579

SEXE

Homme	47%
Femme	50%
Autre	3%

ÂGE

16 à 17 ans	>1%
18 à 24 ans	8%
25 à 34 ans	23%
35 à 44 ans	21%
45 à 54 ans	15%
55 à 64 ans	13%
65 à 74 ans	14%
75 ans et plus	6%

Scolarité

Secondaire ou moins	32%
Collégial et professionnel	32%
Universitaire	35%

Base : Tous les répondants

TOTAL

n= 1 579

Région

Montréal RMR	100%
QC RMR	0%
Autre	0%

Langue Maternelle

Français	47%
Anglais	39%
Autre	14%

Statut Actuel

Étudiant	15%
Travailleur	61%
Sans emploi	9%
Retraité	22%
Autre	2%

Présence d'enfants dans le ménage

Oui	17%
Non	83%

Base : Tous les répondants

TOTAL

n= 1 579

Type de ménage

Personne seule	43%
Colocation	10%
Famille monoparentale	7%
Couple sans enfant	23%
Couple avec enfant(s)	13%
Intergénérationnel	1%
Autre	2%

Revenu du ménage

19 999 \$ et moins	13%
De 20 000 \$ à 39 999 \$	21%
De 40 000 \$ à 59 999 \$	22%
De 60 000 \$ à 79 999 \$	14%
De 80 000 \$ à 99 999 \$	13%
De 100 000 \$ à 149 999 \$	8%
De 150 000 \$ à 199 999 \$	3%
200 000 \$ et plus	1%

Le ger

L'intelligence des données

leger360.com