

Les loyers explosent

Enquête sur le prix des logements à louer au Québec



INTRODUCTION

Pour une deuxième année consécutive, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) a compilé plusieurs dizaines de milliers d'annonces de logements à louer sur le site Kijiji. L'an dernier, nous parlions de la flambée des loyers en raison de la hausse fulgurante des prix des logements¹. Depuis, la situation est loin de s'être améliorée au Québec. Au contraire, il convient désormais de parler d'une réelle explosion des loyers partout à travers la province.

Les données officielles sur les loyers publiées chaque année par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ne donnent pas l'heure juste. En se fiant aux données de la SCHL de 2020 pour la province du Québec, le loyer moyen d'un quatre et demi (2 chambres à coucher) est de 856\$ par mois. Il va sans dire que ce prix ne correspond pas du tout à la situation des logements à louer. C'est pour cette raison que le RCLALQ a entrepris la démarche de compiler les loyers à louer pour mieux rendre compte de la réalité des locataires qui sont à la recherche d'un logement.

¹ En 2020, 60 987 annonces ont été récoltées entre le 21 février et le 27 mai 2020 sur le site Kijiji.

Ayant effectué cette compilation deux années consécutives, nous sommes en mesure de mieux saisir l'évolution du prix des logements à louer. Les résultats qui suivent sont sans équivoque : entre 2020 et 2021, les loyers des logements à louer ont littéralement explosé! Il ne fait aucun doute que cette explosion des loyers est en partie reliée aux taux d'inoccupation qui sont très faibles dans la plupart des régions du Québec. Pour la province, le taux d'inoccupation est de 2,5%, soit en deçà du taux d'équilibre de 3%. Plusieurs villes sont particulièrement touchées par la rareté des logements : Alma (0,9%), Gatineau (1,6%), Granby (0,2%), Joliette (0,4%), Mont-Laurier (0,7%), Rimouski (0,9%), Sherbrooke (1,3%), St-Hyacinthe (0,6%), Trois-Rivières (1,3%). Qui dit rareté des logements dit augmentations de loyer plus importantes. Les propriétaires profitent de cette rareté en augmentant rapidement les loyers, sachant qu'ils pourront facilement relouer leur logement à fort prix.

Le système québécois qui encadre les hausses de loyer est ainsi fait qu'il est très facile pour les propriétaires d'augmenter abusivement leur loyer. Les locataires qui signent un nouveau bail n'ont aucun moyen de savoir si le montant inscrit à la section G de leur bail (l'ancien loyer payé) est véridique...

et encore faut-il qu'il y soit inscrit. C'est donc lors des changements de locataires que surviennent d'importantes augmentations de loyer, qui atteignent souvent plusieurs centaines de dollars. Les hausses abusives de loyer surviennent également lors du renouvellement des baux puisque rien n'oblige les propriétaires à respecter les taux d'augmentation suggérés par le Tribunal administratif du logement (TAL). C'est justement là où le bât blesse : ces taux sont suggérés plutôt qu'être obligatoires. Or, beaucoup de locataires craignent de contester leur augmentation de loyer pour diverses raisons, notamment par peur de représailles.

Il va sans dire que l'explosion des loyers qui sévit au Québec depuis plusieurs années contribue à l'appauvrissement

des ménages locataires. Selon les données de Statistique Canada, 34% des ménages locataires québécois accordent plus de 30% de leur revenu pour se loger. La situation est encore pire pour 14% des locataires qui consacrent plus de 50% de leur revenu au loyer, ce qui correspond à près de 200 000 ménages locataires. Pour ces ménages, une augmentation de loyer signifie devoir couper dans leurs autres besoins essentiels.

Pour la réalisation de cette enquête, le RCLALQ a récolté 57 634 annonces de logement à louer sur le site Kijiji entre le 30 janvier 2021 et le 13 mai 2021. Pour en savoir plus sur la méthodologie, veuillez vous référer aux annexes.



RÉSULTATS

Les chiffres obtenus par le biais de notre enquête sur le site Kijiji sont sans équivoque : les loyers explosent dans l'ensemble des régions du Québec. Nous exposerons nos résultats en deux temps. D'abord, en comparant nos données de 2021 avec celles de l'année dernière. Cela nous permettra de voir l'évolution des annonces de logement entre 2020 et 2021 au Québec. Ensuite, nous comparerons nos résultats aux données de la SCHL afin de voir les différences de prix entre les logements à louer et ceux déjà loués.

2021 VS 2020

Les prix moyens des logements à louer par régions métropolitaines de recensement (RMR) sont présentés au tableau 1. Selon nos échantillons, le loyer moyen d'un logement à louer est de 1302\$ dans la **RMR de Montréal**, soit 8% de plus que l'an passé. Les écarts sont encore plus prononcés pour les 4 et demi (11%) et les grands logements (15%). Les locataires doivent désormais s'attendre à payer respectivement 1349\$ et 1716\$ par mois pour ces types de logements. Ces hausses marquées surviennent dans un contexte où les taux d'inoccupation ont presque doublé dans la dernière année pour la RMR de Montréal (passant de 1,5% à 2,7%), comme quoi la situation est encore très loin d'être à l'avantage des locataires. Les logements disponibles sur le marché en 2021 sont très chers et sont loin de répondre aux besoins des ménages locataires à faible et modeste revenus.

Les hausses sont moins importantes pour la **RMR de Québec**, mais sont tout

de même significatives dans certains quartiers. Pour cette région, les logements à louer affichent un loyer moyen qui est de 4% plus élevé qu'en 2020. La variation est particulièrement notable sur la Rive-Sud où les logements à louer se louent 32% plus cher, pour les logements de 2 chambres à coucher et plus, que l'an dernier (voir annexe).

Les données pour les **RMR de Sherbrooke** et **Trois-Rivières** sont frappantes. L'écart de nos données récoltées sur Kijiji entre 2020 et 2021 est de 12% pour les deux RMR, et est encore plus élevé pour les 4 et demi et les grands logements. Ces hausses marquées peuvent être reliées aux faibles taux d'inoccupation dans ces deux régions (1,3%). Puisque très peu de logements sont disponibles, les propriétaires se permettent d'augmenter significativement les loyers, sachant qu'ils réussiront à trouver preneur

Tableau 1 - Loyer moyen des logements à louer par **région métropolitaine de recensement (RMR) en 2021 et écart avec 2020**, par taille de logement

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
RMR Montréal	873 \$	1092 \$	1349 \$	1716 \$	1302 \$
Écart 2020	-2,5 %	2 %	11 %	15 %	8 %
RMR Québec	691 \$	844 \$	969 \$	1213 \$	945 \$
Écart 2020	4,5 %	6 %	7 %	4 %	4 %
RMR Sherbrooke	523 \$	669 \$	839 \$	1134 \$	831 \$
Écart 2020	4 %	10 %	16 %	16 %	12 %
RMR Trois-Rivières	442 \$	566 \$	728 \$	888 \$	685 \$
Écart 2020	1 %	8 %	16 %	19 %	12 %
RMR Saguenay	489 \$	561 \$	755 \$	938 \$	728 \$
Écart 2020	0 %	0 %	10 %	6 %	4 %



D'autres villes du Québec sont durement touchées par l'explosion des loyers. La plupart des villes comprises dans le tableau 2 sont par ailleurs affectées par la rareté des logements selon les dernières données de la SCHL. D'après

notre échantillon, le prix des logements à louer a bondi d'environ 10 % dans les villes de Drummondville, Joliette, St-Hyacinthe et Victoriaville. À Granby, on note une hausse de 15 %.

Tableau 2 - Loyer moyen des logements à louer par **municipalité en 2021 et écart avec 2020**, par taille de logement

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
Drummondville	486 \$	619 \$	775 \$	931 \$	774 \$
Écart 2020	-2 %	10 %	11 %	10 %	9,5 %
Granby	505 \$	606 \$	849 \$	1069 \$	785 \$
Écart 2020	1 %	4 %	22 %	5 %	15 %
Joliette	567 \$	636 \$	771 \$	1151 \$	769 \$
Écart 2020	8 %	1,5 %	10 %	30 %	10 %
Rimouski	491 \$	653 \$	768 \$	1081 \$	717 \$
Écart 2020	-5 %	15 %	5 %	24 %	3 %
St-Hyacinthe	519 \$	685 \$	909 \$	1105 \$	842 \$
Écart 2020	-1 %	13 %	16 %	8 %	9 %
Valleyfield	765 \$	689 \$	912 \$	1170 \$	888 \$
Écart 2020	47 %	14 %	12,5 %	27 %	14 %
Victoriaville	428 \$	535 \$	712 \$	780 \$	659 \$
Écart 2020	3 %	8 %	16 %	7 %	10 %

Kijiji vs SCHL

Les écarts entre les données récoltées sur le site Kijiji et les données sur les loyers moyens de la SCHL sont aussi très évocateurs. Dans le tableau 3, on note par exemple un écart de 49 % entre le loyer moyen d'un 4 et demi à louer sur Kijiji (1349 \$) et le loyer moyen issu de l'enquête de la SCHL (903 \$) pour la RMR de Montréal. Ces écarts s'expliquent notamment par le fait que les données de la SCHL concernent à la fois des logements à louer et des logements déjà en location. Puisque les hausses importantes de loyer surviennent surtout lorsque les logements sont remis en location par les propriétaires, cela montre à quel point les loyers explosent lorsqu'il y a un changement de locataires.

Ces données sont donc l'illustration de l'effritement du parc de logements locatifs abordable. L'an dernier, nous notions un écart de 42 % entre nos données Kijiji et la SCHL pour un 4 et demi dans la RMR de Montréal. Pour la même catégorie, l'écart était de 5 % pour la RMR de Québec alors qu'il est de 8 % cette année. À Sherbrooke, l'écart était de 10 % l'an dernier tandis qu'il est aujourd'hui de 25 %, une augmentation de 15 %. Pour la RMR de Trois-Rivières, nous ne notions l'an passé aucun écart entre les données Kijiji et la SCHL alors que l'écart est de 17 % cette année. Au Saguenay, l'écart est passé de 6 % à 14 %.

Tableau 3 – Écart en % des loyers moyens des logements à louer affichés sur Kijiji versus le loyer moyen selon la SCHL, par taille de logement²

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
RMR Montréal	24 %	35 %	49 %	54 %	46 %
RMR Québec	14 %	8,5 %	8 %	14 %	8 %
RMR Sherbrooke	9 %	21 %	25 %	34 %	24 %
RMR Trois-Rivières	-5 %	12 %	17 %	29 %	13 %
RMR Saguenay	10 %	13 %	14 %	23 %	15 %

² Les données concernant la SCHL sont issues *du Rapport sur le marché locatif 2020* (paru en janvier 2021). La SCHL mène chaque automne une enquête sur le marché locatif, d'où sont notamment tirés les loyers moyens et les taux d'inoccupation. Pour plus d'informations : <https://bit.ly/2STAeDg>

Certains quartiers des RMR de Montréal et de Québec sont particulièrement frappés par l'explosion des loyers. D'anciens quartiers populaires vivent actuellement des processus de gentrification très rapides, ce qui passe notamment par des vagues d'évictions de locataires et des hausses importantes de loyer. Au tableau 4, nous retrouvons quelques exemples de secteurs montréalais où l'écart de prix entre les logements à louer et le loyer moyen de la SCHL est significatif. Pour la zone de Villeray-St-Michel-Parc-Extension par exemple, les chiffres montrent un écart de 70 % entre le loyer moyen d'un 4 et demi à louer et le loyer moyen selon la SCHL pour ce même type de logement. Nos données récoltées sur Kijiji

indiquent en effet qu'un logement de 2 chambres à coucher dans ce secteur se loue en moyenne 1212 \$ par mois tandis que la SCHL rapporte que le loyer moyen d'un 4 et demi est de 713 \$. Il ne fait aucun doute que Villeray-St-Michel-Parc-Extension connaît une gentrification très rapide depuis quelques années, tout particulièrement le quartier Parc-Extension, suite à l'implantation du campus MIL de l'Université de Montréal. D'après nos données, il est clair que de moins en moins de secteurs montréalais échappent aux processus de gentrification, ce qui mène au déracinement de centaines de locataires chaque année.

Tableau 4 – Écart en % des loyers moyens des logements à louer affichés sur Kijiji versus le loyer moyen selon la SCHL pour certaines zones de la RMR de Montréal³, par taille de logement

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
Centre-Ville	13 %	20 %	21 %	32 %	24 %
Sud-Ouest et Verdun	42 %	50 %	61 %	-	53 %
Lasalle	-	35 %	49 %	33 %	40 %
NDG - Côte-St-Luc	21 %	16 %	19 %	53 %	32 %
Plateau-Mont-Royal	16 %	17 %	43 %	27 %	42 %
Villeray-St-Michel-Parc-Extension	30 %	47 %	70 %	73 %	63 %

³ Zones telles que définies par la SCHL dans ses rapports sur le marché locatif.

Hochelaga-Maisonneuve	28 %	41 %	50 %	59 %	52 %
Rosemont-Petite-Patrie	21 %	39 %	53 %	23 %	48 %
Anjou-St-Léonard	38 %	24 %	47 %	58 %	43 %
Montréal-Nord	27 %	24 %	39 %	-	34 %
Ahuntsic-Cartierville	30 %	26 %	50 %	44 %	46 %
St-Laurent	22 %	32 %	59 %	67 %	56 %
Mercier	33 %	32 %	37 %	38 %	39 %
Pointe-aux-Trembles-Montréal-Est	19 %	30 %	39 %	55 %	42 %
Longueuil	19 %	16 %	21 %	41 %	25 %



Les quartiers centraux de Québec n'échappent pas à la progression des loyers. Le secteur de la Basse-Ville et ses quartiers populaires, par exemple, voient des changements rapides s'opérer. Le nombre d'évictions de locataires qui y sont rapportées augmente d'année en année, ce qui n'est pas anodin : les évictions de locataires permettent aux propriétaires d'augmenter rapidement

les loyers. Selon les données comprises au tableau 5, le secteur de la Basse-Ville a un écart de près de deux fois plus élevé (15 %) que celui de la RMR de Québec (8 %). Cela indique que les logements remis en location dans ce secteur subissent une progression rapide par rapport au loyer moyen que payent les locataires déjà établis.

Tableau 5 – Écart en % des loyers moyens des logements à louer affichés sur Kijiji versus le loyer moyen selon la SCHL pour certaines zones de la RMR de Québec, par taille de logement

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
Haute-Ville	16 %	8 %	7 %	11 %	6 %
Basse-Ville	14 %	18 %	16 %	18 %	15 %
Sainte-Foy-Sillery	10 %	15 %	10 %	19 %	13 %



REVENDECATIONS

Face à l'explosion des loyers que nous observons présentement et en réponse à l'inefficacité du système de fixation des loyers qui est en place au Québec, le RCLALQ réclame du gouvernement du Québec l'instauration de mesures concrètes pour contrôler les loyers. C'est l'avenir de l'abordabilité du logement qui est en jeu partout au Québec.

Contrôle obligatoire des loyers

Nous demandons l'utilisation obligatoire de taux moyens de variation de loyer (actuellement, ce sont les estimations moyennes d'augmentation de loyer, selon le type de chauffage, publiées annuellement par le Tribunal administratif du logement (TAL) qui reflètent le mieux ces taux moyens). Ainsi, les propriétaires seraient dans l'obligation de respecter ces estimations, notamment en fonction du type de chauffage. Dans le cas où le propriétaire aurait effectué des travaux ou des améliorations majeures dans le logement ou l'immeuble ou dans le cas où le propriétaire voudrait modifier une condition au bail, il devra obligatoirement s'adresser au TAL pour en faire calculer l'impact sur le loyer. Le contrôle obligatoire des loyers doit aussi s'appliquer aux immeubles nouvellement construits (5 ans et moins).

Actuellement, les taux du TAL ne sont que des recommandations, les propriétaires étant libres de les respecter ou non. Si les locataires contestent la hausse de loyer demandée et que le propriétaire décide d'ouvrir un dossier au tribunal, ce dernier calculera la hausse permise par la loi et fixera le nouveau loyer. Or, bon an mal an, moins de 0,5% des loyers sont fixés par le tribunal. La vaste majorité des loyers sont laissés à la « libre négociation » entre propriétaires et locataires. Cela étant dit, propriétaires et locataires ne négocient pas à armes égales. Les locataires craignent très souvent de refuser, voire de négocier la hausse de loyer. On craint une éviction, la non-réalisation de travaux, ou tout simplement les locataires connaissent mal leurs droits en matière de hausse de loyer. Chaque année, les comités logement et les associations de locataires viennent en aide à des centaines de locataires qui reçoivent des hausses de loyer complètement injustifiées.



Registre des loyers

Le RCLALQ réclame également la mise en place d'un registre des loyers pour mettre fin au phénomène des augmentations abusives de loyer lorsqu'un logement est remis en location. Ce registre doit être public, universel et gratuit afin de permettre aux locataires de vérifier combien était l'ancien loyer du logement convoité.

Malgré que le Code civil du Québec (article 1950) permet aux locataires de faire fixer le prix du loyer suite à la signature d'un bail, dans les faits, cette possibilité est très rarement utilisée. Pourtant, les propriétaires immobiliers profitent abondamment des changements de locataires pour augmenter abusivement le prix du loyer. Lors de la signature d'un bail, il est fréquent que l'ancien loyer payé (section G du bail) soit volontairement non divulgué par le propriétaire. Et même si la section est remplie, il est impossible pour les nouveaux locataires de savoir si l'information est véridique, à moins d'entrer en contact avec les anciens locataires.

Un registre des loyers aurait aussi l'avantage de lutter contre la spéculation immobilière puisque les propriétaires ne pourraient pas aussi facilement augmenter les loyers d'un immeuble

nouvellement acquis. À l'heure actuelle, il est fréquent de voir un nouveau propriétaire acheter un immeuble, expulser légalement ou illégalement les locataires dans le but d'augmenter rapidement les loyers. Un registre des loyers permettrait donc de mieux protéger les locataires contre les hausses de loyer, mais aussi contre les évictions de propriétaires-spéculateurs peu scrupuleux.



Pour en savoir plus sur les demandes du RCLALQ, vous pouvez consulter notre campagne [« Les loyers explosent: Un contrôle s'impose! »](#).

ANNEXE I – Données supplémentaires

2021 vs 2020

Tableau 6 – Loyer moyen des logements à louer en 2021 sur Kijiji pour la **RMR de Montréal** et écart (%) avec 2020, par taille de logement

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
RMR de Montréal (1-39)	873 \$	1092 \$	1349 \$	1716 \$	1302 \$
<i>Écart 2020</i>	-2,57%	2,25%	11,30%	14,86%	8,32%
Île de Montréal (1-18)	892 \$	1 117 \$	1 393 \$	1 766 \$	1 324 \$
<i>Écart 2020</i>	7,34%	11,14%	10,21%	11,28%	8,44%
Centre-ville (1)	1 086 \$	1 456 \$	1 925 \$	2 326 \$	1 579 \$
<i>Écart 2020</i>	-8,28%	-5,15%	6,83%	27,80%	2,80%
Sud-Ouest et Verdun (2)	1 054 \$	1 268 \$	1 480 \$	1 675 \$	1 412 \$
<i>Écart 2020</i>	-6,73%	-4,73%	0,00%	8,27%	0,07%
LaSalle (3)	803 \$	958 \$	1 288 \$	1 580 \$	1 245 \$
<i>Écart 2020</i>	19,67%	15,42%	7,60%	8,59%	10,27%
NDG /Côte St-Luc (4)	800 \$	1 023 \$	1 419 \$	1 943 \$	1 350 \$
<i>Écart 2020</i>	-1,36%	-1,35%	0,71%	6,52%	0,82%
CDN / Mont-Royal / Outremont (5)	817 \$	1 060 \$	1 429 \$	1 929 \$	1 342 \$
<i>Écart 2020</i>	-2,74%	-5,44%	-1,72%	1,53%	-1,68%
Plateau Mont-Royal (6)	905 \$	1 197 \$	1 559 \$	2 071 \$	1 473 \$
<i>Écart 2020</i>	-4,64%	-3,78%	-0,26%	17,27%	6,51%
Villeray / St-Michel / Parc-Extension (7)	761 \$	977 \$	1 212 \$	1 626 \$	1 197 \$

Écart 2020	-2,19%	2,73%	5,67%	7,75%	6,78%
Hochelaga-Maisonneuve (8)	882 \$	1 058 \$	1 321 \$	1 639 \$	1 257 \$
Écart 2020	-5,26%	-2,40%	1,77%	3,73%	1,21%
Rosemont /Petite-Patrie (9)	778 \$	1 007 \$	1 322 \$	1 732 \$	1 228 \$
Écart 2020	-1,52%	2,55%	4,92%	6,26%	3,72%
Anjou / St-Léonard (10)	719 \$	869 \$	1 151 \$	1 580 \$	1 184 \$
Écart 2020	4,05%	9,58%	17,69%	15,67%	13,74%
Montréal-Nord (11)	691 \$	802 \$	974 \$	1 278 \$	980 \$
Écart 2020	2,83%	4,16%	8,34%	8,31%	7,34%
Ahuntsic-Cartierville (12)	687 \$	897 \$	1 211 \$	1 599 \$	1 134 \$
Écart 2020	0,00%	7,68%	7,84%	4,72%	6,78%
Saint-Laurent (13)	804 \$	1 037 \$	1 444 \$	1 743 \$	1 356 \$
Écart 2020	3,08%	-1,80%	1,19%	1,87%	2,42%
Mercier (17)	809 \$	861 \$	1 109 \$	1 446 \$	1 103 \$
Écart 2020	12,21%	3,24%	11,12%	13,15%	9,86%
Pointe-aux-Trembles / Est de l'Île (18)	714 \$	847 \$	1 069 \$	1 384 \$	1 086 \$
Écart 2020	-3,77%	13,54%	16,96%	11,79%	15,04%
Longueuil (30)	703 \$	886 \$	1 064 \$	1 361 \$	1 067 \$
Écart 2020	8,49%	11,31%	11,41%	9,94%	9,89%
Beauharnois / La Prairie (32)	774 \$	972 \$	1 247 \$	1 551 \$	1 268 \$
Écart 2020	8,10%	15,17%	18,54%	22,61%	18,28%
Rive-Nord (25-29, 39)	698 \$	908 \$	1 156 \$	1 542 \$	1 171 \$
Écart 2020	7,55%	20,26%	22,72%	20,37%	19,13%

Rive-Sud (30-34, 36-38)	722 \$	950 \$	1 216 \$	1 527 \$	1 209 \$
<i>Écart 2020</i>	13,34%	19,35%	25,49%	24,25%	21,39%

Tableau 7 – Loyer moyen des logements à louer en 2021 sur Kijiji pour la **RMR de Québec** et écart (%) avec 2020, par taille de logement

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
RMR de Québec (1-13)	691 \$	844 \$	969 \$	1 213 \$	945 \$
<i>Écart 2020</i>	4,54%	5,63%	6,72%	4,30%	4,30%
Agglomération de Québec (1-9)	695 \$	846 \$	977 \$	1 220 \$	945 \$
<i>Écart 2020</i>	12,82%	4,83%	4,94%	1,67%	1,07%
Haute-Ville (1)	758 \$	937 \$	1 125 \$	1 408 \$	1 014 \$
<i>Écart 2020</i>	4,26%	3,19%	0,63%	-2,70%	2,32%
Basse-Ville (2)	654 \$	765 \$	878 \$	1 123 \$	853 \$
<i>Écart 2020</i>	4,98%	4,08%	4,28%	8,19%	4,41%
Sainte-Foy / Sillery (3)	692 \$	917 \$	1 091 \$	1 304 \$	1 015 \$
<i>Écart 2020</i>	5,81%	5,77%	5,82%	2,60%	3,78%
Les Rivières (4)	683 \$	832 \$	1 033 \$	1 154 \$	982 \$
<i>Écart 2020</i>	4,27%	11,23%	11,80%	3,31%	7,68%
Beauport (5)	635 \$	724 \$	863 \$	1 052 \$	860 \$
<i>Écart 2020</i>	-1,24%	2,12%	3,11%	0,96%	1,42%
Charlesbourg (6)	599 \$	764 \$	880 \$	1 156 \$	893 \$
<i>Écart 2020</i>	6,21%	-0,78%	3,53%	2,30%	1,02%
Haute-St-Charles (7)	583 \$	775 \$	954 \$	1 131 \$	929 \$
<i>Écart 2020</i>	3,00%	11,03%	12,90%	-5,83%	-0,11%

Val Bélair / Ancienne-Lorette (8)	540 \$	749 \$	900 \$	1 203 \$	907 \$
<i>Écart 2020</i>	-3,23%	-1,83%	1,24%	3,35%	-3,10%
Saint-Augustin / Cap Rouge (9)	838 \$	1 082 \$	1 133 \$	1 442 \$	1 187 \$
<i>Écart 2020</i>	51,81%	1,60%	8,84%	3,82%	5,98%
Périphérie Nord (10)	763 \$	882 \$	1 019 \$	1 496 \$	1 109 \$
<i>Écart 2020</i>	2,42%	9,16%	0,89%	11,23%	6,23%
Rive-Sud Ouest (11)	1 175 \$	863 \$	955 \$	1 141 \$	984 \$
<i>Écart 2020</i>	78,30%	9,52%	11,70%	6,24%	8,13%
Rive-Sud Centre (12)	547 \$	813 \$	898 \$	1 222 \$	922 \$
<i>Écart 2020</i>	-17,87%	-1,57%	8,19%	7,48%	5,01%
Rive-Sud Est (13)	590 \$	793 \$	914 \$	1 080 \$	911 \$
<i>Écart 2020</i>	0,68%	10,14%	8,42%	4,35%	7,81%
Rive-Sud de Québec (10-13)	722 \$	950 \$	1 216 \$	1 527 \$	1 209 \$
<i>Écart 2020</i>	8,73%	20,87%	37,40%	33,01%	31,56%

Tableau 8 – Loyer moyen des logements à louer en 2021 sur Kijiji pour certaines **municipalités du Québec** et écart (%) avec 2020, par taille de logement

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
Montréal	893 \$	1 115 \$	1 386 \$	1 748 \$	1 316 \$
<i>Écart 2020</i>	-4,49%	-2,19%	5,24%	11,84%	4,61%
Québec	696 \$	844 \$	976 \$	1 215 \$	943 \$
<i>Écart 2020</i>	4,66%	5,37%	6,43%	3,85%	3,97%
Sherbrooke	521 \$	667 \$	830 \$	1 133 \$	828 \$
<i>Écart 2020</i>	3,99%	12,10%	16,90%	18,39%	13,74%

Saguenay	489 \$	561 \$	753 \$	938 \$	724 \$
<i>Écart 2020</i>	0,20%	-0,53%	9,13%	5,75%	3,28%
Trois-Rivières	443 \$	567 \$	724 \$	881 \$	683 \$
<i>Écart 2020</i>	0,91%	7,59%	15,65%	18,26%	11,60%
Drummondville	486 \$	619 \$	775 \$	931 \$	774 \$
<i>Écart 2020</i>	-2,02%	9,56%	11,35%	9,79%	9,48%
Joliette	567 \$	636 \$	771 \$	1 151 \$	769 \$
<i>Écart 2020</i>	8,41%	1,44%	9,99%	29,76%	10,01%
Lévis	610 \$	810 \$	919 \$	1 127 \$	929 \$
<i>Écart 2020</i>	0,49 %	6,86 %	8,76 %	-	7,15 %
Rimouski	491 \$	653 \$	768 \$	1 081 \$	717 \$
<i>Écart 2020</i>	-4,66%	14,56%	4,77%	23,83%	2,87%
St-Hyacinthe	519 \$	685 \$	909 \$	1 105 \$	842 \$
<i>Écart 2020</i>	-1,14%	12,66%	16,09%	8,23%	9,07%
Valleyfield	765 \$	689 \$	912 \$	1 170 \$	888 \$
<i>Écart 2020</i>	47,12%	14,07%	12,45%	26,62%	14,14%
Victoriaville	428 \$	535 \$	712 \$	780 \$	659 \$
<i>Écart 2020</i>	2,64%	8,30%	15,96%	6,70%	10,20%
Granby	505 \$	606 \$	849 \$	1 069 \$	785 \$
<i>Écart 2020</i>	0,80%	4,30%	22,33%	5,01%	14,60%

Kijiji vs SCHL

Tableau 9 - Loyer moyen des logements à louer pour la **RMR de Montréal** sur Kijiji en 2021, par quartier (zone SCHL) et taille du logement et écart (en %) avec le loyer moyen de la SCHL

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
RMR de Montréal (1-39)	873\$	1092\$	1349\$	1716\$	1302\$
<i>Écart SCHL</i>	24%	35%	49%	54%	46%
Île de Montréal (1-18)	892 \$	1 117 \$	1 393 \$	1 766 \$	1 324 \$
<i>Écart SCHL</i>	25,63%	36,39%	53,58%	52,90%	48,26%
Centre-ville (1)	1 086 \$	1 456 \$	1 925 \$	2 326 \$	1 579 \$
<i>Écart SCHL</i>	12,54%	19,74%	21,07%	31,71%	23,55%
Sud-Ouest et Verdun (2)	1 054 \$	1 268 \$	1 480 \$	1 675 \$	1 412 \$
<i>Écart SCHL</i>	41,86%	50,06%	61,40%	-	52,81%
LaSalle (3)	803 \$	958 \$	1 288 \$	1 580 \$	1 245 \$
<i>Écart SCHL</i>	-	34,74%	49,42%	32,88%	40,04%
NDG /Côte St-Luc (4)	800 \$	1 023 \$	1 419 \$	1 943 \$	1 350 \$
<i>Écart SCHL</i>	20,85%	16,12%	18,74%	53,11%	31,96%
CDN / Mont-Royal / Outremont (5)	817 \$	1 060 \$	1 429 \$	1 929 \$	1 342 \$
<i>Écart SCHL</i>	18,92%	25,00%	31,83%	53,34%	38,49%
Plateau Mont-Royal (6)	905 \$	1 197 \$	1 559 \$	2 071 \$	1 473 \$
<i>Écart SCHL</i>	15,88%	16,78%	42,90%	27,21%	41,63%
Villeray / St-Michel / Parc-Extension (7)	761 \$	977 \$	1 212 \$	1 626 \$	1 197 \$
<i>Écart SCHL</i>	30,09%	46,92%	69,99%	72,79%	63,08%
Hochelaga-Maisonneuve (8)	882 \$	1 058 \$	1 321 \$	1 639 \$	1 257 \$

Écart SCHL	28,20%	40,50%	50,46%	59,44%	52,18%
Rosemont /Petite-Patrie (9)	778 \$	1 007 \$	1 322 \$	1 732 \$	1 228 \$
Écart SCHL	21,18%	38,71%	53,01%	22,92%	47,60%
Anjou / St-Léonard (10)	719 \$	869 \$	1 151 \$	1 580 \$	1 184 \$
Écart SCHL	38,27%	23,61%	47,38%	58,48%	42,65%
Montréal-Nord (11)	691 \$	802 \$	974 \$	1 278 \$	980 \$
Écart SCHL	27,26%	23,96%	39,34%	NA	33,70%
Ahuntsic-Cartierville (12)	687 \$	897 \$	1 211 \$	1 599 \$	1 134 \$
Écart SCHL	29,62%	25,81%	49,51%	44,44%	46,32%
Saint-Laurent (13)	804 \$	1 037 \$	1 444 \$	1 743 \$	1 356 \$
Écart SCHL	22,37%	32,44%	59,03%	66,63%	55,86%
Mercier (17)	809 \$	861 \$	1 109 \$	1 446 \$	1 103 \$
Écart SCHL	32,62%	31,65%	37,25%	38,11%	39,44%
Pointe-aux-Trembles / Est de l'Île (18)	714 \$	847 \$	1 069 \$	1 384 \$	1 086 \$
Écart SCHL	-3,77%	13,54%	16,96%	11,79%	15,04%
Longueuil (30)	703 \$	886 \$	1 064 \$	1 361 \$	1 067 \$
Écart SCHL	18,75%	15,67%	20,63%	40,74%	25,23%
Beauharnois / La Prairie (32)	774 \$	972 \$	1 247 \$	1 551 \$	1 268 \$
Écart SCHL	35,55%	27,73%	33,23%	49,57%	37,08%
Rive-Nord (25-29, 39)	698 \$	908 \$	1 156 \$	1 542 \$	1 171 \$
Écart SCHL	17,71%	26,46%	33,03%	46,44%	33,07%
Rive-Sud (30-34, 36-38)	722 \$	950 \$	1 216 \$	1 527 \$	1 209 \$
Écart SCHL	21,55%	24,35%	34,22%	52,85%	36,46%

Tableau 10 - Loyer moyen des logements à louer pour la **RMR de Québec** sur Kijiji en 2021, par quartier (zone SCHL) et taille du logement et écart (en %) avec le loyer moyen de la SCHL

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
RMR de Québec (1-13)	691 \$	844 \$	969 \$	1 213 \$	945 \$
<i>Écart SCHL</i>	13,84%	8,48%	7,79%	13,68%	8,12%
Agglomération de Québec (1-9)	695 \$	846 \$	977 \$	1 220 \$	945 \$
<i>Écart SCHL</i>	13,93%	8,46%	7,60%	13,59%	7,75%
Haute-Ville (1)	758 \$	937 \$	1 125 \$	1 408 \$	1 014 \$
<i>Écart SCHL</i>	16,08%	8,20%	6,74%	10,78%	6,07%
Basse-Ville (2)	654 \$	765 \$	878 \$	1 123 \$	853 \$
<i>Écart SCHL</i>	14,14%	17,87%	16,29%	17,59%	14,65%
Sainte-Foy / Sillery (3)	692 \$	917 \$	1 091 \$	1 304 \$	1 015 \$
<i>Écart SCHL</i>	10,19%	15,49%	10,09%	19,09%	12,90%
Les Rivières (4)	683 \$	832 \$	1 033 \$	1 154 \$	982 \$
<i>Écart SCHL</i>	21,75%	-4,04%	1,97%	-2,12%	-0,20%
Beauport (5)	635 \$	724 \$	863 \$	1 052 \$	860 \$
<i>Écart SCHL</i>	15,45%	0,70%	1,65%	2,63%	2,26%
Charlesbourg (6)	599 \$	764 \$	880 \$	1 156 \$	893 \$
<i>Écart SCHL</i>	11,75%	3,95%	1,27%	19,54%	5,31%
Haute-St-Charles (7)	583 \$	775 \$	954 \$	1 131 \$	929 \$
<i>Écart SCHL</i>	3,55%	3,47%	11,97%	13,44%	9,68%
Val Bélair / Ancienne-Lorette (8)	540 \$	749 \$	900 \$	1 203 \$	907 \$
<i>Écart SCHL</i>	0,56%	17,21%	0,00%	23,64%	4,86%

Saint-Augustin / Cap Rouge (9)	838 \$	1 082 \$	1 133 \$	1 442 \$	1 187 \$
Écart SCHL	28,13%	-2,87%	1,71%	19,47%	6,46%
Périphérie Nord (10)	763 \$	882 \$	1 019 \$	1 496 \$	1 109 \$
Écart SCHL	-	41,57%	26,58%	62,61%	40,03%
Rive-Sud Ouest (11)	1 175 \$	863 \$	955 \$	1 141 \$	984 \$
Écart SCHL	-	-0,46%	1,92%	-5,07%	-0,81%
Rive-Sud Centre (12)	547 \$	813 \$	898 \$	1 222 \$	922 \$
Écart SCHL	-16,36%	-0,25%	3,34%	24,69%	6,34%
Rive-Sud Est (13)	590 \$	793 \$	914 \$	1 080 \$	911 \$
Écart SCHL	9,46%	13,94%	10,65%	13,09%	12,47%
Rive-Sud de Québec (10-13)	722 \$	950 \$	1 216 \$	1 527 \$	1 209 \$
Écart SCHL	26,89%	24,51%	41,72%	48,11%	40,75%

Tableau 11 - Loyer moyen des logements à louer pour les **RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières** sur Kijiji en 2021, par quartier (zone SCHL) et écart (en %) avec le loyer moyen de la SCHL

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
RMR de Saguenay	489 \$	561 \$	755 \$	938 \$	728 \$
Écart SCHL	10,38%	13,10%	13,70%	23,42%	15,19%
RMR de Sherbrooke	523 \$	669 \$	839 \$	1 134 \$	831 \$
Écart SCHL	9,19%	21,20%	25,04%	33,73%	24,22%
RMR de Trois-Rivières	442 \$	566 \$	728 \$	888 \$	685 \$
Écart SCHL	-5,35%	11,86%	17,23%	28,70%	13,41%

Tableau 12 - Loyer moyen des logements à louer pour les **certaines municipalités du Québec** sur Kijiji en 2021, par quartier (zone SCHL) et écart (en %) avec le loyer moyen de la SCHL

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
Montréal	893 \$	1 115 \$	1 386 \$	1 748 \$	1 316 \$
Écart SCHL	25,42%	37,48%	55,91%	52,80%	49,21%
Québec	696 \$	844 \$	976 \$	1 215 \$	943 \$
Écart SCHL	13,91%	8,62%	7,61%	13,02%	7,65%
Sherbrooke	521 \$	667 \$	830 \$	1 133 \$	828 \$
Écart SCHL	10,38 %	21,27 %	24,07 %	32,51 %	25,26 %
Saguenay	489 \$	561 \$	753 \$	938 \$	724 \$
Écart SCHL	3,16 %	12,20 %	8,19 %	17,54 %	11,21 %
Trois-Rivières	443 \$	567 \$	724 \$	881 \$	683 \$
Écart SCHL	-7,32 %	10,74 %	21,48 %	33,08 %	18,58 %
Drummondville	486 \$	619 \$	775 \$	931 \$	774 \$
Écart SCHL	5,42%	9,75%	14,81%	22,18%	15,70%
Joliette	567 \$	636 \$	771 \$	1 151 \$	769 \$
Écart SCHL	12,06%	13,37%	5,76%	47,56%	9,39%
Lévis	610 \$	810 \$	919 \$	1 127 \$	929 \$
Écart SCHL	5,72 %	5,33 %	6,74 %	8,05%	7,40 %
Rimouski	491 \$	653 \$	768 \$	1 081 \$	717 \$
Écart SCHL	-0,20%	16,82%	8,94%	33,95%	7,98%
St-Hyacinthe	519 \$	685 \$	909 \$	1 105 \$	842 \$
Écart SCHL	-4,24%	13,04%	17,44%	21,03%	11,82%
Valleyfield	765 \$	689 \$	912 \$	1 170 \$	888 \$
Écart SCHL	61,05%	26,89%	25,97%	70,80%	34,34%
Victoriaville	428 \$	535 \$	712 \$	780 \$	659 \$
Écart SCHL	10,31%	5,73%	11,25%	12,88%	7,33%
Granby	505 \$	606 \$	849 \$	1 069 \$	785 \$

<i>Écart SCHL</i>	10,99%	3,41%	19,92%	20,79%	10,41%
-------------------	--------	-------	--------	--------	--------

ANNEXE II – Échantillons

Tableau 13 - Taille de l'échantillon (n) **par municipalité** et taille de logement

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
Montréal	31570	11141	10652	6579	31570
Québec	1025	2225	2898	1395	7543
Sherbrooke	195	446	596	426	1663
Saguenay	26	111	177	90	404
Trois-Rivières	82	250	316	178	826
Drummondville	31	86	137	141	395
Joliette	16	45	51	24	163
Lévis	49	156	427	192	824
Rimouski	24	36	29	17	106
St-Hyacinthe	40	61	123	54	278
Valleyfield	5	39	53	25	122
Victoriaville	15	28	57	28	128
Granby	36	80	110	61	287

Tableau 14 - Taille de l'échantillon (n) pour la **RMR de Montréal** par taille de logement

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
RMR de Montréal (1-39)	3669	13880	15148	9108	41805
Île de Montréal (1-18)	3275	11546	11104	6874	32766
Centre-ville (1)	722	1804	1036	294	3856
Sud-Ouest et Verdun (2)	201	1335	1323	654	3513
LaSalle (3)	80	300	365	316	1061
NDG /Côte St-Luc (4)	201	506	523	404	1634
CDN / Mont-Royal / Outremont (5)	249	906	850	532	2537
Plateau Mont-Royal (6)	621	1318	1196	1029	4164
Villeray / St-Michel / Parc-Extension (7)	222	797	873	602	2494
Hochelaga-Maisonneuve (8)	232	936	924	559	2651
Rosemont / Petite-Patrie (9)	333	1330	1106	676	3445
Anjou / St-Léonard (10)	39	294	391	313	1037
Montréal-Nord (11)	46	182	271	158	657
Ahuntsic-Cartierville (12)	166	634	586	386	1772
Saint-Laurent (13)	37	282	376	201	896
Mercier (17)	55	393	489	317	1254
Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est (18)	10	95	241	103	449
Longueuil (30)	97	368	567	354	1386
Beauharnois / La Prairie (32)	13	98	297	148	556
Rive-Nord (25-29, 39)	93	540	856	537	2026
Rive-Sud (30-34, 36-38)	194	1125	2109	1160	4588

Tableau 15 - Taille de l'échantillon (n) pour la **RMR de Québec** par taille de logement

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
RMR de Québec (1-13)	1083	2454	3472	1648	8657
Agglomération de Québec (1-9)	1032	2263	2995	1424	7714
Haute-Ville (1)	332	589	358	231	1510
Basse-Ville (2)	255	581	714	310	1860
Sainte-Foy / Sillery (3)	296	437	590	324	1647
Les Rivières (4)	41	186	359	130	716
Beauport (5)	35	145	313	139	632
Charlesbourg (6)	45	157	325	143	670
Haute-St-Charles (7)	14	66	117	60	257
Val Bélair / Ancienne-Lorette (8)	12	74	150	58	294
Saint-Augustin / Cap Rouge (9)	2	28	69	29	128
Périphérie Nord (10)	2	32	41	30	105
Rive-Sud Ouest (11)	3	25	71	29	128
Rive-Sud Centre (12)	18	38	129	47	232
Rive-Sud Est (13)	28	96	237	118	479
Rive-Sud de Québec (10-13)	194	1125	2109	1160	4588

Tableau 16 - Taille de l'échantillon (n) pour les **RMR de Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières** par taille de logement

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	Total
RMR de Saguenay	26	111	182	94	413
RMR de Sherbrooke	206	487	649	456	1798
RMR de Trois-Rivières	86	260	330	185	861

ANNEXE III – Méthodologie

- Les annonces ont été récoltées par un robot d'indexation entre le 30 janvier et le 13 mai 2021 sur le site Kijiji et exclusivement dans la section « Location longue durée ».
- Au cours de cette période, un total de 57 634 annonces valides uniques ont été récoltées.
- Une série de mesures ont été prises afin de s'assurer que les annonces récoltées étaient (1) valides et (2) uniques.
- La méthodologie de l'enquête réalisée en 2020 a été conservée. En 2020, les annonces ont été récoltées par un robot d'indexation entre le 21 février et le 27 mai 2020 sur le site Kijiji et exclusivement dans la section « Location longue durée ». Au cours de cette période, un total de 60 987 annonces valides uniques ont été récoltées. Il est possible de consulter l'étude réalisée l'année dernière et intitulée [« La flambée des loyers »](#) sur le site du RCLALQ.

Validité des annonces

L'usage de certains mots nous a permis de conclure que ces annonces n'étaient pas des logements à louer. Elles ont été manuellement révisées et ensuite supprimées en fonction de ces mots :

- chambre
- semaine
- coloc
- room
- hotel
- hôtel
- motel
- château
- castle
- chalet
- cottage

Les annonces ont également été filtrées sur la base d'un prix minimum. Ainsi, seules les annonces répondant aux critères de prix suivants ont été conservées.

Montréal:

- Studio >350\$
- 1 chambre >450\$
- 2 chambres >550\$
- 3 chambres >650\$
- 4 chambres >800\$
- 5 chambres et plus >900\$

Québec:

- Studio >350\$
- 1 chambre >400\$
- 2 chambres >430\$
- 3 chambres >550\$
- 4 chambres >700\$
- 5 chambres et plus >750\$

Autres municipalités

- Studio : >300\$
- 1 chambre : >320\$
- 2 chambres : >400\$
- 3 chambres : >500\$
- 4 chambres : >550\$
- 5 chambres et plus : >600\$

Doublons

Les doublons ont été identifiés et éliminés sur la base de certains critères:

- Annonces avec le même identifiant unique
- Annonces avec le même titre
- Annonces avec les mêmes coordonnées géographiques, la même taille et le même prix.