

Rapport du sondage Léger 2026

Introduction

Pour la quatrième année consécutive, Vivre en Ville, en collaboration avec Léger, rend public des données inédites dans le cadre de son étude sur le marché locatif, la plus grande dans l'histoire du Québec. Prenant en compte les dernières vagues de déménagement, **ce sont les données les plus récentes disponibles qui permettent de prendre la pleine mesure de l'ampleur et de la persistance de la crise de l'habitation.**

La question se pose: sommes-nous aux débuts d'une nouvelle normalité?

Contexte et méthodologie

Comment?

Un sondage web a été réalisé auprès de **5 504 locataires du Québec** âgés de 18 ans ou plus et pouvant s'exprimer en français ou en anglais. Les répondants ont été sélectionnés aléatoirement à partir du panel web LEO de Léger, le plus important panel représentatif de la population québécoise.

Quand?

Les données ont été collectées du **3 au 24 juin 2026.**

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 probabiliste de 5 504 répondants est de +/-1,3%, et ce, 19 fois sur 20.**

Pondération

Afin de redresser les potentiels déséquilibres et de rendre l'échantillon représentatif de la population étudiée, les résultats ont été pondérés en fonction du sexe, de l'âge, de la langue maternelle, de la scolarité, de la région de résidence ainsi que de la présence d'enfant(s) dans le ménage.

Faits saillants

79%

des locataires québécois indiquent que leur propriétaire n'a pas rempli la clause G (34 %) ou ne savent pas si elle a été remplie (45 %).

Résultats stables depuis 2023.

56%

des logements locatifs sur le marché québécois ont un loyer de 1100\$ et moins, comparativement à 75% en 2023: **une chute de 19%.**

82%

des locataires acceptent de partager leurs données de loyer au Registre des loyers de Vivre en Ville

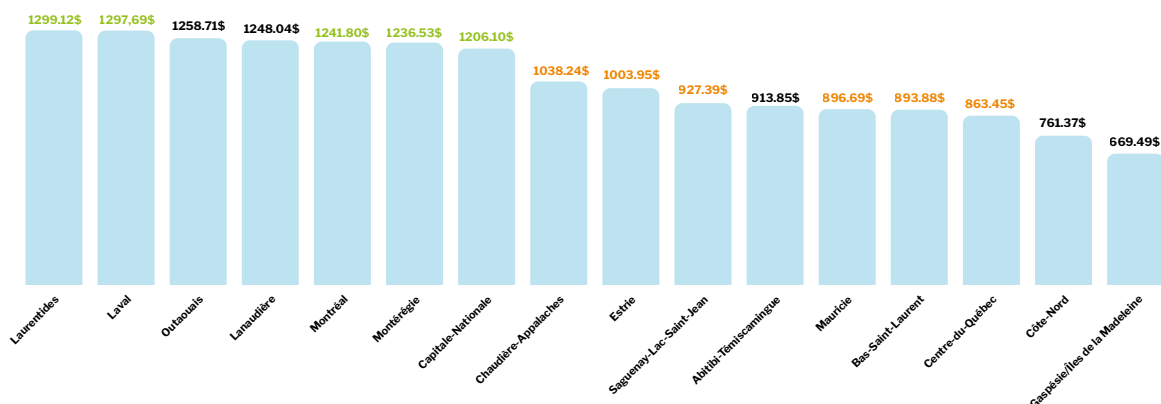
8%

des locataires sont déjà allés au TAL (tribunal administratif du logement) pour une fixation de loyer.

1169,50\$

représente le montant moyen payé par les locataires québécois pour leur logement. Il s'agit d'une hausse de 26% depuis 2023 (2023 : 926 \$, 2024 : 1 001 \$, 2025 : 1 075 \$).

Montant moyen pour un loyer 2026 – Détail par région



21%

Un locataire sur cinq (21%) pense avoir les moyens de devenir propriétaire au cours des 5 prochaines années, un résultat similaire à celui de 2025 (22%).

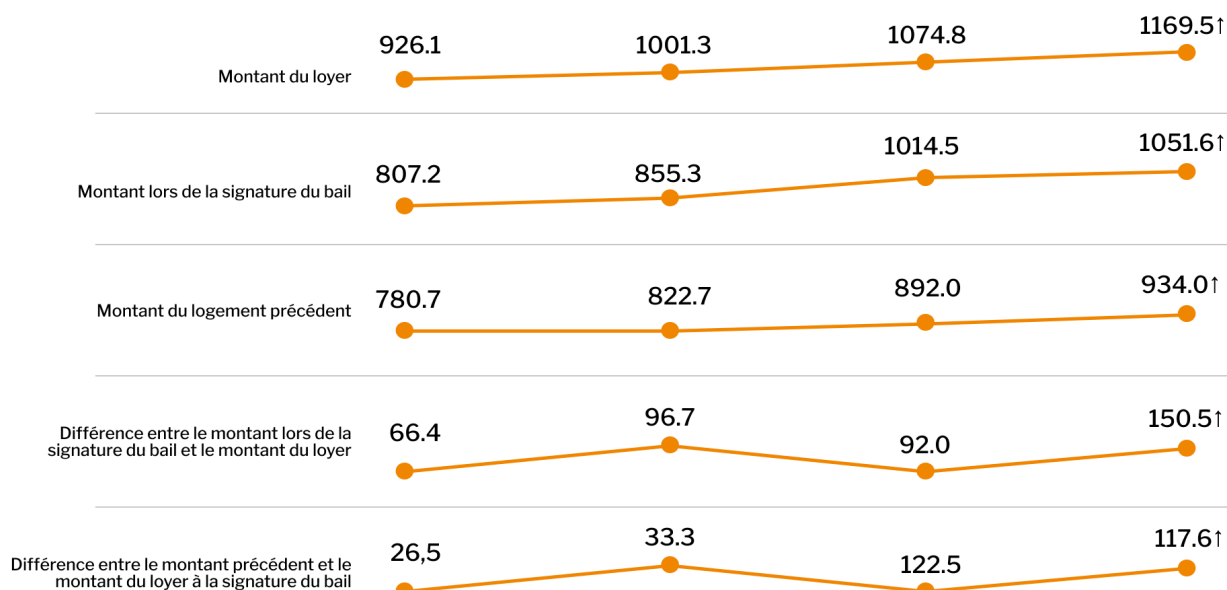
21%

a eu de la difficulté à payer son loyer en 2026

- 13% ont vécu cette situation à plusieurs reprises
- 34% chez les familles monoparentales
- **49% chez les personnes ayant déjà vécu une situation d'itinérance**

↳ Cette difficulté à payé le loyer est cependant relativement similaire dans toutes les tranches de revenu

Loyer et évolution des coûts



Difficulté à payer son loyer – Détail par région

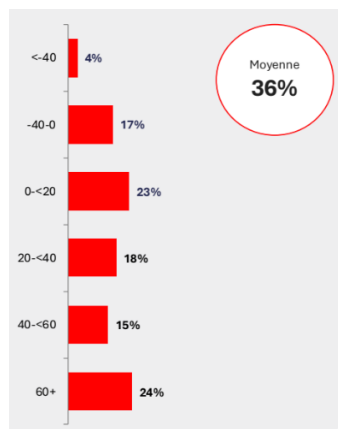
	Total	Région – détail																
		Bas-Saint-Laurent	Saguenay-Lac-Saint-Jean	Capitale-Nationale	Mauricie	Estrie	Montréal	Outaouais	Abitibi-Témiscamingue	Côte-Nord	Nord-du-Québec	Gaspésie/Îles-de-la-Madeleine	Chaudière-Appalaches	Laval	Lanaudière	Laurentides	Montréal	Centre-du-Québec
n =	5 504	102	158	741	218	365	1 476	164	51	21*	4*	32	286	180	315	369	834	188
Total Oui	21%	20%	21%	16%	14%	15%	22%	26%	18%	10%	-	22%	21%	13%	21%	23%	23%	28%
Oui, une seule fois	8%	7%	10%	7%	7%	5%	6%	8%	5%	8%	-	13%	9%	3%	3%	11%	10%	12%
Oui, plus d'une fois	13%	13%	11%	9%	7%	10%	15%	18%	13%	3%	-	9%	12%	10%	18%	12%	13%	16%
Non	78%	77%	79%	82%	82%	85%	76%	71%	74%	82%	-	75%	77%	86%	77%	76%	76%	71%
NSP/Refus	2%	2%	1%	2%	4%	0%	2%	2%	8%	7%	-	2%	2%	1%	2%	1%	1%	1%

*Échantillon de petite taille (n<30); ces données sont présentées à titre indicatif seulement et doivent être analysées avec précaution ou ne sont pas présentées dû à la taille trop faible de l'échantillon (n<10) .

Durée de la location – Selon le profil des locataires

	Total	Bail signé		Clause G remplie		État du logement		Type de propriété				Montant du loyer					
		Oui	Non	Oui	Non	Bon	Mauvais	Appart.	Maison	Maison de chambre	Copropriété	Autres	Moins de 500\$	500\$ à 749\$	750\$ à 999\$	1000\$ à 1249\$	1250\$ et plus
n=	5 504	4 975	474	1 233	1 813	5 008	465	4 425	551	50	215	263	251	765	1 171	965	1 860
Moins d'un an	12%	12%	17%	14%	11%	13%	9%	12%	11%	36%	13%	8%	15%	10%	6%	10%	19%
1 à 3 ans	27%	27%	28%	33%	25%	27%	24%	27%	25%	31%	30%	30%	21%	18%	17%	28%	39%
4 à 7 ans	28%	29%	21%	25%	30%	29%	27%	29%	27%	17%	35%	20%	19%	25%	31%	31%	29%
8 à 14 ans	17%	18%	13%	13%	17%	17%	19%	18%	15%	8%	13%	22%	22%	19%	25%	18%	10%
15 ans et plus	15%	14%	21%	14%	17%	14%	21%	14%	23%	8%	9%	19%	23%	27%	21%	12%	3%

Différence entre le montant du loyer actuel et le montant du loyer du logement précédent



Cette année,

19%

des répondants indiquent que leur **plus longue durée d'occupation comme locataire a été de 1 à 3 ans**, une baisse par rapport à 2025 (21%). En contrepartie, la proportion de ceux dont la plus longue durée de location est de 8 à 14 ans augmente, passant de 23% à 26%.

La différence entre le montant du loyer à la signature du bail et le montant actuel du loyer à **augmenter de**

126,7%

depuis 2023. En 2026, les locataires restant dans leur logement subissent, au cours de leur occupation, **des augmentations de loyer représentant, en moyenne, 150,5\$.**

La situation est bien pire quand les ménages déménagent. En moyenne, **la différence entre le montant du loyer du logement précédent et celui à la signature** d'un nouveau bail est

4 fois

plus importante en 2026 qu'elle ne l'était en 2023.

En moyenne, les loyers sont

22%

plus chers lorsque les propriétaires sont une compagnie, plutôt que des particuliers ou une personne.

↳ Nous constatons une baisse significative de propriétaires qui sont des particuliers ou une personne depuis 2023 (56% en 2026 vs 62% en 2023, soit une baisse de 6%)