

# Rapport

## REGISTRE DES LOYERS : VOLET PROPRIÉTAIRE DU QUÉBEC

*Sondage web auprès de propriétaires  
Québécois(es)*



**VIVRE EN VILLE**  
la voie des collectivités viables

DATE 2023-06-16 NUMÉRO DE PROJET 16218-003

**Leger**





# LeGER

LA PLUS GRANDE FIRME  
DE SONDAGE, DE RECHERCHE  
MARKETING ET ANALYTIQUE  
À PROPRIÉTÉ CANADIENNE

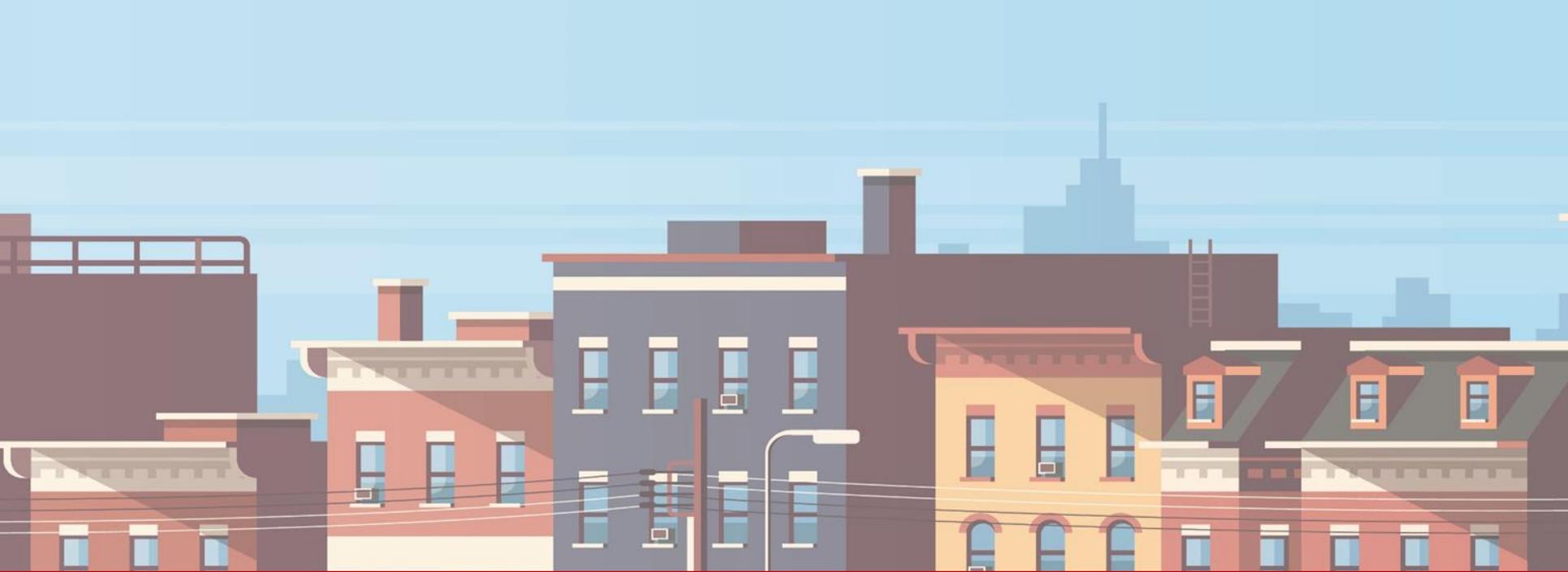
MONTRÉAL • QUÉBEC

TORONTO • WINNIPEG • EDMONTON • CALGARY

VANCOUVER • PHILADELPHIE

# Table des matières

<b>— CONTEXTE, OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE</b>	<b>4</b>
<b>— PROFIL DES RÉPONDANTS</b>	<b>7</b>
<b>— RÉSULTATS DÉTAILLÉS</b>	<b>11</b>
1. Propriétaires d'immeubles et caractéristiques des logements	12
2. Locataires	23
3. Revenus, dépenses et TAL	27
4. Le bail et la clause G	42
<b>— ÉQUIPE</b>	<b>49</b>



# CONTEXTE, OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE



## À PROPOS DE L'ÉTUDE

L'organisme **Vivre en ville** a mandaté **Léger** afin de conduire une importante étude sur les loyers au Québec. **Ce volet de l'étude a été effectué auprès des propriétaires de logements locatifs au Québec.**

L'objectif de l'étude vise à collecter des données probantes relatives au marché du logement locatif au Québec.

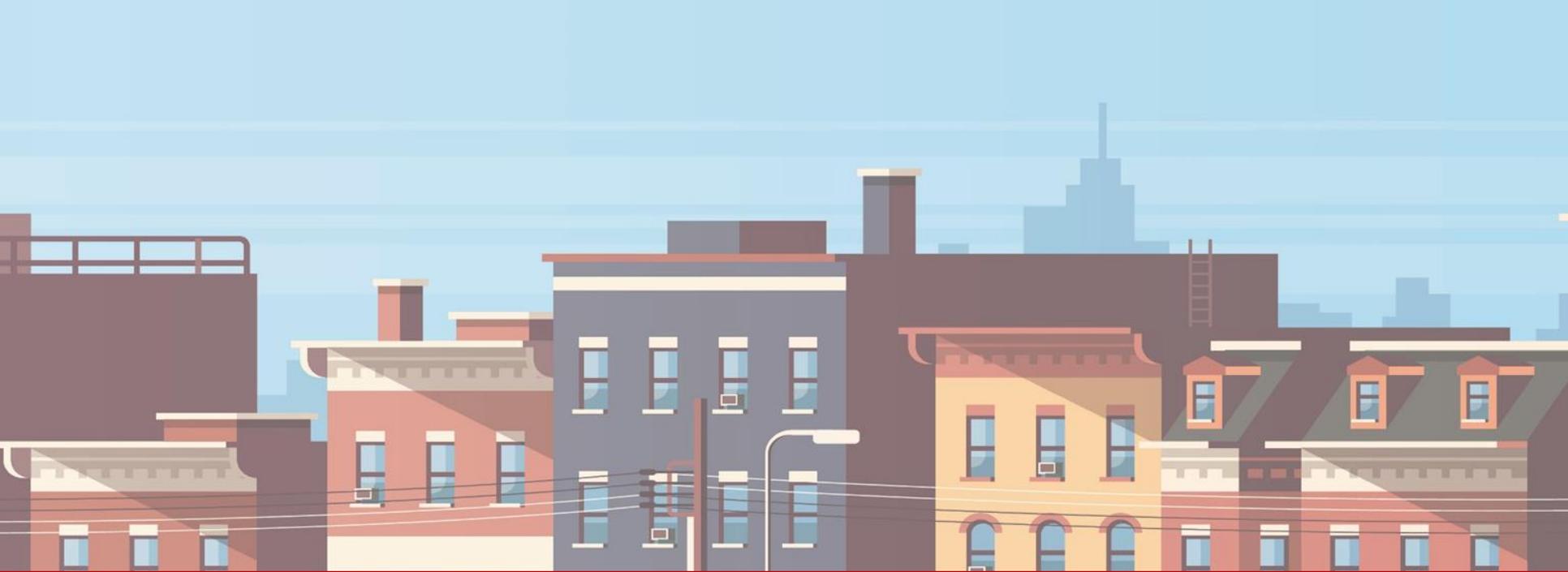
Les résultats de l'étude permettront de faire la lumière sur la situation des propriétaires de logements locatifs et les enjeux et les réalités vécus par les propriétaires au Québec.

**Cette étude répond aux questions suivantes :**

- Statistiques personnelles (questions sociodémographiques sur les propriétaires et sur les occupants du logement). Ces réponses ne seront jamais rendues publiques.
- Données sur le logement, les locataires de ces logements et les relations entre propriétaires et locataires.

# APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

<p><b>MÉTHODOLOGIE</b></p>	<p>Un <b>sondage Web</b> a été réalisé auprès de 1 001 propriétaires d'immeubles locatifs du Québec, 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.</p>	<p><b>NOTES AUX LECTEURS</b></p> <p><b>NSP</b> <i>La mention « NSP », qui apparaît dans le rapport, signifie « Ne sait pas ».</i></p> <p><b>ARRONDISSEMENT</b> <i>Les données présentées ont été arrondies. Par conséquent, il est possible que les totaux diffèrent légèrement de 100%.</i></p> <p><b>DIFFÉRENCES SIGNIFICATIVES</b> <i>Les résultats présentant des différences significatives et pertinentes sont indiqués dans une zone de texte à côté de la présentation des résultats globaux.</i></p>
<p><b>QUAND?</b></p>	<p>Les données ont été collectées du <b>2 au 10 mai 2023</b>.</p>	
<p><b>MARGE D'ERREUR</b></p>	<p>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 1 001 répondants est de <b>± 3.1%</b>, et ce, 19 fois sur 20.</p>	
<p><b>PONDÉRATION</b></p>	<p>Les résultats ont été pondérés <b>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</b> afin d'assurer un échantillon représentatif de la population québécoise.</p>	
<p><b>DIFFÉRENCES SIGNIFICATIVES</b></p>	<p>Les nombres en caractères <b>gras et rouges</b> indiquent une différence significative statistiquement <b>inférieure</b> par rapport au complément, alors que les nombres en caractères <b>gras et verts</b> indiquent une différence significative statistiquement <b>supérieure</b> par rapport au complément.</p>	



# PROFIL DES RÉPONDANTS

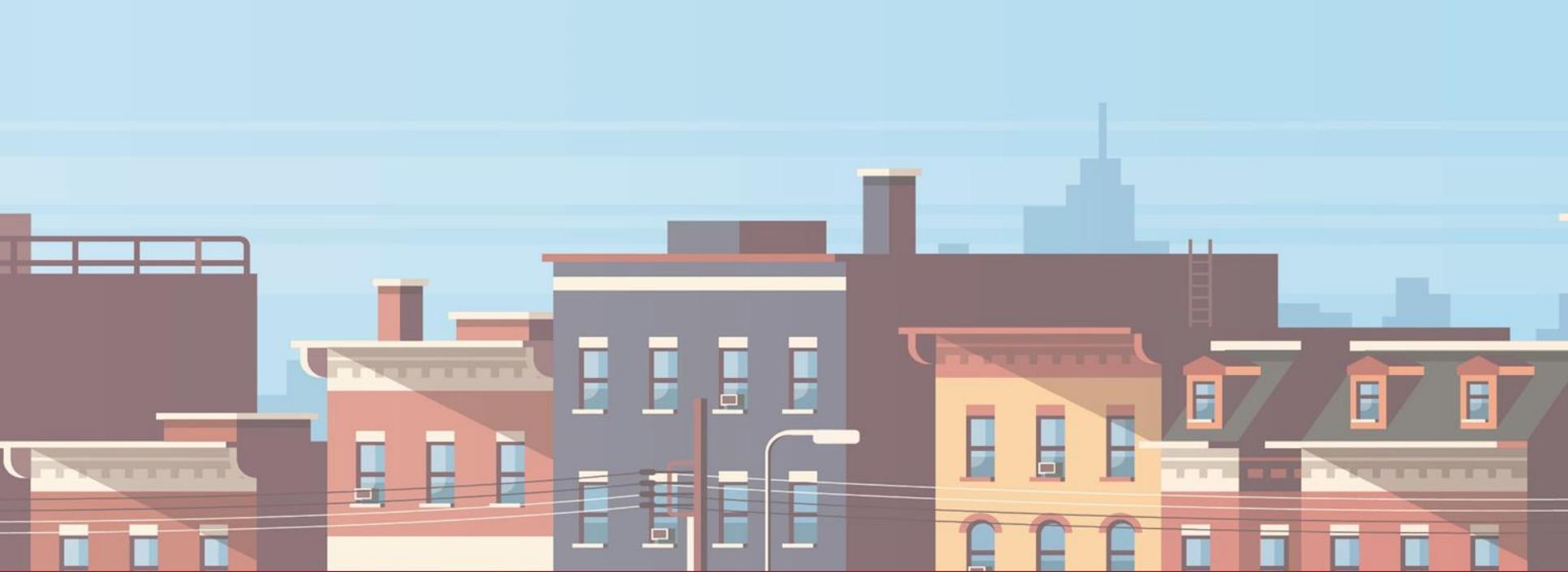


# PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE DES LOCATAIRES

	TOTAL (n=1 001)
<b>Sexe</b>	
Homme	57%
Femme	43%
Autre	1%
<b>Présence d'enfants dans le ménage</b>	
Oui	34%
Non	66%
<b>Groupe d'âge</b>	
18-34	24%
35-54	36%
55+	40%
<b>Scolarité</b>	
Secondaire ou moins	25%
Collégial et professionnel	36%
Universitaire	39%

	TOTAL (n=1 001)
<b>Langue</b>	
Français	70%
Anglais	19%
Autre	11%
<b>Région</b>	
Montréal RMR	57%
Québec RMR	10%
Autres	34%
<b>Revenu</b>	
Moins de 40k\$	12%
40k\$-79k\$	24%
80k\$-99k\$	14%
100k\$-149k\$	19%
150k\$-199k\$	14%
200k\$ et plus	6%

	TOTAL (n=1 001)
<b>Type de logements locatif</b>	
Appartement	56%
Maison	34%
Maison de chambre	5%
Copropriété	14%
<b>Membre d'association</b>	
CORPIQ	18%
APQ	16%
RPHL	3%
Club d'investisseurs immobiliers du Québec	3%
Autre / Non applicable / Refus	65%
<b>Nombre d'années en tant que propriétaires</b>	
Moins d'un an	7%
1 à 2 ans	14%
3 à 5 ans	20%
6 à 10 ans	17%
11 à 15 ans	9%
16 à 19 ans	4%
20 ans et plus	24%



# RÉSULTATS DÉTAILLÉS

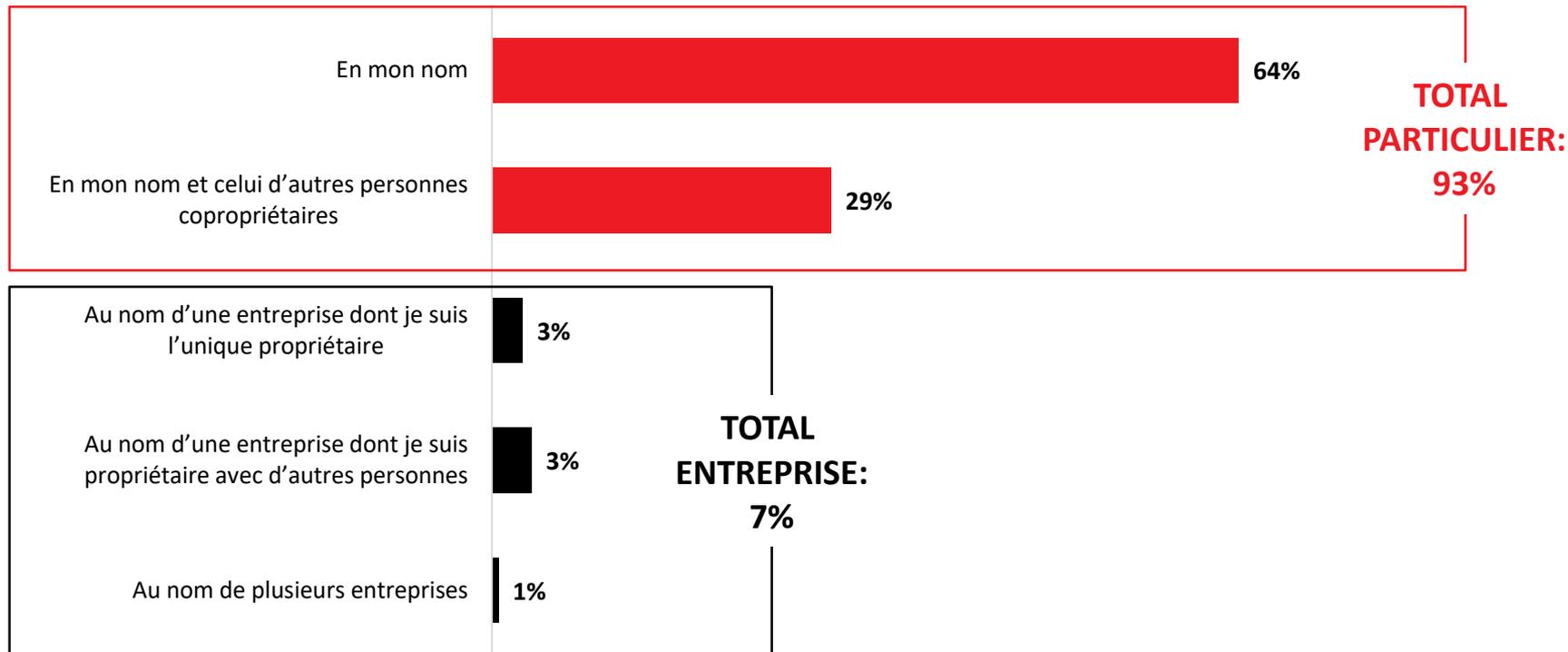


# 1. PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES ET CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

# TYPES DE PROPRIÉTAIRE

**Q1. Vos logements sont-ils loués en votre nom, au nom d'une entreprise, ou au nom de plusieurs entreprises ?**

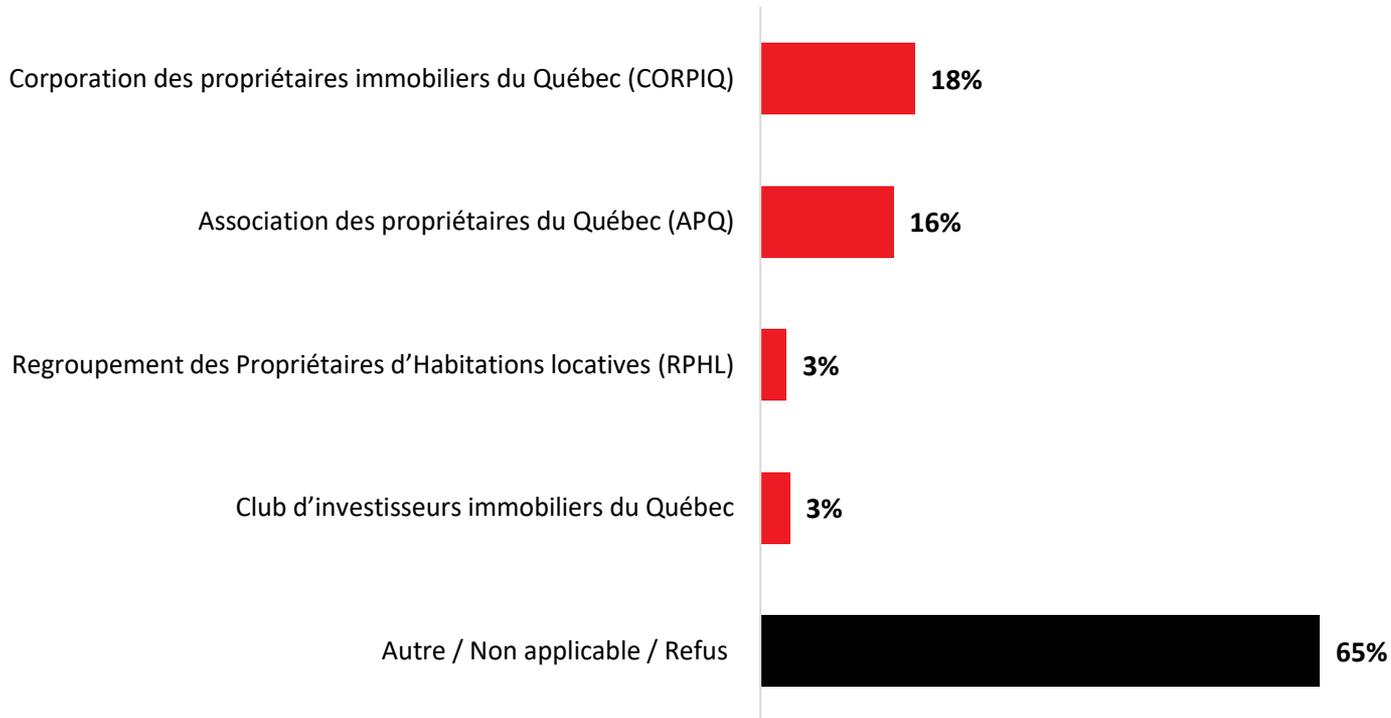
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# MEMBRE DE GROUPES OU D'ASSOCIATIONS

Q2. Êtes-vous membre d'un des groupes suivants ?

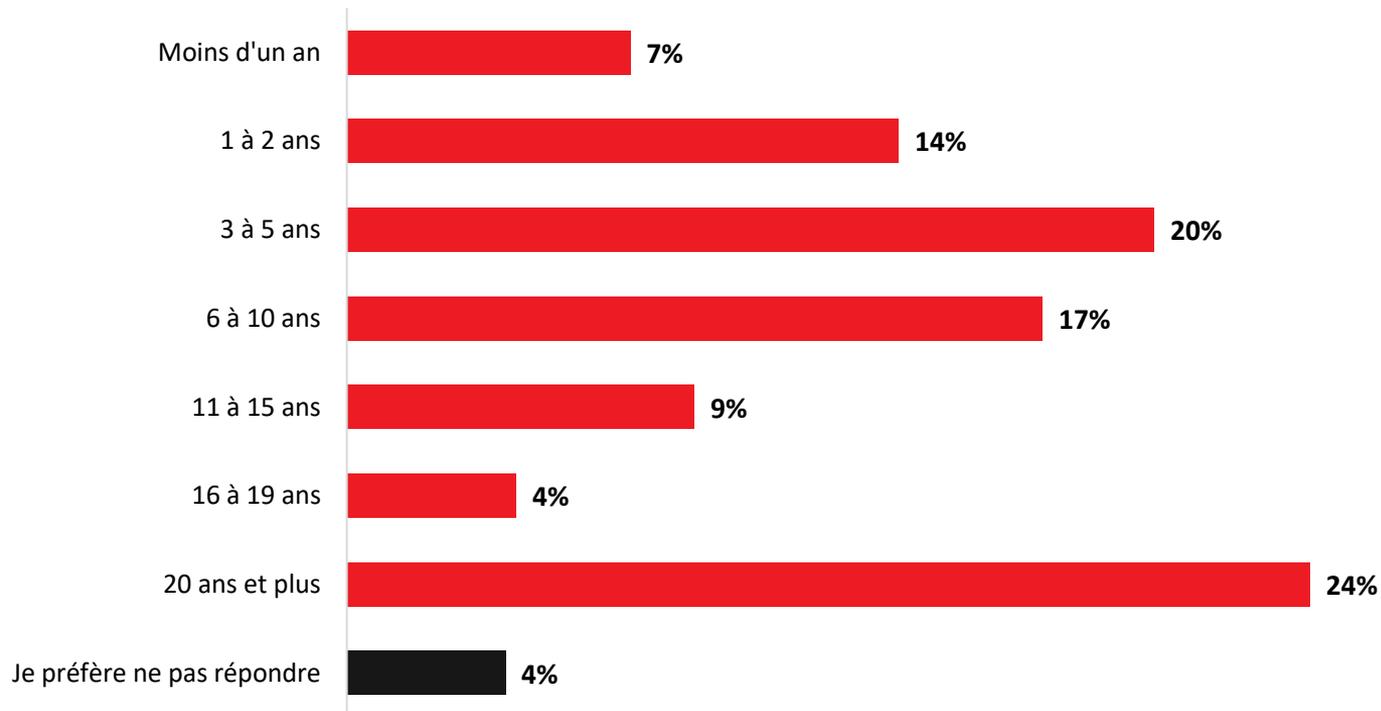
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# NOMBRE D'ANNÉES EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE

Q3. Depuis combien de temps êtes-vous propriétaire d'un ou plusieurs logement(s) locatif(s) ?

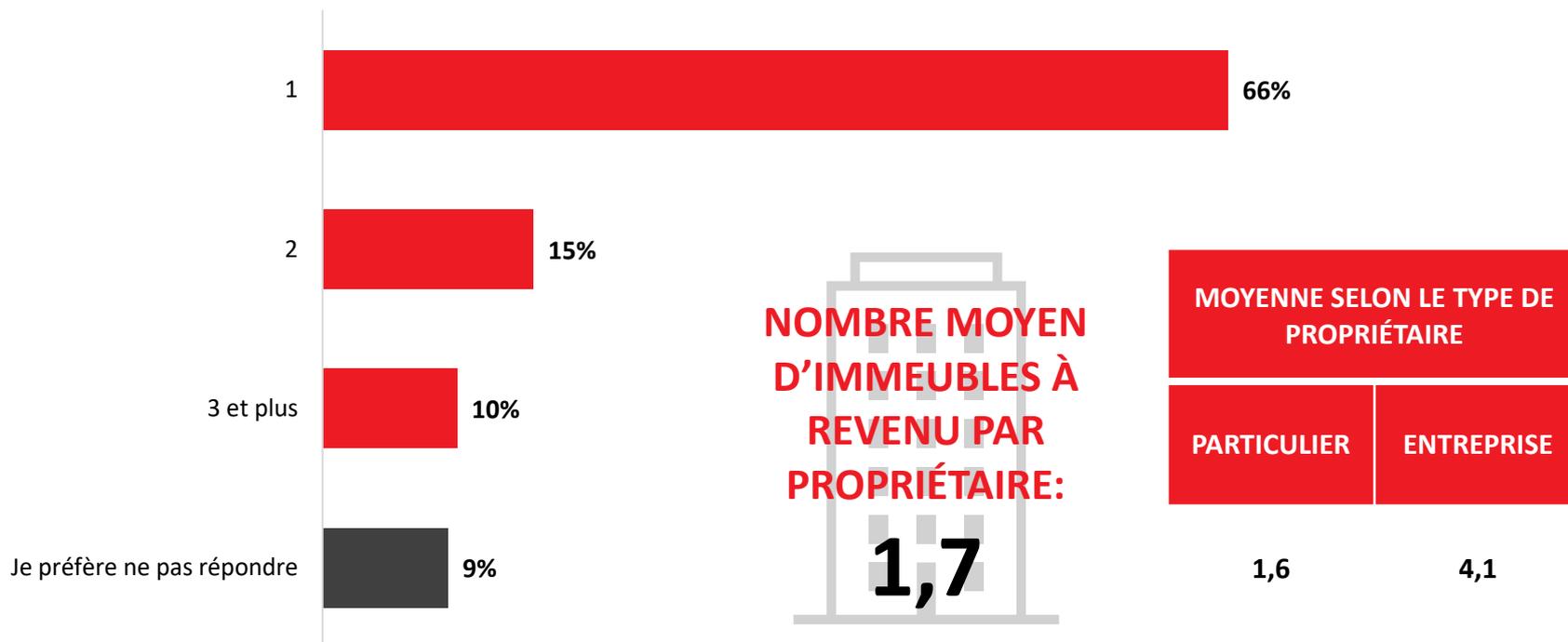
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# NOMBRE D'IMMEUBLES À REVENU PAR PROPRIÉTAIRE

QA1. Veuillez indiquer le nombre d'immeubles à revenu dont vous êtes propriétaire.

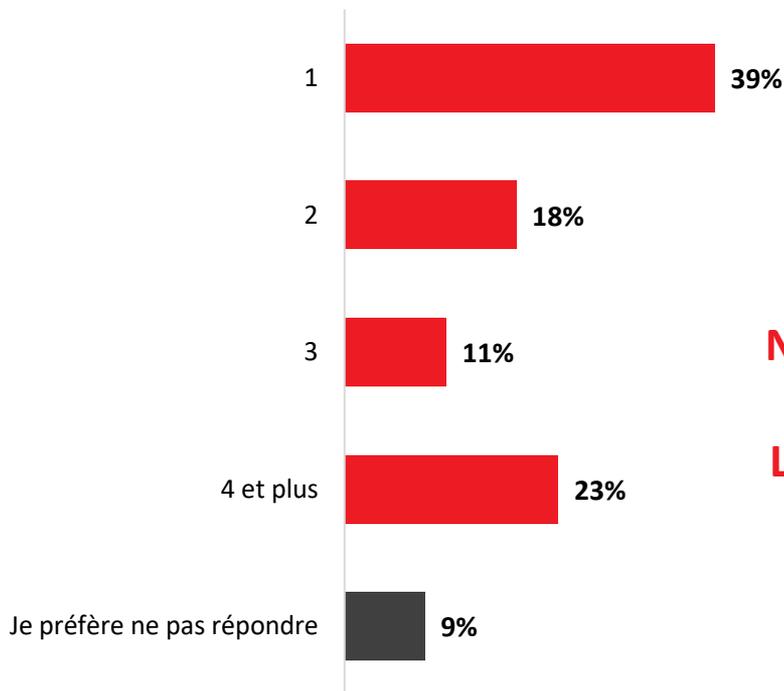
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENTS PAR PROPRIÉTAIRE

QA2. Veuillez indiquer le nombre d'unités de logements locatifs dont vous êtes propriétaire. Veuillez indiquer le nombre d'immeubles à revenu dont vous êtes propriétaire.

Base: Tous les répondants (n=1 001)



**NOMBRE MOYEN  
D'UNITÉS DE  
LOGEMENTS PAR  
PROPRIÉTAIRE:**

**8,1**

**MOYENNE SELON LE TYPE DE  
PROPRIÉTAIRE**

**PARTICULIER**

**ENTREPRISE**

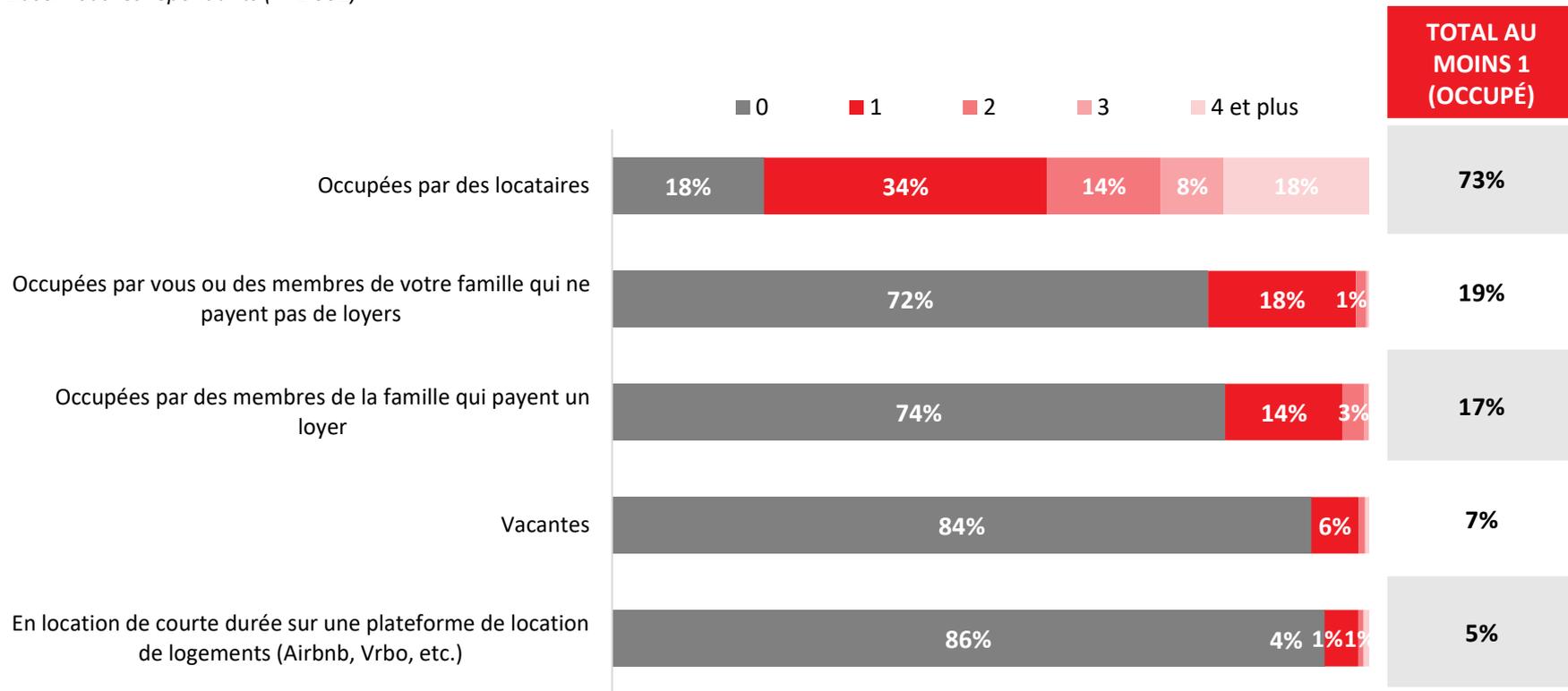
**3,3**

**79,7**

# OCCUPATION DES LOGEMENTS

QA3. Des X unités de logements locatifs, combien sont actuellement...

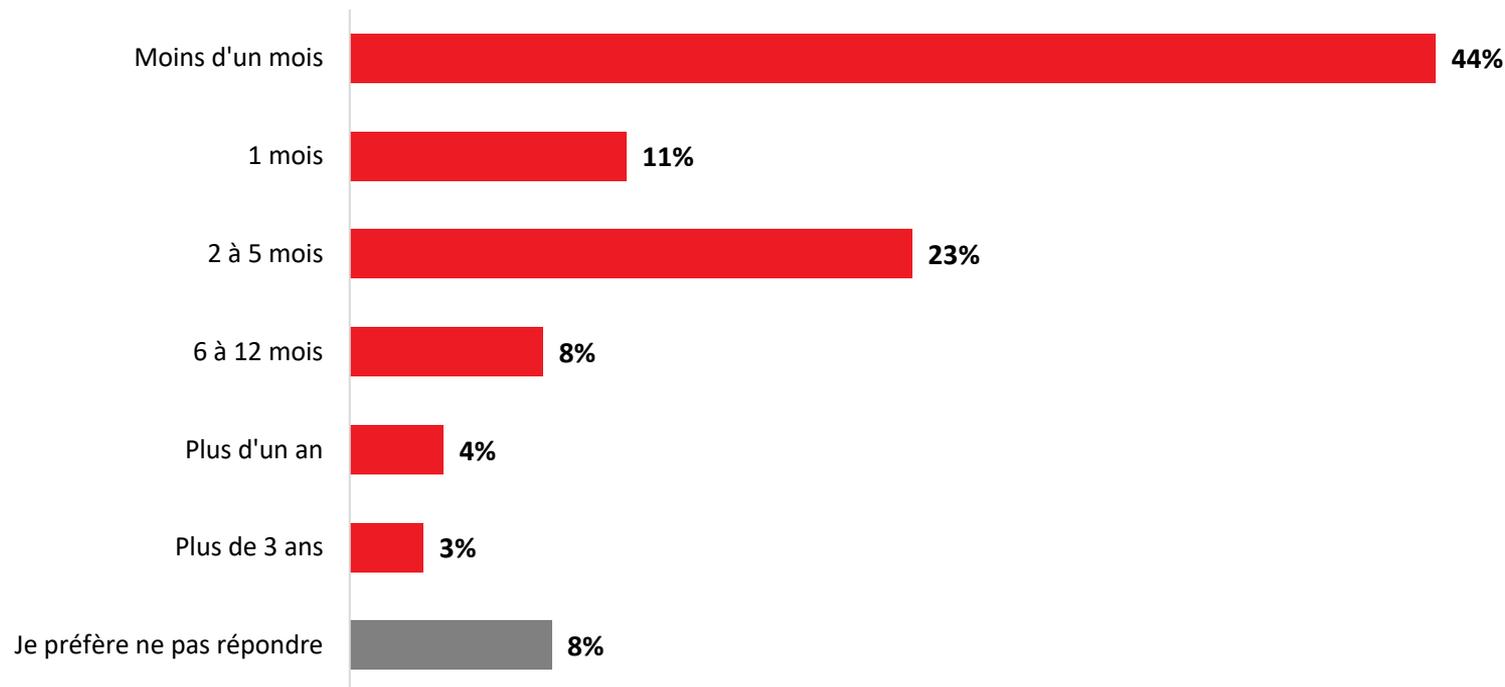
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# LA PLUS LONGUE DURÉE DE VACANCE LOCATIVE

QA3B. Au cours des dix dernières années, quelle est la plus longue durée de vacance de vos unités?

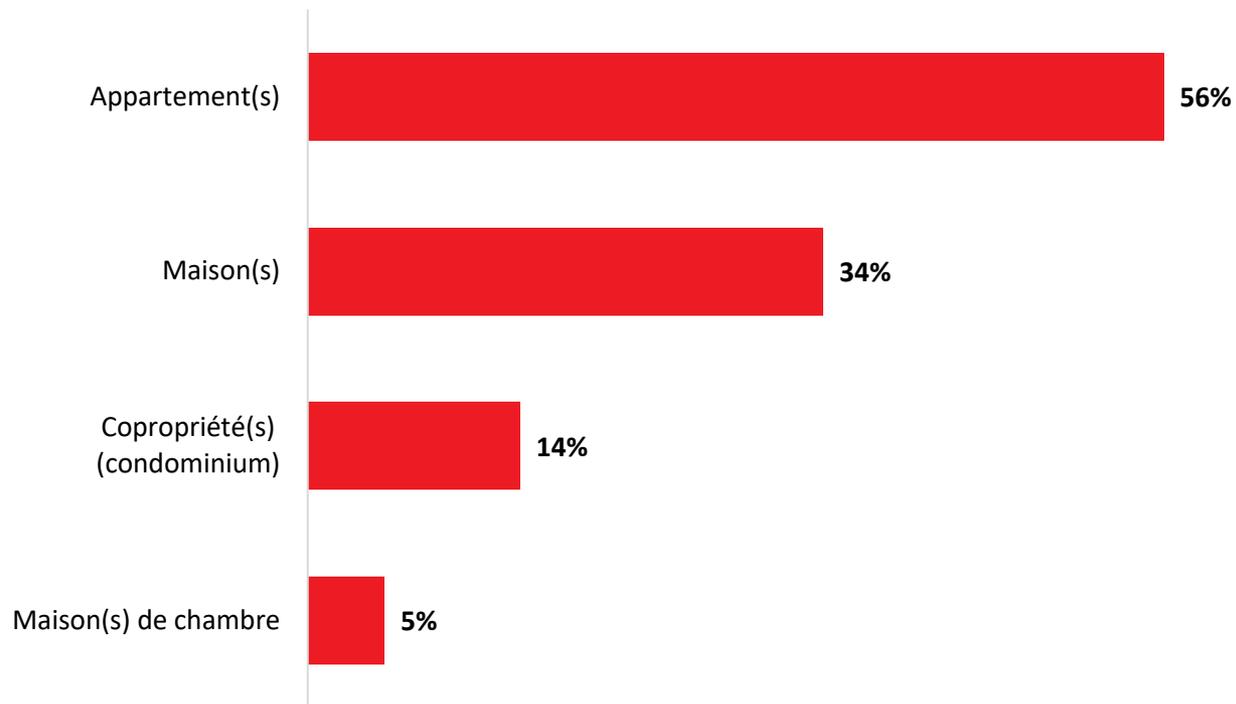
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# TYPES DE LOGEMENTS LOCATIFS

QA5. De quels type(s) de logement(s) locatif(s) êtes-vous propriétaire?

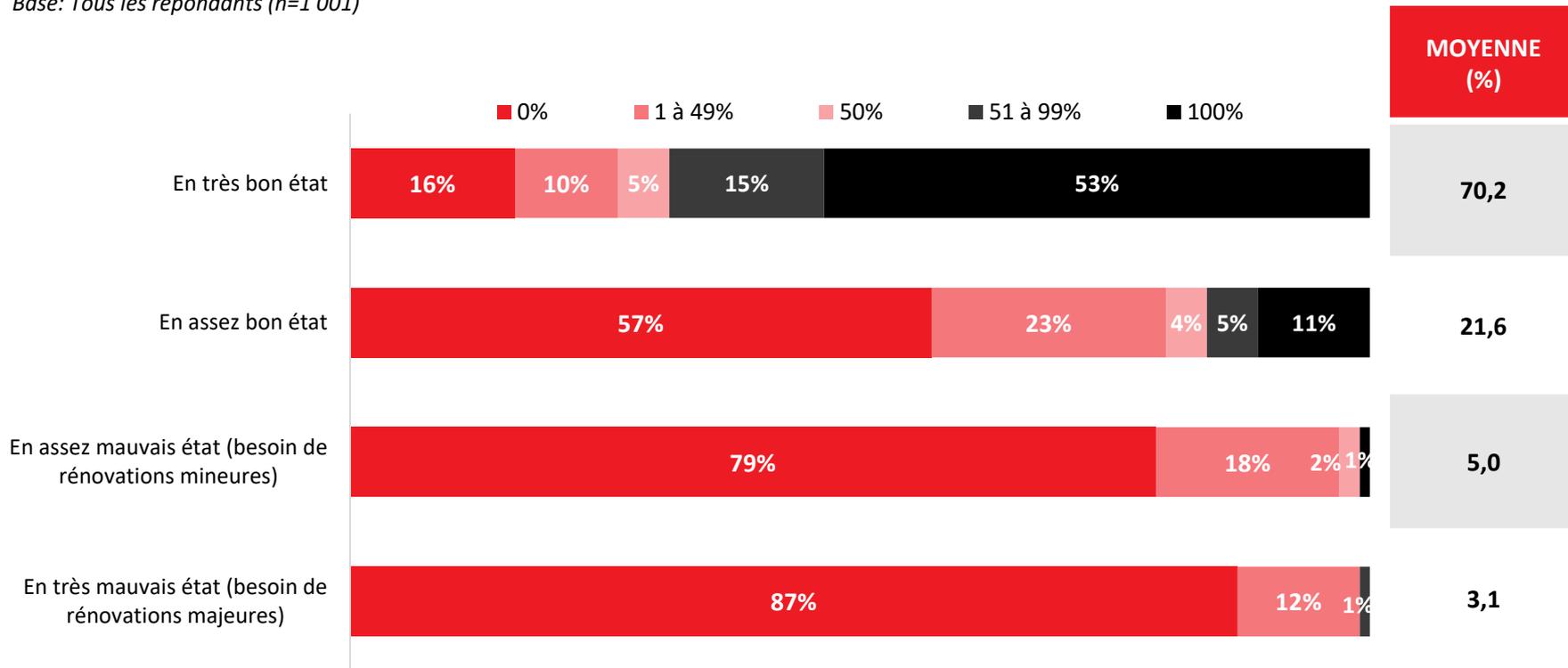
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# ÉTAT DES LOGEMENTS LOCATIFS (1/2)

QA6. Veuillez indiquer la proportion de vos logements dont vous êtes propriétaire qui sont dans les états suivants.

Base: Tous les répondants (n=1 001)



# ÉTAT DES LOGEMENTS LOCATIFS (2/2)

QA6. Veuillez indiquer la proportion de vos logements dont vous êtes propriétaire qui sont dans les états suivants.

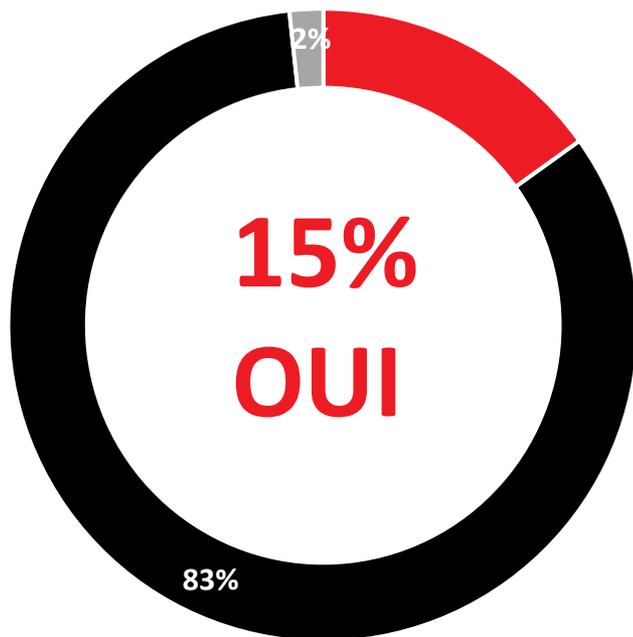
Base: Tous les répondants (n=1 001)

Moyenne présentée (%)	n=	TOTAL	Type de logement			
			Appartement	Maison	Maison de chambre	Copropriété
		1 001	588	314	38	142
<b>TOTAL BON ÉTAT</b>		<b>91,9</b>	<b>93,1</b>	<b>89,3</b>	<b>75,0</b>	<b>95,2</b>
Très bon état		70,2	68,7	67,8	58,7	81,8
Assez bon état		21,6	24,5	21,5	16,4	13,4
<b>TOTAL MAUVAIS ÉTAT</b>		<b>8,1</b>	<b>6,9</b>	<b>10,7</b>	<b>25,0</b>	<b>4,8</b>
Assez mauvais état (besoin de rénovations mineures)		5,0	4,5	6,7	14,5	2,4
Très mauvais état (besoin de rénovations majeures)		3,1	2,4	4,1	10,4	2,3

# CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE LOCATIF

QA8. Avez-vous fait construire un ou des logements locatifs dont vous êtes propriétaire ?

Base: Tous les répondants (n=1 001)

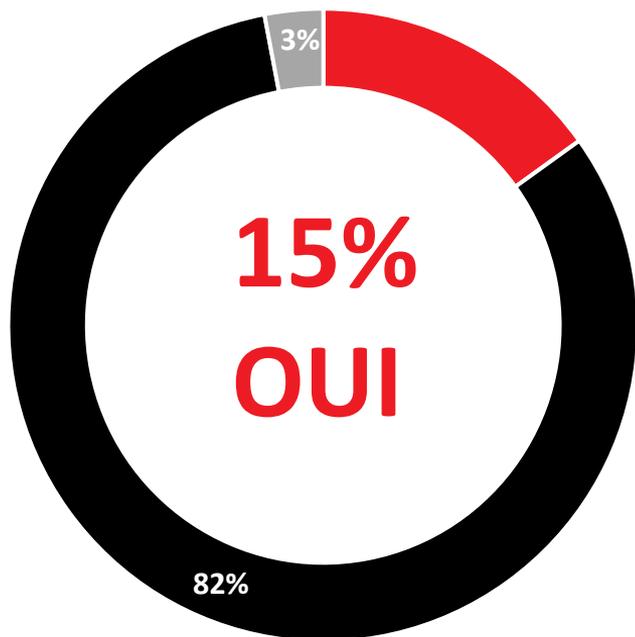


■ Oui ■ Non ■ Je préfère ne pas répondre

# ACHAT DE LOGEMENT NOUVELLEMENT CONSTRUIT

QA9. Avez-vous acheté un ou des logements(s) nouvellement construit(s), c'est-à-dire un ou des logement(s) jamais occupé(s) depuis la construction, que vous avez acheté des constructeurs ?

Base: Tous les répondants (n=1 001)



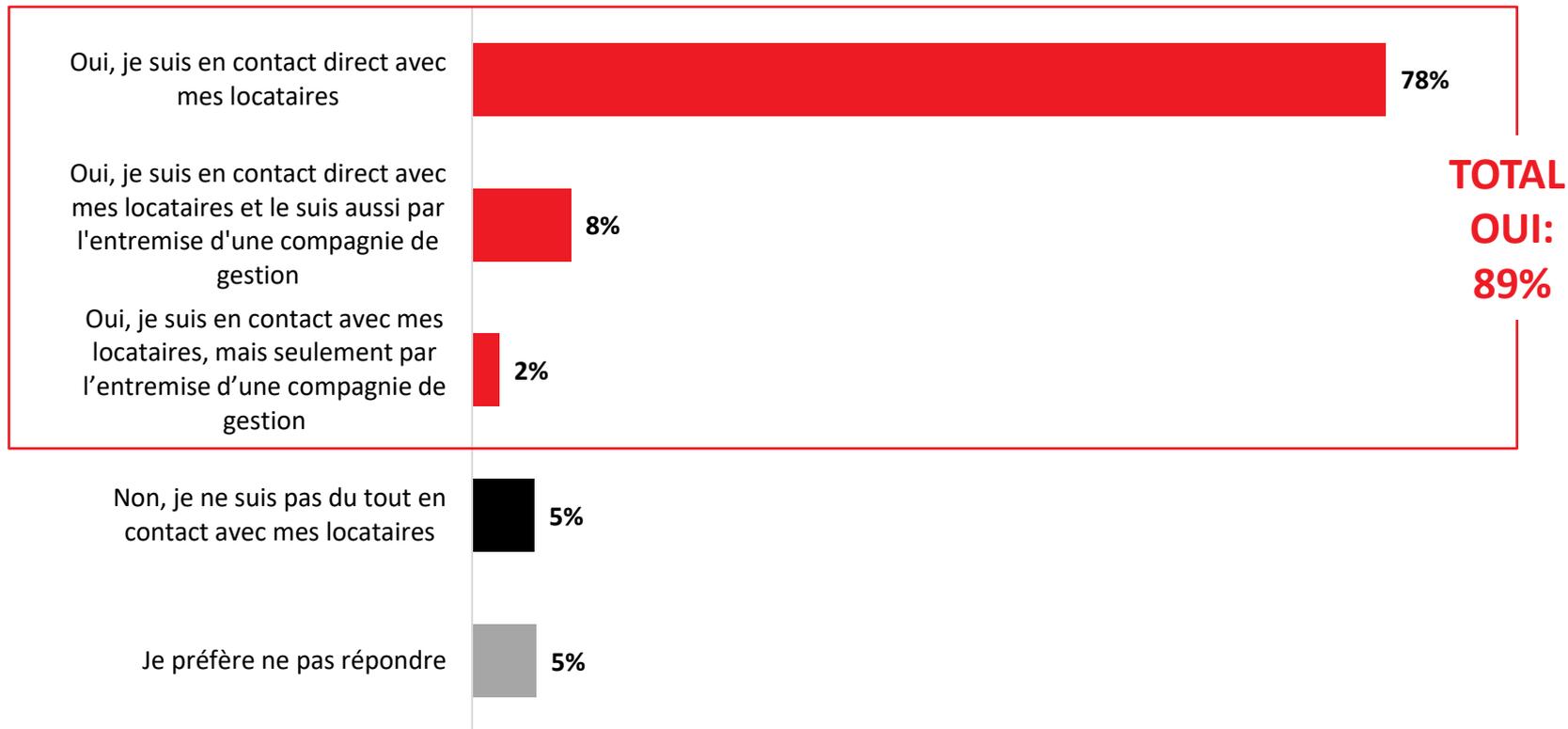
■ Oui ■ Non ■ Je préfère ne pas répondre

## 2. LOCATAIRES

# CONTACT AVEC LES LOCATAIRES

QB0. Est-ce que vous êtes en contact avec vos locataires ou est-ce qu'une compagnie ou des gestionnaires vous représentent auprès d'eux ?

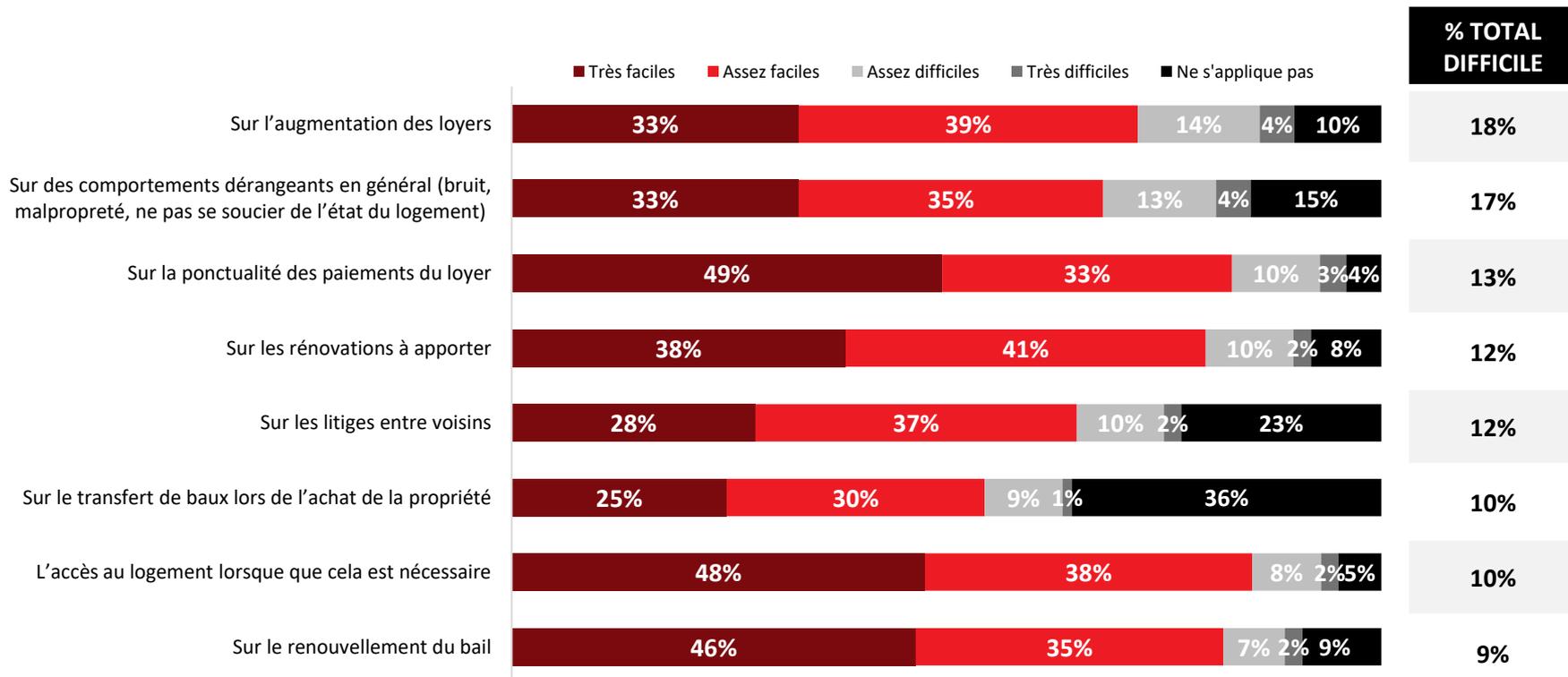
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# RELATION AVEC LES LOCATAIRES

**QB1. Pour chacun des énoncés suivants, veuillez décrire dans l'ensemble comment vous qualifieriez vos relations avec vos locataires ?**

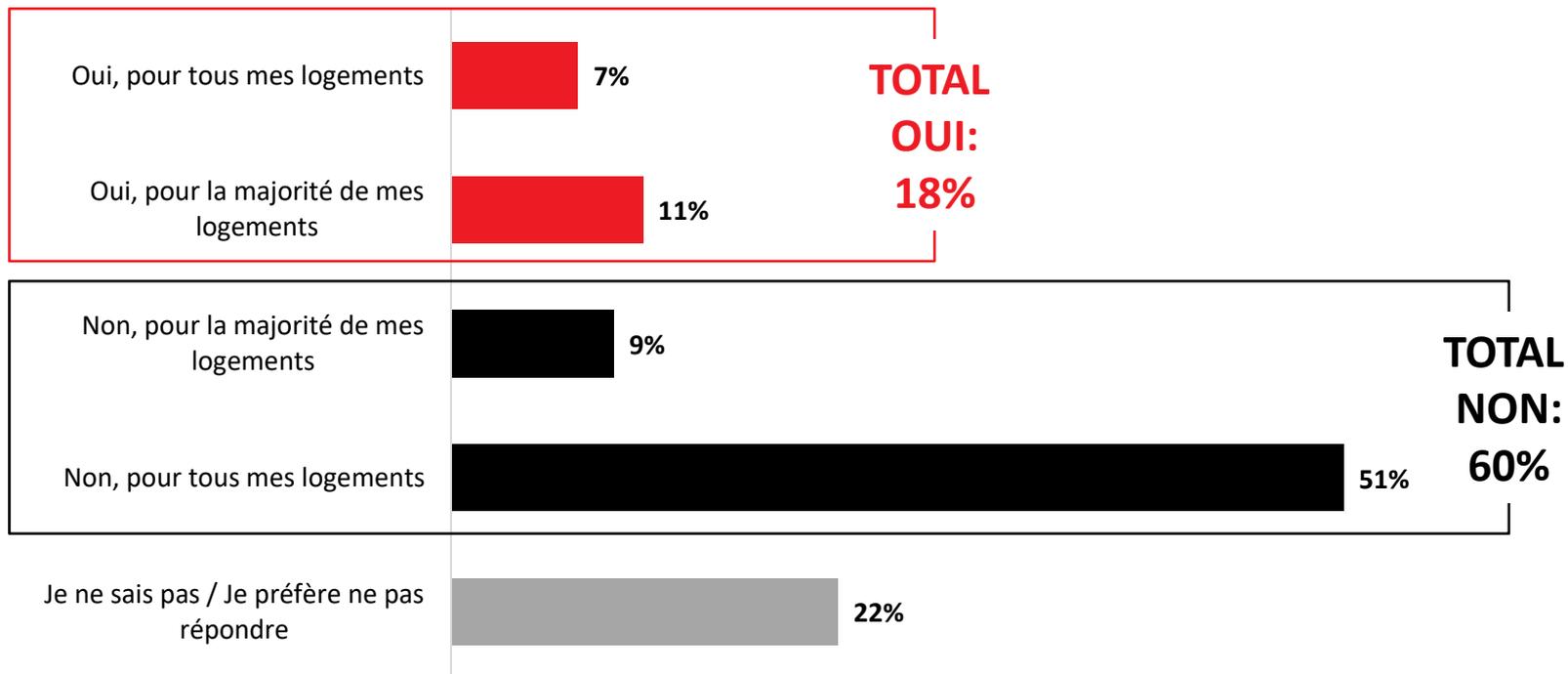
Base: Les propriétaires en contact avec leurs locataires (n=901)



# LOCATAIRES BÉNÉFICIAIRE D'UN SUPPLÉMENT DE LOYER

QB3. Avez-vous des locataires qui bénéficient d'un supplément de loyer (par exemple, Programme de supplément au loyer ou du Programme Allocation-logement)?

Base: Tous les répondants (n=1 001)

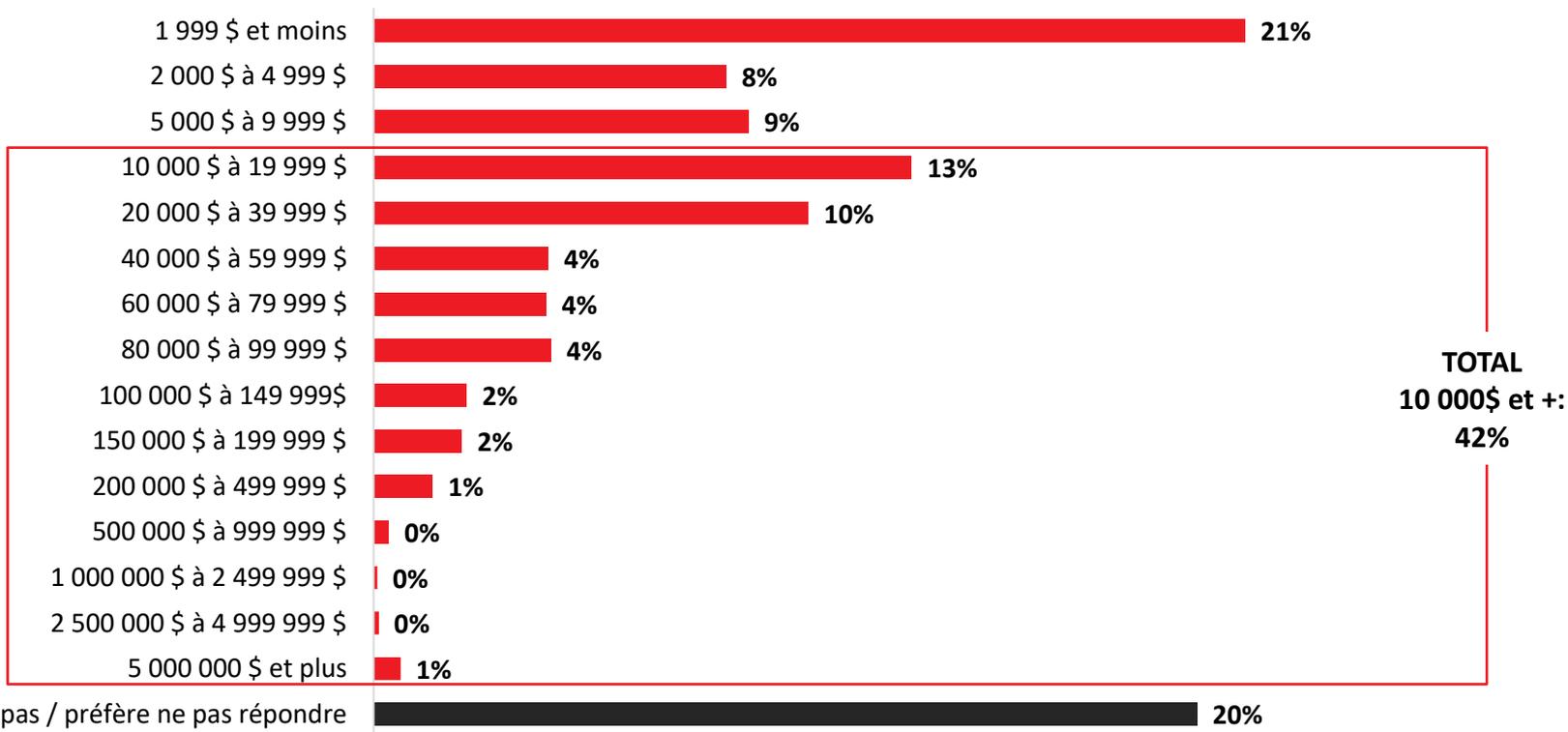


### 3. REVENUS, DÉPENSES ET TAL

# MONTANT DES PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES

QC1. Parmi les catégories suivantes, laquelle reflète le mieux vos paiements hypothécaires annuels pour tous vos logements locatifs?

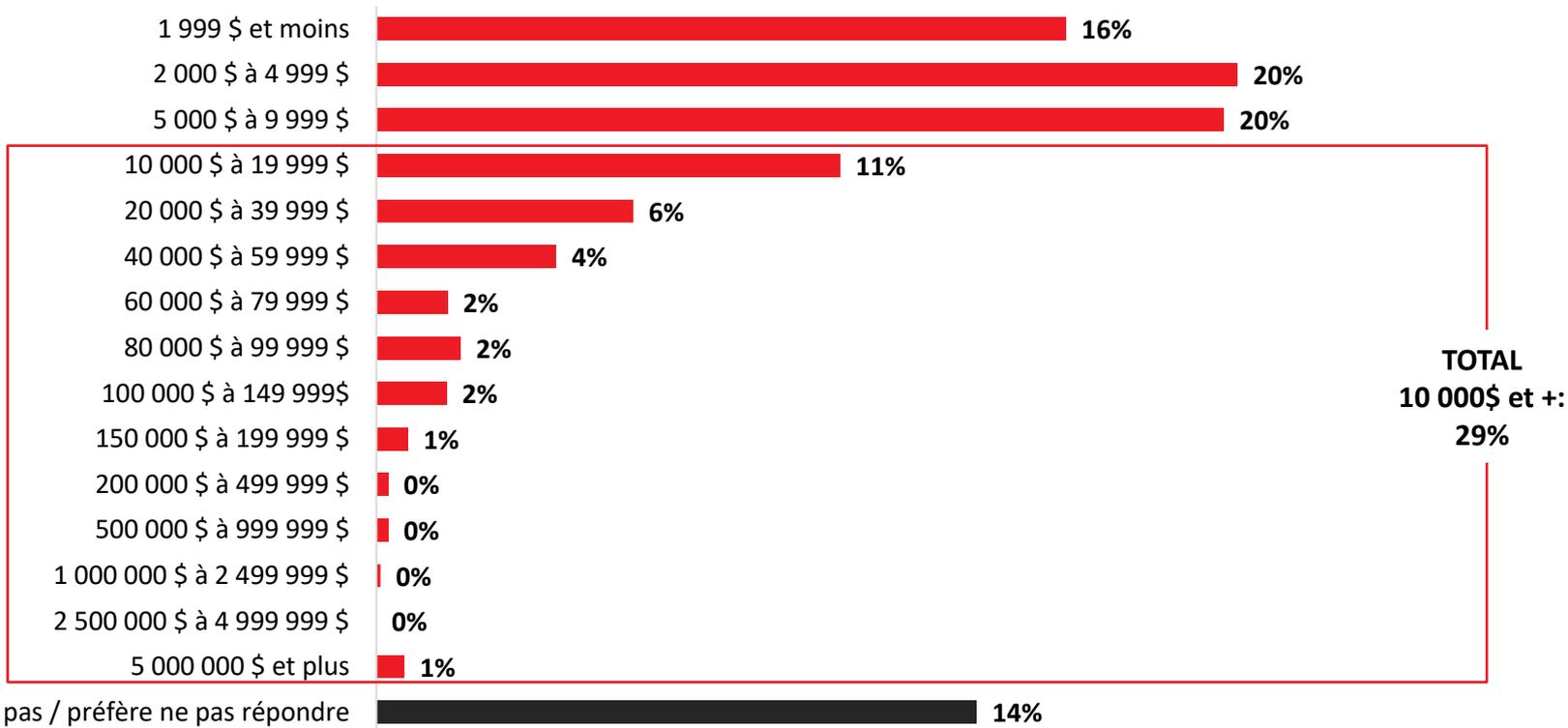
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# MONTANT DES DÉPENSES ANNUELLES DES LOGEMENTS

QC2. En excluant l'hypothèque, parmi les catégories suivantes, laquelle reflète le mieux les dépenses annuelles totales de vos logements locatifs (gestion, maintenance, réparations, etc) ?

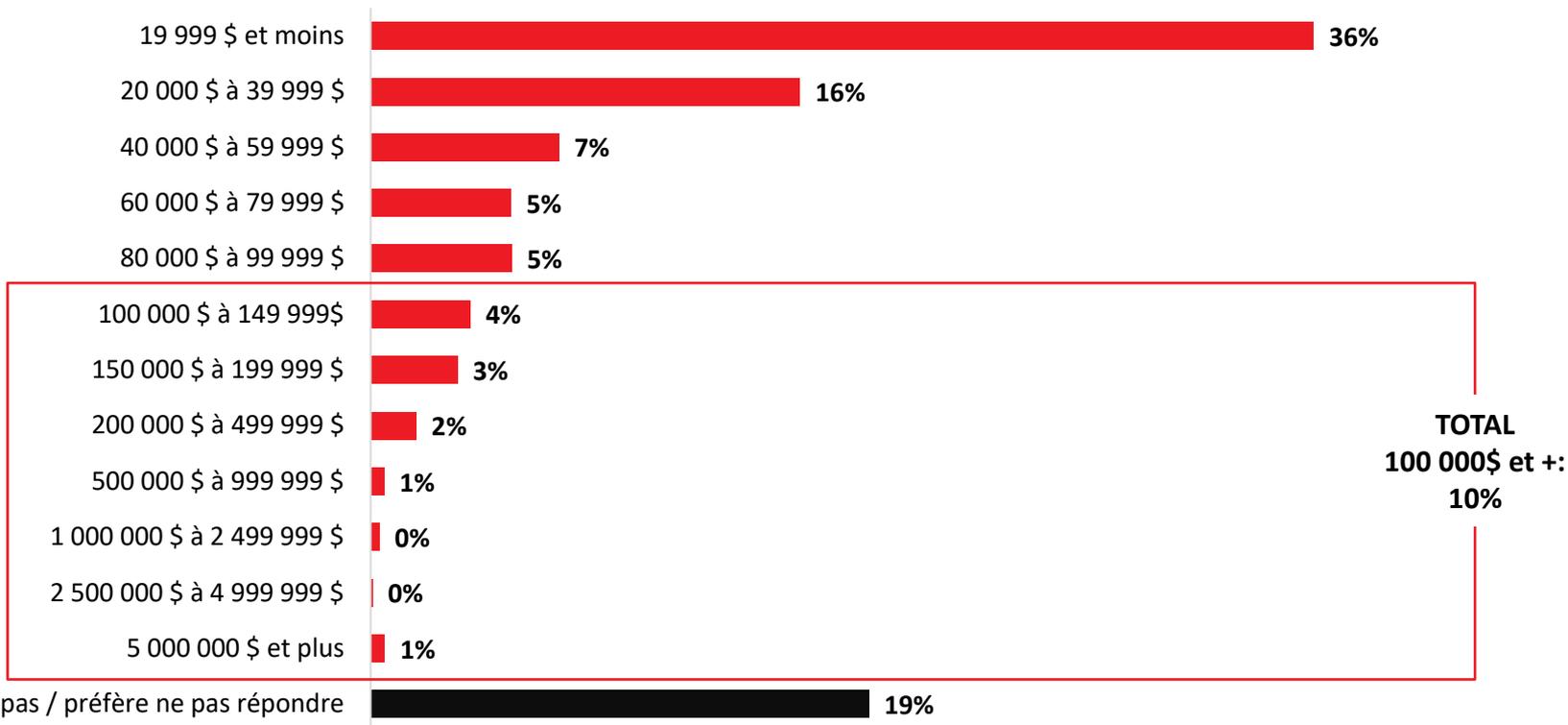
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# MONTANT DES REVENUS ANNUELS

QC3. Parmi les catégories suivantes, laquelle reflète le mieux le revenu annuel total avant impôt de vos logements locatifs?

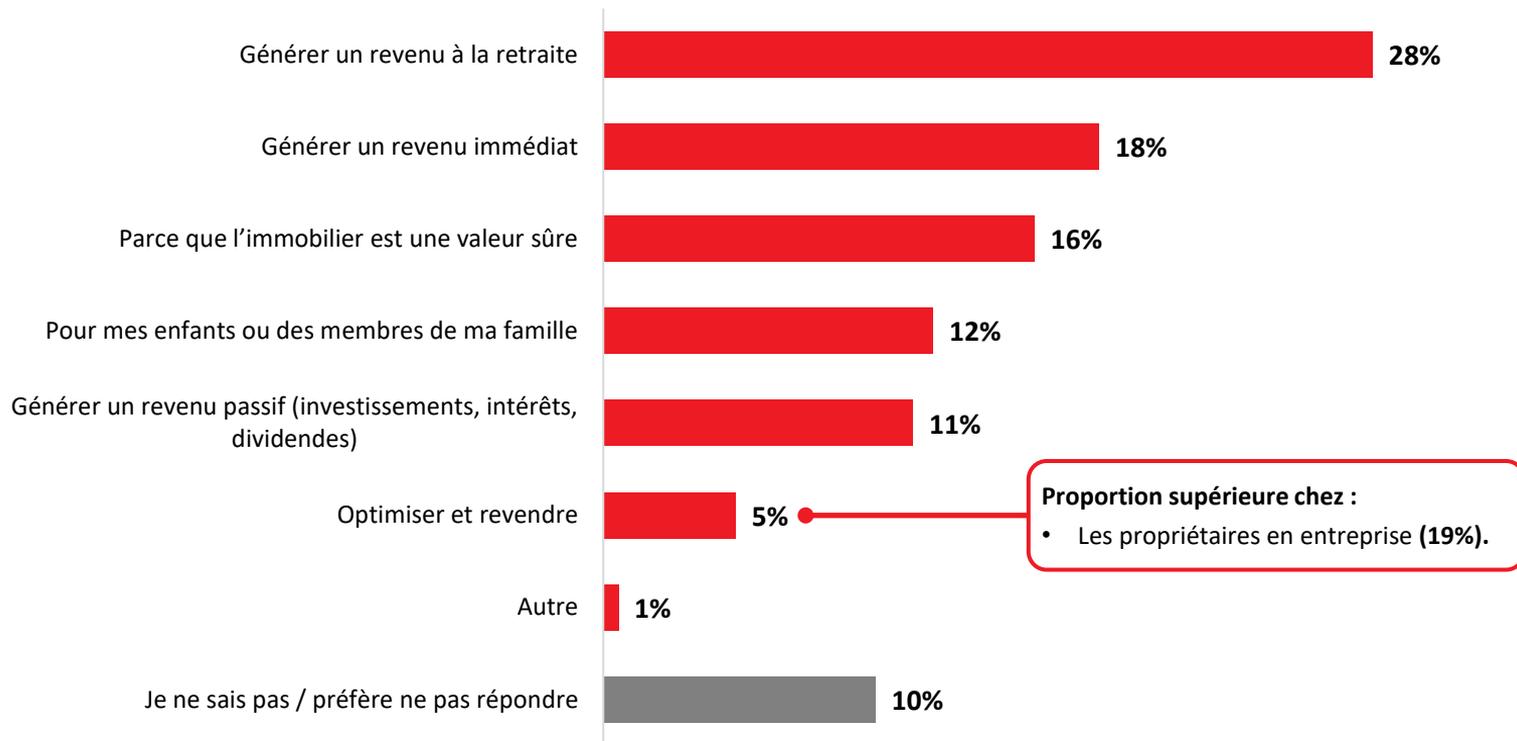
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# RAISONS D'INVESTIR DANS DES IMMEUBLES LOCATIFS

QC4. Quelle est la principale raison pour laquelle vous investissez dans des immeubles locatifs? Cochez toutes les réponses qui s'appliquent\*.

Base: Tous les répondants (n=1 001)

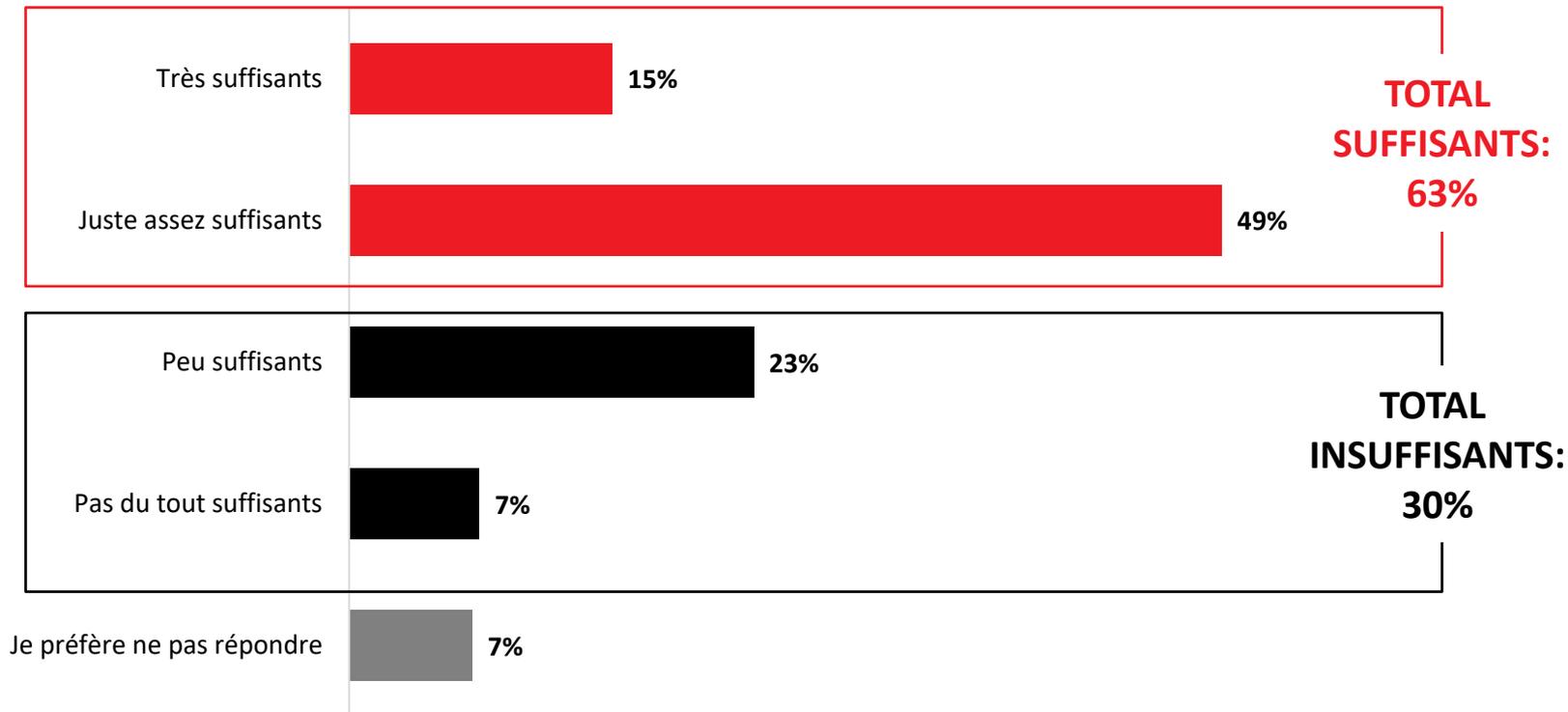


\*Comme les répondants pouvaient donner plus d'une raison, le total peut dépasser 100%.

# OPINION SUR LES REVENUS DE LOYER

QC6. Diriez-vous que vos revenus de loyer sont suffisants ?

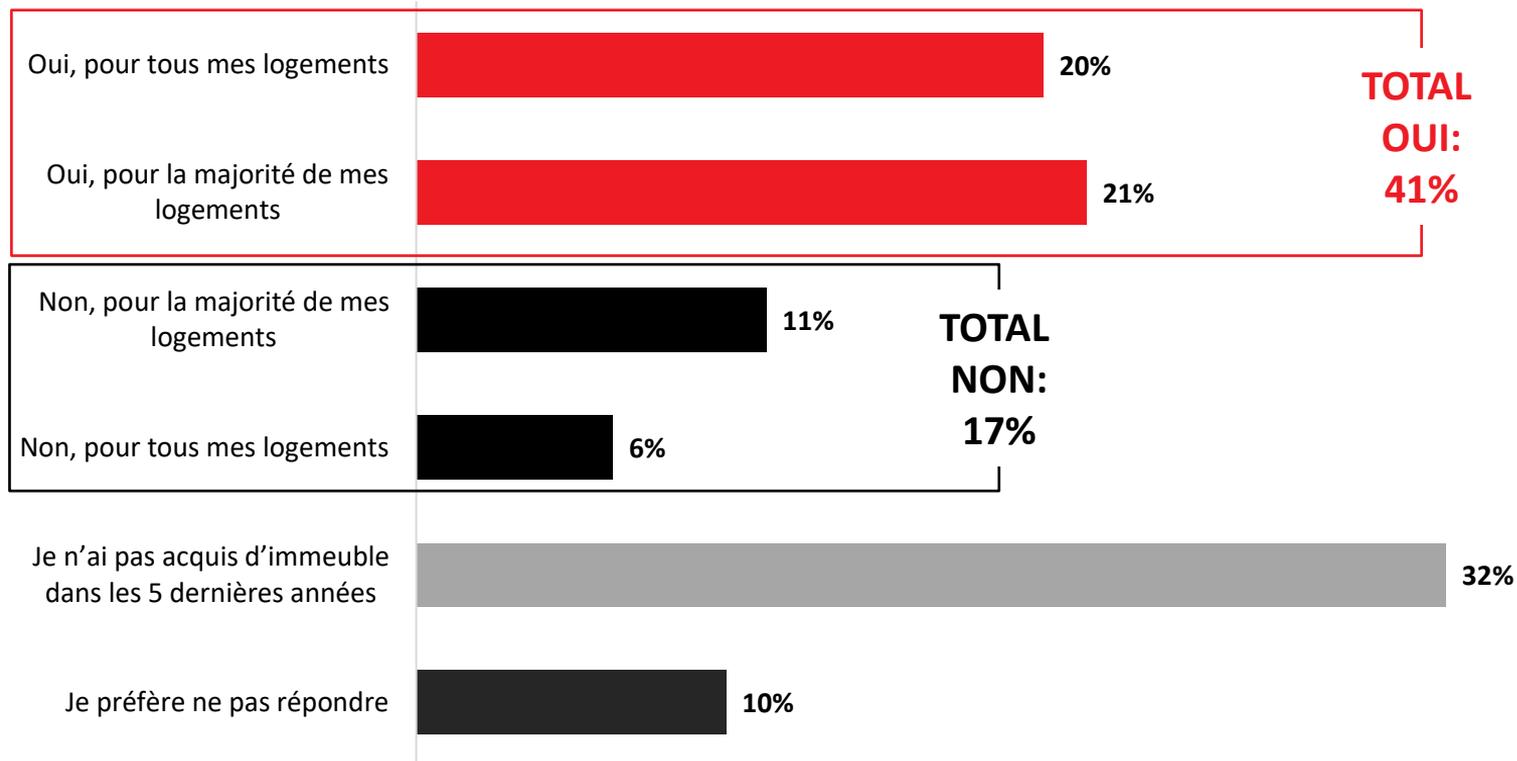
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# MONTANT DES LOYERS CONSÉQUENTS – 5 ans

QC7. Pour les immeubles que vous avez acquis dans les cinq dernières années (s'il y a lieu), diriez-vous que les loyers sont conséquents avec les frais d'acquisition et d'exploitation que vous devez déboursier ?

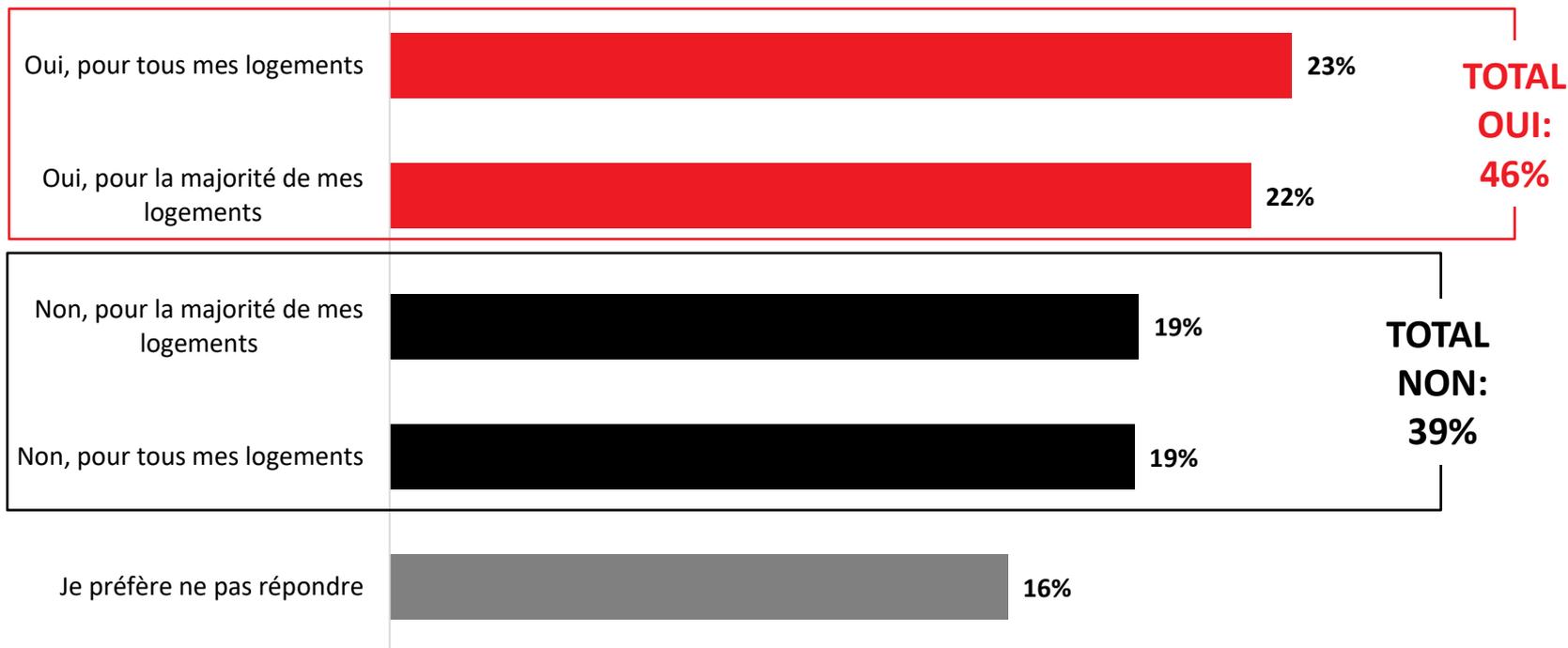
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# MONTANT DES LOYERS CONSÉQUENTS – 10 ans

QC8. Pour les immeubles que vous avez acquis il y a plus de 10 ans diriez-vous que les loyers sont conséquents avec les frais d'acquisition et d'exploitation que vous devez déboursier?

Base: Propriétaires ayant acquis des logements dans les 10 dernières années (n=382)



# AUGMENTATION ANNUELLE MOYENNE DES LOYERS

QC9r1. En tenant compte de l'ensemble des logements que vous louez, de combien en moyenne augmentez-vous les loyers de vos logements à chaque année ?

Base: Tous les répondants (n=1 001)



Moyenne:  
8,6%

7% des propriétaires n'augmentent pas le loyer de leurs logements locatifs chaque année et 25% préfèrent ne pas répondre.

	TOTAL	Type de logement				Région		
		Appartement	Maison	Maison de chambre	Copropriété	MTL RMR	QC RMR	Autre
n=	1 001	588	314	38	142	551	109	341
Moyenne	8,6%	6,2	12,6	33,3	7,4	9,4	7,9	7,4

# AUGMENTATION ANNUELLE MOYENNE DES LOYERS POUR 2023

QC10r1. En tenant compte de l'ensemble des logements que vous louez, de combien en moyenne avez-vous augmenté vos loyers cette année?

Base: Tous les répondants (n=1 001)



**Moyenne:**  
**7,9%**

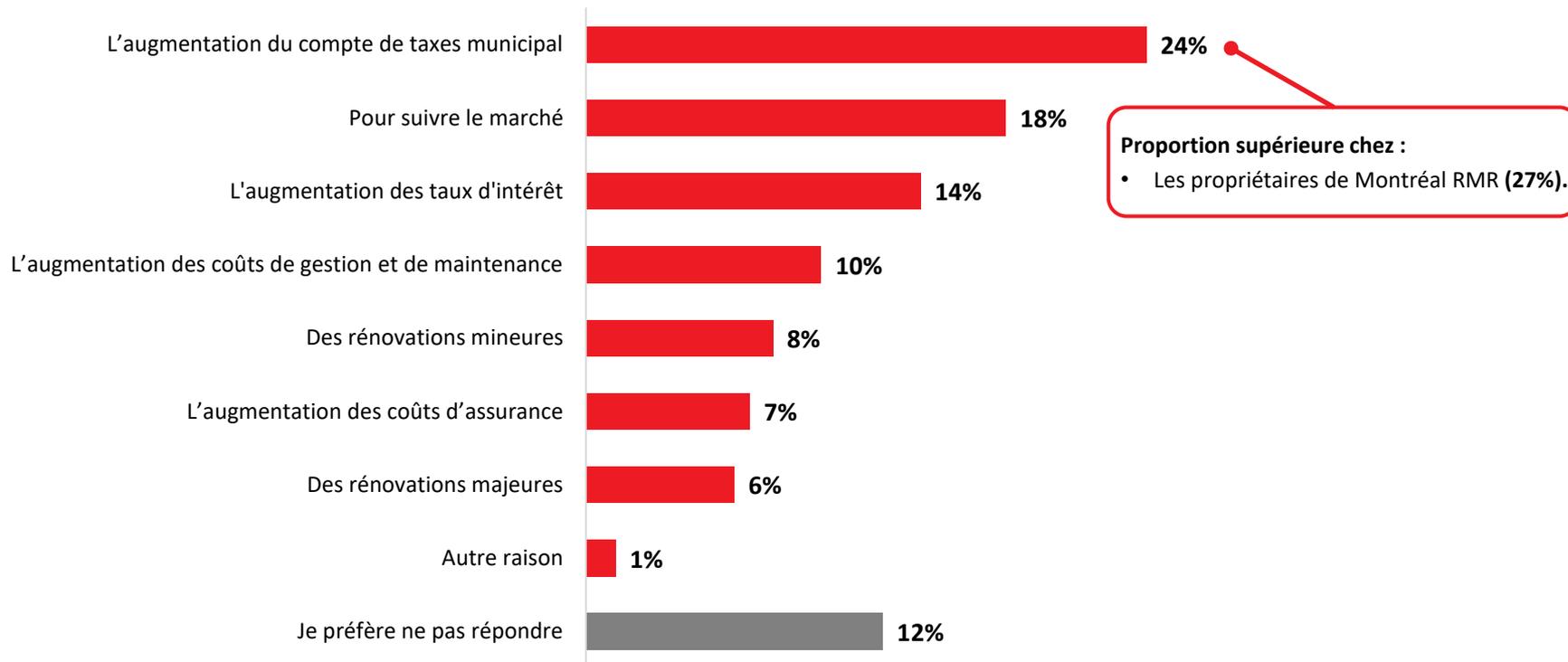
**12%** des propriétaires n'augmentent pas le loyer de leurs logements locatifs chaque année et **23%** préfèrent ne pas répondre.

	TOTAL	Type de logement				Région		
		Appartement	Maison	Maison de chambre	Copropriété	MTL RMR	QC RMR	Autre
n=	1 001	588	314	38	142	551	109	341
Moyenne	7,9%	5,6	12,0	32,9	5,4	8,6	8,5	6,5

# RAISONS QUI EXPLIQUENT L'AUGMENTATION DE 2023

**QC10B. Quelle est la principale raison pour laquelle vous investissez dans des immeubles locatifs?**

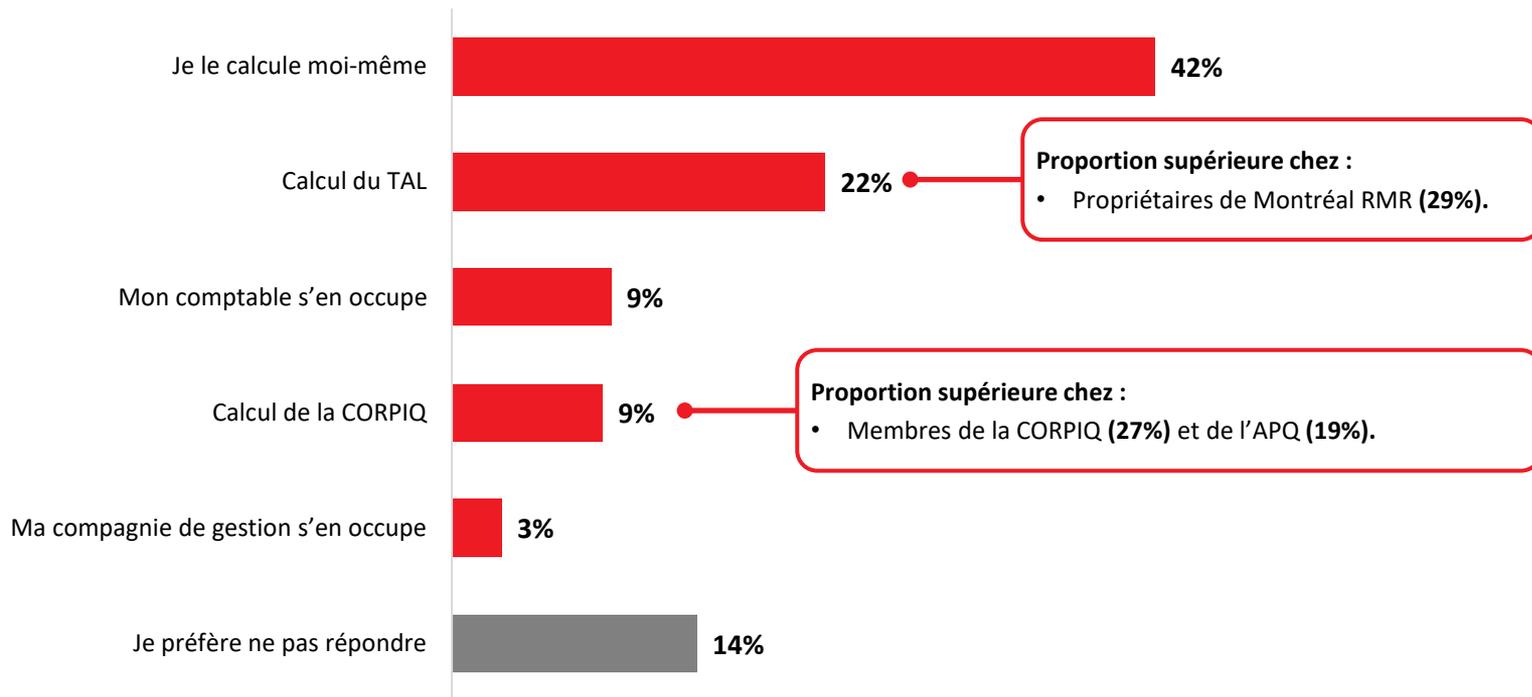
*Base: Les propriétaires ayant augmenté les loyers cette année (n=773)*



# OUTILS UTILISÉS POUR CALCUL DE L'AUGMENTATION

**QC11. Quels outils utilisez-vous habituellement pour déterminer le prix du loyer de votre logement?**

Base: Tous les répondants (n=1 001)



# AUGMENTATION IDÉALE DES LOYERS POUR 2023

QC12. S'il n'existait pas de contrôle des loyers au Québec, quelle serait l'augmentation des loyers idéale que vous souhaiteriez appliquer cette année à vos logements ?

Base: Tous les répondants (n=1 001)

Augmentation réelle moyenne en 2023: **7,9%**



Moyenne: **10,8%**

MOYENNE SELON LE TYPE DE PROPRIÉTAIRE	
PARTICULIER	ENTREPRISE
10,6%	13,5%

	TOTAL	Type de logement					Région		
		Appartement	Maison	Maison de chambre	Copropriété	MTL RMR	QC RMR	Autre	
n=	1 001	588	314	38	142	551	109	341	
Moyenne	<b>10,8%</b>	<b>8,9</b>	<b>13,1</b>	<b>24,8</b>	12,5	11,6	9,9	9,5	

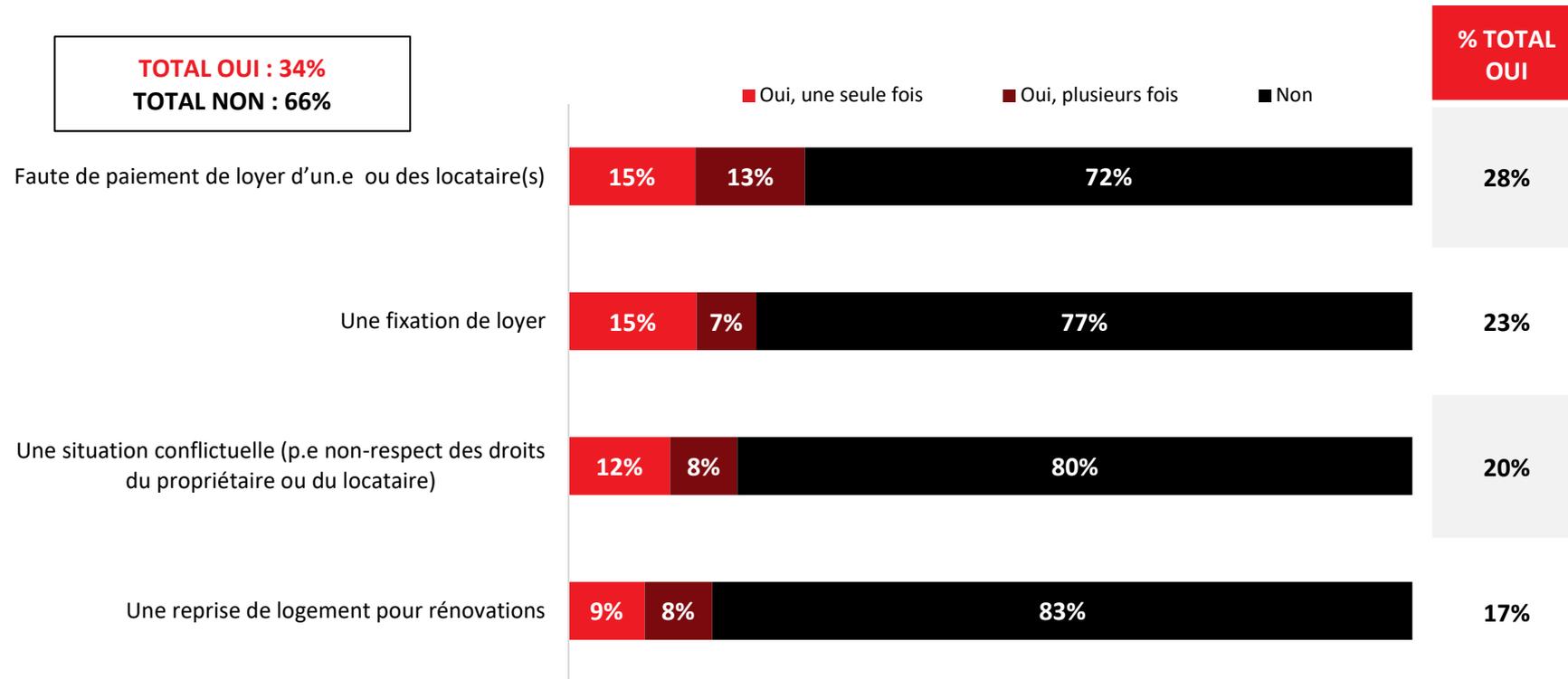
# PRÉSENCE AU TRIBUNAL POUR DIFFÉRENTS ENJEUX

QC13. Êtes-vous déjà allé au Tribunal administratif du logement (TAL – anciennement appelé la Régie du logement) pour...

Base: Tous les répondants (n=1 001)

**TOTAL OUI : 34%**  
**TOTAL NON : 66%**

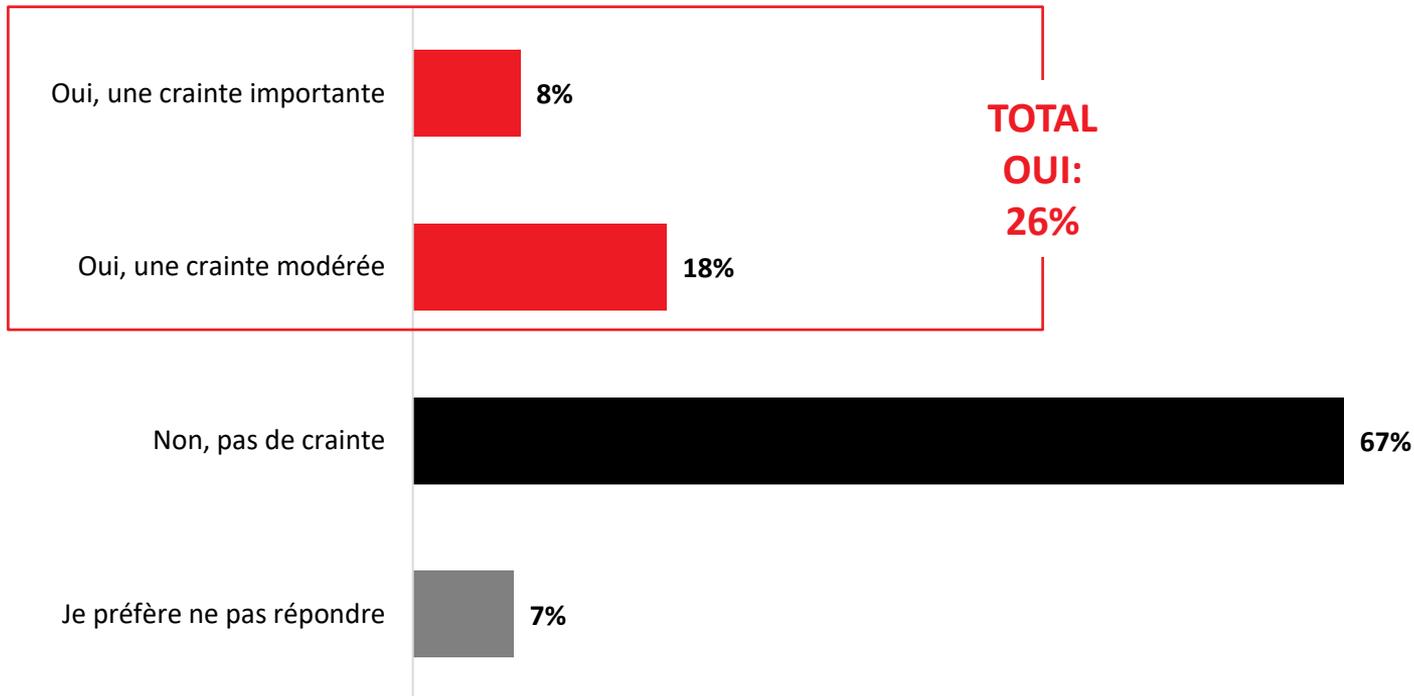
■ Oui, une seule fois    ■ Oui, plusieurs fois    ■ Non



# CRAINTE DE DEVOIR ALLER AU TRIBUNAL

QC14. Craignez-vous l'ouverture d'un dossier au Tribunal administratif du logement (TAL - anciennement appelé la Régie du logement) ?

Base: Tous les répondants (n=1 001)

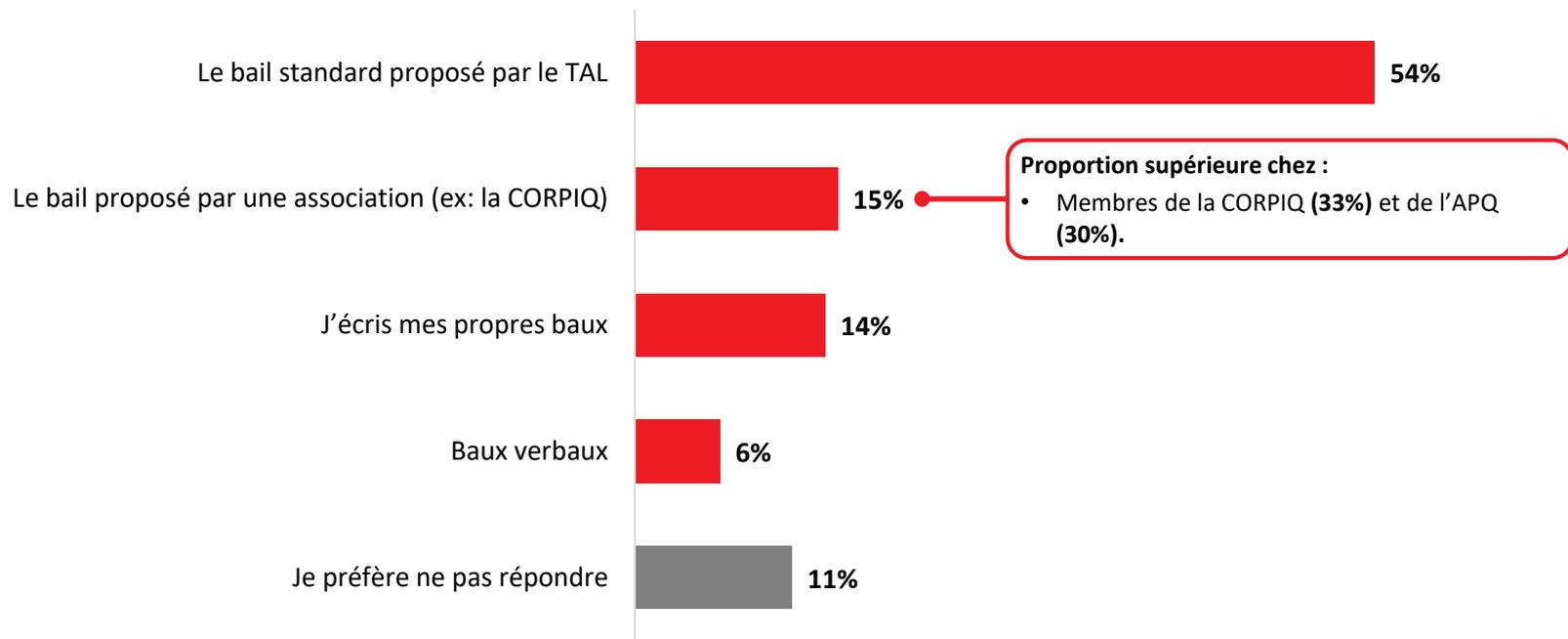


## 4. LE BAIL ET LA CLAUSE G

# FORMAT DES BAUX

## QD1. Quel format ou quel moyen utilisez-vous pour vos baux?

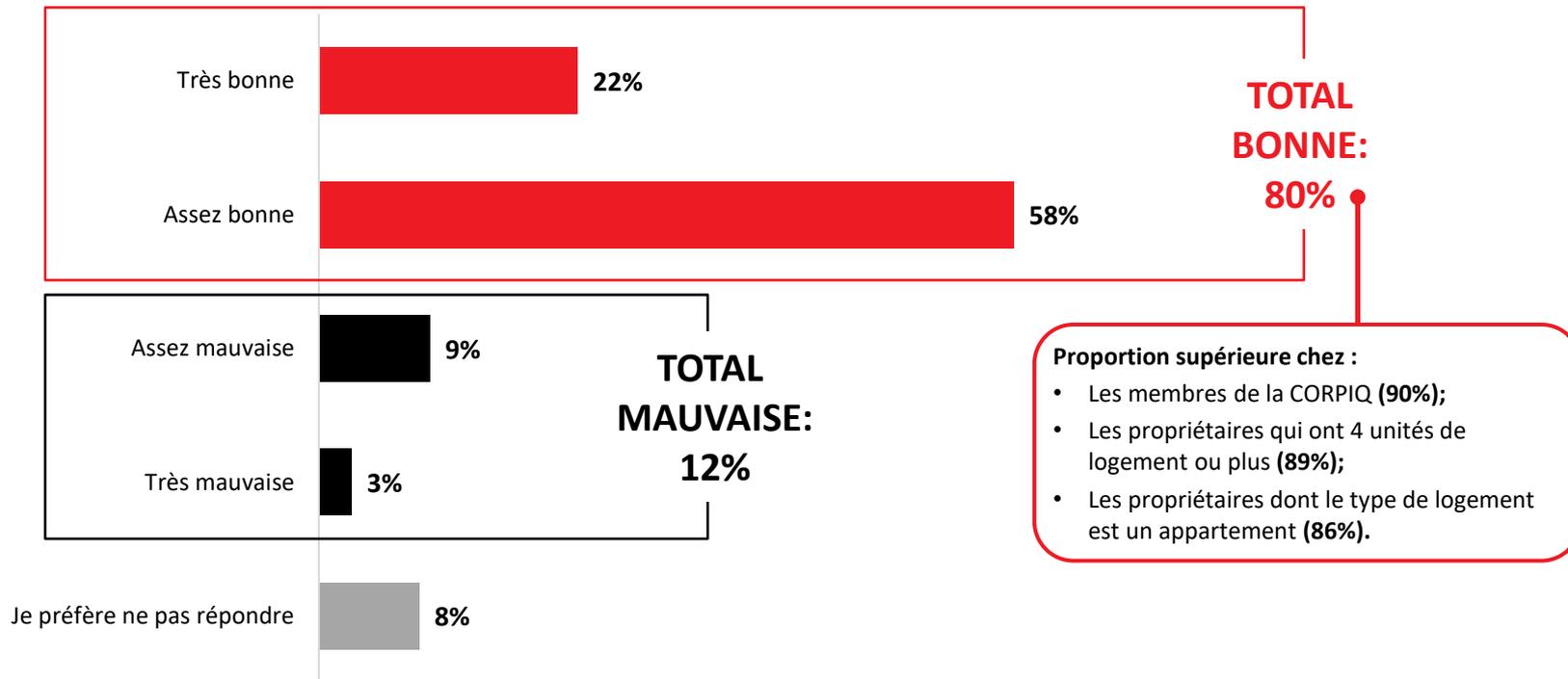
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# NIVEAU DE CONNAISSANCE DES CLAUSES DU BAIL

QD2. Quel est votre niveau de connaissance des clauses du bail?

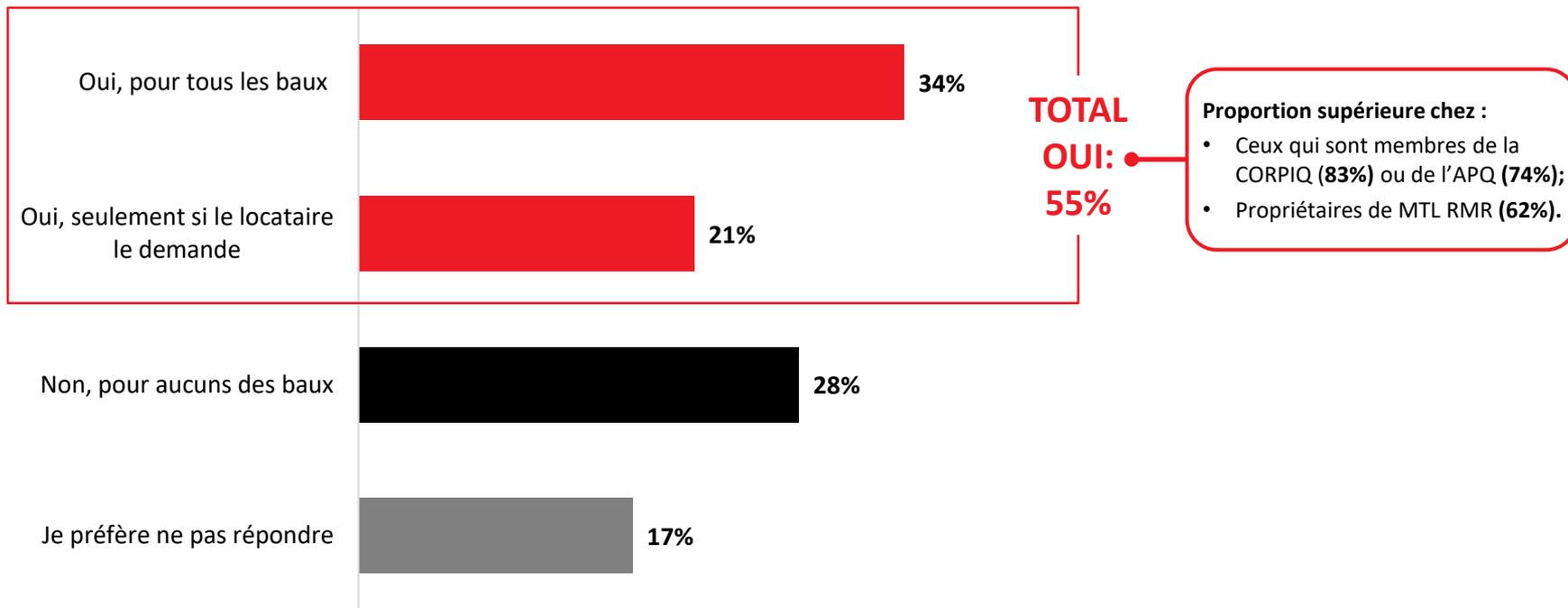
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# CLAUSE G SUR LE BAIL

**QD3. Remplissez-vous la clause G de votre bail (qui indique le prix le plus bas payé pour le logement au cours des douze derniers mois) ?**

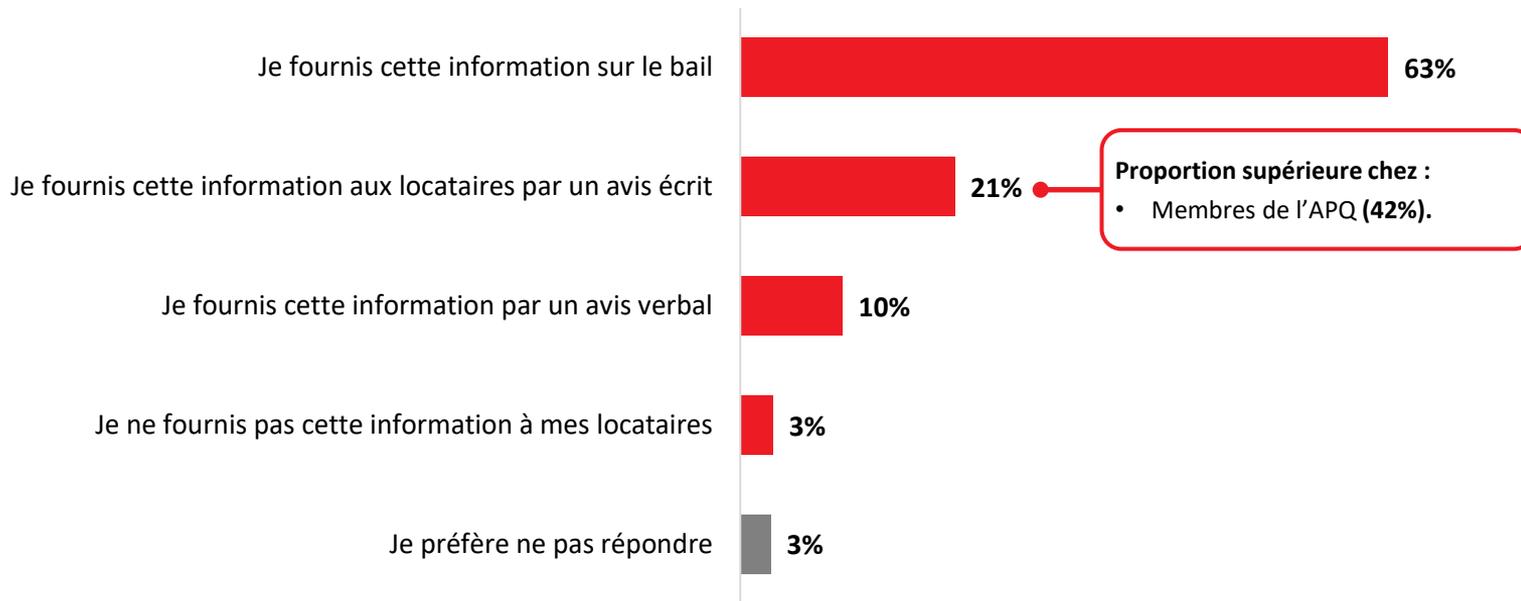
Base: Tous les répondants (n=1 001)



# COMMUNICATION DES INFORMATIONS DE LA CLAUSE G

QD3B: Comment fournissez-vous l'information de la clause G de votre bail (qui indique le prix le plus bas payé pour le logement au cours des douze derniers mois) à vos locataires ?

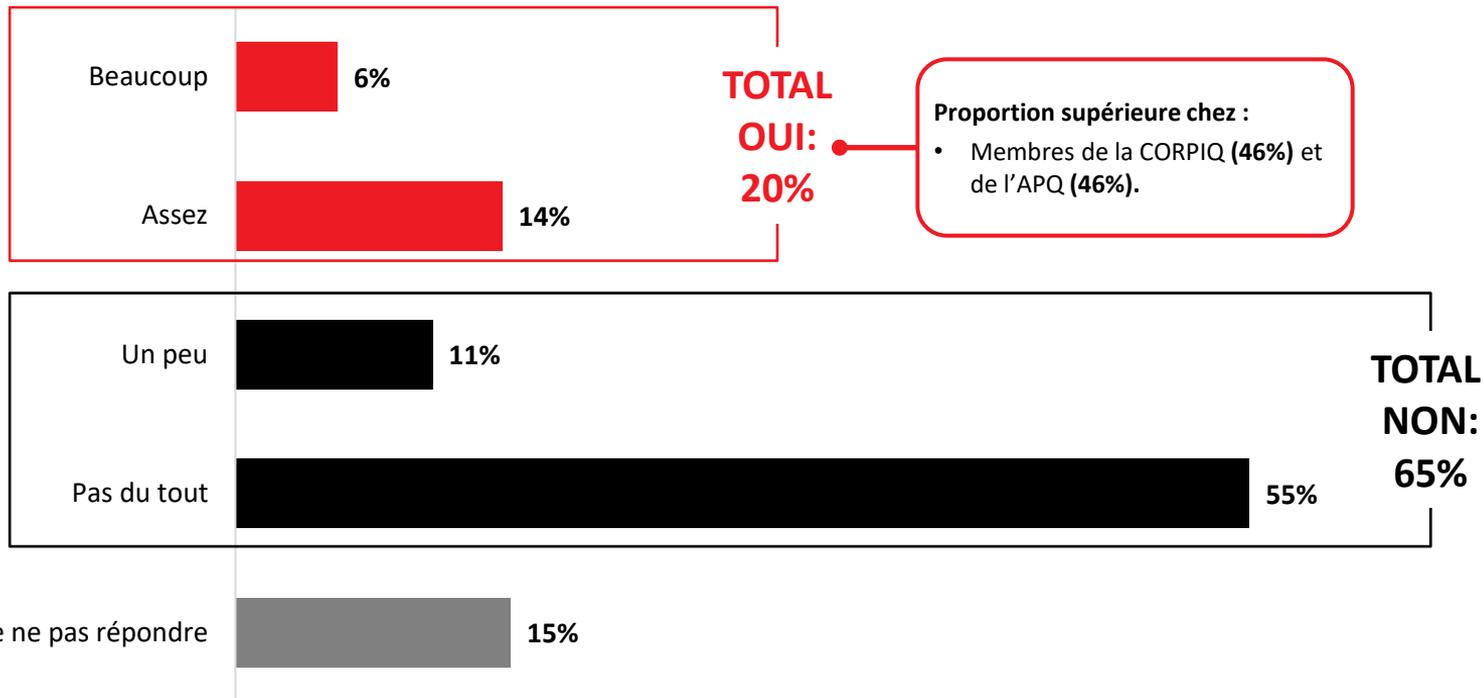
Base: Propriétaires qui remplissent la clause G sur les baux (n=570)



# TENSIONS EN RAISON DE LA CLAUSE G

QD4. Est-ce que l'obligation de renseigner la clause G du bail est une source de tension entre vous et vos locataires?

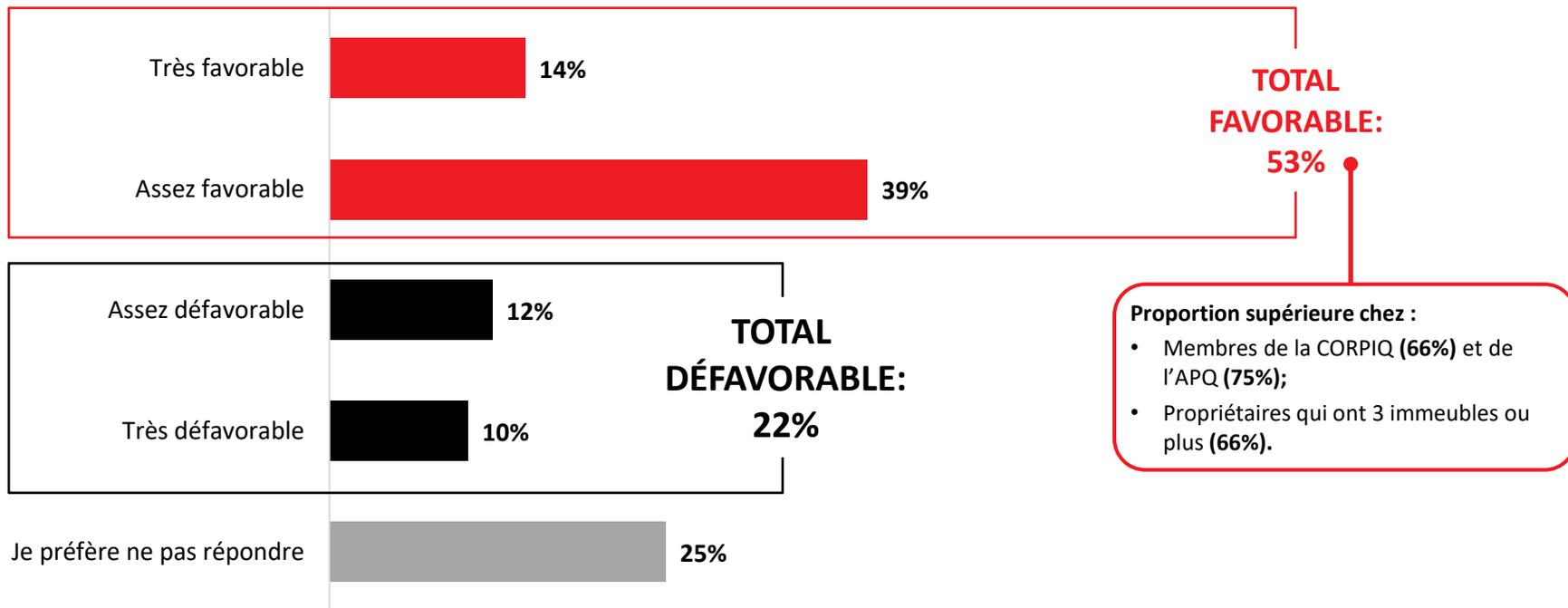
Base: Tous les répondants (n=1 001)

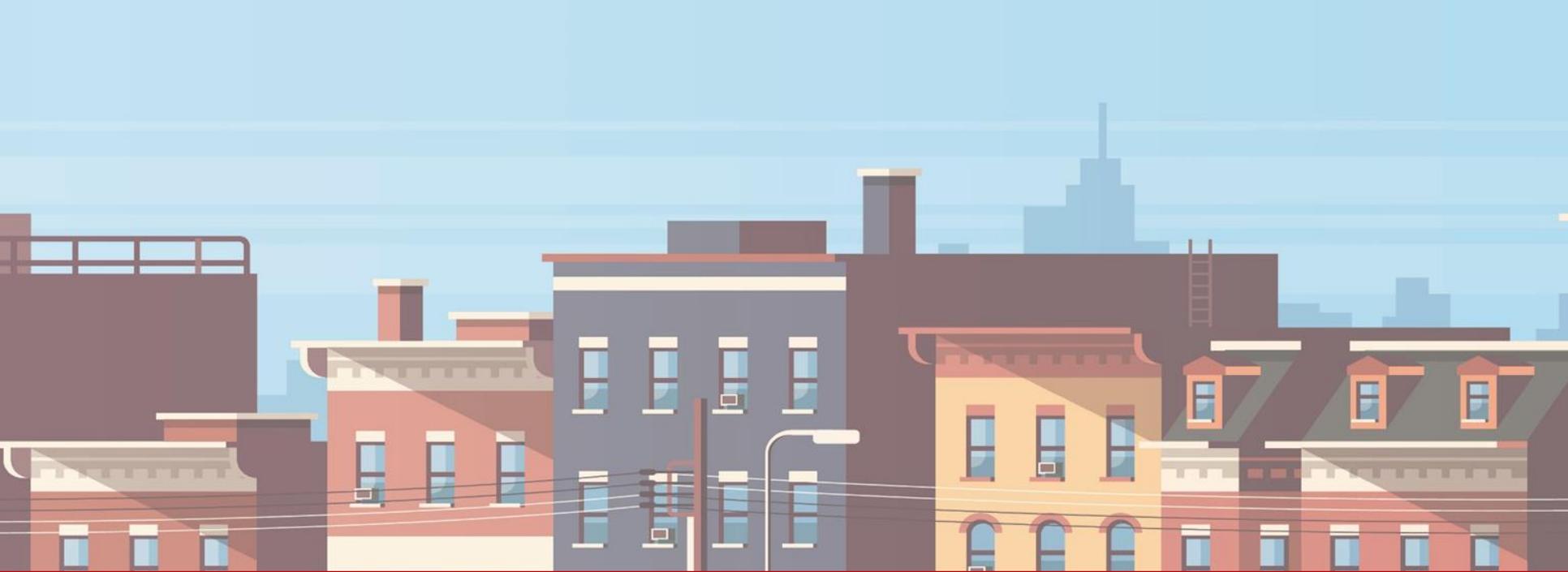


# SUPPORT POUR UN AUTRE MÉCANISME

QD5. La clause G du bail, où est indiquée le plus bas prix payé pour l'unité mise au cours des douze derniers mois, doit être renseignée par le locateur au moment de la signature du bail. Seriez-vous favorable à un autre mécanisme pour archiver les prix de location qui ne passerait pas par la clause G ?

Base: Tous les répondants (n=1 001)





ÉQUIPE



# ÉQUIPE

Pour plus d'information sur cette étude, veuillez contacter

**Guillaume Gingras**

Directeur de recherche

 [ggingras@leger360.com](mailto:ggingras@leger360.com)

 514-982-2464

## Équipe projet

**Émilie Cyr**, Directrice de contenu

**Marc-Étienne Laflamme**, Analyste de recherche

**Guillaume Gingras**, Directeur de recherche

**Sylvain Gauthier**, Vice-Président Communication et Affaires Publiques

## NOS SERVICES

- **Léger**  
Recherche marketing et sondage
- **Léger MetriCX**  
Services-conseils en expérience client
- **Léger Analytique (LEA)**  
Analyse de modélisation de données
- **Léger Opinion (LEO)**  
Gestion de panel
- **Léger Communauté**  
Gestion de communautés en ligne
- **Léger Numérique**  
Stratégie numérique et expérience utilisateur
- **Recherche internationale**  
Worldwide Independent Network (WIN)

**600**  
EMPLOYÉS



**185**  
CONSULTANTS



**8**  
BUREAUX

MONTRÉAL | QUÉBEC | TORONTO | WINNIPEG  
EDMONTON | CALGARY | VANCOUVER | PHILADELPHIE

# NOTRE ENGAGEMENT QUALITÉ



Léger est membre du [Conseil de recherche et d'intelligence marketing canadien \(CRIC\)](#), l'association officielle de l'industrie des études de marché, des sondages et de l'intelligence marketing.



Léger est membre d'[ESOMAR](#) (European Society for Opinion and Market Research), l'association mondiale des professionnels des enquêtes d'opinion et des études marketing. À ce titre, Léger s'engage à appliquer le [code international ICC/ESOMAR](#) des études de marché, études sociales et d'opinion et de l'analytique des données.



Léger est aussi membre d'[Insights Association](#), l'association américaine pour la recherche marketing et l'analytique.

# Leger

*Comprendre le monde*

