



Entretiens sur l'habitat – 26 mars 2013

Le marché locatif privé vu par les locataires et les propriétaires bailleurs du Québec

Société
d'habitation

Québec 

Le marché locatif privé vu par les locataires et les propriétaires bailleurs du Québec

**Résultats d'une enquête menée pour la
Société d'habitation du Québec en 2012**

Présentation par Odile Légaré, SHQ

préparée en collaboration avec Brigitte Beauvais, SHQ

Montréal, le 26 mars 2013

Le marché locatif privé vu par les locataires
et les propriétaires bailleurs du Québec

Société
d'habitation

Québec 

PLAN

- Contexte
- Méthodologie
- Limites de l'étude
- Résultats – Ménages locataires
- Résultats – Propriétaires bailleurs
- Conclusion

Contexte

- ❑ Enquête en 2001 : rapport produit par l'Institut national de recherche scientifique (INRS) et publié par la SHQ en 2002
- ❑ Plus récemment, préoccupations du gouvernement sur l'état du parc de logements locatifs
- ❑ Enquête de 2012 menée pour le compte de la SHQ et de la Ville de Montréal : résultats préliminaires publiés dans le numéro spécial du bulletin *Habitation Québec* de l'hiver 2013

Méthodologie

- ❑ Deux volets :
 - ménages
 - propriétaires bailleurs

- ❑ Territoire couvert : six régions métropolitaines de recensement (RMR) traitées en trois groupes :
 - Montréal
 - Québec
 - quatre autres RMR

Méthodologie

- ❑ Enquête téléphonique menée de février à juin 2012
- ❑ Ajustement méthodologique durant la cueillette
- ❑ Échantillon aléatoire des ménages :
 - 1 406 locataires
 - 555 propriétaires occupants
 - 352 copropriétaires

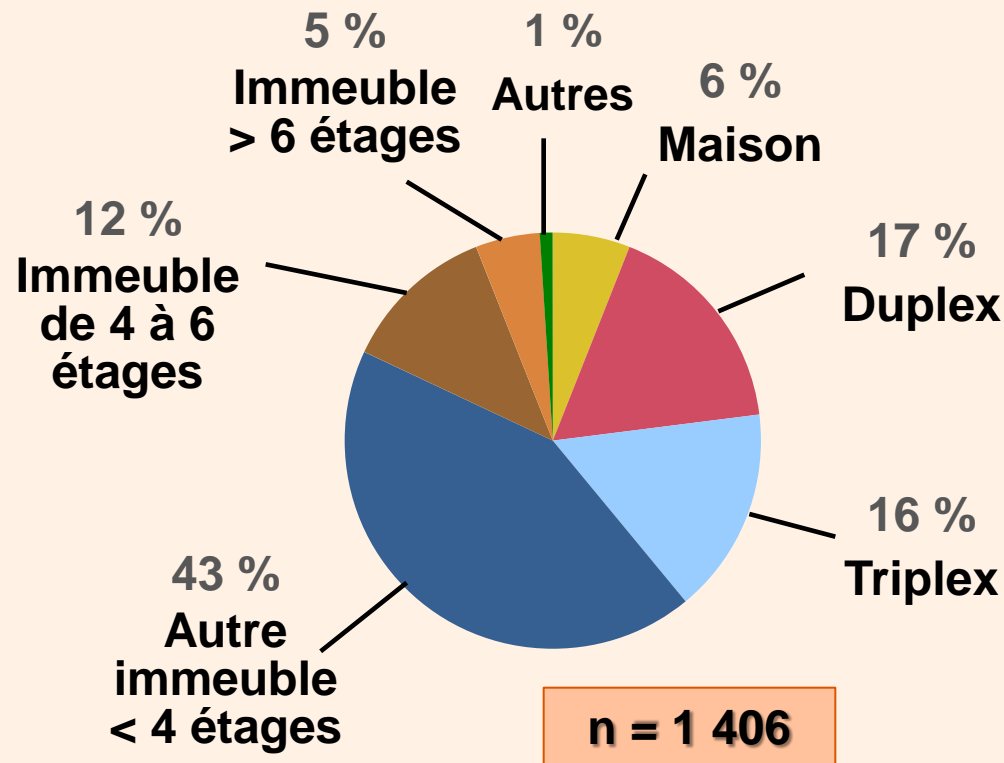
Limites de l'étude

- ❑ Taux global de réponse de 40 %
(3 327 entrevues / 8 337 personnes rejointes)
- ❑ 1 406 ménages locataires : marge d'erreur de 4,0 % pour la RMR de Montréal et de 4,9 % pour les cinq autres RMR, niveau de confiance de 95 %
- ❑ 1 014 propriétaires bailleurs : on ne peut généraliser en attribuant à tous les propriétaires bailleurs les réponses obtenues

Résultats – Ménages locataires

Le parc locatif privé dans les RMR

Majorité de petits immeubles et de plex



Le marché locatif privé vu par les locataires
et les propriétaires bailleurs du Québec

Société
d'habitation

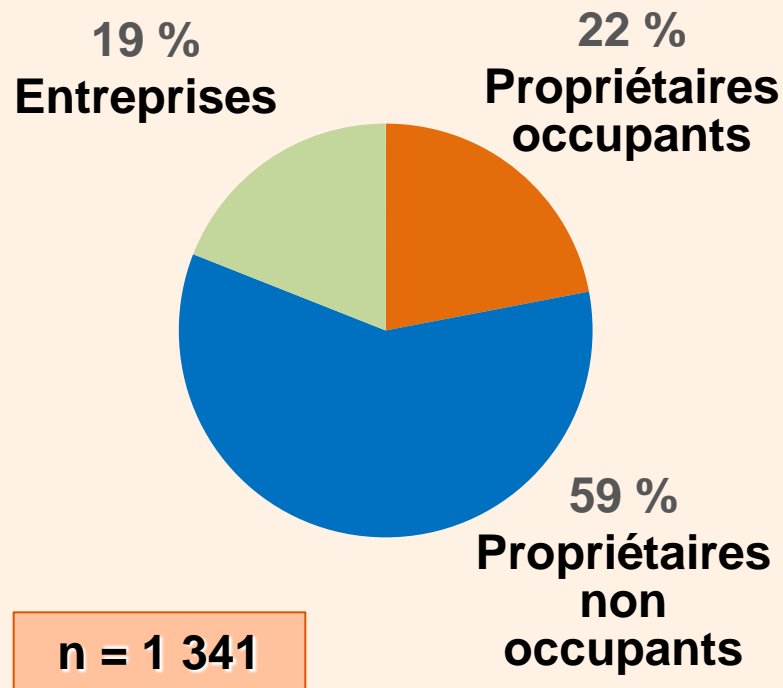
Québec



Résultats – Ménages locataires

Leur propriétaire

Un locataire sur cinq habite le même immeuble que son propriétaire



Le marché locatif privé vu par les locataires
et les propriétaires bailleurs du Québec

Société
d'habitation

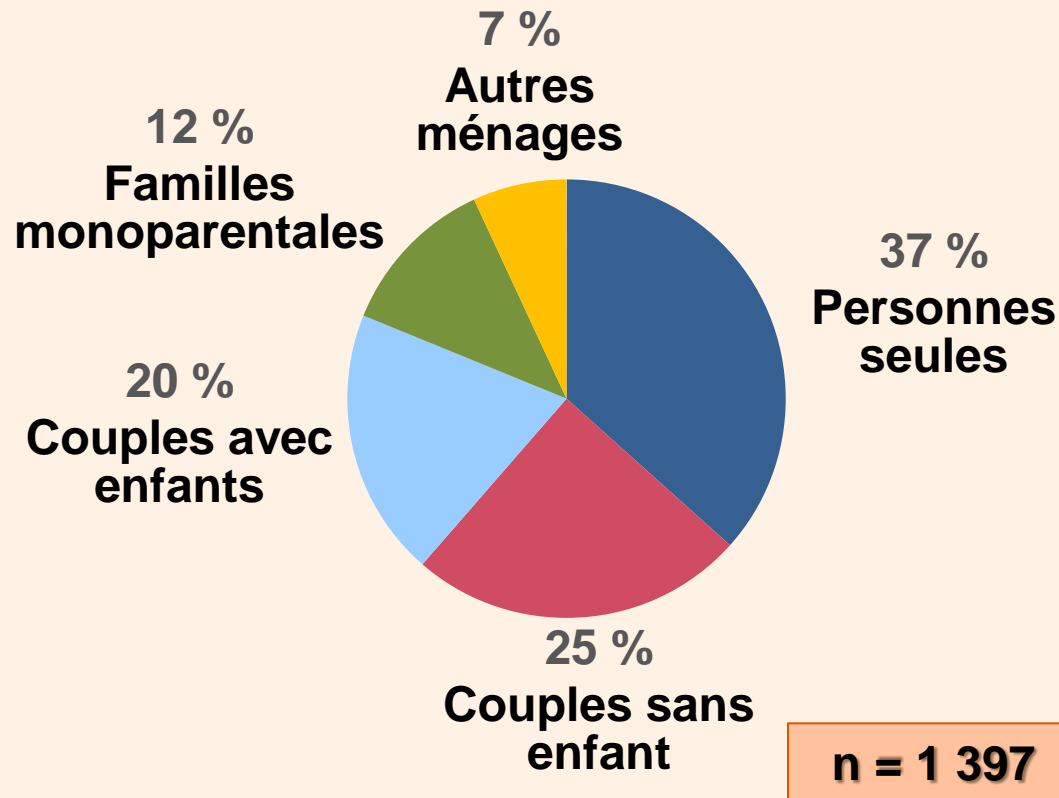
Québec



Résultats – Ménages locataires

Le type de ménage

Surtout des personnes seules et des familles avec enfants

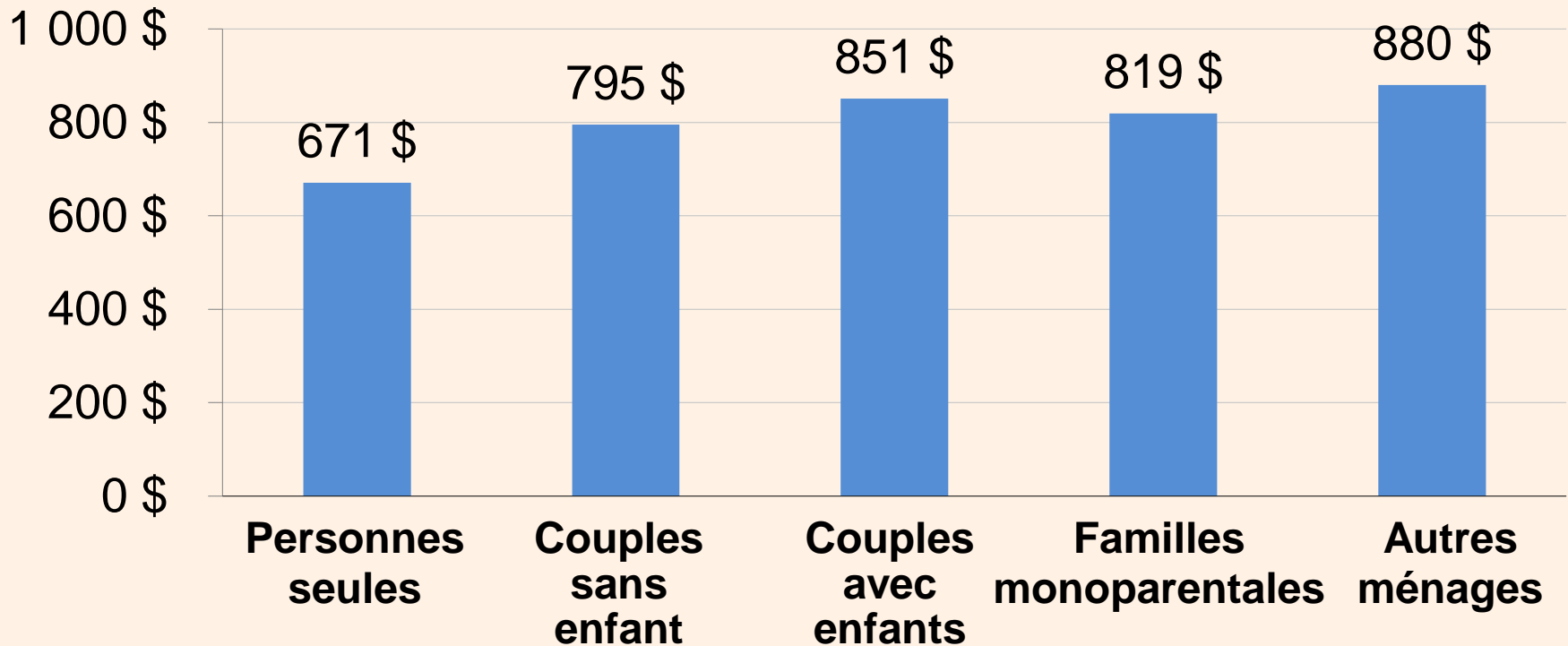


Le marché locatif privé vu par les locataires
et les propriétaires bailleurs du Québec

Résultats – Ménages locataires

Le loyer standardisé avec services

Moyenne par type de ménage, toutes les RMR



Le marché locatif privé vu par les locataires
et les propriétaires bailleurs du Québec

Société
d'habitation

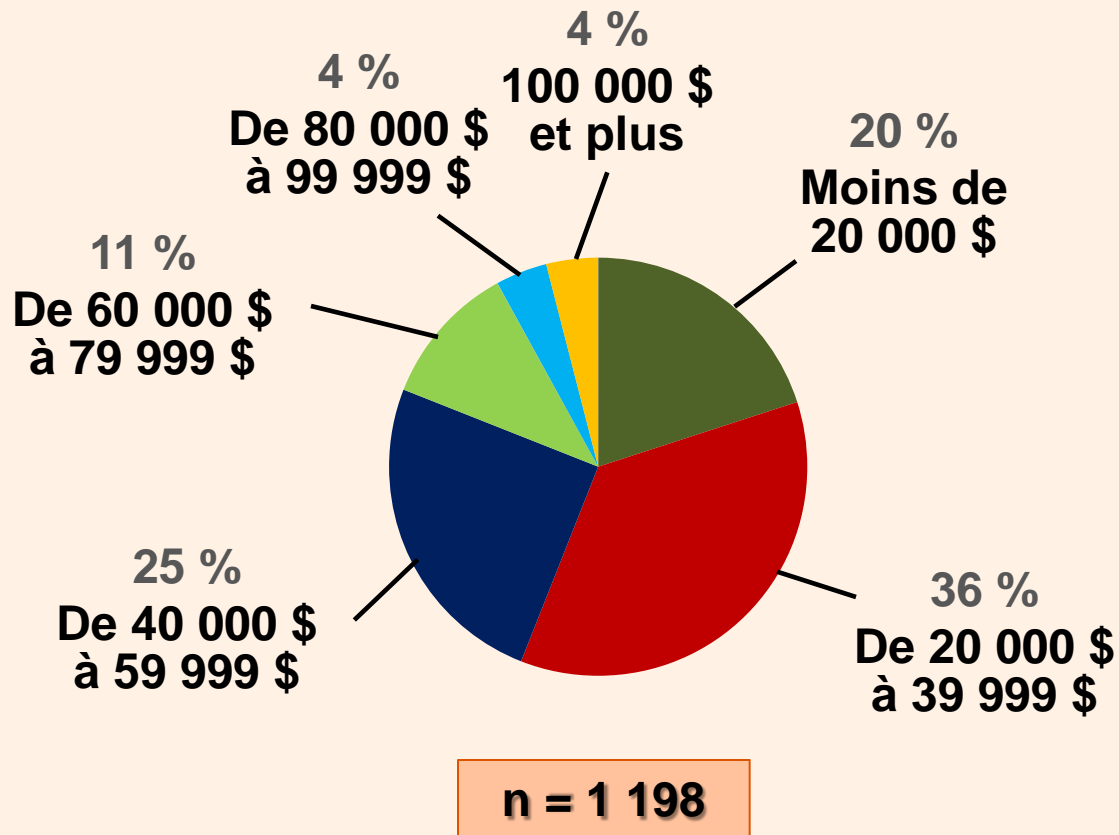
Québec



Résultats – Ménages locataires

Le revenu des ménages

La majorité gagne moins de 40 000 \$ par an



Le marché locatif privé vu par les locataires
et les propriétaires bailleurs du Québec

Société
d'habitation

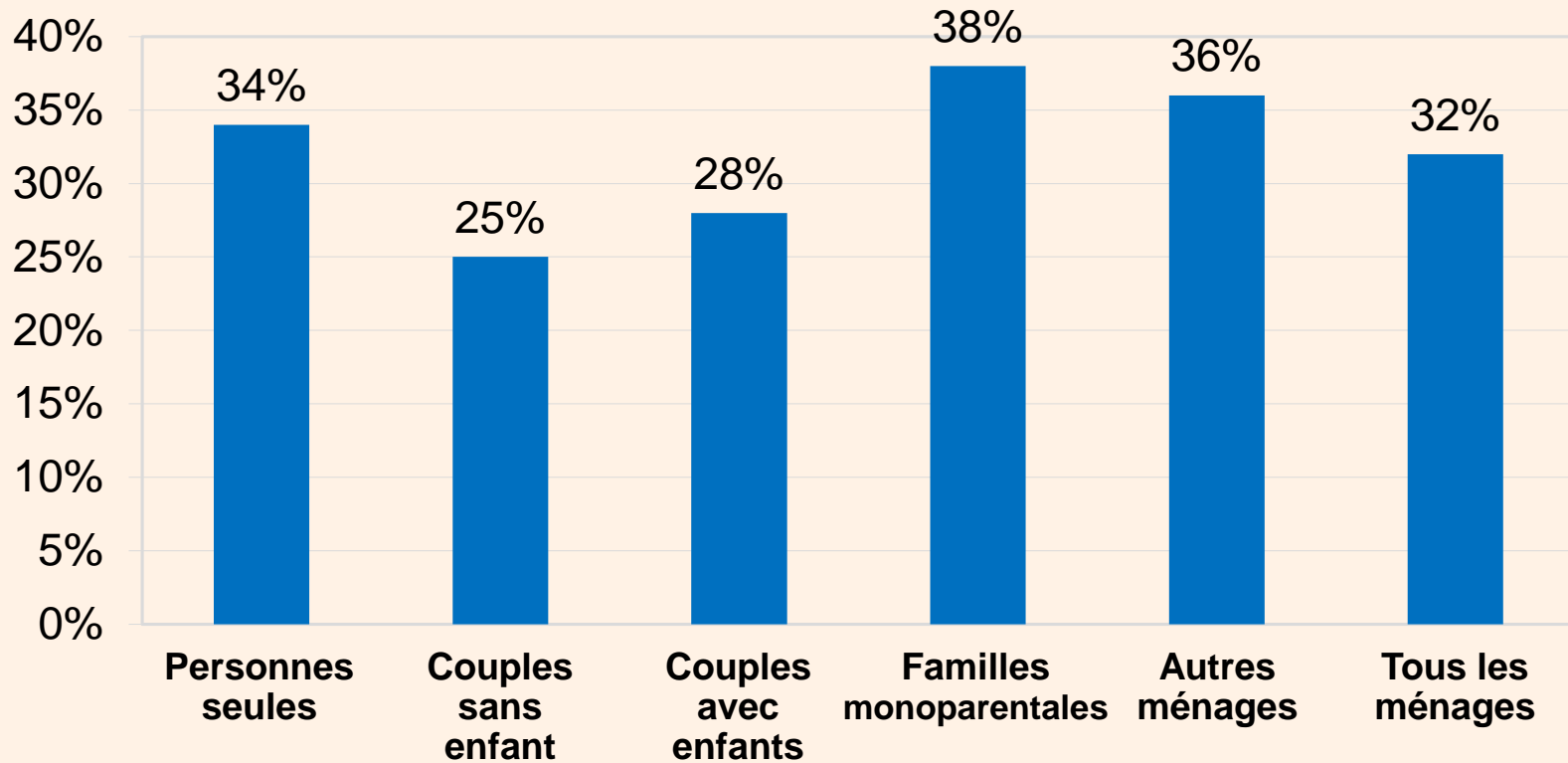
Québec



Résultats – Ménages locataires

Le taux d'effort moyen des locataires

Des familles monoparentales fort sollicitées



Taux d'effort approximatif basé sur le loyer standardisé avec services et sur l'estimation du revenu à partir des points milieux des catégories

Le marché locatif privé vu par les locataires
et les propriétaires bailleurs du Québec

Société
d'habitation

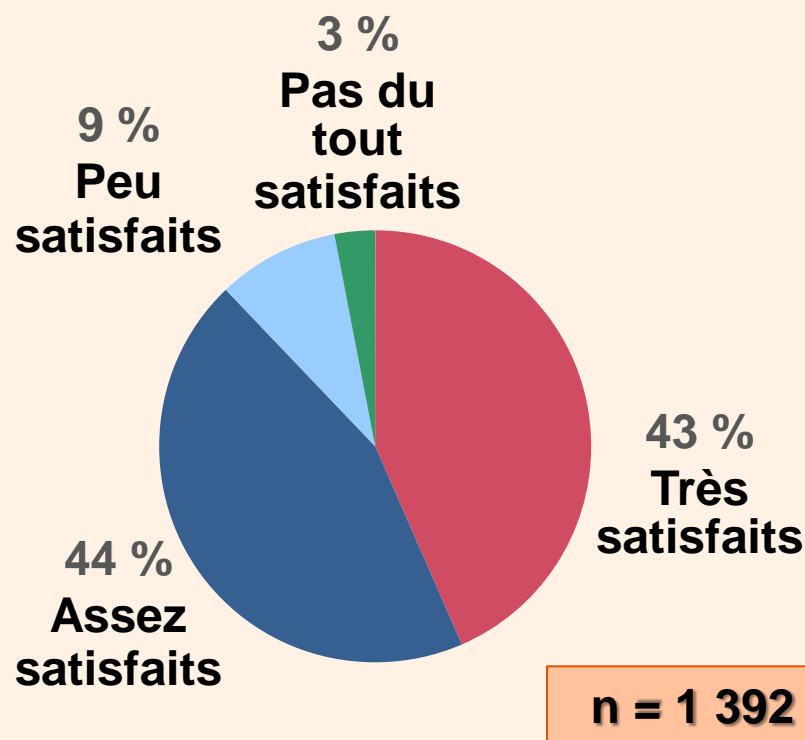
Québec



Résultats – Ménages locataires

Satisfaction relative au logement

9 % sont peu satisfaits et 3 % ne sont pas du tout satisfaits



Le marché locatif privé vu par les locataires
et les propriétaires bailleurs du Québec

Société
d'habitation

Québec



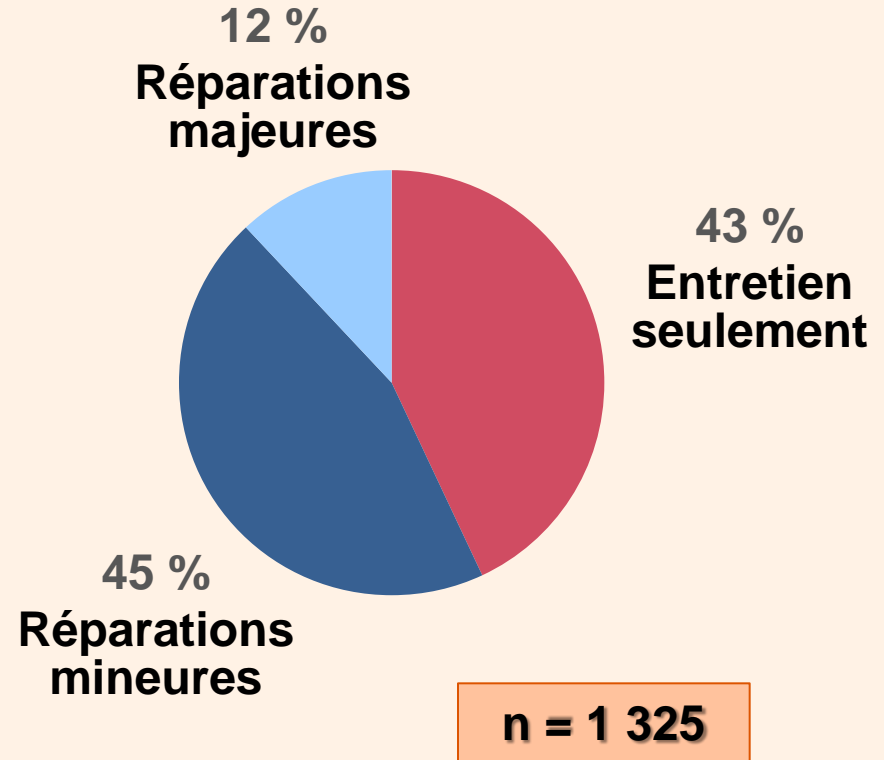
Résultats – Ménages locataires

État des logements selon les locataires

Détérioration par rapport à 2006

En 2006 (recensement) :

- réparations majeures, 9 %
- réparations mineures, 27 %



Le marché locatif privé vu par les locataires
et les propriétaires bailleurs du Québec

Société
d'habitation

Québec

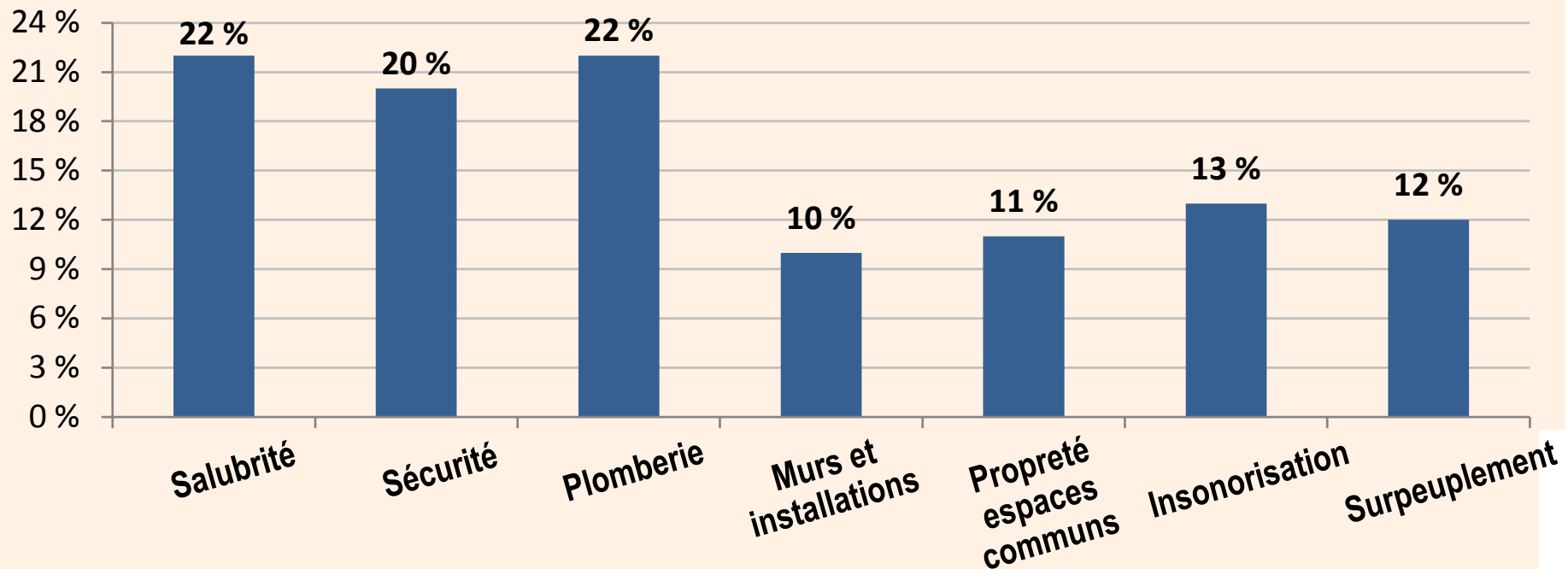


Problèmes potentiels liés au logement

- ❑ Salubrité (quatre questions)
- ❑ Sécurité (sept questions)
- ❑ Plomberie (quatre questions)
- ❑ Murs et installations (cinq questions)
- ❑ Propreté des espaces communs (trois questions)
- ❑ Insonorisation (une question)
- ❑ Surpeuplement (nombre de personnes et de chambres)

Résultats – Ménages locataires

Problèmes potentiels liés au logement



Le marché locatif privé vu par les locataires
et les propriétaires bailleurs du Québec

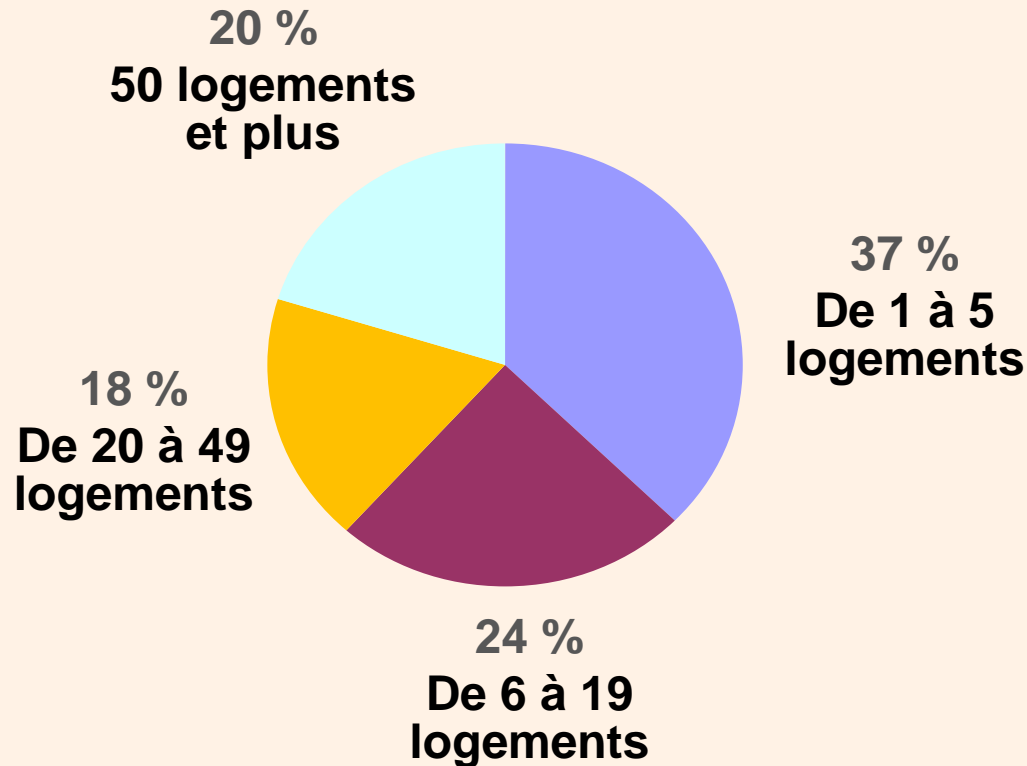
Société
d'habitation

Québec



Résultats – Propriétaires bailleurs

Nombre de logements possédés



Le marché locatif privé vu par les locataires
et les propriétaires bailleurs du Québec

Société
d'habitation

Québec 

Résultats – Propriétaires bailleurs

Perceptions des répondants quant au marché : situation depuis les cinq dernières années et projets d'investissement

Des propriétaires souhaitant le demeurer



Qualité de la clientèle	17 %	62 %	21 %
Roulement des locataires	12 %	68 %	20 %
Rentabilité perçue	24 %	52 %	24 %
Logements futurs	24 %	69 %	7 %

Le marché locatif privé vu par les locataires
et les propriétaires bailleurs du Québec

Société
d'habitation

Québec 

Conclusion

- ❑ L'enquête de 2012 explore plus à fond la question de l'état des logements que celle qu'a menée l'INRS en 2001
- ❑ Les locataires des RMR sont en grande majorité satisfaits de leur logement
- ❑ Les familles monoparentales, les ménages multifamiliaux ou non familiaux mais aussi les personnes seules fournissent en moyenne un important effort financier pour se loger

Conclusion

- ❑ Selon les locataires, l'état des logements serait moins bon qu'au moment du recensement de 2006
- ❑ Les répondants propriétaires bailleurs semblent moins optimistes qu'en 2001, en ce qui concerne le marché, mais une majorité d'entre eux entendent demeurer propriétaires
- ❑ La SHQ poursuivra l'exploitation des données obtenues lors de l'enquête de 2012



BÂTISSONS
ENSEMBLE
DU MIEUX-VIVRE
www.habitation.gouv.qc.ca

Merci de votre attention.