

LES LOGEMENTS PRIVÉS

AU QUÉBEC : la composition du parc de logements,
les propriétaires bailleurs
et les résidents



Canada

Québec

LES LOGEMENTS PRIVÉS AU QUÉBEC :

la composition du parc de logements,
les propriétaires bailleurs
et les résidants



Étude réalisée pour
la Société d'habitation du Québec
la Société canadienne d'hypothèques et de logement
la Régie du logement
la Régie du bâtiment du Québec

INRS-Urbanisation, Culture et Société

Francine DANSEREAU et Marc CHOKO
avec la collaboration de Gérard DIVAY

Juin 2002

LES LOGEMENTS PRIVÉS AU QUÉBEC :
LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS,
LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
ET LES RÉSIDANTS

Francine DANSEREAU et Marc CHOKO, avec la collaboration de Gérard DIVAY

Étude réalisée pour
la Société d'habitation du Québec
la Société canadienne d'hypothèques et de logement
la Régie du logement
la Régie du bâtiment du Québec

INRS-Urbanisation, Culture et Société

Cette étude est publiée par la Société d'habitation du Québec.

Elle a été produite sous la responsabilité de MM. Jacques Trudel, Paul Forest et Claude-Rodrigue Deschênes, de la Société d'habitation du Québec, dans le cadre de la programmation de recherche de la Société. L'enquête a été réalisée par Jolicoeur et associés.

Note : *Les idées exprimées dans ce document ne traduisent pas nécessairement la position de la Société d'habitation du Québec; elles n'engagent que la responsabilité des auteurs.*

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de ce document, s'adresser au **Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec**

Succursale de Québec
Société d'habitation du Québec

Succursale de Montréal
Société d'habitation du Québec

Tél. : (418) 646-7915

Tél. : (514) 873-9611

Numéro sans frais : 1 800 463-4315

On peut également télécharger ou commander ce document à l'adresse Internet suivante :

<http://www.shq.gouv.qc.ca>

Août 2002

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec, 2002

Bibliothèque nationale du Canada, 2002

ISBN 2-550-39521-2

© Gouvernement du Québec

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire	iii
Introduction	1
La composition du parc de logements.....	3
La composition du parc locatif.....	3
La composition du parc de logements et le statut de propriété des propriétaires occupants	4
Les propriétaires bailleurs.....	7
Les types de propriétaires bailleurs.....	7
La taille du portefeuille immobilier	8
La durée de possession de l'immeuble par son propriétaire.....	11
Les revenus, les dépenses en rénovation et en entretien et les pertes.....	12
Les revenus bruts annuels moyens.....	12
Les dépenses annuelles moyennes en rénovation et en entretien.....	13
Les pertes moyennes dues aux logements vacants et aux loyers impayés	15
Les motifs d'investissement dans le logement locatif.....	17
Les perceptions des propriétaires bailleurs quant à l'évolution du marché	18
L'évolution au cours des cinq dernières années.....	18
Les perspectives d'avenir du marché locatif.....	20
Synthèse des perceptions.....	21
Les ménages locataires.....	23
Le profil des ménages locataires	23
Les loyers	26
La durée d'occupation du logement.....	26
Le besoin perçu d'entretien du logement.....	27
La satisfaction par rapport au bruit	29
Les ménages propriétaires occupants.....	31
Le profil des propriétaires occupants.....	31
La durée d'occupation du logement.....	36
La satisfaction par rapport au bruit	38
La possession et la fréquentation d'une résidence secondaire	40
Le besoin perçu d'entretien du logement.....	41

Les travaux de rénovation effectués par les propriétaires occupants.....	43
La nature des travaux	44
La présence d'un entrepreneur	44
Les relations avec l'entrepreneur	45
L'intérêt pour un plan de garantie.....	48
Conclusion.....	51

Annexes

- 1 Tableaux complémentaires
- 2 Questionnaire

SOMMAIRE

Une enquête effectuée du 5 octobre 2000 au 12 février 2001 auprès d'un échantillon de plus de 10 000 ménages québécois a permis de recueillir des informations de base concernant les caractéristiques du parc de logements, de leurs occupants et de la propriété du parc locatif privé au Québec. La première étape de l'enquête a été faite auprès des locataires et des propriétaires occupants, suivant un plan d'échantillonnage stratifié selon la région et le mode d'occupation. La seconde étape de l'enquête a consisté à rejoindre un échantillon représentatif de propriétaires bailleurs.

Le parc des logements québécois est très diversifié. Le parc locatif contribue le plus à cette diversité, puisque l'on trouve des logements loués dans un large éventail d'immeubles de toutes tailles : 37 % de ces logements se trouvent dans des immeubles de trois logements ou moins (6 % sont des maisons individuelles), tandis que les immeubles de 20 logements et plus comptent pour 19 % du parc locatif. Le parc résidentiel occupé par les propriétaires est plus homogène ; on y compte 84 % de maisons individuelles, le reste étant constitué de logements occupés par des propriétaires qui sont en même temps occupants et bailleurs (9 %) et par des copropriétaires divis ou indivis (7 %).

Les faits saillants révélés par l'enquête confirment entre autres la forte dispersion de la propriété du parc locatif québécois. Parmi les quelque 277 000 propriétaires de logements locatifs, la grande majorité sont des «petits» propriétaires, puisque 88 % d'entre eux possèdent moins de six logements, ce qui correspond à 43 % du parc locatif, tandis que quelque 800 propriétaires possédant 100 logements ou plus se partagent 16 % du parc de logements.

Parmi les types de propriétaires bailleurs, les personnes ou groupes de personnes apparentées sont de loin les plus nombreux. Au total, ils comptent pour près des trois quarts du parc locatif. La part des compagnies immobilières ou autres types d'entreprises est de moins de 20 % à l'échelle de l'ensemble du Québec. Par ailleurs, on relève que 27 % des logements locatifs sont dans des immeubles où le propriétaire a établi sa résidence. Il s'agit d'une réalité importante, surtout dans le cas des immeubles de moins de 6 logements, où près de 45 % des locataires voisinent avec leur propriétaire.

Les renseignements obtenus sur les revenus et les pertes relatives permettent d'établir approximativement que ce secteur économique rapporte annuellement des revenus de plus de 6 milliards de dollars. Les

pertes subies seraient de l'ordre de 148 millions (2,4 %) en raison de logements inoccupés et de 74 millions (1,2 %) en raison de loyers impayés. En ce qui a trait aux perceptions à l'égard de l'évolution du marché au cours des cinq années précédentes, les propriétaires qui considèrent que la situation en général s'est améliorée représentent 42 % du parc locatif, alors que ceux qui considèrent qu'elle s'est détériorée en représentent 22 %.

Le profil des ménages locataires varie sensiblement en fonction de la taille de l'immeuble, les couples avec enfants occupant les petits immeubles, tandis que les personnes seules se retrouvent dans les immeubles de 20 logements et plus. Par ailleurs, ce sont davantage les ménages âgés qui ont tendance à vivre dans les immeubles de 50 logements et plus.

Le loyer mensuel moyen, tel qu'il a été indiqué par les locataires, était de 471 \$ au Québec en 2000. Il est respectivement de 506 \$ pour la région de Montréal, de 490 \$ pour la région de Québec et de 408 \$ ailleurs au Québec. La moitié des ménages locataires occupent leur logement depuis trois années ou moins et la durée d'occupation du logement ne varie guère d'une région à l'autre. Elle est par contre quatre fois plus élevée chez les propriétaires que chez les locataires.

Dans l'ensemble, 12 % des propriétaires occupants, incluant ceux qui sont également bailleurs, rapportent avoir effectué des travaux d'une valeur de 5 000 \$ et plus au cours de la dernière année. C'est le cas davantage des bailleurs (20 %), la fréquence de ce niveau de dépense étant de 10 % pour les autres propriétaires occupants. Soixante pour cent des travaux ayant suscité ce niveau de dépenses ont été réalisés en recourant à un entrepreneur.

L'enquête a permis la collecte et une première analyse de données utiles sur les dynamiques relatives au marché du logement locatif et à celui de la rénovation résidentielle, allant au-delà de ce qu'on trouve dans le recensement du Canada et rendant possible, notamment, l'établissement d'un profil des propriétaires bailleurs. La poursuite de l'analyse devrait permettre, sur la base de ces données, de préciser les effets positifs que la structure particulière du parc locatif québécois a vraisemblablement sur les coûts et l'accessibilité du logement locatif, en comparaison avec d'autres marchés.

INTRODUCTION

La présente étude a été réalisée par l'INRS-Urbanisation, Culture et Société pour la Société d'habitation du Québec, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Régie du logement et la Régie du bâtiment du Québec. Les informations de base, concernant les caractéristiques du parc de logements au Québec, de leurs occupants et de la propriété du parc locatif privé, ont été obtenues grâce à une enquête téléphonique réalisée par Jolicoeur et associés auprès des locataires, des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs des différents segments du parc locatif québécois¹. Cette enquête a été menée du 5 octobre 2000 au 12 février 2001.

La première étape de l'enquête s'est faite auprès des locataires et des propriétaires occupants, suivant un plan d'échantillonnage stratifié selon la région et le mode d'occupation. En ce qui a trait aux régions, l'échantillon a été structuré de façon à obtenir des données significatives pour trois ensembles, les régions métropolitaines de Montréal et de Québec et le territoire à l'extérieur des grands centres. Dans cette étape de l'enquête, 10 330 ménages ont été interrogés, soit 6 051 ménages propriétaires occupants et 4 279 ménages locataires. La seconde étape de l'enquête a consisté à rejoindre un échantillon représentatif de propriétaires bailleurs. Pour ce faire, ce sont les coordonnées de propriétaires ou de gérants d'immeubles fournies par les locataires des logements privés qui ont été utilisées. Dans cette seconde étape de l'enquête, l'échantillon a été stratifié en fonction de la région et de la taille de l'immeuble et 1 147 entrevues ont été menées.

L'analyse présentée examine tour à tour les éléments suivants :

- la composition du parc de logements ;
- les propriétaires bailleurs ;
- les ménages locataires ;
- les ménages propriétaires occupants ;
- les travaux de rénovation effectués par les propriétaires occupants.

1. La méthodologie de l'enquête fait l'objet d'un document intitulé *Enquête auprès des propriétaires occupants, des locataires et des propriétaires bailleurs : rapport méthodologique* qui comprend également un ensemble de tableaux présentant les données brutes obtenues. Ce document peut être consulté au Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec.

 LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

LA COMPOSITION DU PARC LOCATIF

La composition du parc de logements a été établie préalablement à l'enquête à l'aide d'estimations basées sur les données disponibles². En ce qui concerne l'ensemble du parc locatif, il convient de signaler qu'une estimation, réalisée préalablement à la tenue du sondage, permettait de situer à environ 1 250 000 le nombre de logements locatifs d'initiative privée au Québec. De ce total, 59 % se situaient dans la région métropolitaine de Montréal, 10 % dans la région métropolitaine de Québec et 31 % en dehors de ces deux grandes agglomérations.

Une première vue générale permet de constater qu'à l'échelle de l'ensemble du Québec plus du tiers (37,4 %) du parc de logements locatifs se trouve dans des immeubles comptant au maximum trois logements. Cette proportion est de 33,4 % pour la région de Montréal, de 27,0 % pour la région de Québec et de 47,5 % en dehors de ces deux grands centres. Les immeubles de 20 logements et plus, pour leur part, ne constituent que 19,0 % du parc dans l'ensemble du Québec; leur proportion varie entre 22,6 % pour la région de Montréal et 11,3 % en dehors des régions de Montréal et de Québec.

Répartition des logements locatifs privés selon la taille de l'immeuble, par région (%)

	Ensemble	Taille de l'immeuble (nombre de logements)							
		1	2	3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Ensemble du Québec	100,0	6,4	13,6	17,4	14,5	19,5	9,3	9,9	9,1
Région de Montréal	100,0	4,1	10,5	18,8	13,1	21,3	9,6	10,7	11,9
Région de Québec	100,0	5,1	9,3	12,6	13,4	20,5	15,0	14,3	9,9
Hors grands centres	100,0	10,8	20,2	16,5	18,3	16,0	6,9	7,2	4,1

Si l'on examine la taille du logement, comme on pouvait s'y attendre, on observe une relation inverse entre la taille des logements et celle des immeubles. Plus précisément, on note que les logements de 5 pièces ou plus sont très fortement représentés dans les immeubles de 1 à 3 logements, avec une part de 53,3 %, alors qu'ils ne forment que 9,3 % des logements des immeubles de 50 logements et plus ou 10,6 % pour ce qui est des immeubles de 20 à 49 logements.

2. Les sources utilisées à cette fin comprennent le Recensement du Canada (1996), les enquêtes sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (1996, 1997, 1998) ainsi que la synthèse des rôles d'évaluation du ministère des Affaires municipales et de la Métropole (1998). Les termes « régions métropolitaines » et « régions » de Montréal et de Québec réfèrent aux territoires des régions métropolitaines du Recensement de 1996.

En contrepartie, dans les immeubles de 20 à 49 logements et dans les immeubles de 50 logements et plus, on retrouve respectivement 52,7 % et 58,2 % des logements qui sont composés de 3 pièces ou moins.

Répartition des logements locatifs privés selon la taille du logement, par taille de l'immeuble (%)

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)					
	1 à 3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 ou 2 pièces	2,5	4,5	5,4	6,6	18,1	22,3
3 pièces	14,9	23,1	15,1	27,8	34,6	35,9
4 pièces	29,3	45,2	57,7	50,7	36,7	32,4
5 pièces	33,4	20,0	19,5	13,5	9,2	7,6
6 pièces	9,0	5,1	1,7	0,3	1,0	0,9
7 pièces ou plus	10,9	2,2	0,7	1,1	0,4	0,8

LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS ET LE STATUT DE PROPRIÉTÉ DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

En ce qui a trait aux logements occupés par leur propriétaire, en se basant sur les données du dernier recensement et sur le volume des nouvelles constructions pour propriétaire occupant au Québec entre 1996 et 2000, on peut en situer le nombre à environ 1 700 000 au moment de la réalisation du sondage. Ces logements peuvent être des maisons individuelles, mais ils peuvent également se trouver dans des immeubles à logements multiples; dans ce cas, le propriétaire occupant louera les autres logements et sera, par conséquent, également propriétaire bailleur ou partagera la propriété avec d'autres ménages occupant l'immeuble et sera ce qu'il est convenu d'appeler un copropriétaire.

Le tableau ci-dessous montre la composition du parc occupé par les propriétaires au Québec. Dans l'ensemble, ces logements sont à 84,3 % des maisons individuelles; cette proportion varie de 75,9 % à Montréal à 78,4 % à Québec et à 92,4 % en dehors de ces deux grands centres. Le reste est constitué essentiellement d'immeubles de 2 ou 3 logements qui comptent pour respectivement 7,5 % et 2,6 % du parc de logements occupé par les propriétaires. Les immeubles de plus de 3 logements comptent ainsi pour seulement 5,6 % du parc occupé par leur propriétaire. On observe, par ailleurs, qu'il y a plus d'immeubles de 2 à 3 logements dans les grands centres; ainsi, dans la région de Montréal, ils regroupent 14,7 % des logements tandis que ces proportions sont de 11,6 % dans la région de Québec et de seulement 5,9 % ailleurs au Québec.

Répartition des logements occupés par leur propriétaire selon la taille de l'immeuble, par région (%)

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)								
	Ensemble	1	2	3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Ensemble du Québec	100,0	84,3	7,5	2,6	1,3	1,5	0,6	1,0	1,2
Région de Montréal	100,0	75,9	9,9	4,8	1,9	2,8	1,1	1,5	2,2
Région de Québec	100,0	78,4	9,0	2,6	1,3	1,6	0,8	3,2	3,2
Hors grands centres	100,0	92,4	5,2	0,7	0,9	0,4	0,1	0,1	0,1

Il est intéressant d'examiner ici le statut des propriétaires ne demeurant pas dans des maisons individuelles. Dans l'ensemble du Québec, ceux qui ne demeurent pas dans des maisons individuelles sont presque également partagés entre propriétaires bailleurs et copropriétaires; ils représentent respectivement 8,7 % et 6,7 % des propriétaires occupants. On constate, par ailleurs, qu'il y a quatre fois plus de copropriétés divisées, dans l'ensemble, que de copropriétés indivises, ces deux modes de propriété correspondant respectivement à 5,3 % et 1,4 % du parc. Quand on examine les immeubles à logements multiples au niveau régional, on remarque que les propriétaires bailleurs sont majoritaires dans la région de Montréal (13,1 % du parc comparé à 10,6 % pour la copropriété); dans la région de Québec, ce sont les copropriétaires qui sont majoritaires (11,8 % par rapport 9,6 %) tandis qu'ailleurs au Québec les propriétaires bailleurs sont deux fois plus nombreux (5,0 %) que les copropriétaires (2,4 %).

Répartition des propriétaires selon leur statut de propriété, par région (%)

	Ensemble	Statut de propriété			
		Propriétaire de maison individuelle	Propriétaire bailleur	Copropriétaire divis	Copropriétaire indivis
Ensemble du Québec	100,0	84,6	8,7	5,3	1,4
Région de Montréal	100,0	76,3	13,1	8,5	2,1
Région de Québec	100,0	78,6	9,6	10,1	1,7
Hors grands centres	100,0	92,6	5,0	1,7	0,7

En ce qui a trait à la taille de l'immeuble, il est à noter que les propriétaires bailleurs se retrouvent presque exclusivement (95,2 %) dans les immeubles de 5 logements ou moins; on constate plus précisément que 64,0 % d'entre eux demeurent dans des duplex. Pour leur part, les copropriétaires divis se retrouvent majoritairement (62,3 %) dans les immeubles de 6 logements et plus. Quant aux copropriétaires indivis, très peu nombreux, on les retrouve dans toutes les catégories de taille d'immeuble, y compris dans les immeubles de 2 et 3 logements.

Répartition des propriétaires selon leur statut de propriété, par taille d'immeuble (%)

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)								
	Ensemble	1	2	3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Ensemble du Québec	100,0	84,3	7,5	2,6	1,3	1,5	0,6	1,0	1,2
Propriétaire de maison individuelle	100,0	100,0	-	-	-	-	-	-	-
Propriétaire bailleur	100,0	-	64,0	22,3	8,9	2,7	0,7	0,8	0,8
Copropriétaire divis	100,0	-	23,3	7,3	7,1	21,3	8,2	14,3	18,5
Copropriétaire indivis	100,0	-	37,9	16,7	13,0	10,0	5,2	7,7	9,5

LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

LES TYPES DE PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Nous avons distingué cinq grands types de propriétaires bailleurs :

- les personnes ou groupes de personnes apparentées qui habitent l'immeuble touché par l'enquête,
- les personnes ou groupes de personnes apparentées qui n'habitent pas l'immeuble,
- les groupes de personnes non apparentées,
- les compagnies immobilières,
- les autres types de compagnies ou d'entreprises.

Les deux premières catégories sont de loin les plus présentes. En effet, elles comptent au total pour 75,7 % du parc de logements touchés par l'enquête (27,1 % pour les personnes ou groupes de personnes apparentées qui occupent l'immeuble et 48,6 % pour ceux qui n'occupent pas l'immeuble). Les différences régionales à cet égard sont plutôt faibles quoique l'on note une proportion plus importante des personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitent pas l'immeuble et une relative absence des compagnies immobilières ou autres types de compagnies en dehors des régions métropolitaines de Montréal et de Québec.

Répartition des logements locatifs selon le type de propriétaire bailleur, par région (%)

	Ensemble	Personnes ou groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble	Personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitent pas l'immeuble	Groupe de personnes non apparentées	Compagnie immobilière	Autre type de compagnie ou d'entreprise
Ensemble du Québec	100,0	27,1	48,6	7,2	12,0	5,2
Région de Montréal	100,0	28,0	43,8	8,7	15,0	4,6
Région de Québec	100,0	21,5	44,3	12,1	14,5	7,5
Hors grands centres	100,0	27,0	58,1	3,1	6,2	5,6

Par contre, les variations sont importantes en fonction de la taille de l'immeuble. Les logements situés dans des immeubles de 1 à 3 logements sont possédés essentiellement par des personnes ou des groupes de personnes apparentées (91,8 %) dont environ la moitié habitent l'immeuble même. C'est également le cas des immeubles de 4 ou 5 logements (92,5 %), quoique la part de ceux qui habitent l'immeuble soit légèrement inférieure à 50 %.

Répartition des logements locatifs selon le type de propriétaire bailleur, par taille d'immeuble (%)

	Ensemble	Personnes ou groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble	Personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitant pas l'immeuble	Groupe de personnes non apparentées	Compagnie immobilière	Autre type de compagnie ou d'entreprise
Ensemble	100,0	27,1	48,6	7,2	12,0	5,2
1 à 3 logements	100,0	45,4	46,4	2,8	2,5	2,9
4 à 5 logements	100,0	42,7	49,8	4,2	1,9	1,4
6 à 9 logements	100,0	9,9	71,0	8,6	5,6	4,9
10 à 19 logements	100,0	7,0	56,4	15,1	15,7	5,8
20 à 49 logements	100,0	3,3	35,2	16,8	35,5	9,1
50 logements et plus	100,0	6,3	12,8	8,9	54,5	17,5

En réalité ce n'est que dans le cas des grands immeubles que la part des compagnies immobilières ou autres types de compagnies devient vraiment importante : 44,6 % pour les immeubles de 20 à 49 logements et 72,0 % pour les immeubles de 50 logements et plus. Les groupes de personnes non apparentées constituent une portion significative des propriétaires (autour de 15 %) dans le cas des immeubles de 10 à 19 logements et de ceux de 20 à 49 logements.

LA TAILLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La répartition du parc locatif selon la taille du portefeuille de chaque propriétaire bailleur nous montre un parc locatif dont la propriété est très fortement dispersée. Plus de 40 % du parc est possédé par des propriétaires possédant 5 logements locatifs ou moins et, à l'autre extrême de la distribution, à peine plus de 9 % du parc est possédé par des propriétaires possédant 200 logements et plus.

Répartition du parc locatif selon le nombre total de logements locatifs possédés par le propriétaire-bailleur (%)

	Distribution	Distribution cumulative
1 logement	9,1	9,1
2 logements	15,1	24,3
3 logements	10,2	34,4
4 logements	5,9	40,4
5 logements	2,6	42,9
6 à 9 logements	12,9	55,8
10 à 19 logements	9,0	64,8
20 à 49 logements	12,3	77,1
50 à 199 logements	13,5	90,6
200 logements et plus	9,4	100,0

Par ailleurs, des différences radicales ressortent lorsqu'on examine la relation entre le type de propriétaire et la taille du portefeuille immobilier. Si la part des individus ou des personnes apparentées occupant l'immeuble avoisine 50 % dans le cas des propriétaires dont le portefeuille compte tout au plus 5 logements, on constate que la part des compagnies immobilières et autres types de compagnies s'accroît à mesure que croît l'importance du portefeuille : elle est particulièrement présente dans le cas des détenteurs de portefeuilles de 50 logements et plus (44,4 % pour les portefeuilles de 50 à 199 logements et 69,1 % pour les portefeuilles de 200 logements et plus).

Répartition du type de propriétaire, par le nombre total de logements locatifs possédés (%)

	Ensemble	Personnes ou groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble	Personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitant pas l'immeuble	Groupe de personnes non apparentées	Compagnie immobilière	Autre type de compagnie ou d'entreprise
1 et 2 logements	100,0	55,4	38,1	3,1	1,1	2,3
3 à 5 logements	100,0	46,9	50,0	1,6	0,6	0,9
6 à 9 logements	100,0	20,0	71,6	4,1	0,8	3,5
10 à 19 logements	100,0	10,6	69,2	8,2	8,7	3,3
20 à 49 logements	100,0	8,5	57,8	13,4	11,7	8,6
50 à 199 logements	100,0	3,1	39,3	13,3	32,8	11,6
200 logements et plus	100,0	0,2	18,4	12,3	54,3	14,8

Quoiqu'elles soient moins importantes, on constate des différences régionales sensibles quant à la taille des portefeuilles immobiliers. En dehors des deux grands centres urbains, les propriétaires de 50 logements et plus ne contrôlent que 9,4 % du parc locatif alors que, dans les régions de Montréal et de Québec, ces proportions sont respectivement de 29,1 % et de 33,5 %.

Répartition des logements locatifs selon la taille du portefeuille, par région (%)

	Ensemble du Québec	Région de Montréal	Région de Québec	Hors grands centres
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
1 et 2 logements	24,3	20,4	15,6	33,4
3 à 5 logements	18,7	18,4	17,4	19,4
6 à 9 logements	12,9	13,2	9,1	13,4
10 à 19 logements	9,0	8,1	11,2	9,7
20 à 49 logements	12,3	10,8	13,3	14,7
50 à 199 logements	13,5	16,5	17,3	7,4
200 logements et plus	9,4	12,6	16,2	2,0

Les informations compilées quant au parc locatif possédé par les propriétaires bailleurs permettent d'obtenir une approximation du nombre de propriétaires bailleurs au Québec.

Dénombrement des propriétaires bailleurs et répartition du parc possédé selon le nombre de logements possédés

	Nombre de propriétaires	Proportion du parc possédé
Ensemble	277 100	100,0 %
1	100 000	9,2 %
2	84 000	15,1 %
3	37 000	10,2 %
4 à 5	22 000	8,5 %
6 à 9	20 000	12,9 %
10 à 19	7 500	9,0 %
20 à 49	4 700	12,3 %
50 à 99	1 100	7,0 %
100 à 199	500	6,5 %
200 et plus	300	9,4 %

Comme pouvaient le laisser croire les données de la distribution des logements locatifs selon la taille de l'immeuble et la taille des portefeuilles, on constate à première vue qu'il y a au Québec un très grand

nombre de propriétaire bailleurs, soit plus de 277 000. Ainsi les logements de propriétaires possédant 3 logements locatifs ou moins constituent plus du tiers du parc et ils sont répartis entre plus de 200 000 propriétaires. Par ailleurs, à l'autre extrême de la distribution, on constate que près de 16 % du parc locatif est possédé par environ 800 propriétaires bailleurs qui possèdent chacun 100 logements et plus.

LA DURÉE DE POSSESSION DE L'IMMEUBLE PAR SON PROPRIÉTAIRE

La majorité des logements locatifs (60,3 %) ont été acquis par leur actuel propriétaire depuis moins de 15 années. C'est même plus de 40 % de ces logements qui ont été acquis depuis moins de 10 ans. À l'autre extrême de la distribution, on observe que 30 % des logements sont possédés depuis 20 ans et plus. On note peu de différence à cet égard selon les régions. Tout au plus observe-t-on que la durée de possession est légèrement plus courte à l'extérieur des deux grands centres : plus de 46 % des logements y sont possédés depuis moins de 10 ans tandis que la proportion des logements possédés depuis 20 ans et plus y est d'à peine plus de 25 %.

Répartition des logements locatifs selon la durée de possession de l'immeuble par son propriétaire, par région (%)

	Ensemble	Montréal	Québec	Hors grands centres
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 2 ans	10,1	11,0	7,5	9,4
2 à 5 ans	18,9	17,5	16,4	21,9
6 à 9 ans	12,9	11,6	13,0	14,9
10 à 14 ans	18,4	16,9	21,0	20,2
15 à 19 ans	9,8	10,4	11,8	8,2
20 ans et plus	30,0	32,7	30,2	25,4

Si l'on examine les variations selon les types de propriétaires, on observe que ce sont les groupes de personnes sans lien de parenté qui possèdent leur immeuble le moins longtemps. D'autre part, on constate, tant chez les personnes ou les groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble que chez les compagnies immobilières, qu'une forte proportion des logements sont possédés depuis 20 ans et plus, soit 43 %.

Répartition des logements selon la durée de possession de l'immeuble par son propriétaire, par type de propriétaire bailleur (%)

	Ensemble	Personnes ou groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble	Personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitant pas l'immeuble	Groupe de personnes non apparentées	Compagnie immobilière	Autre type de compagnie ou d'entreprise
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 2 ans	10,1	5,4	9,9	14,1	13,6	22,7
2 à 5 ans	18,9	16,6	21,2	23,0	15,0	9,9
6 à 9 ans	12,9	11,2	15,6	13,6	5,4	11,8
10 à 14 ans	18,4	14,7	19,7	31,5	14,1	22,1
15 à 19 ans	9,8	9,1	10,7	5,7	9,0	11,4
20 ans et plus	30,0	43,1	22,9	12,2	43,0	22,2

La taille de l'immeuble (tableau 1³) ou celle du portefeuille immobilier (tableau 2) influence peu les données sur la durée de possession de l'immeuble. On peut toutefois signaler que les logements situés dans des immeubles de 10 à 19 logements présentent une proportion plus élevée (41,9 %) que les autres de durée de possession inférieure à 6 ans; les détenteurs de portefeuilles immobiliers comptant de 10 à 19 logements forment une proportion de 35,1 % de cas de durée de possession de 5 ans ou moins, ce qui constitue un écho du même phénomène.

LES REVENUS, LES DÉPENSES EN RÉNOVATION ET EN ENTRETIEN ET LES PERTES

Les revenus bruts annuels moyens

Les revenus annuels moyens par logement locatif se situent à 4 926 \$ sur l'ensemble du territoire québécois. Le tableau de la page suivante permet de constater que ces revenus sont sensiblement plus élevés sur le territoire des deux grands centres, où il est d'environ 5 300 \$, qu'ailleurs au Québec où il n'est que légèrement supérieur à 4 200 \$. Ce tableau nous apprend que le revenu annuel varie faiblement quand il est étudié selon la taille de l'immeuble. Seuls se distinguent les immeubles de 50 logements et plus pour lesquels le revenu annuel moyen par logement locatif est de plus de 7 900 \$.

Du côté du type de propriétaire bailleur, des écarts substantiels s'observent. Si les propriétaires sont des personnes non apparentées ou des compagnies, ces revenus dépassent 5 500 \$ tandis qu'ils ne sont que de

3. Ce tableau ainsi que tous les autres tableaux mentionnés qui ne figurent pas dans le texte sont présentés en annexe.

4 208 \$ pour les personnes ou les groupes de personnes apparentées quand ils habitent l'immeuble et de 4 900 \$ quand ils ne résident pas dans l'immeuble.

De façon assez surprenante, les revenus annuels moyens varient peu selon la taille du logement; seuls les logements de 2 pièces ou moins et ceux de 7 pièces ou plus se démarquent. Une telle situation peut être la résultante de deux facteurs : les plus grands logements se retrouvent davantage dans les régions où les coûts de logement sont en général plus bas et les coûts de chauffage ne sont pas souvent inclus dans le loyer de ces logements.

Les dépenses annuelles moyennes en rénovation et en entretien

Sur l'ensemble du territoire, les dépenses annuelles moyennes par logement en rénovation et en entretien se chiffrent respectivement à 980 \$ et 705 \$. Il faut signaler que, pour 65 % des logements locatifs, aucune dépense en rénovation n'est mentionnée; cependant, on peut noter que, lorsqu'il y a de ces dépenses, elles se situent à environ 2 800 \$. Pour l'ensemble du parc locatif, les données régionales montrent des écarts sensibles quant à ces dépenses en rénovation; dans la région de Québec, la dépense moyenne est de près de 1 400 \$ tandis qu'elle est de 860 \$ à Montréal et de 1 051 \$ ailleurs au Québec. On observe une certaine variabilité de ces dépenses selon les diverses perspectives étudiées. Cependant, les écarts les plus importants concernent la taille des logements. Ces dépenses moyennes sont ainsi de 397 \$ pour les 2 pièces ou moins; elles se situent entre 800 \$ et 1 100 \$ pour les logements de 3 à 5 pièces et dépassent 1 650 \$ pour les logements de 6 pièces et plus.

Pour leur part, les dépenses d'entretien se situent annuellement à 705 \$. Elles sont les plus faibles en dehors des grands centres (628 \$) et les plus élevées dans la région de Québec (890 \$) tandis qu'elles se situent à 727 \$ dans la région de Montréal. Selon la taille de l'immeuble, ces dépenses ne se démarquent de façon appréciable que pour les immeubles de 1 à 3 logements (842 \$) et pour les immeubles de 50 logements et plus (957 \$). On note également qu'ici encore les logements de 6 pièces et plus se distinguent dans la mesure où les dépenses d'entretien se chiffrent à plus de 1 100 \$.

Revenu annuel moyen, dépenses annuelles en rénovation et en entretien, par unité de logement locatif, selon la région, la taille de l'immeuble, le type de propriétaire bailleur et la taille du logement (\$)

	Revenu annuel	Dépenses en rénovation	Dépenses en entretien
Ensemble	4 926	980	705
Région			
Montréal	5 328	860	727
Québec	5 307	1 394	890
Hors grands centres	4 219	1 051	628
Taille de l'immeuble			
1 à 3 logements	4 624	1 458	842
4 à 5 logements	4 466	827	551
6 à 9 logements	4 880	634	625
10 à 19 logements	5 193	655	561
20 à 49 logements	4 867	463	525
50 logements et plus	7 909	820	957
Type de propriétaire			
Personnes ou groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble	4 208	957	582
Personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitant pas l'immeuble	4 900	995	755
Personnes non apparentées	5 851	738	726
Compagnie immobilière	5 993	706	802
Autre type de compagnie	5 501	2 208	617
Taille du logement			
1 ou 2 pièces	5 877	397	856
3 pièces	4 854	1 025	556
4 pièces	4 724	817	666
5 pièces	4 862	1 108	663
6 pièces	5 194	1 651	1 124
7 pièces ou plus	5 794	1 766	1 347

Les pertes moyennes dues aux logements vacants et aux loyers impayés

En ce qui a trait aux logements vacants, on peut en premier lieu souligner que les propriétaires qui n'ont eu aucune perte à ce chapitre pour leur immeuble représentent 65,6 % du parc de logements locatifs. Comme mesure des pertes liées aux logements inoccupés, on a calculé la proportion du revenu potentiel qui est perdue. Sur l'ensemble du territoire, le pourcentage moyen de perte moyenne se situe à 2,4 %. On constate que la perte moyenne est respectivement de 1,2 % et de 1,4 % dans les régions de Montréal et Québec et de 4,5 % en dehors des grands centres⁴.

Pour ce qui est de la taille de l'immeuble, on observe que le plus faible niveau de pertes se retrouve dans les immeubles de 50 logements et plus. Cette situation, *a priori* surprenante en ce qui a trait aux grands immeubles, est certainement en bonne partie causée par la forte concentration de ces immeubles dans les grands centres où le taux d'inoccupation est en général bas par rapport à ce qu'il est ailleurs au Québec. On peut en dernier lieu souligner que le niveau des pertes est très similaire pour les logements de 3 à 6 pièces. Les logements de 2 pièces ou moins et ceux de 7 pièces ou plus se démarquent dans la mesure où les pertes dues aux logements inoccupés se situent aux deux extrêmes, soit respectivement de 3,5 % et de 0,5 %.

En ce qui a trait aux pertes dues aux loyers impayés, les propriétaires de 67,1 % du parc locatif déclarent ne pas en avoir subies. Sur l'ensemble du parc, ce type de pertes représente 1,2 %. Le tableau de la page suivante permet d'observer que ces pertes sont beaucoup plus importantes en dehors des deux grands centres urbains; elles y atteignent 1,8 % tandis qu'elles ne sont que de 0,7 % dans la région de Québec et de 0,9 % dans celle de Montréal. Par ailleurs, on constate que ces pertes sont d'autant plus grandes si l'immeuble est petit; le taux de perte oscille ainsi entre 1,9 % dans les immeubles de 1 à 3 logements et 0,6 % dans ceux de 50 logements et plus.

4. En dépit du fait que le parc de logements couvert et la méthodologie de calcul diffèrent des bases utilisées par la SCHL, il faut noter que ces résultats s'apparentent aux statistiques sur les taux d'inoccupation publiées en octobre 2000 par la SCHL.

Pertes consécutives aux logements inoccupés et aux loyers impayés, en pourcentage du revenu potentiel annuel, selon la région, la taille de l'immeuble, le type de propriétaire bailleur et la taille du logement (%)

	Logements inoccupés	Loyers impayés
Ensemble	2,4	1,2
Région		
Montréal	1,2	0,9
Québec	1,4	0,7
Hors grands centres	4,5	1,8
Taille de l'immeuble		
1 à 3 logements	2,0	1,9
4 à 5 logements	2,3	1,8
6 à 9 logements	3,0	1,8
10 à 19 logements	2,5	1,1
20 à 49 logements	3,3	0,9
50 logements et plus	1,7	0,6
Type de propriétaire		
Personnes ou groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble	1,4	0,5
Personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitent pas l'immeuble	2,8	1,7
Personnes non apparentées	1,9	1,0
Compagnie immobilière	3,1	0,9
Autre type de compagnie	3,2	0,8
Taille du logement		
1 ou 2 pièces	3,5	1,2
3 pièces	2,3	1,0
4 pièces	2,4	1,2
5 pièces	2,4	1,3
6 pièces	2,7	2,0
7 pièces ou plus	0,5	0,3

LES MOTIFS D'INVESTISSEMENT DANS LE LOGEMENT LOCATIF⁵

Les variations dans les motifs d'investissement dans le marché du logement locatif correspondent, dans une large mesure, à des différences selon les types de propriétaires bailleurs (tableau 3). Si le motif de se loger personnellement joue un rôle important pour les personnes ou les groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble (c'est la raison donnée par 21,8 % des répondants de cette catégorie), c'est la perspective de l'investissement qui occupe le devant de la scène pour toutes les autres catégories de propriétaires bailleurs (proportions variant de 44,9 % à 50,3 % du parc possédé par chacune d'elles). L'investissement est généralement entendu au sens d'investissement à long terme, susceptible d'assurer un revenu au moment de la retraite. Certains évoquent également l'idée de réaliser un profit lors de la revente de la propriété. Pour les personnes ou groupes de personnes apparentées qui sont propriétaires d'un immeuble, le fait de disposer d'une source de revenus, généralement secondaire par rapport à leur source principale de revenus, constitue un motif non négligeable. Enfin, un certain nombre de personnes interviewées indiquent qu'elles ont acheté l'immeuble parce que cela correspond à leur activité professionnelle ou par goût personnel ou penchant familial. On les retrouve surtout chez les propriétaires du type compagnie immobilière ou autre genre de compagnie ou chez les groupes de personnes sans lien de parenté.

Compte tenu de la relation entre le type de propriétaire et la taille de l'immeuble, on observe que l'objectif de se loger personnellement est présent surtout pour les logements situés dans les immeubles de 1 à 3 logements (15,3 %) et, quoique dans une proportion moindre (10,2 %), dans ceux de 4 ou 5 logements (tableau 4). On note aussi dans le cas des immeubles de 1 à 3 logements une forte proportion (23,4 %) de réponses catégorisées «autres». Beaucoup de ces réponses tournent autour de l'idée de se loger (dont l'emplacement ou la qualité architecturale du bâtiment que l'on compte habiter un jour, l'acquisition de l'immeuble en vue d'un emménagement futur ou sa rétention suite à un déménagement) ou de transmettre quelque chose à ses enfants. Certaines concernent des facteurs contingents comme l'acquisition d'un local commercial dans un immeuble qui comptait aussi des logements. En réalité, pour ce type de propriétaire, il s'agit non pas tant de motifs d'investissement dans le marché du logement locatif que de motifs personnels variés.

5. Cette question n'a pas été posée aux gérants d'immeuble qui ont été interrogés à la place du propriétaire lui-même; l'information fournie par les gérants d'immeubles concerne 18,6 % du parc de logements locatifs privés.

LES PERCEPTIONS DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS QUANT À L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ

L'évolution au cours des cinq dernières années

Les propriétaires et les gérants d'immeuble, le cas échéant, devaient émettre leur opinion sur l'évolution d'un certain nombre d'éléments liés au marché locatif au cours des cinq dernières années.

Concernant la rentabilité de leurs immeubles, la plupart des propriétaires interrogés estiment que la situation s'est améliorée (34,1 % dans l'ensemble) ou est demeurée stable (40,4 %) (tableau 5). En ce qui a trait au type de propriétaire, on peut faire état d'une proportion plus importante de répondants qui estiment que la situation s'est améliorée chez les compagnies immobilières (46,9 %) et les groupes de personnes sans lien de parenté (42,8 %). De même, on note que la tendance à trouver que la rentabilité s'est améliorée est nettement plus forte chez les propriétaires de gros immeubles (57,8 % pour les immeubles de 50 logements et plus et 41,8 % pour les immeubles de 20 à 49 logements) que chez les plus petits (respectivement 27,2 % et 25,8 % pour les propriétaires d'immeubles de 1 à 3 logements et de 4 à 5 logements). Les variations régionales sont également notables; la part du marché pour laquelle on considère que les conditions se sont améliorées se situe ainsi à 37,9 % pour la région de Montréal, 41,1 % pour celle de Québec et 25,4 % en dehors des grands centres.

En ce qui concerne le taux d'inoccupation des logements (tableau 6), on note que dans l'ensemble les propriétaires qui considèrent que la situation s'est améliorée sont trois fois plus nombreux que ceux qui croient le contraire (35,7 % par rapport à 11,8 %). Par ailleurs, on note que les compagnies immobilières présentent un pourcentage élevé (63,0 %) de répondants qui estiment que cet élément s'est amélioré alors que, chez les personnes ou les groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble, la plupart (72,5 %) des répondants estiment que la situation est demeurée stable. Selon la taille de l'immeuble, on constate que le pourcentage de propriétaires qui jugent que la situation s'est améliorée passe de 19,7 % pour les immeubles de 3 logements ou moins à 25,6 % pour les immeubles de 4 ou 5 logements, à 44,7 % et 45,6 % respectivement pour les immeubles de 6 à 9 logements et ceux de 10 à 19 logements pour atteindre 59,0 % dans le cas des immeubles de 20 à 49 logements et 59,7 % dans celui des immeubles de 50 logements et plus. Comme dans le cas des perceptions relatives à la rentabilité, on note ici aussi des variations importantes selon les régions : le pourcentage des propriétaires qui jugent que le taux d'inoccupation s'est amélioré est de 42,0 % pour la région de Montréal, de 43,0 % pour celle de Québec, comparativement à seulement 22,0 % ailleurs au Québec.

En ce qui a trait au taux de roulement des locataires, on juge qu'il s'est amélioré pour 23,8 %, détérioré pour 13,2 % du parc tandis qu'il est demeuré stable pour plus de 63,1 % de ce même parc (tableau 7). L'écart est sensible selon le type de propriétaire : tandis que la situation s'est améliorée aux yeux de 41,0 % des compagnies immobilières, elle est demeurée semblable aux yeux de 78,4 % des propriétaires

qui habitent l'immeuble. La taille de l'immeuble est un facteur de variation important. Alors que le pourcentage de propriétaires qui estiment que la situation s'est améliorée se situe à 14,3 % chez les propriétaires d'immeubles de 3 logements ou moins, il dépasse 40 % chez les propriétaires d'immeubles de 10 à 49 logements pour retomber à légèrement moins de 30 % pour les propriétaires d'immeubles de 50 logements et plus. Les variations régionales sont assez peu sensibles : dans la région de Montréal, les propriétaires qui jugent que la situation s'est améliorée constituent 26,6 % du parc tandis que cette proportion est de 24,6 % dans la région de Québec et de seulement 18,5 % ailleurs au Québec. On note, dans ce dernier cas, que la proportion de propriétaires qui estiment que la situation s'est détériorée atteint 16,5 % comparativement à 11,7 % pour Montréal et 10,7 % pour Québec.

Les propriétaires qui jugent que la qualité de la clientèle s'est améliorée représentent 32,6 % du parc locatif tandis que ceux qui jugent qu'elle s'est détériorée ne constituent que 13,9 % de ce parc; par ailleurs, pour 53,5 % du parc, on considère que la situation est demeurée inchangée (tableau 8). L'amélioration de la qualité de la clientèle est la plus forte aux yeux des compagnies immobilières (48,2 %) tandis qu'elle est la plus faible pour les personnes seules ou apparentées habitant l'immeuble (21,2 %). En contrepartie, la situation est demeurée stable pour 69,1 % de ces dernières. Ce dernier jugement est celui d'environ 50 % des autres types de propriétaires, à l'exception des compagnies immobilières pour lesquelles cette proportion n'est que de 41,4 %. On note un accroissement de la proportion des propriétaires qui estiment que la qualité de la clientèle s'est améliorée en fonction de la taille des immeubles : cette proportion passe de 21,9 % chez les propriétaires d'immeubles de 1 à 3 logements à 46,3 % chez les propriétaires d'immeubles de 50 logements et plus. En ce qui a trait aux écarts régionaux quant à la perception de la qualité de la clientèle, on constate qu'ils sont minimes.

Dans l'ensemble, on juge que la facilité de percevoir le loyer s'est plutôt améliorée. Alors que les propriétaires bailleurs de près de 60 % du parc disent que la situation est demeurée stable, 25,5 % jugent qu'il y a eu amélioration, comparativement à 14,9 % qui ont donné une évaluation contraire (tableau 9). La facilité de percevoir les loyers varie sensiblement en fonction du type de propriétaire. Tandis que seulement 15,3 % des propriétaires qui habitent l'immeuble estiment que cet aspect s'est amélioré, la proportion grimpe à respectivement 25,4 % pour les personnes seules ou apparentées n'habitant pas l'immeuble, 30,2 % pour les personnes non apparentées, 33,7 % pour les autres types de compagnies, pour atteindre 40,9 % dans le cas des compagnies immobilières. Comme pour les autres éléments examinés précédemment, la proportion de propriétaires qui estiment que la situation s'est améliorée croît avec la taille de l'immeuble. Ainsi, la proportion de ceux qui estiment que la facilité de percevoir les loyers s'est améliorée passe de 16,6 % dans le cas des immeubles de 1 à 3 logements à 47,3 % dans le cas des immeubles de 50 logements et plus. Les variations selon la région présentent des écarts notables en faveur des grands centres : 19,2 % des propriétaires en dehors des grands centres perçoivent une

amélioration, comparativement à 29,2 % pour ceux de la région de Montréal et 24,7 % pour ceux de la région de Québec.

En ce qui concerne l'évolution du marché locatif dans son ensemble, les propriétaires qui jugent que la situation s'est améliorée représentent 42,0 % du parc locatif alors que la proportion de ceux qui pensent le contraire ne se situe qu'à 22,3 % (tableau 10). En ce qui concerne les variations en fonction du type de propriétaire, les écarts sont très substantiels. Ce sont les compagnies immobilières qui ont le plus tendance (66,3 %) à juger que la situation s'est améliorée, suivies par les autres types de compagnies et les groupes de personnes sans lien de parenté (55,9 %) comparativement aux personnes ou groupes de personnes apparentées n'occupant pas l'immeuble (37,1 %) et aux personnes ou groupes de personnes apparentées occupant l'immeuble (31,0 %). Encore ici, la taille de l'immeuble influence fortement les perceptions. Les perceptions d'amélioration varient de 28,7 % chez les propriétaires d'immeubles de 1 à 3 logements à 67,7 % chez les propriétaires d'immeubles de 50 logements et plus. Les écarts sont considérables entre les régions; dans les deux grands centres, ceux qui jugent que la situation s'est améliorée représentent la majorité du parc, soit 53,1 % à Montréal et 51,3 % à Québec, tandis que cette proportion n'est que de 19,3 % ailleurs au Québec.

Tout compte fait, si l'on regarde l'ensemble des éléments sur lesquels les propriétaires étaient appelés à se prononcer, on observe que ce sont les plus gros propriétaires qui estiment que le marché locatif s'est amélioré au cours des cinq dernières années. Dans l'ensemble, les jugements sont nettement plus positifs dans les régions de Montréal et de Québec qu'ailleurs au Québec.

Les perspectives d'avenir du marché locatif

En ce qui concerne les perspectives d'avenir, on observe que les propriétaires sont, dans l'ensemble, plutôt optimistes : ceux qui estiment que le marché va s'améliorer ou rester stable constituent respectivement 59,2 % et 20,4 % du parc locatif au Québec (tableau 11). On observe à cet égard les mêmes facteurs de différenciation que ceux qui ont été relevés en rapport avec l'évolution de la situation au cours des dernières années. Ainsi, plus que les personnes ou les groupes de personnes apparentées, les compagnies immobilières et autres compagnies ont davantage tendance à croire que le marché dans son ensemble va s'améliorer; on notera cependant que les écarts sont proportionnellement moins grands et que tous les types de propriétaires sont majoritairement optimistes.

Les propriétaires de gros immeubles sont plus optimistes que ceux des petits immeubles : 75,0 % des propriétaires d'immeubles de 50 logements et plus croient que le marché va s'améliorer, comparativement à 50,4 % pour les propriétaires d'immeubles de 1 à 3 logements. Il est, par ailleurs, intéressant d'observer que le degré d'optimisme croît en fonction de la taille de l'immeuble. Quant aux variations selon les régions, on observe encore ici un optimisme beaucoup plus grand dans la région de Montréal

(66,8 % de perspectives d'amélioration) et dans la région de Québec (59,3 %) que dans les autres régions du Québec (45,3 %).

Synthèse des perceptions

Il ressort clairement, à la fois des perceptions exprimées quant à l'avenir du marché locatif et de celles se rapportant à l'évolution de différents éléments au cours des dernières années, que les petits propriétaires sont nettement moins optimistes que les plus gros. Ces perceptions ne sont pas indépendantes des situations vécues par ces deux groupes de propriétaires. Dans la mesure où le marché des petits logements est plus volatil et que ce marché est généralement le lot des grands propriétaires, les améliorations récentes du marché ont probablement bénéficié beaucoup plus à ces derniers qu'aux petits propriétaires qui possèdent de plus grands logements, une clientèle plus stable et, en période de haut taux d'inoccupation, qui souffrent moins des carences de la demande. Quant aux différences entre les régions, encore là une bonne partie des écarts dans la perception peut provenir du fait que le resserrement du marché a été beaucoup plus prononcé dans les grands centres, resserrement qui ne peut qu'être en faveur de l'offre et, par conséquent, des propriétaires.

LES MÉNAGES LOCATAIRES⁶

LE PROFIL DES MÉNAGES LOCATAIRES

On constate, en premier lieu, que le genre de ménage varie sensiblement en fonction de la taille de l'immeuble. Ainsi l'on retrouve une proportion significative (25,0 %) des personnes seules qui habitent des immeubles de 20 logements et plus, ce qui n'est le cas que de 9,9 % des couples avec enfants qui, eux, se retrouvent très majoritairement dans des immeubles de 5 logements ou moins. On observe effectivement que 68,5 % des couples avec enfants locataires habitent des immeubles de 5 logements ou moins alors que cette proportion n'est que de 45,4 % pour les personnes seules. Ce phénomène n'est pas indépendant de la relation constatée précédemment entre la taille de l'immeuble et la taille du logement et du fait que plus le ménage est grand, plus le nombre de pièces nécessaire sera élevé.

Répartition des ménages locataires privés selon la taille de l'immeuble, par genre de ménage (%)

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)						
	Ensemble	1 à 3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Ensemble	100,0	37,4	14,5	19,5	9,3	9,9	9,1
Couple sans enfant	100,0	41,3	13,3	18,2	8,0	9,7	9,5
Couple avec enfants	100,0	56,3	12,2	15,7	5,9	5,2	4,7
Famille monoparentale	100,0	41,3	12,7	21,4	12,2	8,8	3,7
Personne seule	100,0	30,0	15,4	19,8	9,9	12,4	12,6
Autre	100,0	33,5	15,2	21,0	12,2	8,7	9,5

L'âge du soutien de ménage ne varie pas de façon très sensible en fonction de la taille de l'immeuble. On note toutefois que les personnes âgées de 65 ans et plus se retrouvent nettement plus que les autres groupes dans les immeubles de 50 logements et plus; 24,7 % d'entre eux y habitent alors que ces immeubles ne constituent que 9,1 % du parc locatif.

6. Dans cette section, il va de soi que, sauf exception, l'analyse des informations recueillies se limitera aux dimensions qui ne sont pas couvertes par les données du recensement.

**Répartition des ménages locataires privés selon la taille de l'immeuble,
par groupe d'âge du soutien de ménage (%)**

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)						
	Ensemble	1 à 3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Ensemble	100,0	37,4	14,5	19,5	9,3	9,9	9,1
Moins de 25 ans	100,0	25,6	17,1	23,6	9,6	13,6	10,5
25 à 34 ans	100,0	40,7	14,7	21,8	10,6	8,2	4,2
35 à 44 ans	100,0	45,9	14	20,4	8,1	8,5	3,2
45 à 54 ans	100,0	42,8	14,9	17,9	15,4	11,9	12,7
55 à 64 ans	100,0	36,1	12,7	19,1	9,6	13,3	9,3
65 ans et plus	100,0	31,2	11,0	11,8	8,5	12,8	24,7

Comme dans le cas de l'âge, on n'observe guère de lien entre le revenu du ménage et la taille de l'immeuble. Tout au plus peut-on constater une plus forte proportion de hauts revenus dans les immeubles de 50 logements et plus; 12,7 % des ménages qui y résident gagnent 60 000 \$ et plus tandis que cette proportion est de 7,6 % pour l'ensemble des ménages et se situe à aussi peu que 4,0 % dans les immeubles de 10 à 19 logements.

Distribution cumulative des revenus des ménages locataires et revenu médian, par taille de l'immeuble (%)

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)						
	Ensemble	1 à 3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Moins de 10 000 \$	13,4	10,0	17,5	13,1	15,6	18,5	14,8
10 000 à 19 999 \$	39,7	34,3	44,2	39,2	41,8	51,8	42,2
20 000 à 29 999 \$	60,1	54,7	64,1	59,5	67,9	70,2	59,1
30 000 à 39 999 \$	77,5	73,8	81,0	77,1	83,8	84,7	74,8
40 000 à 49 999 \$	86,7	84,3	87,4	87,9	94,0	90,6	81,7
50 000 à 59 999 \$	92,4	91,1	94,1	93,9	96,0	92,9	87,3
60 000 à 69 999 \$	94,7	93,6	95,8	95,6	98,0	94,8	91,7
70 000 à 79 999 \$	96,8	96,4	97,6	96,9	99,4	96,8	94,0
80 000 à 89 999 \$	98,0	97,4	98,9	98,9	99,8	97,6	96,0
90 000 à 99 999 \$	98,5	98,1	99,4	98,9	99,8	97,8	96,6
100 000 \$ et plus	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Revenu médian	25 048 \$	27 711 \$	22 931 \$	25 316 \$	23 131 \$	19 450 \$	24 632 \$

Le revenu médian permet par ailleurs de constater que, globalement, les ménages demeurant dans des immeubles de 1 à 3 logements touchent généralement les plus hauts revenus, leur revenu médian se

situant à 27 711 \$, tandis que les plus bas revenus se retrouvent généralement dans les immeubles de 20 à 49 logements, le revenu médian de ces locataires ne s'élevant qu'à 19 450 \$.

La scolarité n'est pas, elle non plus, liée à la taille de l'immeuble; tout au plus peut-on noter une propension plus forte chez les locataires ayant une scolarité universitaire à se retrouver dans les immeubles de 50 logements et plus.

Répartition des ménages locataires privés selon la taille de l'immeuble, par niveau de scolarité du soutien de ménage (%)

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)						
	Ensemble	1 à 3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Ensemble	100,0	37,4	14,5	19,5	9,3	9,9	9,1
Élémentaire	100,0	35,8	14,2	20,0	8,5	11,8	9,8
Secondaire	100,0	43,4	13,3	18,9	8,6	9,2	6,5
Cégep général	100,0	36,9	18,7	17,0	10,6	9,4	7,4
Cégep professionnel	100,0	43,5	10,6	23,2	8,7	6,5	7,4
Universitaire	100,0	32,8	14,3	18,0	10,7	11,0	13,2

Enfin, en ce qui concerne l'activité des locataires, on constate que les retraités se retrouvent nettement plus que les autres dans les immeubles de 50 logements et plus. En effet, 22,6 % d'entre eux demeurent dans des immeubles de 50 logements et plus tandis que, pour tous les autres groupes, cette proportion ne dépasse 5,2 % que pour les locataires aux études dont 10,8 % déclarent demeurer dans ce genre d'immeuble. En contrepartie, la proportion des locataires retraités demeurant dans des immeubles de 1 à 3 logements est de 31,3 % et seuls les locataires aux études demeurent moins souvent dans des immeubles de cette taille (25,1 %).

Répartition des ménages locataires privés selon la taille de l'immeuble, par activité du soutien de ménage (%)

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)						
	Ensemble	1 à 3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Ensemble	100,0	37,4	14,5	19,5	9,3	9,9	9,1
En emploi	100,0	42,3	14,0	20,2	9,7	8,5	5,2
Aux études	100,0	25,1	15,6	24,4	11,2	13,0	10,8
À la recherche d'un emploi	100,0	41,0	17,7	19,8	7,9	9,0	4,6
Pas à la recherche d'un emploi	100,0	40,1	14,0	22,8	9,1	10,3	3,8
À la retraite	100,0	31,3	11,6	13,2	8,1	13,2	22,6

LES LOYERS

Comme l'indiquent les données du tableau ci-dessous, le loyer mensuel moyen tel qu'il est défini par les locataires était de 471 \$ au Québec en 2000. Ces loyers mensuels moyens sont respectivement de 506 \$ pour la région de Montréal, de 490 \$ pour la région de Québec et de 408 \$ ailleurs au Québec. Si l'on s'attarde à la taille de l'immeuble, on constate que les immeubles de 50 logements et plus présentent des loyers nettement supérieurs à ceux des autres catégories, soit 681 \$ par mois contre des loyers moyens oscillant entre 429 \$ et 491 \$ pour les autres catégories. Quand on examine la variabilité régionale des loyers à l'intérieur d'une même catégorie d'immeubles, on constate que les logements situés en dehors des grands centres se démarquent par des loyers sensiblement plus faibles pour toutes les catégories d'immeubles, à l'exception des immeubles de 50 logements et plus où l'écart par rapport à la moyenne est d'à peine 20 \$.

Loyer moyen payé par le locataire selon la région et la taille de l'immeuble (\$)

	Ensemble	Montréal	Québec	Hors grands centres
Ensemble	471	506	490	408
1 à 3 logements	455	508	460	393
4 à 5 logements	429	476	428	374
6 à 9 logements	438	446	458	411
10 à 19 logements	465	479	485	421
20 à 49 logements	491	512	515	424
50 logements et plus	681	680	713	661

LA DURÉE D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Si on analyse la distribution de la durée d'occupation d'un logement par les ménages locataires, on observe que la médiane se situe à trois ans; autrement dit, la moitié des ménages locataires occupent leur logement depuis trois années ou moins. Cette durée d'occupation du logement ne varie guère d'une région à l'autre. Ainsi, dans l'ensemble, on note que 25,0 % des ménages occupent leur logement depuis un an ou moins; cette proportion est de 22,5 % dans la région de Montréal, 25,6 % dans la région de Québec et 29,2 % ailleurs au Québec. À l'autre extrémité, 30,0 % des ménages occupent leur logement depuis plus de cinq ans, les proportions étant de 30,9 % pour la région de Montréal, 30,7 % pour celle de Québec et 28,3 % ailleurs au Québec.

Distribution de la durée d'occupation du logement locatif selon la région (%)

	Ensemble	Montréal	Québec	Hors grands centres
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
1 an ou moins	25,0	22,5	25,6	29,2
Plus de 1 an à 2 ans	14,5	14,4	13,0	15,0
Plus de 2 ans à 3 ans	14,5	15,2	14,3	13,5
Plus de 3 ans à 5 ans	16,0	17,0	16,4	14,0
Plus de 5 ans à 10 ans	15,3	16,5	15,9	13,0
Plus de 10 ans à 20 ans	9,8	9,6	10,1	10,3
Plus de 20 ans	4,9	4,8	4,7	5,0

De façon générale, la durée d'occupation est légèrement plus faible dans les plus grands immeubles : le pourcentage de ménages qui occupent leur logement depuis un an ou moins est de 22,4 % dans les immeubles de 1 à 3 logements comparativement à 30,0 % dans les immeubles de 20 à 49 logements (tableau 12). On constate, cependant, que cette proportion diminue sensiblement pour les immeubles de 50 logements et plus, où elle se situe à 24,7 %. Cette situation n'est certainement pas indépendante du fait qu'une forte proportion de personnes âgées demeurent dans ces immeubles.

Le tableau 13 montre, par ailleurs, qu'une part beaucoup plus grande des locataires demeurant dans des petits logements y ont emménagé récemment. Ainsi 35,2 % des ménages demeurant dans des logements de 1 ou 2 pièces y résident depuis moins d'un an alors que cette proportion est de 28,4 % pour les logements de 3 pièces et de moins de 23 % pour les logements de 5 pièces ou plus.

Le genre de ménage influence peu la durée d'occupation du logement (tableau 14). Tout au plus observe-t-on que les ménages de la catégorie «autre» sont beaucoup plus nombreux (37,4 %) que les autres à occuper leur logement depuis un an ou moins (22,3 % à 26,6 % selon la catégorie). En dernier lieu, sans que cela soit une surprise, on observe que l'âge du soutien de ménage influence fortement la durée d'occupation du logement (tableau 15) : la proportion des ménages dont la durée d'occupation est de 1 an ou moins atteint 56,6 % chez les ménages dont le soutien est âgé de 25 ans ou moins, alors que cette proportion n'est que de 10,4 % chez les 65 ans et plus. Il peut, par ailleurs, être bon de signaler que, chez les ménages dont le soutien a entre 55 et 64 ans ou est âgé de 65 ans et plus, ce sont respectivement 27,7 % et 39,4 % d'entre eux qui demeurent dans le même logement depuis plus de 10 ans.

LE BESOIN PERÇU D'ENTRETIEN DU LOGEMENT

Les logements sont le plus souvent perçus comme en bon état par leurs locataires. En effet, dans l'ensemble, les logements sont jugés n'avoir besoin que d'un entretien régulier dans 65,7 % des cas; ce

taux passe de 62,4 % pour la région de Montréal à 68,4 % pour la région de Québec et à 70,8 % ailleurs au Québec. À l'autre extrême, le pourcentage d'immeubles nécessitant des réparations majeures est de 8,5 % pour l'ensemble du Québec. Cette proportion est la plus faible (5,8 %) dans la région de Québec et la plus élevée dans la région de Montréal (9,3 %) tandis qu'elle se situe à 7,8 % ailleurs au Québec.

En ce qui a trait à la taille de l'immeuble, la proportion des logements n'exigeant qu'un entretien régulier varie entre 61,0 % et 67,6 % pour les diverses catégories de taille d'immeuble ne dépassant pas 50 logements; pour les immeubles de 50 logements et plus, elle atteint 74,5 %, laissant supposer que ces immeubles sont plus récents et en meilleure condition que le reste du parc. Selon la catégorie d'immeuble, la proportion des logements nécessitant des réparations majeures varie entre 7,0 % et 10,0 % pour les immeubles de moins de 50 logements et se situe à 4,2 % pour les immeubles de 50 logements et plus.

Distribution des logements locatifs quant aux besoins d'entretien, par région et par taille de l'immeuble (%)

	Ensemble	Entretien régulier	Réparations mineures	Réparations majeures
Ensemble	100,0	65,7	25,8	8,5
Région				
Montréal	100,0	62,4	28,3	9,3
Québec	100,0	68,4	25,8	5,8
Hors grands centres	100,0	70,8	21,4	7,8
Taille de l'immeuble				
1 à 3 logements	100,0	66,0	24,0	10,0
4 à 5 logements	100,0	64,5	28,2	7,3
6 à 9 logements	100,0	61,0	30,0	9,0
10 à 19 logements	100,0	65,5	27,5	7,0
20 à 49 logements	100,0	67,6	24,2	8,2
50 logements et plus	100,0	74,5	21,3	4,2

Il faut, par ailleurs, signaler que les besoins de réparations majeures semblent d'autant plus fréquents que le logement est de grande taille. C'est ainsi que la part des logements ayant besoin de telles réparations passe de 5,8 % pour les logements de 1 à 2 pièces à 8,9 % pour les logements de 5 pièces tandis qu'il dépasse 14 % pour les logements de 6 pièces ou plus (tableau 16).

Pour ce qui est des genres de ménages, ce sont les couples sans enfant (71,5 %) et les personnes seules (68,5 %) qui estiment le plus souvent habiter des logements ne nécessitant qu'un entretien régulier; les proportions correspondantes sont de 56,7 % chez les couples avec enfants, 62,0 % chez les familles monoparentales et 59,5 % chez les ménages de la catégorie «autre». Il est à noter que les familles

monoparentales sont, avec un taux de 11,0 %, la catégorie de ménage qui présente le plus haut pourcentage de logements qui nécessiteraient des réparations majeures. Suivent de près les couples avec enfants (10,9 %) et les autres genres de ménages (9,8 %). Pour les personnes seules et les couples sans enfant, ces proportions sont respectivement de 7,5 % et de 5,9 %.

En dernier lieu, nous pouvons signaler qu'en ce qui a trait à l'âge du soutien de ménage les ménages plus âgés se particularisent. Chez les 55 à 64 ans, 76,5 % considèrent que leur logement ne demande qu'un entretien régulier tandis que cette proportion atteint 82,7 % chez les 65 ans et plus. En contrepartie, les parts sont respectivement de 4,6 % et de 4,3 % pour ce qui est de l'importance relative des besoins de réparations majeures. Par ailleurs, ceux pour lesquels les besoins de réparations majeures sont les plus fréquents sont les ménages dont le soutien a entre 35 et 44 ans (12,3 %) et entre 45 et 54 ans (10,4 %).

LA SATISFACTION PAR RAPPORT AU BRUIT

La satisfaction par rapport aux bruits intérieurs ou extérieurs à l'immeuble présente des variations notables selon les régions. En effet, alors que 37,2 % des locataires de la région de Montréal se disent très satisfaits à cet égard, le pourcentage monte à 40,1 % pour la région de Québec et à 47,4 % en dehors de ces deux grands centres. À l'inverse, ce sont 23,6 % des locataires de la région de Montréal qui s'estiment peu ou pas du tout satisfaits, comparativement à 22,4 % pour la région de Québec et à 16,2 % pour ailleurs au Québec.

Distribution des logements locatifs quant à la satisfaction par rapport au bruit tant extérieur qu'intérieur à l'immeuble, par région et par taille de l'immeuble (%)

	Ensemble	Très satisfaits	Assez satisfaits	Peu satisfaits	Pas du tout satisfaits
Ensemble	100,0	40,8	38,1	12,6	8,5
Région					
Montréal	100,0	37,2	39,2	13,8	9,8
Québec	100,0	40,1	37,5	14,1	8,3
Hors grands centres	100,0	47,4	36,4	9,9	6,3
Taille de l'immeuble					
1 à 3 logements	100,0	47,4	36,3	10,0	6,4
4 à 5 logements	100,0	33,2	45,0	12,3	9,6
6 à 9 logements	100,0	34,0	39,0	15,5	11,6
10 à 19 logements	100,0	28,9	40,6	19,1	11,4
20 à 49 logements	100,0	42,5	32,9	14,6	10,0
50 logements et plus	100,0	50,0	36,0	9,0	5,0

C'est à la fois dans les immeubles de petite taille et dans les plus grands que le taux de satisfaction est le plus élevé : 47,4 % de «très satisfaits» dans les immeubles de 1 à 3 logements, 42,5 % dans les immeubles de 20 à 49 logements et 50,0 % dans les immeubles de 50 logements et plus. Les immeubles

de 10 à 19 logements sont ceux où le pourcentage de locataires qui s'estiment très satisfaits est le plus faible, soit 28,9 %.

Pour ce qui est de la taille du logement, c'est dans les logements de 4 ou 5 pièces que la proportion de ménages pas du tout satisfaits est la plus grande (respectivement 9,3 % et 10,1 %) tandis que les logements de 1 ou 2 pièces (5,5 %) et de 7 pièces ou plus (4,8 %) récoltent le plus bas taux de forte insatisfaction (tableau 17). Quant au genre de ménage, ce sont les couples sans enfant qui présentent le taux le plus élevé de locataires très satisfaits (47,4 %) et les familles monoparentales qui présentent le taux le plus faible (37,5 %). Ceux qui ne sont pas du tout satisfaits se retrouvent le plus fréquemment chez les couples avec enfants (11,4 %) et chez les familles monoparentales (11,0 %). C'est quand on observe la satisfaction quant au bruit en fonction de l'âge des soutiens de ménage qu'on constate les plus grands écarts. Les ménages les plus âgés sont ceux qui s'estiment le plus satisfaits (63,2 % de très satisfaits), suivis par les ménages de 55 à 64 ans (45,4 %) comparativement aux ménages plus jeunes dont le taux de satisfaction oscille entre 33,2 % et 37,0 %.

 LES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS⁷

LE PROFIL DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Afin de situer les résultats actuels, il peut être bon de rappeler au préalable comment la structure des ménages diffère selon le mode d'occupation. Si l'on se réfère aux données du recensement de 1996, on observe que les couples constituent 74,8 % des ménages propriétaires de leur logement alors que, chez les locataires, ils ne forment que 34,1 % des ménages. En contrepartie, les personnes seules et les familles monoparentales forment 59,0 % des ménages locataires alors que leur part chez les propriétaires n'est que de 21,8 %.

Répartition des ménages selon le genre par mode d'occupation au Québec en 1996 (%)

	Propriétaire	Locataire
Ensemble	100,0	100,0
Couple sans enfant	27,4	17,2
Couple avec enfants	47,4	16,9
Famille monoparentale	7,5	14,8
Personne seule	14,3	44,2
Autre	3,4	7,0

Source : Société d'habitation du Québec (compilation spéciale du recensement de 1996 de Statistique Canada).

Le tableau qui suit permet de relever certaines différences quant au genre de ménage selon le statut de propriétaire. Ainsi, les couples avec enfants constituent 51,3 % des propriétaires de maisons individuelles alors que leur proportion est de 38,2 % chez les propriétaires occupants bailleurs et de moins de 26 % chez les copropriétaires. Par contre, on observe que les personnes seules qui ne forment que 14,3 % des ménages propriétaires constituent plus de 37 % des copropriétaires.

7. Pour alléger le texte, dans ce chapitre le terme propriétaire sera utilisé pour désigner le concept de propriétaire occupant.

Répartition des propriétaires selon le genre de ménage, par statut de propriété (%)

	Propriétaire de maison individuelle	Propriétaire bailleur	Copropriétaire divis	Copropriétaire indivis
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Couple sans enfant	27,1	30,5	30,3	28,3
Couple avec enfants	51,3	38,2	22,6	25,1
Famille monoparentale	7,5	8,1	6,7	6,4
Personne seule	11,8	19,7	37,2	37,7
Autre	2,4	3,5	3,2	2,6

En ce qui a trait à la taille de l'immeuble, on observe que les maisons individuelles sont le plus souvent le lot des couples avec enfant(s) (51,3 %), que les immeubles de 6 à 49 logements ont plus souvent la préférence des personnes seules tandis que, dans les immeubles de 50 logements et plus, 44,0 % des résidents sont des couples sans enfant et 33,8 % des personnes seules.

Répartition des ménages propriétaires selon le genre de ménage, par taille de l'immeuble (%)

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)							
	1	2	3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Couple sans enfant	27,1	27,3	32,6	27,2	28	41,1	27,3	44,0
Couple avec enfants	51,3	41,5	34,6	37,2	10,7	5,4	5,5	15,8
Famille monoparentale	7,5	9,2	6,3	8,9	6,4	3,9	7,9	2,6
Personne seule	11,8	18,5	23,1	24,6	49,9	49,2	59,7	33,8
Autre	2,4	3,5	3,4	2,0	5,0	0,5	0,7	3,7

Le tableau donnant l'âge du soutien de ménage selon le statut de propriété montre peu d'écarts; tout au plus peut-on constater qu'un plus grand nombre de ménages dont le soutien est âgé de 65 ans et plus habitent une copropriété divisée ou sont propriétaires bailleurs.

Répartition des propriétaires selon l'âge du soutien de ménage, par statut de propriété (%)

	Propriétaire de maison individuelle	Propriétaire bailleur	Copropriétaire divis	Copropriétaire indivis
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 25 ans	0,8	0,3	1,4	4,1
25 à 34 ans	13,9	12,2	14,3	9,0
35 à 44 ans	27,4	22,9	24,9	20,9
45 à 54 ans	24,5	21,9	23,8	31,0
55 à 64 ans	16,4	17,5	14,0	20,4
65 ans et plus	17,1	25,2	21,6	14,5

Par ailleurs, l'âge du soutien de ménage présente des variations notables selon la taille de l'immeuble. Si les immeubles dont la taille est inférieure à 10 logements présentent une distribution par groupe d'âge qui s'apparente à celle de l'ensemble des propriétaires occupants, on remarque d'une part que les ménages de moins de 35 ans habitent sensiblement moins souvent les immeubles de 10 logements et plus et, d'autre part, que les immeubles de 50 logements et plus recrutent une proportion particulièrement grande (44,7 %) de ménages dont le soutien est âgé de 65 ans et plus.

Répartition des propriétaires selon l'âge du soutien de ménage, par taille de l'immeuble (%)

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)							
	1	2	3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 25 ans	0,8	0,5	0,7	4,2	1,8	2,1	0,5	0,4
25 à 34 ans	13,9	13,6	17,1	14,2	15	9,2	2,8	3,6
35 à 44 ans	27,4	23,3	25,7	16,5	27,1	21,2	27,1	17,9
45 à 54 ans	24,5	21,5	23,6	36,8	27,2	22,4	19,5	16,1
55 à 64 ans	16,4	16,1	14,8	14,1	15,6	19,3	22,5	17,4
65 ans et plus	17,1	25,1	18,1	14,3	13,3	25,8	27,6	44,7

La structure de revenu des ménages propriétaires diffère peu selon le statut de propriété : tout au plus peut-on observer que les propriétaires occupants bailleurs ont des revenus généralement plus bas que les autres genres de propriétaires; 51,7 % de ceux-ci touchent des revenus inférieurs à 40 000 \$ alors que pour les autres groupes cette proportion oscille entre 39,0 % et 42,1 %. Le revenu médian donne également une bonne indication de cet écart; il est ainsi de seulement 39 074 \$ chez les propriétaires bailleurs tandis qu'il oscille entre 45 827 \$ et 47 678 \$ pour les autres statuts de propriété.

Distribution cumulative des revenus des ménages propriétaires et revenu médian, selon le statut de propriété (%)

	Ensemble	Propriétaire de maison individuelle	Propriétaire bailleur	Copropriétaire divis	Copropriétaire indivis
Moins de 10 000 \$	2,6	2,7	2,3	2,6	2,1
10 000 \$ à 19 999 \$	13,2	13,2	16,4	8,2	13,3
20 000 \$ à 29 999 \$	27,6	27,5	32,9	20,3	28,9
30 000 \$ à 39 999 \$	42,9	42,1	51,7	41,6	39,0
40 000 \$ à 49 999 \$	56,4	55,6	65,2	55,4	53,3
50 000 \$ à 59 999 \$	69,6	69,0	77,3	69,1	65,8
60 000 \$ à 69 999 \$	78,5	78,0	84,6	78,9	73,1
70 000 \$ à 79 999 \$	83,9	83,7	88,6	82,5	77,4
80 000 \$ à 89 999 \$	87,9	87,7	92,2	84,5	87,0
90 000 \$ à 99 999 \$	90,6	90,5	94,7	86,8	88,3
Revenu médian	45 276 \$	45 827 \$	39 074 \$	46 082 \$	47 678 \$

En ce qui a trait aux écarts en fonction du type d'immeuble, il faut signaler, d'une part, la proportion élevée de ménages ayant des revenus de 100 000 \$ dans les immeubles de 50 logements et plus (20,7 %) comparativement aux autres catégories d'immeubles (6,5 % à 10,7 %) et, d'autre part, les revenus relativement plus faibles des ménages habitant des immeubles de deux logements. Le revenu médian donne une illustration synthétique de ces écarts de revenu. Le plus bas revenu médian se retrouve chez les propriétaires de duplex (39 704 \$) tandis que le revenu médian des propriétaires de logements situés dans des immeubles de 50 logements et plus est le plus élevé (53 654 \$).

Distribution cumulative des revenus et revenu médian des ménages propriétaires selon la taille de l'immeuble (%)

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)								
	Ensemble	1	2	3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Moins de 10 000 \$	2,6	2,7	2,0	2,6	0,0	1,1	9,1	5,4	2,7
10 000 \$ à 19 999 \$	13,2	13,2	15,8	9,8	18,2	9,7	17,7	7,1	6,6
20 000 \$ à 29 999 \$	27,6	27,5	33,2	27,8	28,6	20,2	25,3	19,5	17,9
30 000 \$ à 39 999 \$	42,9	42,1	50,5	42,8	48,1	48,9	42,3	46,5	29,9
40 000 \$ à 49 999 \$	56,4	55,6	64,9	55,6	63,2	60,0	58,3	62,1	44,2
50 000 \$ à 59 999 \$	69,6	69,0	77,6	69,4	81,3	67,4	74,2	69,6	60,1
60 000 \$ à 69 999 \$	78,5	78,0	85,0	77,7	82,7	82,9	77,2	82,2	67,1
70 000 \$ à 79 999 \$	83,9	83,7	87,7	85,6	87,5	84,6	79,3	84,8	72,8
80 000 \$ à 89 999 \$	87,9	87,7	90,7	91,1	91,7	87,0	87,1	87,5	74,1
90 000 \$ à 99 999 \$	90,6	90,5	92,2	92,9	93,5	91,5	89,3	91,5	79,3
Revenu médian	45 276 \$	45 827 \$	39 704 \$	45 631 \$	41 260 \$	40 989 \$	44 821 \$	42 225 \$	53 654 \$

La scolarité présente des variations notables selon le statut de propriété. La copropriété est proportionnellement plus souvent le choix de personnes ayant fait des études universitaires. Alors que dans l'ensemble 27 % des propriétaires ont fréquenté l'université, cette proportion atteint 45 % ou plus chez les ménages en copropriété. Par ailleurs, chez les propriétaires occupants bailleurs, on observe une plus forte présence de personnes ayant des études élémentaires soit 22,0 % par rapport à 15,9 % pour les propriétaires de maisons individuelles et respectivement 10,6 % et 7,1 % pour les copropriétaires indivis ou divis.

Répartition des propriétaires selon le niveau de scolarité le plus élevé, par statut de propriété (%)

	Propriétaire de maison individuelle	Propriétaire bailleur	Copropriétaire divis	Copropriétaire indivis
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Élémentaire	15,9	22,0	7,1	10,6
Secondaire	37,3	36,9	30,0	26,8
Cégep général	8,4	7,2	9,3	6,2
Cégep spécialisé	12,4	9,9	8,7	9,9
Universitaire	25,9	24,0	45,0	46,5

Des écarts substantiels s'observent également quand on étudie la scolarité selon la taille de l'immeuble. On remarque que, pour chacune des catégories de taille supérieure à 5 logements, le pourcentage de répondants ayant fréquenté l'université se situe entre 43,7 % et 49,1 %. Cette situation est le corollaire des observations précédentes où l'on constatait que les copropriétaires étaient plus souvent des personnes ayant terminé des études universitaires et que les copropriétés étaient situées davantage dans de grands immeubles.

Répartition des propriétaires selon le niveau de scolarité le plus élevé, par taille de l'immeuble (%)

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)							
	1	2	3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Élémentaire	15,9	20,1	13,4	23,1	3,9	15,3	7,2	7,8
Secondaire	37,3	36,6	33,4	26,4	29,8	32,6	27,8	30,4
Cégep général	8,4	7,7	7,4	9,7	10,3	4,9	9,8	6,0
Cégep spécialisé	12,4	8,9	10,7	13,4	8,7	3,5	6,1	10,0
Universitaire	25,9	26,6	35,2	27,4	47,3	43,7	49,1	45,8

En dernier lieu, en ce qui concerne la relation entre le statut de propriété et l'activité du soutien de ménage propriétaire du logement qu'il occupe, on observe que les propriétaires occupants bailleurs sont plus souvent à la retraite (34,7 %) comparativement notamment aux copropriétaires qui sont plus souvent en emploi.

Répartition des propriétaires selon l'activité du soutien de ménage, par statut de propriété (%)

	Propriétaire de maison individuelle	Propriétaire bailleur	Copropriétaire divis	Copropriétaire indivis
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
En emploi	62,6	57,3	64,4	68,8
Aux études	0,8	0,9	0,4	0,0
À la recherche d'un emploi	2,6	2,5	2,3	7,3
Pas à la recherche d'un emploi	8,3	4,6	5,6	4,3
À la retraite	25,7	34,7	27,2	19,6

En ce qui a trait à la taille de l'immeuble, le tableau qui suit montre que les résidents d'immeubles de 10 logements et plus sont sensiblement plus souvent à la retraite; cette proportion fluctue entre 36,7 % pour les immeubles de 20 à 49 logements et 44,9 % pour les immeubles de 50 logements et plus. En contrepartie, on constate que c'est dans les immeubles de 3 à 9 logements que la proportion de résidents en emploi est la plus élevée.

Répartition des propriétaires selon l'activité du soutien de ménage, par taille de l'immeuble (%)

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)							
	1	2	3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
En emploi	62,6	56,9	67,7	67,2	73,08	54,9	59,3	51,0
Aux études	0,8	0,7	1,0	0,2	0,0	2,1	0,7	0,0
À la recherche d'un emploi	2,6	3,2	1,6	6,8	1,2	3,1	1,3	1,8
Pas à la recherche d'un emploi	8,3	5,8	5,2	6,5	3,1	1,8	2,1	2,4
À la retraite	25,7	33,5	24,6	19,3	22,7	38,2	36,7	44,9

LA DURÉE D'OCCUPATION DU LOGEMENT

La médiane de la durée d'occupation de son logement par le propriétaire occupant se situe à 11 ans, ce qui est près de quatre fois plus que la durée observée chez les locataires. On remarque, par ailleurs, que

27,0 % des propriétaires occupent leur logement depuis plus de 20 ans. Dans l'ensemble, on constate une assez grande similitude de la distribution de la durée d'occupation dans chacune des régions. Tout au plus peut-on observer que la proportion des propriétaires demeurant dans le même logement depuis plus de 20 ans est plus élevée en dehors des grands centres (30,0 %) que dans les régions de Montréal (23,6 %) ou de Québec (25,7 %).

Distribution de la durée d'occupation du logement du propriétaire occupant selon la région (%)

	Ensemble	Montréal	Québec	Hors grands centres
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
1 an ou moins	4,3	4,9	6,3	3,5
Plus de 1 an à 2 ans	4,4	4,8	3,8	4,3
Plus de 2 ans à 3 ans	6,5	6,7	6,2	6,4
Plus de 3 ans à 5 ans	11,2	11,7	11,2	10,8
Plus de 5 ans à 10 ans	20,9	21,6	23,7	19,7
Plus de 10 ans à 20 ans	25,7	26,8	23,1	25,3
Plus de 20 ans	27,0	23,6	25,7	30,0

Quand on examine la durée d'occupation selon le statut de propriété, on constate que les propriétaires occupants bailleurs se démarquent dans la mesure où plus de 37 % d'entre eux demeurent dans cette résidence depuis plus de 20 années. En ce qui a trait à la copropriété, la durée de résidence est fort différente selon que l'on se trouve dans une situation de propriété divisée ou indivise et cette situation n'est pas indépendante des changements législatifs survenus au Québec en cette matière. Alors que, pour l'ensemble des propriétaires occupants, plus de 52 % des ménages demeurent dans leur logement depuis plus de 10 ans, cette proportion n'est que de 27,9 % en ce qui a trait à la copropriété divisée. Pour sa part, la copropriété indivise se particularise par la faible proportion (13,3 %) des ménages y demeurant depuis plus de 20 ans.

Distribution de la durée d'occupation du logement du propriétaire occupant selon le statut de propriété (%)

	Ensemble	Propriétaire de maison individuelle	Propriétaire bailleur	Copropriétaire divis	Copropriétaire indivise
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 an ou moins	4,3	4,0	3,2	9,5	4,2
Plus de 1 an à 2 ans	4,4	4,2	4,8	7,9	8,2
Plus de 2 ans à 3 ans	6,5	6,5	4,3	11,7	2,5
Plus de 3 ans à 5 ans	11,2	11,0	8,8	17,5	10,9
Plus de 5 ans à 10 ans	20,9	21,1	16,8	25,5	20,5
Plus de 10 ans à 20 ans	25,7	25,7	25,0	23,7	40,4
Plus de 20 ans	27,0	27,6	37,2	4,2	13,3

Les données quant à la durée d'occupation selon la taille de l'immeuble sont fortement liées à celles qui ont été discutées au paragraphe précédent ; la durée d'occupation est aussi nettement plus élevée dans les petits immeubles. La proportion des ménages demeurant dans leur logement depuis plus de 20 ans oscille entre 24,4 % et 36,1 % pour les immeubles de 1 à 3 logements, se situe à 18,3 % pour les 4 ou 5 logements tandis que, pour les plus gros immeubles, la proportion varie de 1,0 % à 6,1 % (tableau 18). Ce sont les couples sans enfant et les personnes seules qui présentent les proportions les plus élevées de durée d'occupation supérieure à 20 ans, soit 40,0 % et 35,3 % comparativement à 16,7 % pour les couples avec enfants et 23,6 % pour les familles monoparentales (tableau 19). L'analyse en fonction de l'âge du soutien de ménage montre bien que cette variable est déterminante quant à la durée d'occupation et explique l'essentiel des écarts constatés en ce qui a trait au genre de ménage. Ainsi, 65,3 % des ménages dont le soutien est âgé de 65 ans et plus et 45,2 % de ceux dont le soutien a entre 55 et 64 ans occupent leur logement depuis plus de 20 ans alors que ce taux est inférieur à 10 % pour les ménages dont le soutien est âgé de 25 à 44 ans. Parmi les rares ménages propriétaires se situant dans la strate des moins de 25 ans, on constate une forte proportion de ceux-ci (38,8 %) déclarant demeurer dans cette résidence depuis plus de 10 ans. Faut-il en conclure qu'ils demeurent dans l'ancienne résidence de leurs parents ? (tableau 20)

LA SATISFACTION PAR RAPPORT AU BRUIT

La satisfaction par rapport au bruit intérieur ou extérieur à l'immeuble est beaucoup plus forte chez les propriétaires occupants que chez les locataires. La proportion des propriétaires qui se disent très satisfaits est de 60,0 % et cette proportion ne varie pratiquement pas selon les régions. La proportion des ménages qui ne sont pas du tout satisfaits est de seulement 1,7 %. Quand on examine la distribution des

réponses selon le statut de propriété, on constate des écarts sensibles en ce qui a trait à l'insatisfaction. Alors que seulement 4,0 % des propriétaires de maisons individuelles se disent peu ou pas du tout satisfaits, cette proportion se situe autour de 10 % pour les autres groupes. En corollaire, des écarts sensibles s'observent en ce qui a trait à la taille de l'immeuble. On remarque que la proportion de ceux qui s'estiment très satisfaits est plus élevée à la fois dans les maisons individuelles (62,1 %) et dans les plus grands immeubles (65,7 % pour les 50 logements et plus), phénomène que l'on avait observé déjà chez les locataires. Pour ce qui est des propriétaires peu ou pas du tout satisfaits, ils s'observent principalement dans les immeubles de 3 à 5 logements où ce taux oscille entre 17,9 % et 23,2 %.

Distribution des logements des propriétaires quant à la satisfaction par rapport au bruit tant extérieur qu'intérieur à l'immeuble, par région, par statut de propriété et par taille de l'immeuble (%)

	Ensemble	Très satisfaits	Assez satisfaits	Peu satisfaits	Pas du tout satisfaits
Ensemble	100,0	60,0	34,8	3,5	1,7
Région					
Montréal	100,0	59,5	35,0	4,1	1,5
Québec	100,0	61,2	33,9	3,5	1,4
Hors grands centres	100,0	60,1	34,9	3,1	1,9
Statut de propriété					
Propriétaire de maison individuelle	100,0	62,1	33,9	2,6	1,4
Propriétaire bailleur	100,0	44,6	43,1	9,9	2,5
Copropriétaire divis	100,0	55,8	33,9	6,7	3,6
Copropriétaire indivis	100,0	47,1	43,1	4,8	5,1
Taille de l'immeuble					
1 logement	100,0	62,1	33,9	2,6	1,4
2 logements	100,0	50,6	40,7	6,2	2,6
3 logements	100,0	37,6	44,5	16,6	1,3
4 à 5 logements	100,0	36,4	40,4	13,4	9,8
6 à 9 logements	100,0	54,4	33,2	8,5	3,9
10 à 19 logements	100,0	42,5	54,1	0,0	3,4
20 à 49 logements	100,0	54,5	36,8	6,4	2,4
50 logements et plus	100,0	65,7	29,6	3,8	0,9

Les variations selon le genre de ménage (tableau 21) sont relativement négligeables : le pourcentage de répondants très satisfaits varie de 55,2 % chez les familles monoparentales à 64,3 % chez les couples sans enfant. En regard de l'âge du soutien de ménage, le taux de satisfaction s'accroît avec l'âge : la proportion des ménages très satisfaits est inférieure à 55 % chez les moins de 45 ans, elle se situe à respectivement 60,5 % et 64,6 % chez les 45 à 54 ans et 55 à 64 ans et atteint 67,7 % chez les 65 ans et plus.

LA POSSESSION ET LA FRÉQUENTATION D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE

La possession d'une résidence secondaire est, dans l'ensemble, le fait de 10,6 % des propriétaires occupants (tableau 22). On observe de faibles écarts entre les régions qui peuvent à première vue être surprenants : le taux passe ainsi de 9,8 % dans la région de Montréal à 10,4 % dans la région de Québec pour atteindre 11,2 % en dehors des grands centres. La variabilité est beaucoup plus sensible selon le statut de propriété. Alors que la proportion des ménages possédant un chalet est de 7,6 % pour les ménages en copropriété divise et de 10,1 % pour ceux possédant une maison individuelle, elle atteint respectivement 15,6 % chez les propriétaires occupants bailleurs et 18,5 % chez les ménages en copropriété indivise. En parallèle, on constate que les propriétaires demeurant dans des immeubles de deux à cinq logements ou dans des immeubles de 50 logements et plus ont plus souvent tendance à posséder un chalet; chez ces derniers, le taux de propriété d'une résidence secondaire oscille entre 12,8 % et 15,0 %.

En ce qui concerne le genre de ménage (tableau 23), on note que ce sont les familles monoparentales qui ont le moins tendance à avoir une résidence secondaire (5,4 %) et les couples sans enfant qui affichent la proportion la plus élevée de possession d'une résidence secondaire (12,6 %) alors que les couples avec enfants et les personnes seules se situent près de la moyenne. L'âge semble être un facteur important quant au fait de posséder une résidence secondaire. Dans la strate des 25 à 34 ans, il n'y a que 5,5 % des propriétaires occupants qui possèdent un chalet; cette proportion se situe à environ 10 % dans la strate des 35 à 54 ans pour atteindre un sommet de 14,2 % pour le groupe d'âge suivant. Si l'âge est de 65 ans et plus, la proportion diminue pour se situer à 12,3 %. Enfin, la possession d'une résidence secondaire est plus particulièrement le fait des ménages dont le revenu annuel dépasse 70 000 \$, notamment ceux dont le revenu se chiffre à 100 000\$ et plus; chez ces derniers, le taux de possession d'une résidence secondaire atteint 17,9 %.

Le temps passé au chalet par leur propriétaire est fort variable. Alors que la moitié d'entre eux y passent annuellement quatre semaines ou moins, plus de 18 % y passent plus de 12 semaines. Cette variable fluctue fortement selon les régions. La région de Montréal se distingue dans la mesure où 61,2 % des ménages passent plus de 4 semaines au chalet tandis que cette proportion n'est que de 44,2 % dans la région de Québec et de 42,5 % ailleurs au Québec. Dans la région de Montréal, on observe même que près du quart des propriétaires (23,8 %) y passent plus de 12 semaines par année.

Distribution cumulative de la durée de résidence dans un chalet pour les propriétaires de chalets selon la région (%)

	Ensemble	Montréal	Québec	Hors grands centres
0 semaine	13,3 %	9,6 %	14,4 %	15,8 %
2 semaines ou moins	31,2 %	23,3 %	29,7 %	37,2 %
4 semaines ou moins	50,3 %	38,8 %	55,8 %	57,5 %
8 semaines ou moins	71,7 %	65,3 %	75,9 %	75,6 %
12 semaines ou moins	81,9 %	76,2 %	83,0 %	85,9 %

LE BESOIN PERÇU D'ENTRETIEN DU LOGEMENT

Plus de 2 propriétaires occupants sur 3 jugent que leur logement ne nécessite qu'un entretien régulier. Ce pourcentage varie peu selon les régions, passant de 67,2 % à l'extérieur des grands centres à 69,8 % dans la région de Québec et à 70,1 % dans la région de Montréal. Par contre, on constate des écarts appréciables en ce qui a trait aux besoins de réparations majeures dans les diverses régions. C'est en dehors des grands centres que le besoin est jugé le plus important, soit par 8,5 % des ménages, tandis que le taux le plus bas se retrouve dans la région de Montréal (4,8 %).

Le statut de propriété montre des écarts encore plus appréciables en ce qui a trait aux besoins de réparations majeures. Chez les copropriétaires divis, ils touchent 3,0 % des ménages, alors que cette proportion atteint 9,9 % chez les propriétaires occupants bailleurs et que les propriétaires de maisons individuelles et les copropriétaires indivis montrent des taux similaires, soit respectivement 6,6 % et 6,2 %. Par ailleurs, les besoins de réparations mineures sont également jugés importants chez les propriétaires occupants bailleurs et il en résulte que la proportion des ménages qui jugent que leur résidence ne demande qu'un entretien régulier se situe à aussi peu que 64,2 % tandis que, chez les copropriétaires divis et indivis, les proportions sont respectivement de 77,2 % et 73,3 %.

La taille de l'immeuble semble également un facteur significatif quant à la nature des besoins : les immeubles de 10 à 19 logements présentent la proportion la plus élevée (86,6 %) de logements qui n'auraient besoin que d'un entretien régulier, les immeubles de 20 à 49 logements et ceux de 50 logements et plus affichent tous les deux un taux supérieur à 78 % alors que les immeubles de 1 à 3 logements affichent des taux inférieurs à 70 %. En parallèle, les besoins de réparations majeures sont sensiblement plus importants dans les maisons individuelles (6,6 %), les duplex (9,1 %) et les triplex (10,1 %).

Distribution des propriétaires quant aux besoins d'entretien, par région, par statut de propriété et par taille de l'immeuble (%)

	Ensemble	Entretien régulier	Réparations mineures	Réparations majeures
Ensemble	100,0	68,6	24,7	6,7
Région				
Montréal	100,0	70,1	25,1	4,8
Québec	100,0	69,8	24,8	5,4
Hors grands centres	100,0	67,2	24,3	8,5
Statut de propriété				
Propriétaire de maison individuelle	100,0	68,5	24,9	6,6
Propriétaire bailleur	100,0	64,2	26,0	9,9
Copropriétaire divis	100,0	77,2	19,7	3,0
Copropriétaire indivis	100,0	73,3	20,4	6,2
Taille de l'immeuble				
1 logement	100,0	68,5	24,9	6,6
2 logements	100,0	65,8	25,1	9,1
3 logements	100,0	63,0	26,9	10,1
4 à 5 logements	100,0	72,3	23,4	4,3
6 à 9 logements	100,0	75,1	19,6	5,3
10 à 19 logements	100,0	86,6	13,4	0,0
20 à 49 logements	100,0	78,3	19,8	1,9
50 logements et plus	100,0	78,5	18,0	3,5

La relation avec le genre de ménage n'est guère significative; mentionnons toutefois que les couples sans enfant et les personnes seules sont proportionnellement plus nombreuses à juger que leur logement ne nécessite qu'un entretien régulier. Si on exclut les moins de 25 ans, les besoins de réparations majeures varient peu en fonction de l'âge du soutien de ménage. Il en va autrement de l'entretien régulier et des réparations mineures : l'importance du premier croît régulièrement en fonction de l'âge tandis que l'appréciation quant aux besoins de réparations mineures tend à diminuer avec l'âge. En dernier lieu, il faut signaler que l'appréciation quant aux besoins de réparations majeures varie fortement avec le revenu du ménage. Moins de 6 % des ménages dont le revenu est égal ou supérieur à 50 000 \$ jugent que leur habitation a besoin de réparations majeures alors que, chez ceux dont le revenu est inférieur à 40 000 \$, cette proportion oscille entre 8,2 % et 14,2 % (tableau 24).

 LES TRAVAUX DE RÉNOVATION EFFECTUÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

L'une des dimensions importantes de cette enquête portait sur les travaux d'amélioration ou de réparation effectués par les propriétaires occupants. La première question visait à connaître le montant engagé pour des «réparations ou améliorations majeures» au cours de la dernière année.

Distribution et distribution cumulative des montants dépensés en travaux majeurs par les propriétaires (%)

	Distribution	Distribution cumulative
0 \$	58,2	58,2
1 \$ à 499 \$	3,7	61,8
500 \$ à 999 \$	4,5	66,4
1 000 \$ à 1 999 \$	8,3	74,7
2 000 \$ à 4 999 \$	12,9	87,6
5 000 \$ à 9 999 \$	6,1	93,7
10 000 \$ et plus	6,3	100,0

On constate, en premier lieu, que 58,2 % des ménages déclarent n'avoir effectué aucune dépense majeure durant la dernière année tandis qu'un peu plus de 8 % d'entre eux déclarent avoir déboursé moins de 1 000 \$. Dans l'ensemble, 12,4 % des propriétaires occupants rapportent avoir effectué des travaux d'une valeur de 5 000 \$ et plus.

On ne constate que de faibles écarts entre les régions quant aux niveaux des dépenses; les débours de 5 000 \$ et plus concernent 13,8 % des ménages dans la région de Québec et au minimum 11,8 % des ménages en dehors des grands centres. Le tableau 25 permet par ailleurs de constater de forts écarts selon le statut de propriété. Les copropriétaires divis sont ceux pour qui des dépenses de 5 000 \$ et plus sont les moins fréquentes (7,9 %) tandis qu'à l'autre extrême ce sont 19,8 % des propriétaires occupants bailleurs qui ont déboursé un tel montant. (Dans ce dernier cas, on peut supposer qu'une part de ces dépenses concerne le ou les logements locatifs faisant partie de leur immeuble.) Chez les propriétaires de maisons individuelles et les copropriétaires indivis, la proportion de ceux qui déboursent 5 000 \$ et plus se situe respectivement à 12,1 % et 9,8 %.

Quand on analyse la situation selon le genre de ménage, on constate que des débours de 5 000 \$ et plus sont le plus fréquents chez les couples avec enfants (14,9 %) et le moins présents chez les personnes seules et les familles monoparentales (8,1 % et 9,2 % respectivement). En dernier lieu, on peut faire remarquer que la présence de travaux majeurs évalués à plus de 5 000 \$ diminue progressivement avec

l'âge du soutien de ménage; on en retrouve chez 16,8 % des ménages dans la strate des 25 à 34 ans, 12,3 % dans celle des 45 à 54 ans et seulement 8,3 % dans la strate des 65 ans et plus.

LA NATURE DES TRAVAUX

On a, par la suite, demandé aux propriétaires ayant fait des travaux d'une valeur de 5 000 \$ et plus quelle était la nature des travaux effectués⁸. Les principaux travaux mentionnés sont les suivants :

- remplacement de portes et fenêtres (22,2 %) ;
- réfection de la toiture (20,2 %) ;
- rénovation de la salle de bains (18,5 %) ;
- rénovation de la cuisine (16,2 %) ;
- travaux de finition intérieure (16,1 %).

Suivent une kyrielle d'autres mentions visant, par exemple, le revêtement extérieur, des aménagements extérieurs (garage, piscine, etc.), l'aménagement du sous-sol, des ajouts, des travaux de plomberie ou d'électricité, etc. (voir tableau 26).

Les répondants ayant effectué des travaux devaient ensuite indiquer lequel avait occasionné la dépense la plus importante (tableau 27). Les réponses sont les suivantes, en ordre décroissant selon les pourcentages :

- le remplacement de portes et fenêtres (14,3 %) ;
- la réfection de la toiture (12,1 %) ;
- la rénovation de la salle de bains (11,0 %) ;
- la rénovation de la cuisine (9,0 %) ;
- des aménagements extérieurs (8,4 %).

LA PRÉSENCE D'UN ENTREPRENEUR

Pour chacun des travaux mentionnés comme ayant suscité la plus forte dépense, le répondant devait préciser si ces travaux avaient été exécutés par un entrepreneur ou non. Dans l'ensemble, 60,5 % de ces travaux ont été réalisés en recourant à un entrepreneur. Cette proportion varie cependant fortement selon la région : elle est ainsi de 70,8 % dans la région de Montréal, de 61,9 % dans la région de Québec et d'à peine plus de 50 % en dehors des grands centres.

8. Il faut signaler que des débours de 5 000 \$ et plus peuvent correspondre à plusieurs travaux distincts, par conséquent la proportion rattachée à un type de travaux correspond à la proportion des propriétaires interrogés qui a réalisé ce type de travaux.

Le tableau 27 permet, par ailleurs, d'observer une forte variabilité de la proportion des travaux confiés à un entrepreneur selon le genre de travaux. Pour les travaux d'électricité on passe, semble-t-il, toujours par un entrepreneur. Le remplacement de portes ou de fenêtres est fait par un entrepreneur dans 75,5 % des cas, la réfection de la toiture dans 80,9 % des cas et la réfection de la plomberie dans 72,6 % des cas. Pour d'autres types de travaux, on a recours à un entrepreneur dans environ la moitié des cas : les travaux de rénovation d'une salle de bains, d'une cuisine ou d'une autre pièce de la maison, de même que les travaux de finition intérieure ou des aménagements extérieurs. Par contre, l'aménagement du sous-sol se fait le plus souvent (65,4 %) sans recourir à un entrepreneur. Étant donné le faible niveau de répondants pour certains types de travaux, il faut considérer que ces résultats ne représentent toutefois qu'une approximation de la réalité.

Pour ce qui est du genre d'entrepreneur utilisé quand on fait faire les travaux, dans 63,0 % des cas, il s'agit d'entrepreneurs spécialisés tandis que les entrepreneurs généraux accaparent 37,0 % de ce marché. Ici encore, le genre d'entrepreneur varie fortement selon la région : dans les régions de Québec et de Montréal, on a recours à un entrepreneur spécialisé plus de 7 fois sur 10 (respectivement 71,2 % et 75,6 %) alors qu'en dehors de ces deux grands centres on a majoritairement recours à un entrepreneur général (51,5 %). Évidemment, cette proportion varie selon les travaux effectués : lorsqu'il s'agit de refaire la toiture ou de remplacer des portes et fenêtres, on a plutôt recours à des entrepreneurs spécialisés. Il en va de même dans les cas de remplacement ou d'installation d'équipements (chauffage, climatisation, etc.) et *a fortiori* lorsqu'il s'agit de travaux d'électricité. Par contre, le recours à un entrepreneur général est plus fréquent lorsqu'il s'agit de procéder à l'aménagement du sous-sol, à la rénovation de la salle de bains ou à la construction d'un ajout (tableau 27).

LES RELATIONS AVEC L'ENTREPRENEUR

Dans 41,0 % des cas, les propriétaires n'ont demandé des soumissions qu'à un seul entrepreneur et dans 40,2 % des cas ils ont demandé des soumissions à trois entrepreneurs ou plus. Le tableau ci-dessous permet de constater que cette variable ne fluctue pratiquement pas selon la région.

Nombre de soumissions demandées par région (%)

	Ensemble	Montréal	Québec	Hors grands centres
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
1 soumission	41,0	39,7	41,2	42,8
2 soumissions	18,8	19,1	17,8	18,6
3 soumissions	27,0	27,3	27,3	26,7
4 soumissions et plus	13,2	14,0	13,7	11,9

En ce qui concerne la manière dont a été trouvé l'entrepreneur qui a effectué les travaux, on constate que les réseaux personnels jouent un rôle tout à fait déterminant. Dans 53,3 % des cas, l'entrepreneur a été recommandé par une connaissance du propriétaire; dans 9,2 % des cas, l'entrepreneur avait déjà été employé et, dans 7,4 % des cas, l'entrepreneur fait partie du réseau de parenté ou de connaissances personnelles du propriétaire; en somme, près de 7 fois sur 10, l'entrepreneur a été trouvé grâce à des réseaux personnels. Cette emprise des liens personnels contraste avec le poids relativement faible des moyens plus anonymes tels les journaux, les circulaires, l'annuaire des pages jaunes, la présence de l'entrepreneur dans une exposition, les recommandations fournies par une association d'entrepreneurs, un architecte ou la municipalité.

Manière utilisée afin de trouver l'entrepreneur par région (%)

	Ensemble	Montréal	Québec	Hors grands centres
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Recommandé par une connaissance	53,3	50,3	50,0	58,2
Déjà employé	9,2	10,0	10,2	8,0
Pages jaunes	8,8	11,2	4,8	6,8
Liens personnels	7,4	3,6	7,0	12,5
Journaux	4,3	6,9	3,7	0,9
Recommandé par le magasin ou le vendeur	3,0	4,6	2,8	1,0
Exposition	3,0	1,6	4,9	4,2
Trouvé par hasard dans les environs	2,1	1,2	4,1	2,6
Circulaire à domicile	1,7	2,9	1,6	0,0
Déjà vu au travail	1,4	0,8	0,0	2,6
Sollicitation par l'entrepreneur	1,2	1,9	2,3	0,0
Recommandé par une association d'entrepreneurs	0,9	1,4	1,5	0,0
Recommandé par la municipalité, l'architecte, etc.	0,7	1,0	2,1	0,0
Autre	3,2	2,9	5,0	3,2

En ce qui a trait aux modalités de l'entente entre les parties, il importe de signaler que, dans 73,6 % des cas, les travaux ont été effectués après signature d'un contrat. Ce pourcentage n'est que de 58,5 % en dehors des grands centres alors qu'il dépasse 80 % dans les régions de Montréal et de Québec (respectivement 82,2 % et 85,2 %). Cette différence pourrait être mise en rapport avec le fait que l'entrepreneur a été trouvé grâce au réseau de connaissances personnelles du propriétaire dans 78,7 % des cas en dehors des grands centres, comparativement à 63,9 % des cas dans la région de Montréal et 67,2 % dans la région de Québec.

Modalités d'entente entre les parties – Recours à un contrat (%)

	Ensemble	Montréal	Québec	Hors grands centres
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Oui	73,6	82,2	85,2	58,5
Non	26,4	17,8	14,8	41,5

On note que le propriétaire a demandé une facturation détaillée des travaux réalisés dans 87,7 % des cas. Cette proportion est plus élevée dans les régions de Montréal (90,5 %) et de Québec (92,9 %) qu'ailleurs au Québec (82,4 %). Par ailleurs, seulement 65,9 % des propriétaires ont vérifié si l'entrepreneur retenu détenait une licence de la Régie du bâtiment du Québec et, en ce qui a trait à cette dimension, peu d'écart existait entre les régions, cette proportion oscillant entre 64,3 % dans la région de Québec et 68,3 % en dehors des grands centres.

Facturation détaillée des travaux réalisés (%)

	Ensemble	Montréal	Québec	Hors grands centres
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Oui	87,7	90,5	92,9	82,4
Non	12,3	9,5	7,1	17,6

Vérification de la licence de l'entrepreneur à la Régie du bâtiment du Québec (%)

	Ensemble	Montréal	Québec	Hors grands centres
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Oui	65,9	64,4	64,3	68,3
Non	34,1	35,6	35,7	31,7

En ce qui concerne la satisfaction par rapport aux travaux réalisés, la proportion des propriétaires qui se disent très satisfaits est de 74,7 % et celle des propriétaires qui se disent assez satisfaits est de 20,8 %. À l'autre extrême de la distribution, seulement 3,5 % des propriétaires disent n'être pas du tout satisfaits des travaux. On remarque que cette proportion est beaucoup plus élevée dans la région de Montréal (3,4 %) que dans la région de Québec (1,9 %) ou en dehors des grands centres (1,6 %).

Niveau de satisfaction des propriétaires quant aux travaux réalisés, par région (%)

	Ensemble	Montréal	Québec	Hors grands centres
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Très satisfaits	74,7	73,3	81,7	74,7
Assez satisfaits	20,8	21,0	15,4	21,9
Peu satisfaits	2,0	2,3	1,0	1,8
Pas du tout satisfaits	3,5	3,4	1,9	1,6

Par ailleurs, le très petit nombre de ménages peu ou pas du tout satisfaits permet difficilement de généraliser les observations faites. On peut cependant souligner que les raisons d'insatisfaction ont trait essentiellement au fait que les travaux ont été mal faits et, beaucoup plus rarement, au fait que les délais d'exécution ont été trop longs.

L'INTÉRÊT POUR UN PLAN DE GARANTIE

Une dernière partie de l'enquête concernant les travaux de rénovation visait à cerner l'intérêt que pouvait représenter, aux yeux des propriétaires ayant réalisé des travaux d'une valeur de 5 000 \$ et plus, l'accès à un plan de garantie des travaux de rénovation. Au total, la grande majorité de ces propriétaires se sont dits très favorables (41,8 %) ou assez favorables (23,9 %) à l'idée de pouvoir bénéficier d'un tel plan de garantie, plus particulièrement dans la région de Québec, dont 50,6 % des propriétaires ont manifesté un intérêt très favorable.

Intérêt des propriétaires quant à la possibilité de pouvoir bénéficier d'un plan de garantie, par région (%)

	Ensemble	Montréal	Québec	Hors grands centres
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Très favorables	41,8	40,2	50,6	41,4
Assez favorables	23,9	25,1	23,9	22,3
Peu favorables	10,0	9,5	8,3	11,2
Pas du tout favorables	24,3	25,2	17,2	25,1

Toutefois, lorsqu'on évoque l'éventualité que ce plan puisse faire augmenter le prix des travaux, l'intérêt manifesté chute fortement : 23,1 % des propriétaires se disent alors peu favorables et 41,4 % se disent pas du tout favorables à l'idée d'un plan de garantie. Ce sont ainsi deux ménages sur trois qui sont peu ou pas du tout favorables et cette proportion varie peu selon les régions.

Intérêt des propriétaires quant à la possibilité de pouvoir bénéficier d'un plan de garantie si cela pouvait faire augmenter le prix, par région (%)

	Ensemble	Montréal	Québec	Hors grands centres
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Très favorables	13,7	16,1	6,1	12,7
Assez favorables	21,8	21,7	28,3	20,0
Peu favorables	23,1	22,0	26,1	23,8
Pas du tout favorables	41,4	40,3	39,5	43,5

Quant à savoir s'il serait opportun qu'un tel plan soit encadré par le gouvernement du Québec, les avis sont partagés : 54,6 % des répondants sont pour et 45,4 % sont contre.

CONCLUSION

L'enquête réalisée sur les logements privés au Québec a permis d'apporter nombre d'éléments d'information qui viennent compléter le portrait que l'on peut dégager des données statistiques disponibles ou d'analyses antérieures; elle apporte aussi des éclairages tout à fait nouveaux. En ce qui concerne la composition du parc locatif, l'enquête confirme l'importance des petits immeubles (comportant au maximum trois logements) qui, à l'échelle de l'ensemble du Québec, représentent plus du tiers du parc. Cette importance est particulièrement grande dans les régions autres que celles de Montréal et de Québec.

Le profil des ménages locataires varie sensiblement en fonction de la taille de l'immeuble. Ainsi, on retrouve davantage de couples avec enfants dans les immeubles de 3 logements ou moins et davantage de personnes seules dans les immeubles de 20 logements et plus et une part importante de ménages dont le soutien est âgé de 65 ans et plus dans les immeubles de 50 logements et plus. Ces différences de profils sont, bien sûr, liées à des différences dans la taille des logements, les grands logements étant concentrés dans les petits immeubles et les plus petits dans les gros immeubles. Parmi les caractéristiques qui ressortent de l'enquête auprès des locataires, on note la grande mobilité de ces derniers : plus de la moitié habitent leur logement depuis trois années ou moins. On note également que les logements sont jugés en bon état par environ les deux tiers des locataires, proportion qui passe à trois quarts dans le cas des immeubles de 50 logements et plus.

La répartition du parc locatif entre différents types de propriétaires bailleurs révèle que les personnes ou les groupes de personnes apparentées sont de loin les plus nombreux : au total, ils comptent pour près des trois quarts du parc locatif, ceux habitant l'immeuble touché par l'enquête comptant pour environ le quart et ceux qui n'habitent pas l'immeuble pour la moitié. La part des compagnies immobilières ou autres types d'entreprises est de moins de 20 % à l'échelle de l'ensemble du Québec; elle est particulièrement faible en dehors des grands centres. On note une forte relation entre la taille de l'immeuble et le type de propriétaire, les logements situés dans des immeubles d'au plus trois logements étant possédés neuf fois sur dix par des personnes ou des groupes de personnes apparentées et ceux situés dans des immeubles de 50 logements et plus étant possédés 7 fois sur 10 par des sociétés immobilières ou d'autres types de compagnies. L'enquête confirme ainsi la forte dispersion de la propriété du parc locatif québécois : quant on tient compte de l'ensemble du portefeuille immobilier détenu par un propriétaire bailleur, on observe que 40 % du parc est entre les mains de propriétaires qui possèdent au maximum 5 logements locatifs alors qu'à l'autre extrême à peine plus de 9 % du parc est détenu par des propriétaires dont le portefeuille comporte 200 logements et plus. Les variations entre les régions sont toutefois importantes à cet égard : alors que dans les régions de Montréal et de Québec près du tiers du parc est détenu par des propriétaires

dont le portefeuille immobilier compte 50 logements et plus, cette proportion n'est que de 8 % en dehors des grands centres. Le portrait qui se dégage de la structure de la propriété du parc locatif est donc une dispersion relative avec de grandes variations régionales. Le nombre total de propriétaires bailleurs est estimé à 277 000; 200 000 d'entre eux ne possèdent pas plus de 3 logements alors qu'environ 800 propriétaires, qui détiennent 16 % du parc locatif, possèdent chacun au moins 100 logements.

Les motifs d'investissement dans le logement locatif varient en fonction du type de propriétaire. Si les perspectives de rentabilité de l'investissement à long terme dominent chez les propriétaires bailleurs qui n'habitent pas l'immeuble, d'autres considérations occupent une place importante chez ceux qui habitent l'immeuble, comme le fait de se loger personnellement ou de transmettre un bien à leurs enfants. Peu de propriétaires, par ailleurs, considèrent leur investissement dans le logement locatif comme étant surtout une source de revenus courants.

En ce qui concerne les perceptions quant à l'évolution du marché locatif au cours des dernières années et à ses perspectives d'avenir, compte tenu de la conjoncture favorable aux propriétaires qui a prévalu, l'optimisme est généralement de rigueur. Toutefois, on observe que les petits propriétaires sont nettement moins optimistes que les grands propriétaires. Ces perceptions ne sont pas indépendantes des situations différentes qu'ont vécues ces deux groupes de propriétaires. Dans la mesure où le marché des petits logements est plus volatil et que ce marché est généralement le lot des grands propriétaires, les améliorations récentes du marché ont probablement bénéficié beaucoup plus à ces derniers qu'aux petits propriétaires qui possèdent de plus grands logements, une clientèle plus stable et, en période de haut taux d'inoccupation, qui souffrent moins des carences de la demande. On observe également des différences dans les perceptions des propriétaires entre les régions de Montréal et de Québec, où l'optimisme affiché est très net, et les autres régions où il l'est moins. Ces différences sont à mettre en relation avec les expériences vécues par des propriétaires bailleurs relativement à l'importance des pertes de revenus associées aux logements inoccupés et aux loyers impayés, ressentie beaucoup plus fortement en dehors des grands centres.

Les propriétaires occupants constituent un autre volet de l'enquête. Il s'agit pour la très grande majorité de propriétaires de maisons individuelles (85 %), le reste étant formé de propriétaires qui sont en même temps occupants et bailleurs et de copropriétaires divis ou indivis. De façon générale, on observe une grande concentration de couples avec ou sans enfants (près de 8 sur 10) parmi les propriétaires de maisons individuelles alors que les personnes seules comptent pour plus du tiers des ménages copropriétaires. Pour ce qui est des revenus, on note que le niveau de revenu des propriétaires occupants bailleurs est nettement moins élevé que celui des autres catégories de propriétaires. La durée d'occupation du logement est nettement plus élevée que celle qui est observée chez les locataires : la médiane se situe à 11 ans, ce qui est près de quatre fois plus que chez les locataires. On constate que les propriétaires occupants bailleurs constituent une proportion particulièrement forte (37,2 %) de ménages

qui occupent la même résidence depuis plus de 20 ans. En ce qui concerne les besoins de réparation, on note que plus de 2 propriétaires occupants sur 3 jugent que leur logement ne nécessite qu'un entretien régulier, cette proportion atteignant le niveau le plus faible chez les propriétaires occupants bailleurs et le plus élevé chez les copropriétaires divis. Les trois quarts des propriétaires avaient dépensé au moins 1 000 \$ pour des travaux majeurs d'amélioration ou de réparation au cours de l'année précédant l'enquête. Ce sont surtout les propriétaires occupants bailleurs qui avaient effectué des dépenses de 5 000 \$ et plus (1 cas sur 5), la fréquence de ce niveau de dépense oscillant autour de 10 % pour les autres catégories de propriétaires occupants. La réalisation de ces travaux a exigé le recours à un entrepreneur dans 60 % des cas. Cette proportion varie en fonction de la nature des travaux : elle se situe autour de 75 % ou plus pour les travaux de plomberie ou d'électricité, le remplacement de portes et fenêtres ou la réfection de la toiture, alors que l'ajout de matériaux isolants ou l'aménagement du sous-sol se fait le plus souvent sans recourir à un entrepreneur. Il est particulièrement intéressant de constater l'importance des réseaux personnels dans le choix de l'entrepreneur : dans 7 cas sur 10, l'entrepreneur a été trouvé grâce aux réseaux personnels du propriétaire. De façon générale, les propriétaires se disent satisfaits des travaux effectués.

Ces résultats de recherche comportent, dans l'ensemble, peu de surprises. Ils apportent néanmoins beaucoup de précisions, notamment sur les dynamiques relatives au marché du logement locatif et à celui de la rénovation résidentielle. Les éléments d'information fournis devraient être utiles aux divers acteurs publics et privés présents dans ces domaines. Ces éléments permettent de poser un diagnostic nuancé sur une situation que l'on pourra choisir de consolider ou d'infléchir par des interventions publiques appropriées.

ANNEXE 1

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Tableau 1**Répartition des logements locatifs selon la durée de possession de l'immeuble, par taille d'immeuble (%)**

	<u>Nombre de logements dans l'immeuble</u>					
	1 à 3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 ou plus
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 2 ans	8,0	6,9	10,7	15,9	5,5	23,3
2 à 5 ans	15,4	22,3	21,4	26,0	23,0	9,7
6 à 9 ans	14,0	14,5	16,7	4,5	7,7	11,0
10 à 14 ans	20,0	20,3	14,9	14,7	25,1	12,3
15 à 19 ans	9,9	11,2	10,9	4,9	9,1	10,3
20 ans et plus	32,8	24,9	25,5	34,1	29,7	33,4

Tableau 2**Répartition des logements locatifs selon la durée de possession de l'immeuble, par taille du portefeuille (%)**

	<u>Nombre de logements locatifs possédés</u>						
	1 à 2	3 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 199	200 et plus
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 2 ans	5,5	7,0	16,6	9,4	9,1	16,4	11,4
2 à 5 ans	18,2	16,6	23,4	25,7	18,2	20,7	14,6
6 à 9 ans	15,5	14,2	13,5	9,1	8,4	17,6	4,0
10 à 14 ans	17,7	19,7	15,3	18,4	27,1	13,1	21,1
15 à 19 ans	7,4	11,8	10,7	8,9	9,5	9,2	10,9
20 ans et plus	35,6	30,7	20,5	28,5	27,8	23,1	38,0

Tableau 3

Répartition des logements selon la raison donnée par le propriétaire pour posséder des logements locatifs, par type de propriétaire (%)

	Ensemble	Personnes ou groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble	Personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitant pas l'immeuble	Groupe de personnes non apparentées	Compagnie immobilière	Autre type de compagnie ou d'entreprise
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Investissement à long terme	42,3	27,2	49,7	45,9	50,3	44,9
Source de revenus	13,2	14,4	13,4	11,5	7,8	9,6
Héritage	5,5	5,3	5,9	2,1	10,0	0,0
Loger des parents	2,9	3,6	2,5	0,0	8,0	0,0
Se loger personnellement	8,7	21,8	2,3	6,1	0,0	8,1
Activité professionnelle, goût ou penchant familial	11,1	7,5	11,7	14,6	17,9	18,6
Autres	16,4	20,2	14,6	19,8	6,1	18,7

Tableau 4

Répartition des logements selon la raison donnée par le propriétaire pour posséder des logements locatifs, par taille de l'immeuble (%)

	Ensemble	Nombre de logements dans l'immeuble					
		1 à 3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 ou plus
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Investissement à long terme	42,3	26,5	53,5	58,6	62,0	50,7	36,9
Source de revenus	13,2	14,9	10,9	15,5	7,5	9,4	5,1
Héritage	5,5	6,9	4,5	3,3	5,8	2,4	11,5
Loger des parents	2,9	4,9	1,6	0,0	0,0	5,0	0,0
Se loger personnellement	8,7	15,3	10,2	0,8	0,0	0,0	0,0
Activité professionnelle, goût ou penchant familial	11,1	8,1	6,3	13,5	14,4	19,4	42,3
Autres	16,4	23,4	13,1	8,3	10,3	13,1	4,2

Tableau 5

Perception quant à l'évolution de la rentabilité de l'immeuble au cours des cinq dernières années, par région, taille de l'immeuble et type de propriétaire (%)

	Améliorée	Détériorée	Demeurée semblable
Ensemble	34,1	25,5	40,4
Région			
Montréal	37,9	20,6	41,5
Québec	41,1	25,8	33,1
Hors grands centres	25,4	33,9	40,7
Taille de l'immeuble			
1 à 3 logements	27,2	22,9	49,9
4 à 5 logements	25,8	29,6	44,6
6 à 9 logements	36,9	33,5	29,6
10 à 19 logements	37,5	27,5	35,0
20 à 49 logements	41,8	19,9	38,3
50 logements et plus	57,8	16,4	25,8
Type de propriétaire			
Personnes ou groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble	27,9	20,3	51,8
Personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitant pas l'immeuble	32,4	30,8	36,8
Personnes non apparentées	42,8	24,2	33,0
Compagnie immobilière	46,9	20,8	32,3
Autre type de compagnie	38,2	15,8	46,0

Tableau 6

Perception quant à l'évolution du taux d'inoccupation de l'immeuble au cours des cinq dernières années, par région, taille de l'immeuble et type de propriétaire (%)

	Améliorée	Détériorée	Demeurée semblable
Ensemble	35,7	11,8	52,5
Région			
Montréal	42,0	9,2	48,8
Québec	43,0	9,9	47,0
Hors grands centres	22,0	17,1	60,9
Taille de l'immeuble			
1 à 3 logements	19,7	8,9	71,5
4 à 5 logements	25,6	10,5	64,0
6 à 9 logements	44,7	14,5	40,8
10 à 19 logements	45,6	15,8	38,7
20 à 49 logements	59,0	18,1	23,0
50 logements et plus	59,7	9,2	31,1
Type de propriétaire			
Personnes ou groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble	20,4	7,1	72,5
Personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitant pas l'immeuble	34,5	14,0	51,5
Personnes non apparentées	44,5	15,9	39,6
Compagnie immobilière	63,0	11,5	25,6
Autre type de compagnie	48,3	10,0	41,8

Tableau 7

Perception quant à l'évolution du taux de roulement des locataires dans l'immeuble au cours des cinq dernières années, par région, taille de l'immeuble et type de propriétaire (%)

	Améliorée	Détériorée	Demeurée semblable
Ensemble	23,8	13,2	63,1
Région			
Montréal	26,6	11,7	61,7
Québec	24,6	10,7	64,7
Hors grands centres	18,5	16,5	65,0
Taille de l'immeuble			
1 à 3 logements	14,3	6,9	78,8
4 à 5 logements	19,3	12,3	68,4
6 à 9 logements	23,6	25,3	51,1
10 à 19 logements	41,3	11,1	47,7
20 à 49 logements	44,0	15,9	40,1
50 logements et plus	29,9	12,7	57,4
Type de propriétaire			
Personnes ou groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble	14,6	7,0	78,4
Personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitant pas l'immeuble	23,7	15,6	60,7
Personnes non apparentées	31,2	19,0	49,9
Compagnie immobilière	41,0	14,2	44,8
Autre type de compagnie	22,8	10,7	66,5

Tableau 8

Perception quant à l'évolution de la qualité de la clientèle dans l'immeuble au cours des cinq dernières années, par région, taille de l'immeuble et type de propriétaire (%)

	Améliorée	Détériorée	Demeurée semblable
Ensemble	32,6	13,9	53,5
Région			
Montréal	34,4	13,3	52,3
Québec	30,1	13,2	56,7
Hors grands centres	30,3	15,0	54,7
Taille de l'immeuble			
1 à 3 logements	21,9	10,5	67,7
4 à 5 logements	29,0	15,8	55,1
6 à 9 logements	37,7	21,1	41,2
10 à 19 logements	44,1	12,4	43,5
20 à 49 logements	43,8	15,1	41,2
50 logements et plus	46,3	8,2	45,6
Type de propriétaire			
Personnes ou groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble	21,2	9,7	69,1
Personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitant pas l'immeuble	34,4	16,4	49,3
Personnes non apparentées	33,2	16,5	50,3
Compagnie immobilière	48,2	10,4	41,4
Autre type de compagnie	29,5	19,7	50,8

Tableau 9

Perception quant à l'évolution de la facilité de percevoir le loyer dans l'immeuble au cours des cinq dernières années, par région, taille de l'immeuble et type de propriétaire (%)

	Améliorée	Détériorée	Demeurée semblable
Ensemble	25,5	14,9	59,3
Région			
Montréal	29,2	14,2	56,6
Québec	24,7	14,0	61,3
Hors grands centres	19,2	16,5	64,3
Taille de l'immeuble			
1 à 3 logements	16,6	11,7	71,7
4 à 5 logements	21,9	13,6	64,5
6 à 9 logements	25,9	22,7	51,4
10 à 19 logements	32,1	15,4	52,5
20 à 49 logements	36,7	21,9	41,4
50 logements et plus	47,3	4,9	47,9
Type de propriétaire			
Personnes ou groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble	15,3	8,0	76,7
Personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitant pas l'immeuble	25,4	18,8	55,8
Personnes non apparentées	30,2	15,4	54,4
Compagnie immobilière	40,9	14,2	44,9
Autre type de compagnie	33,7	17,0	49,3

Tableau 10

Perception quant à l'évolution du marché locatif dans son ensemble au cours des cinq dernières années, par région, taille de l'immeuble et type de propriétaire (%)

	Améliorée	Détériorée	Demeurée semblable
Ensemble	42,0	22,3	35,7
Région			
Montréal	53,1	15,7	31,3
Québec	51,3	18,5	30,2
Hors grands centres	19,3	35,4	45,3
Taille de l'immeuble			
1 à 3 logements	28,7	24,3	47,0
4 à 5 logements	35,0	27,7	37,3
6 à 9 logements	43,0	25,0	32,1
10 à 19 logements	45,4	23,2	31,4
20 à 49 logements	63,5	14,7	21,8
50 logements et plus	67,7	9,8	22,5
Type de propriétaire			
Personnes ou groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble	31,0	25,3	43,8
Personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitent pas l'immeuble	37,1	24,2	38,7
Personnes non apparentées	55,9	8,1	36,0
Compagnie immobilière	66,3	17,3	16,4
Autre type de compagnie	55,9	23,5	20,7

Tableau 11

Perception quant à l'évolution du marché locatif dans son ensemble au cours des cinq prochaines années, par région, taille de l'immeuble et type de propriétaire (%)

	Améliorée	Détériorée	Demeurée semblable
Ensemble	59,2	20,4	20,4
Région			
Montréal	66,8	13,9	19,3
Québec	59,3	17,8	22,9
Hors grands centres	45,3	33,1	21,7
Taille de l'immeuble			
1 à 3 logements	50,4	25,1	24,6
4 à 5 logements	57,1	22,5	20,5
6 à 9 logements	56,6	21,2	22,2
10 à 19 logements	71,3	20,9	7,8
20 à 49 logements	67,4	10,6	22,1
50 logements et plus	75,0	10,6	14,5
Type de propriétaire			
Personnes ou groupes de personnes apparentées habitant l'immeuble	53,5	20,7	25,8
Personnes ou groupes de personnes apparentées n'habitant pas l'immeuble	56,9	23,1	20,1
Personnes non apparentées	60,9	17,2	21,9
Compagnie immobilière	70,4	12,5	17,1
Autre type de compagnie	69,9	16,7	13,4

Tableau 12**Distribution de la durée d'occupation du logement locatif selon la taille de l'immeuble (%)**

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)						
	Ensemble	1 à 3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 an ou moins	25,0	22,4	24,4	26,5	28,3	30,0	24,7
Plus de 1 an à 2 ans	14,5	13,9	18,2	14,5	14,1	14,4	11,8
Plus de 2 ans à 3 ans	14,5	15,1	13,3	16,3	13,9	13,3	12,7
Plus de 3 ans à 5 ans	16,0	15,6	17,8	16,7	16,9	15,3	12,9
Plus de 5 ans à 10 ans	15,3	15,5	14,2	14,7	14,9	13,9	19,6
Plus de 10 ans à 20 ans	9,8	11,3	7,3	8,0	8,2	10,5	12,8
Plus de 20 ans	4,9	6,2	4,8	3,5	3,9	2,5	5,5

Tableau 13**Distribution de la durée d'occupation du logement locatif selon la taille du logement (%)**

	Taille du logement (nombre de pièces)						
	Ensemble	1 ou 2	3	4	5	6	7 et plus
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 an ou moins	25,0	35,2	28,4	23,8	22,4	22,8	20,1
Plus de 1 an à 2 ans	14,5	14,9	15,1	14,2	14,1	10,2	18,8
Plus de 2 ans à 3 ans	14,5	12,9	12,7	16,1	13,0	17,3	16,4
Plus de 3 ans à 5 ans	16,0	13,0	17,3	15,6	17,1	14,1	14,0
Plus de 5 ans à 10 ans	15,3	12,9	13,7	15,7	17,1	17,1	13,9
Plus de 10 ans à 20 ans	9,8	7,4	9,6	10,4	9,8	11,0	9,8
Plus de 20 ans	4,9	3,8	3,3	4,4	6,5	7,5	7,0

Tableau 14**Distribution de la durée d'occupation du logement locatif selon le genre de ménage (%)**

	Ensemble	Couple sans enfant	Couple avec enfants	Famille monoparentale	Personne seule	Autre
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 an ou moins	25,0	26,6	22,3	23,0	24,1	37,4
Plus de 1 an à 2 ans	14,5	12,3	17,2	15,2	14,2	12,4
Plus de 2 ans à 3 ans	14,5	15,2	16,7	15,5	13,1	15,3
Plus de 3 ans à 5 ans	16,0	14,1	15,8	20,5	16,2	10,6
Plus de 5 ans à 10 ans	15,3	14,7	16,4	13,9	16,4	11,0
Plus de 10 ans à 20 ans	9,8	10,5	8,6	7,5	11,2	7,7
Plus de 20 ans	4,9	6,7	2,9	4,5	4,8	5,7

Tableau 15**Distribution de la durée d'occupation du logement locatif selon l'âge du soutien de ménage (%)**

	Ensemble	Moins de 25 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 ans et plus
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 an ou moins	25,0	56,6	34,4	24,2	16,3	13,7	10,4
Plus de 1 an à 2 ans	14,5	20,9	20,9	13,4	10,3	10,1	8,5
Plus de 2 ans à 3 ans	14,5	10,4	19,0	16,4	15,2	12,6	7,6
Plus de 3 ans à 5 ans	16,0	6,7	16,8	19,6	19,6	15,9	12,1
Plus de 5 ans à 10 ans	15,3	2,5	7,4	18,0	21,8	19,9	22,1
Plus de 10 ans à 20 ans	9,8	2,1	1,1	7,5	11,3	17,5	24,0
Plus de 20 ans	4,9	0,9	0,4	0,8	5,5	10,2	15,4

Tableau 16

Distribution des logements locatifs quant aux besoins d'entretien, par taille du logement, genre de ménage et âge du soutien de ménage (%)

	Ensemble	Entretien régulier	Réparations mineures	Réparations majeures
Ensemble	100,0	65,7	25,8	8,5
<i>Taille du logement</i>				
1 ou 2 pièces	100,0	69,1	25,1	5,8
3 pièces	100,0	69,7	24,1	6,2
4 pièces	100,0	65,2	26,5	8,3
5 pièces	100,0	64,6	26,5	8,9
6 pièces	100,0	61,0	24,8	14,3
7 pièces ou plus	100,0	59,1	26,0	15,0
<i>Genre de ménage</i>				
Couple sans enfant	100,0	71,5	22,6	5,9
Couple avec enfants	100,0	56,7	30,5	10,9
Famille monoparentale	100,0	62,0	27,1	11,0
Personne seule	100,0	68,5	24,0	7,5
Autre	100,0	59,5	30,7	9,8
<i>Âge du soutien de ménage</i>				
Moins de 25 ans	100,0	62,5	30,4	7,1
25 à 34 ans	100,0	59,7	31,3	9,0
35 à 44 ans	100,0	57,6	30,0	12,3
45 à 54 ans	100,0	63,8	25,9	10,4
55 à 64 ans	100,0	76,5	18,9	4,6
65 ans et plus	100,0	82,7	13,0	4,3

Tableau 17

Distribution des logements locatifs quant à la satisfaction par rapport au bruit tant extérieur qu'intérieur à l'immeuble, par taille du logement, genre de ménage et âge du soutien de ménage (%)

	Ensemble	Très satisfaits	Assez satisfaits	Peu satisfaits	Pas du tout satisfaits
Ensemble	100,0	40,8	38,1	12,6	8,5
<i>Taille du logement</i>					
1 ou 2 pièces	100,0	40,1	39,7	14,7	5,5
3 pièces	100,0	43,4	35,6	13,6	7,4
4 pièces	100,0	39,0	39,0	12,7	9,3
5 pièces	100,0	40,7	37,6	11,7	10,1
6 pièces	100,0	42,9	35,9	13,4	7,9
7 pièces ou plus	100,0	46,2	41,5	7,5	4,8
<i>Genre de ménage</i>					
Couple sans enfant	100,0	47,4	35,2	11,0	6,4
Couple avec enfants	100,0	38,0	39,5	11,1	11,4
Famille monoparentale	100,0	37,5	37,5	14,1	11,0
Personne seule	100,0	40,7	38,7	13,0	7,6
Autre	100,0	38,7	38,4	15,1	7,8
<i>Âge du soutien de ménage</i>					
Moins de 25 ans	100,0	36,6	39,8	14,0	9,6
25 à 34 ans	100,0	34,9	44,3	13,1	7,8
35 à 44 ans	100,0	33,2	38,1	17,8	11,0
45 à 54 ans	100,0	37,0	39,1	11,0	12,9
55 à 64 ans	100,0	45,4	35,0	11,6	8,0
65 ans et plus	100,0	63,2	28,5	6,2	2,2

Tableau 18**Distribution de la durée d'occupation du logement du propriétaire occupant selon la taille de l'immeuble (%)**

	Taille de l'immeuble (nombre de logements)								
	Ensemble	1	2	3	4 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 et plus
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 an ou moins	4,3	4,0	3,4	7,9	7,6	6,7	8,3	3,4	14,7
Plus de 1 an à 2 ans	4,4	4,2	4,3	6,4	3,8	11,6	3,4	7,3	11,1
Plus de 2 ans à 3 ans	6,5	6,5	5,0	5,1	10,6	9,8	11,1	12,6	5,6
Plus de 3 ans à 5 ans	11,2	11,0	9,3	10,0	13,0	19,3	28,0	12,1	14,0
Plus de 5 ans à 10 ans	20,9	21,1	15,7	20,7	18,7	34,9	20,8	19,0	26,5
Plus de 10 ans à 20 ans	25,7	25,7	26,1	25,6	28,1	16,7	24,6	39,5	25,3
Plus de 20 ans	27,0	27,6	36,1	24,4	18,3	1,0	3,7	6,1	2,7

Tableau 19**Distribution de la durée d'occupation du logement du propriétaire occupant selon le genre de ménage (%)**

	Ensemble	Couple		Famille		Autre
		sans enfant	avec enfants	monoparentale	Personne seule	
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 an ou moins	4,3	4,1	4,6	4,7	3,8	4,3
Plus de 1 an à 2 ans	4,4	3,8	4,7	6,4	4,0	4,9
Plus de 2 ans à 3 ans	6,5	6,5	7,3	4,9	5,2	3,2
Plus de 3 ans à 5 ans	11,2	9,0	12,9	10,0	10,6	8,4
Plus de 5 ans à 10 ans	20,9	14,8	24,3	21,6	21,2	20,4
Plus de 10 ans à 20 ans	25,7	21,8	29,6	28,9	20,0	18,8
Plus de 20 ans	27,0	40,0	16,7	23,6	35,3	40,1

Tableau 20**Distribution de la durée d'occupation du logement du propriétaire occupant selon l'âge du soutien de ménage (%)**

	Ensemble	Moins de					65 ans et plus
		25 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 an ou moins	4,3	29,8	12,8	5,2	2,6	1,3	0,6
Plus de 1 an à 2 ans	4,4	7,0	11,9	4,4	3,8	1,9	1,9
Plus de 2 ans à 3 ans	6,5	7,5	16,2	9,1	4,6	2,8	1,0
Plus de 3 ans à 5 ans	11,2	6,1	23,0	15,3	8,9	7,1	3,3
Plus de 5 ans à 10 ans	20,9	10,9	26,2	32,3	20,1	13,7	7,8
Plus de 10 ans à 20 ans	25,7	21,5	6,7	28,7	36,1	28,1	20,2
Plus de 20 ans	27,0	17,3	3,3	5,0	23,9	45,2	65,3

Tableau 21

Distribution des propriétaires quant à la satisfaction par rapport au bruit tant extérieur qu'intérieur à l'immeuble, par genre de ménage et âge du soutien de ménage (%)

	Ensemble	Très satisfaits	Assez satisfaits	Peu satisfaits	Pas du tout satisfaits
Ensemble	100,0	60,0	34,8	3,5	1,7
<i>Genre de ménage</i>					
Couple sans enfant	100,0	64,3	31,1	2,9	1,7
Couple avec enfants	100,0	58,5	36,5	3,4	1,6
Famille monoparentale	100,0	55,2	39,3	4,4	1,1
Personne seule	100,0	58,9	34,8	4,6	1,8
Autre	100,0	61,7	32,6	2,1	3,5
<i>Âge du soutien de ménage</i>					
Moins de 25 ans	100,0	51,1	38,0	2,9	8,1
25 à 34 ans	100,0	54,7	38,4	5,5	1,4
35 à 44 ans	100,0	54,4	40,1	3,8	1,7
45 à 54 ans	100,0	60,5	33,6	3,6	2,3
55 à 64 ans	100,0	64,6	30,5	3,1	1,8
65 ans et plus	100,0	67,7	29,7	2,0	0,6

Tableau 22

Proportion des propriétaires possédant une résidence secondaire, par région, par statut de propriété et par taille de l'immeuble (%)

	Proportion
Ensemble	10,6
Région	
Montréal	9,8
Québec	10,4
Hors grands centres	11,2
Statut de propriété	
Propriétaire de maison individuelle	10,1
Propriétaire bailleur	15,6
Copropriétaire divis	7,6
Copropriétaire indivis	18,5
Taille de l'immeuble	
1 logement	10,1
2 logements	15,0
3 logements	12,8
4 à 5 logements	14,2
6 à 9 logements	7,9
10 à 19 logements	0,5
20 à 49 logements	10,6
50 logements et plus	14,1

Tableau 23

Proportion des propriétaires possédant une résidence secondaire, par genre de ménage, groupe d'âge du soutien de ménage et revenu du ménage (%)

	Proportion
Ensemble	10,6
<i>Genre de ménage</i>	
Couple sans enfant	12,6
Couple avec enfants	10,5
Famille monoparentale	5,4
Personne seule	10,1
Autre	8,6
<i>Âge du soutien de ménage</i>	
Moins de 25 ans	9,7
25 à 34 ans	5,5
35 à 44 ans	10,4
45 à 54 ans	10,1
55 à 64 ans	14,2
65 ans et plus	12,3
<i>Revenu du ménage</i>	
Moins de 10 000 \$	1,6
10 000 \$ à 19 999 \$	10,0
20 000 \$ à 29 999 \$	8,5
30 000 \$ à 39 999 \$	8,6
40 000 \$ à 49 999 \$	10,9
50 000 \$ à 59 999 \$	10,4
60 000 \$ à 69 999 \$	10,0
70 000 \$ à 79 999 \$	15,3
80 000 \$ à 89 999 \$	12,0
90 000 \$ à 99 999 \$	11,1
100 000 \$ et plus	17,9

Tableau 24

Distribution des propriétaires quant aux besoins d'entretien, par genre de ménage, âge du soutien de ménage et revenu du ménage (%)

	Ensemble	Entretien régulier	Réparations mineures	Réparations majeures
Ensemble	100,0	68,6	24,7	6,7
Genre de ménage				
Couple sans enfant	100,0	72,9	21,5	5,6
Couple avec enfants	100,0	66,5	26,3	7,2
Famille monoparentale	100,0	65,7	26,4	7,9
Personne seule	100,0	69,7	23,7	6,6
Autre	100,0	65,0	28,0	7,1
Âge du soutien de ménage				
Moins de 25 ans	100,0	63,3	33,8	3,0
25 à 34 ans	100,0	64,5	27,7	7,8
35 à 44 ans	100,0	63,9	29,0	7,1
45 à 54 ans	100,0	70,3	24,7	5,1
55 à 64 ans	100,0	71,0	20,9	8,1
65 ans et plus	100,0	74,2	19,3	6,5
Revenu du ménage				
Moins de 10 000 \$	100,0	65,3	20,5	14,2
10 000 \$ à 19 999 \$	100,0	60,8	28,4	10,8
20 000 \$ à 29 999 \$	100,0	68,6	23,3	8,2
30 000 \$ à 39 999 \$	100,0	64,4	24,5	11,1
40 000 \$ à 49 999 \$	100,0	67,9	25,8	6,2
50 000 \$ à 59 999 \$	100,0	68,1	26,9	4,9
60 000 \$ à 69 999 \$	100,0	68,9	25,5	5,6
70 000 \$ à 79 999 \$	100,0	68,9	25,9	5,2
80 000 \$ à 89 999 \$	100,0	68,4	26,7	4,9
90 000 \$ à 99 999 \$	100,0	64,1	32,2	3,7
100 000 \$ et plus	100,0	69,8	26,4	3,9

Tableau 25

Distribution cumulative des montants dépensés en travaux majeurs par les propriétaires, par région, statut de propriété, genre de ménage et âge du soutien de ménage (%)

	0 \$	Moins de 500 \$	Moins de 1 000 \$	Moins de 2 000 \$	Moins de 5 000 \$	Moins de 10 000 \$
Ensemble	58,2	61,8	66,4	74,7	87,6	93,7
Région						
Montréal	58,6	62,8	67,1	74,5	87,0	93,5
Québec	55,1	58,6	63,8	71,8	86,2	94,3
Hors grands centres	58,4	61,7	66,2	75,3	88,2	93,8
Statut de propriété						
Propriétaire de maison individuelle	59,3	62,9	67,2	75,3	87,9	94,0
Propriétaire bailleur	42,9	46,3	49,5	60,5	80,2	89,5
Copropriétaire divis	63,2	68,5	76,8	83,6	92,1	95,4
Copropriétaire indivis	57,6	61,3	73,6	80,1	90,2	94,2
Genre de ménage						
Couple sans enfant	62,0	65,5	69,9	77,1	88,8	94,5
Couple avec enfants	54,7	58,1	62,8	71,9	85,1	92,3
Famille monoparentale	58,3	61,8	66,2	74,6	90,8	95,0
Personne seule	61,5	66,6	71,1	79,5	91,9	96,0
Autre	61,4	64,2	69,0	72,4	86,5	93,4
Âge du soutien de ménage						
Moins de 25 ans	59,1	60,3	64,7	73,9	96,0	98,3
25 à 34 ans	47,0	50,0	56,9	68,7	83,2	92,5
35 à 44 ans	53,9	57,0	62,1	71,1	84,9	92,1
45 à 54 ans	58,0	62,2	65,8	73,6	87,7	93,6
55 à 64 ans	64,1	67,4	70,8	78,2	89,8	94,3
65 ans et plus	67,1	71,7	75,9	81,9	91,7	96,1

Tableau 26**Importance relative des principaux travaux de rénovation des propriétaires ayant déboursé 5 000 \$ et plus (%)**

	Importance
Remplacement de portes et fenêtres	22,2
Réfection de la toiture	20,2
Rénovation de la salle de bains	18,5
Rénovation de la cuisine	16,2
Finition intérieure	16,1
Aménagement extérieur	13,5
Revêtement extérieur	11,3
Ajout de bâtiment	11,1
Aménagement du sous-sol	9,2
Rénovation d'une autre pièce de la maison	9,0
Remplacement ou installation d'équipement	5,1
Ajout de matériaux isolants	4,5
Réfection de la plomberie	4,4
Réfection de l'électricité	3,5
Autres	21,6

Il faut signaler que des débours de 5 000 \$ et plus peuvent correspondre à plusieurs travaux distincts, par conséquent l'importance relative rattachée à un type de travaux correspond à la proportion des propriétaires interrogés qui ont réalisé ce type de travaux.

Tableau 27

Importance relative des principaux travaux de rénovation selon la dépense, part de ces travaux confiée à un entrepreneur et genre d'entrepreneur (%)

	Importance de ce genre de travaux	Part des travaux confiée à un entrepreneur	Entrepreneur général	Entrepreneur spécialisé
Ensemble	100,0	60,5	37,0	63,0
Remplacement de portes et fenêtres	14,3	75,5	24,4	75,6
Réfection de la toiture	12,1	80,9	33,1	66,9
Rénovation de la salle de bains	11,0	49,2	53,8	46,2
Rénovation de la cuisine	9,0	54,0	29,0	71,0
Aménagement extérieur	8,4	51,7	35,8	64,2
Ajout de bâtiment	7,6	58,7	65,0	35,0
Aménagement du sous-sol	6,8	34,6	79,8	20,2
Revêtement extérieur	6,1	63,3	38,3	61,7
Finition intérieure	5,0	46,9	35,7	64,3
Remplacement ou installation d'équipement	3,5	80,2	14,6	85,4
Rénovation d'une autre pièce de la maison	2,4	46,9	83,2	16,8
Réfection de la plomberie	1,9	72,6	26,0	74,0
Réfection de l'électricité	0,9	100,0	0,0	100,0
Ajout de matériaux isolants	0,8	28,7	49,3	50,7
Autres	10,1	67,8	26,4	73,6

ANNEXE 2
QUESTIONNAIRE

INTR

**** DEMANDER SI PROP OU LOCATAIRE. SI PROP = REMERCIER + QUOTA ATTEINT**

INTR. Bonjour (Bonsoir)....Mon nom est XX. Nous sommes mandatés par l'Institut national de la recherche scientifique pour réaliser une vaste étude sur l'habitation au Québec auprès des propriétaires et locataires. J'aurais quelques questions à poser au chef de ménage concernant l'endroit où vous habitez.

(1/ 196)

Tapez 1 pour continuer 1 D

M1

=> * si MST(VILLE,Z1)

M1. Copie le nom de la ville provenant du fichier importé

(1/ 197)

Z1

Z1. Je suis bien dans la municipalité de <VILLE > (Si non, quelle est-elle ?) - Corrigez

(1/ 198)

\$P

M1A

=> * si MST(Z1,VILLE)

M1A. Copie au nom de la ville au niveau du fichier importé

(1/ 233)

M2

=> * si MST(ADRES,Z2)

M2. Copie l'adresse provenant du fichier importé

(1/ 234)

Z2

Z2. L'adresse du logement est bien le... <ADRES > (Si non, quelle est-elle ?) - Corrigez

(1/ 235)

\$L

M2A

=> * si MST(Z2,ADRES)

M2A. Copie l'adresse au niveau du fichier importé

(1/ 270)

M3

=> * si MST(CPOST,Z3)

M3. Copie le code postal provenant du fichier importé

(1/ 271)

Z3

*** Ne changer le code postal que s'il y a changement d'adresse ***

Z3. Votre code postal à cette adresse est-il... <CPOST > (Si non, quel est-il ?) - Corrigez

(1/ 272)

A9A9A9

NSP/PR999999

M3A

=> * si MST(Z3,CPOST)

M3A. Copie le code postal au niveau du fichier importé

(1/ 278)

Z4

*** Cette donnée est essentielle *** Ne pas l'avoir exigera un rappel

Z4. En incluant votre logement, combien y a-t-il de logements au total dans l'immeuble? (On ne compte pas les locaux à vocation commerciale ou prof.) (Si 1 - SONDEZ - S'agit-il bien d'une maison unifamiliale ? Oui - On continue Non - On corrige le nombre de logements)

(1/ 279)

\$E 1 400

Nombre de logements

NSP / PR999

Z4B

Va à Z4BB si le nombre de logements a été donné en Z4

*** Cette donnée est essentielle *** Ne pas l'avoir exigera un rappel

Z4B. Approximativement, combien y a-t-il de logements dans l'immeuble ? (On ne compte pas les locaux à vocation commerciale ou prof.)

(1/ 282)

\$E 1 400

Nombre de logements

NSP / PR999

Z4BB

Calcule la catégorie de taille d'immeuble selon la réponse donnée en Z4

Z4BB. En incluant votre logement, combien y a-t-il de logements au total dans l'immeuble?
Calculé pour quotas

(1/ 285)

1 à 2 logements 1

3 à 5 logements 2

6 à 19 logements 3

20 logements et plus 4

Z4BBB

Calcule la catégorie de taille d'immeuble selon la réponse donnée en Z4B

Z4B. Approximativement, combien y a-t-il de logements dans l'immeuble ?

Calculé pour quotas

(1/ 286)

1 à 2 logements	1
3 à 5 logements	2
6 à 19 logements	3
20 logements et plus.....	4

Z4C

Va à Z5 si l'immeuble a moins de 6 logements

Z4C. Y a-t-il un ascenseur dans l'immeuble ?

(1/ 287)

Oui	1
Non.....	2
NSP / PR.....	9

Z5

Z5. Êtes-vous propriétaire ou locataire de votre logement ?

(1/ 288)

Propriétaire.....	1	=> A1
Locataire	2	

Z5B

Z5B. Êtes-vous locataire dans une coopérative d'habitation, dans un HLM ou dans un logement subventionné ?

(1/ 289)

Oui	1	=> MERCI
Non.....	2	

Z6

*** Préférez dans l'ordre: propriétaire, gérant, concierge ***

Z6. Nous devons rejoindre le propriétaire, le gérant ou le concierge de votre immeuble pour connaître les caractéristiques de l'immeuble. Parmi le propriétaire, le gérant ou le concierge, de qui pouvez-vous me donner le nom et le numéro de téléphone ? (Insistez poliment s'il le faut)

*** Prendre toutes les possibilités applicables s'il y a lieu ***

(1/ 290 - 291 - 292)

Propriétaire.....	1	
Gérant.....	2	
Concierge	3	
Non, Ne Sais Pas.....	8	X => Z7A
Non, Refuse.....	9	X => Z7A

Z6A

Va à Z6B si les coordonnées du propriétaire n'ont pas été offertes

Z6A. Quel est le numéro de téléphone du propriétaire ?

*** Son numéro de téléphone avec indicatif régional ***

(1/ 293)

9999999999

Saisir le numéro du propriétaire.....

NSP 8888888888

REFUS 9999999999

Z6AA

Z6AA. Quel est le nom du propriétaire ?

(1/ 303)

\$P

Z6B

Va à Z6B si les coordonnées du gérant n'ont pas été offertes et celles du propriétaire non données

Z6B. Quel est le numéro de téléphone du gérant ?

*** Son numéro de téléphone avec indicatif régional ***

(1/ 333)

9999999999

Saisir le numéro du gérant.....

NSP 8888888888

REFUS 9999999999

Z6BB

Z6BB. Quel est le nom du gérant ?

(1/ 343)

\$P

Z6C

Va à Z7A si les coordonnées du concierge n'ont pas été offertes

Z6C. Quel est le numéro de téléphone du concierge ? (***) On ne fait aucune entrevue avec des concierges, le contact avec eux ne sert qu'à retrouver le propriétaire (ou gérant) (***)

*** Son numéro de téléphone avec indicatif régional ***

(1/ 373)

9999999999

Saisir le numéro du concierge 8

NSP 8888888888 9

REFUS 9999999999

Z6CC

Z6CC. Quel est le nom du concierge ? (***) On ne fait aucune entrevue avec des concierges, le contact avec eux ne sert qu'à retrouver le propriétaire (ou gérant) (***)

(1/ 383)

\$P

Z7A

Va à A1 si les coordonnées du gérant ou du concierge ont été offertes

Z7A. Avez-vous l'adresse du propriétaire ?

(1/ 413)

Oui1

Non.....2

=> Z7E

Z7B

*** Faites épeler *** On veut du sans fautes, ni abréviations ****

Z7B. Quel est le numéro civique et le nom de la rue ?

(1/ 414)

\$P

Z7C

*** Faites épeler *** On veut du sans fautes, ni abréviations ****

Z7C. Dans quelle municipalité ?

(1/ 444)

\$P

Z7D

Z7D. Quel est le code postal ?

(1/ 484)

A9A9A9

NSP / PR999999

Z7E

Z7E. Le propriétaire demeure t-il dans l'immeuble ?

(1/ 490)

Oui1

Non.....2

NSP / PR9

M6AA

=> * si MST(Z6AA,Z7F)

M6AA. Copie le nom du propriétaire si acquis

(1/ 491)

Z7F

*** NE PAS DEMANDER SI DÉJÀ ACQUIS ***

Z7F. Puis-je avoir son nom ? (Épellation si nécessaire)

(1/ 492)

\$P

M7F

=> * si MST(Z7F,Z6AA)

M7F. Copie le nom du propriétaire dans Z6AA

(1/ 522)

Z8A

Va à A1 si l'adresse du propriétaire a été offerte

Z8A. Avez-vous l'adresse du gérant ?

(1/ 523)

Oui	1	
Non.....	2	=> Z9A
Ne s'applique pas.....	8	=> Z9A

Z8B

*** Faites épeler *** On veut du sans fautes, ni abréviations ****

Z8B. Quel est le numéro civique et le nom de la rue ?

(1/ 524)

\$P

Z8C

*** Faites épeler *** On veut du sans fautes, ni abréviations ****

Z8C. Dans quelle municipalité ?

(1/ 554)

\$P

Z8D

Z8D. Quel est le code postal ?

(1/ 594)

A9A9A9

NSP / PR 999999

Z9A

Va à A1 si l'adresse du gérant a été offerte

Z9A. Avez-vous l'adresse du concierge ?

(1/ 600)

Oui	1	
Non.....	2	=> A1
Ne s'applique pas.....	8	=> A1

Z9B

*** Faites épeler *** On veut du sans fautes, ni abréviations ****

Z9B. Quel est le numéro civique et le nom de la rue ?

(1/ 601)

\$P

Z9C

Z9C. Dans quelle municipalité ?

(1/ 631)

\$P

Z9D

Z9D. Quel est le code postal ?

(1/ 671)

A9A9A9

NSP / PR 999999

A1***** 1 décimale permise *****

A1. Combien y a-t-il de pièces dans le logement (la maison) que vous habitez ? (Ajoutez 0.5 au nombre de pièces dit, si ce chiffre est un entier) (Exemple 4.0 devient 4.5 mais 4.5 reste 4.5)

(1/ 677)

\$R.1 0 15

Nombre de pièces.....

NSP / PR 9999

A2

A2. Depuis combien de temps habitez-vous ce logement (cette maison) ?

En années *** 2 décimales permises *** Exemple: 0.25 = 3 mois

(1/ 681)

\$R.2 0 80

NSP / PR 99999

A3

A3. Diriez-vous que votre logement a besoin.....

(1/ 686)

...seulement d'un entretien régulier (peinture, nettoyage du système de chauffage, etc.) 1

...de réparations mineures (carreaux de planchers détachés ou manquants, briques descellées, bardeaux, marches, rampe ou revêtement défectueux.....2

...ou de réparations majeures (plomberie ou installation électrique défectueuse, réparation à la charpente des murs, planchers ou plafonds, etc.3

NSP/PR9

A4

A4. Par rapport aux bruits intérieurs ou extérieurs à l'immeuble, vous diriez-vous très satisfait, assez, peu ou pas du tout satisfait de l'insonorisation de votre logement ?

(1/ 687)

très satisfait 1

assez satisfait.....2

peu satisfait3

pas du tout satisfait.....4

NSP/PR9

SAUTP

Va à C1 si le répondant est un propriétaire

SAUTP. Saute si propriétaire

(1/ 688)

B1A

B1A. Quel est le montant du loyer ?

(1/ 689)

\$E 0 5000

Loyer.....

NSP / PR.....9999

=> B2A

B1B

B1B. Est-ce le montant du loyer payé...

(1/ 693)

...par semaine1

...par mois.....2

...aux 2 mois3

...aux 3 mois4

...aux 4 mois5

...aux 6 mois6

...par année7

NSP / PR.....9

B2A

B2. Est-ce que les éléments suivants sont payés par votre propriétaire et compris dans le loyer ?

A) Le chauffage

(1/ 694)

Oui1

Non.....2

NSP / PR.....9

B2B

B2. Est-ce que les éléments suivants sont payés par votre propriétaire et compris dans le loyer ?

B) Services d'alimentation (repas fournis sur place)

(1/ 695)

Oui1

Non.....2

NSP / PR.....9

B3A

B3A. Pour ce logement, quel était le montant du loyer l'année dernière à la même date

(1/ 696)

\$E 0 5000

Loyer mensuel.....

NSP / PR.....9999

B3B

Va à SAUTL si ne connaît pas le montant du loyer de l'an dernier

B3B. Est-ce le montant du loyer payé...

(1/ 700)

...par semaine	1
...par mois.....	2
...aux 2 mois	3
...aux 3 mois	4
...aux 4 mois	5
...aux 6 mois	6
...par année.....	7
NSP / PR.....	9

SAUTL

Fait sauter à D1 tous les répondants locataires

SAUTL. Saute à la section sociodémographique si locataire non subventionné (Dans tous les cas: 1=1)

(1/ 701)

C1

Va à VAA si le nombre de logements de l'immeuble n'est pas d'au moins 2

SECTION PROPRIÉTAIRE

C1) Est-ce que les autres logements de cet immeuble sont...

(1/ 702)

...loués	1	=> VAA
...en copropriété ou condos	2	
...ou en copropriété ou loués (les deux).....	3	
NSP/PR	9	

C2

C2) Est-ce que vous pouvez me dire si votre copropriété est divisée (enregistrement indépendant et compte de taxes propre à votre logement) ou indivise (compte de taxes unique pour tout l'immeuble).

(1/ 703)

Divise	1
Indivise.....	2
NSP/PR	9

VAA

=> * si SI((Z4==1),1,SI((Z4>1 ET C1=#1),2,SI((Z4>1 ET C1=#2-#4),3)))

VAA. Imputation des termes maison, immeuble ou logement

(1/ 704)

maison.....	1
immeuble.....	2
logement.....	3

C3

C3. Au cours des 12 derniers mois, combien avez-vous dépensé pour des réparations ou améliorations majeures apportées à votre <VAA >? (ne pas inclure les travaux de nettoyage et entretien courant ou le montant des frais assumés par les copropriétaires)

(1/ 705)

\$E 0 1000000

Montant dépensé

NSP / PR9999999

C4

Va à D1 si le montant des dépenses de rénovations n'est pas d'au moins 5 000 \$

C4. Quels sont les principaux travaux que vous avez effectués ?

(1/ 712 - 714 - 716 - 718 - 720)

Rénovation de la cuisine	01
Rénovation de la salle de bains	02
Rénovation d'une autre pièce de la maison.....	03
Aménagement du sous-sol.....	04
Finition intérieure.....	05
Réfection de la plomberie	06
Réfection de l'électricité.....	07
Remplacement / installation d'équipement	08
Ajout de matériaux isolants.....	09
Remplacements de portes et fenêtres	10
Réfection de la toiture	11
Revêtement extérieur.....	12
Ajout au bâtiment (pièce, terrasse, etc.)	13
Aménagement extérieur (garage, clôture, piscine, etc.)	14
Autres travaux	97
NSP / PR	99

C4A

*** Une seule réponse ***

C4A. Parmi les travaux que vous avez effectués, lequel a occasionné le coût le plus élevé ?

(1/ 722)

Rénovation de la cuisine	01
Rénovation de la salle de bains	02
Rénovation d'une autre pièce de la maison.....	03
Aménagement du sous-sol.....	04
Finition intérieure.....	05
Réfection de la plomberie	06
Réfection de l'électricité.....	07
Remplacement / installation d'équipement	08
Ajout de matériaux isolants.....	09
Remplacements de portes et fenêtres	10
Réfection de la toiture	11
Revêtement extérieur.....	12
Ajout au bâtiment (pièce, terrasse, etc.)	13
Aménagement extérieur (garage, clôture, piscine, etc.)	14
Autres travaux	97
NSP / PR	99

C4B

C4B. Quel a été son coût ? *** <C4A > ***

(1/ 724)

\$E 0 1000000

Coût des travaux.....

NSP / PR9999999

C5A

C5A. Est-ce que les travaux de <C4A > ont été faits par un entrepreneur ?

(1/ 731)

Oui01

Non.....02 => D1

NSP/PR99 => D1

C5B

C5B. Était-ce un entrepreneur général ou un entrepreneur spécialisé (ex: électricien, plombier, plâtrier, etc.) *** <C4A > ***

(1/ 733)

Entrepreneur général.....1

Entrepreneur spécialisé2

NSP / PR9

C6

C6. À combien d'entrepreneurs avez-vous demandé des soumissions ? (Si 0 = Entrez 1)

(1/ 734)

Un seul entrepreneur1

Deux.....2

Trois.....3

Plus de trois.....4

NSP/PR9

C7

NE PAS LIRE

C7. Comment avez-vous trouvé l'entrepreneur qui a fait les travaux ? *** <C4A > ***

(1/ 735)

Déjà employé01

Pages jaunes02

Circulaires à domicile03

Journaux.....04

Référé par une association d'entrepreneurs, de consommateurs
(APCHQ, ACQ, ACQC, CAA-HAB)05

Référé par une connaissance06

Autre (précisez).....98 O

NSP / PR99 X

C8

C8. Pour la réalisation des travaux, avez-vous signé un contrat ?

(1/ 737)

Oui1
 Non.....2
 NSP/PR9

C9

C9. Avez-vous demandé une facturation détaillée des travaux réalisés ? *** <C4A > ***

(1/ 738)

Oui1
 Non.....2
 NSP/PR9

C10

C10. Avez-vous vérifié si le ou les entrepreneurs possédaient une licence de la Régie du bâtiment du Québec ?

(1/ 739)

Oui1
 Non.....2
 NSP/PR9

C11

C11. Vous diriez-vous très satisfait, assez, peu ou pas du tout satisfait du travail de l'entrepreneur ? *** <C4A > ***

(1/ 740)

...Très satisfait1 => C13
 ...Assez satisfait.....2 => C13
 ...Peu satisfait3
 ...Pas du tout satisfait4
 NSP/PR9 => C13

C12

C12. Pour quelles raisons ?

(1/ 741 - 743)

Autres (précisez)98 O
 NSP/PR99 X

C13

C13. Seriez-vous très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable à pouvoir bénéficier d'un plan de garantie des travaux de rénovation ?

(1/ 745)

Très favorable1
 Assez favorable2
 Peu favorable3
 Pas du tout favorable.....4
 NSP/PR9

C14

C14. Si ce PLAN DE GARANTIE pouvait faire augmenter le prix des travaux, seriez-vous très favorable, assez, peu ou pas du tout favorable au plan de garantie ?

(1/ 746)

Très favorable 1
 Assez favorable 2
 Peu favorable 3
 Pas du tout favorable 4
 NSP/PR 9

C15

C15. Seriez-vous favorable à ce que ce plan de garantie soit encadré par le Gouvernement du Québec ?

(1/ 747)

Oui 1
 Non 2
 NSP/PR 9

D1

Section pour locataire ou propriétaire

Dernières questions pour nos statistiques. D1) Combien de personnes, incluant vous-même vivent dans votre logement?

(1/ 748)

\$E 0 12

Nombre de personnes
 NSP / PR 99

D2

Va à D3 s'il n'y a qu'une personne dans le logement

*** LIRE *** Cette donnée est essentielle ****

D2. Quel est votre statut familial présentement ? Êtes-vous...

(1/ 750)

...un couple sans enfant 1
 ...un couple avec enfant(s) 2
 ...une personne seule (sans enfant) 3
 ...une famille monoparentale 4
 ...autre 5
 NSP / PR 9

D3

*** Cette donnée est essentielle *** Ne pas l'avoir exigera un rappel

D3. En quelle année êtes-vous né ?

(1/ 751)

\$E 1901 1986

Année de naissance
 NSP / PR 9999

D3A

Va à D4 si l'année de naissance a été donnée en D3

D3A. Pouvez-vous néanmoins vous situer dans une catégorie d'âge telle que...

(1/ 755)

Moins de 25 ans	1
25 à 34 ans	2
35 à 44 ans	3
45 à 54 ans	4
55 à 64 ans	5
65 ans ou plus.....	6
NSP / PR	9

D4

D4) Quel est le niveau d'étude le plus élevé que vous avez complété ?

(1/ 756)

Élémentaire	1
Secondaire.....	2
Cégep général.....	3
Cégep professionnel.....	4
Universitaire.....	5
NSP/PR	9

D5

D5. Êtes-vous en emploi ?

(1/ 757)

Oui	1	=> D7A
Non.....	2	
NSP/PR	9	

D6

D6. Êtes-vous aux études, à la recherche d'un emploi, vous n'êtes pas à la recherche d'un emploi ou êtes à la retraite ?

(1/ 758)

Aux études.....	1
À la recherche d'un emploi.....	2
Pas à la recherche d'un emploi	3
À la retraite	4
NSP / PR	9

D7A

D7A. Possédez-vous un chalet ou une résidence secondaire au Québec ?

(1/ 759)

Oui	1	
Non.....	2	=> D8
NSP/PR	9	=> D8

D7B

D7B. Au cours des 12 derniers mois, combien de semaines y avez-vous résidé ?

*** En semaines *** 3 mois = 13 semaines ***

(1/ 760)

\$E 0 52

Nombre de semaines
 NSP / PR 99

D8

D8. Est-ce que le revenu total, avant impôt, de toutes les personnes vivant dans votre maison se situe à...

(1/ 762)

Moins de 10000\$ 01
 Entre 10000 et 19999\$ 02
 Entre 20000 et 29999\$ 03
 Entre 30000 et 39999\$ 04
 Entre 40000 et 49999\$ 05
 Entre 50000 et 59999\$ 06
 Entre 60000 et 69999\$ 07
 Entre 70000 et 79999\$ 08
 Entre 80000 et 89999\$ 09
 Entre 90000 et 99999\$ 10
 100000\$ et plus 11
 NSP / PR 99

Z10

Va à D9 si le répondant est un propriétaire ou si les coordonnées téléphoniques du propriétaire ou du gérant ont été données

*** Préférez dans l'ordre: propriétaire, gérant, concierge ***

Z10. Je vous demande à nouveau les coordonnées du propriétaire, du gérant ou du concierge de votre immeuble. Elles sont essentielles pour nous permettre de compléter notre étude. Soyez tout à fait assuré(e) que vos réponses ainsi que le fait que vous nous avez communiqué ses coordonnées demeureront confidentielles. Acceptez-vous de nous les communiquer ?

(1/ 764)

Oui 1
 Non 2 => D9

Z11

Z11. Puis-je avoir son nom ?

(1/ 765)

\$P

Z11A

Z11A. Cette personne est le(la) propriétaire, le(la) gérant(e) ou le(la) concierge ?

(1/ 795)

Propriétaire 1
 Gérant 2
 Concierge 3
 NSP / PR 9

16

Z12

*** Son numéro de téléphone avec indicatif régional ***

Z12. Quel est son numéro de téléphone ?

(1/ 796)

9999999999

Saisir le numéro du propriétaire 8

NSP 888888888 9

REFUS 999999999

Z13

Z13. Puis-je avoir l'adresse du propriétaire ?

(1/ 806)

Oui 1

Non 2 => M11

Z14

*** Faites épeler *** On veut du sans fautes, ni abréviations ****

Z14. Quel est le numéro civique et le nom de la rue ?

(1/ 807)

\$P

Z15

*** Faites épeler *** On veut du sans fautes, ni abréviations ****

Z15. Dans quelle municipalité ?

(1/ 837)

\$P

Z16

Z16. Quel est le code postal ?

(1/ 877)

A9A9A9

NSP / PR 999999

M11

=> * si

SI((Z11A=#1),MST(Z11,Z6AA),SI((Z11A=#2),MST(Z11,Z6BB),SI((Z11A=#3),MST(Z11,Z6CC))))

M11. Copie le nom

(1/ 883)

M12

=> * si

SI((Z11A=#1),MST(Z12,Z6A),SI((Z11A=#2),MST(Z12,Z6B),SI((Z11A=#3),MST(Z12,Z6C))))

M11. Copie le numéro de tél.

(1/ 884)

M14

=> * si SI((Z11A=#1),MST(Z14,Z7B),SI((Z11A=#2),MST(Z14,Z8B),SI((Z11A=#3),MST(Z14,Z9B))))

M14. Copie l'adresse

(1/ 885)

M15

=> * si SI((Z11A=#1),MST(Z15,Z7C),SI((Z11A=#2),MST(Z15,Z8C),SI((Z11A=#3),MST(Z15,Z9C))))

M15. Copie le nom de la municipalité

(1/ 886)

M16

=> * si SI((Z11A=#1),MST(Z16,Z7D),SI((Z11A=#2),MST(Z16,Z8D),SI((Z11A=#3),MST(Z16,Z9D))))

M16. Copie le code postal

(1/ 887)

D9

D9. Notez le sexe du répondant

(1/ 888)

Masculin.....	1
Féminin	2
NSP/PR	9 I

D10

D10. Notez la langue de l'entrevue

(1/ 889)

Français	1
Anglais	2

COOR

Évalue s'il y a eu numéro de téléphone donné du propriétaire ou du gérant

COOR. Avec ou sans numéro de téléphone

(1/ 890)

OUI	1
NON	0

SAUT2

SAUT2. Statut du répondant au bout du fil (à saisir) Statut: <Z5 >

(1/ 891)

Locataire privé	1	=> MERCI
Propriétaire.....	3	=> MERCI

INTRO

Va à INTR3 si l'entrevue a été faite auprès d'un locataire privé sinon débute le questionnaire à APPPP c'est-à-dire au tout début

*** TEST DE SAUT AVANT (PROPRIÉTAIRE BAILLEUR) OU SAUT ARRIERE (AUTRE)

INTRO.

(1/ 892)

Notes:

<F5:0

>

INTRO. Bonjour (Bonsoir)...Mon nom est XX. Nous sommes mandatés par l'Institut national de la recherche scientifique pour réaliser une étude sur l'habitation au Québec auprès des propriétaires. J'aurais quelques questions à vous poser concernant l'immeuble sis au <Z2 > à <Z1 >.

@INTR3 Tapez 1 pour continuer

INTR3

** Point de départ pour suivi après réponses d'un locataire privé **

INTR3. Bonjour (Bonsoir)...Mon nom est XX. Nous sommes mandatés par l'Institut national de la recherche scientifique pour réaliser une étude sur l'habitation au Québec auprès des propriétaires. J'aurais quelques questions à vous poser concernant l'immeuble sis au <Z2 > à <Z1 >.

(1/ 893)

Tapez 1 pour continuer1 D

PB1

Propriétaire: <Z6AA > ou : <PB1D > Gérant : <Z6BB > PB1. Êtes-vous bien propriétaire ou gérant de l'immeuble situé au <Z2 > à <Z1 > ?

(1/ 894)

propriétaire.....	1	=> PB2A
gérant	2	=> PB2A
Non, je ne suis pas le propriétaire et ne le connais pas	3	=> INT
Non, j'ai vendu l'immeuble.....	4	

PB1B

PB1B. Pouvez-vous me donner les nom et numéro de téléphone de l'actuel propriétaire de cet immeuble ?

(1/ 895)

Oui	1	
Non.....	2	=> INT

PB1C

PB1C. Quel est le numéro de téléphone du propriétaire ?
*** Son numéro de téléphone avec indicatif régional ***

(1/ 896)

9999999999

Saisir le numéro du propriétaire

NSP 888888888

REFUS 999999999

PB1D

PB1D. Quel est le nom du propriétaire ?

(1/ 906)

\$P

SAUTF

=> INT si 1==1

SAUTF. Saut à la fin si le répondant n'est pas le propriétaire actuel

(1/ 936)

PB2A

PB2A. L'immeuble est-il propriété d'une compagnie ou d'un organisme (OSBL, institution) ?

(1/ 937)

Oui	1	=> PB2C
Non.....	2	
NSP/PR	9	
Refuse de continuer.....	8	=> INT

PB2B

PB2B. S'agit-il de la propriété...

(1/ 938)

...d'un seul individu	1	=> PB3
...d'un couple ou de personnes apparentées.....	2	=> PB3
...ou de plusieurs personnes sans lien de parenté	3	=> PB3
NSP / PR	9	=> PB3
Refuse de continuer.....	8	=> INT

PB2C

PB2C. S'agit-il de la propriété...

(1/ 939 - 941)

...d'une compagnie immobilière	01	
...d'un fond de placement immobilier	02	
...d'une caisse de retraite.....	03	
...d'une institution financière	04	
...ou d'un organisme (OSBL).....	05	
Autres (précisez)	98	O
NSP / PR	99	X
Refuse de continuer.....	97	X => INT

PB3

PB3. Habitez-vous personnellement cet immeuble ?

(1/ 943)

Oui	1
Non.....	2

PB4

*** Cette donnée est essentielle *** Ne pas l'avoir exigera un rappel

PB4. Au total, combien cet immeuble comprend-il de logements locatifs ? (Exclut le logement du propriétaire s'il habite l'immeuble) (On ne compte pas les locaux à vocation commerciale ou professionnelle)

(1/ 944)

\$E 0 600

Nombre de logements
NSP / PR 999

PB4A

=> Calcule la catégorie de taille de l'immeuble selon le nombre de logements donné en PB4

PB4A. Au total, combien cet immeuble comprend-il de logements locatifs ?
Calculé pour quotas

(1/ 947)

1 à 2 logements 1
3 à 5 logements 2
6 à 19 logements 3
20 logements et plus 4

PB5

PB5. À part les stationnements et les espaces de rangement, est-ce que des espaces de l'immeuble sont loués ou utilisés par des commerces ou bureaux?

(1/ 948)

Oui 1
Non 2
NSP / PR 9

PB6A

Va à PB7A si le répondant n'est pas un propriétaire et donc plutôt un gérant

PB6A. En incluant l'immeuble dont on parle, vous êtes propriétaire de combien d'immeubles à logements ?

(1/ 949)

\$E 0 200

Nombre d'immeubles
NSP / PR 999

PB6B

PB6B. Combien de logements cela représente-il ?

(1/ 952)

\$E 1 5000

Nombre de logements
NSP / PR 9999

PB7A

Va à PBB1 si le répondant n'est pas un gérant

PB7A. En incluant cet immeuble, combien d'immeubles à logements gérez-vous pour ce propriétaire ?

(1/ 956)

\$E 0 200

Nombre d'immeubles.....

NSP / PR 999

PB7B

PB7B. Combien de logements cela représente-il ?

(1/ 959)

\$E 1 5000

Nombre de logements

NSP / PR 9999

PBB1

PBB1. Au cours des 12 derniers mois, est-ce qu'un ou plusieurs de ces logements ont été vacants ?

(1/ 963)

Oui 1

Non..... 2

=> PBB3

NSP / PR 9

=> PBB3

PBB2

PBB2. Au total, cela représente combien de mois de loyer perdus parce que les logements étaient vacants ? (À titre d'exemple, si un logement a été vacant durant 2 mois cela représente 2 mois de loyer, si 2 logements ont été vacants durant 2 mois cela représente 4 mois de loyer)

(1/ 964)

\$E 0 3000

Nombre de mois

NSP / PR 9999

PBB3

PBB3. Au cours des 12 derniers mois, est-ce qu'un ou plusieurs de vos locataires n'ont pas payé leur loyer ?

(1/ 968)

Oui 1

Non..... 2

=> PBB5

NSP / PR 9

=> PBB5

PBB4

PBB4. Au total, cela représente combien de mois de loyer perdus parce que les locataires n'ont pas payé leur loyer ?

(1/ 969)

\$E 0 300

Nombre de mois

NSP / PR 999

PBB5

Va à PBB6A si le répondant n'est pas un propriétaire et donc plutôt un gérant

*** NE PAS LIRE ***

PBB5. Quelle est la principale raison qui explique que vous soyez propriétaire de logements locatifs ?

(1/ 972 - 974)

Raisons (précisez) 98 O
 NSP / PR 99 X

PBB6A

PBB6. Au cours des 5 dernières années, diriez-vous que les éléments suivants se sont plutôt améliorés ou plutôt détériorés ?

A) La rentabilité de votre(vos) immeuble(s)

(1/ 976)

Améliorée..... 1
 Détériorée..... 2
 (Demeurée semblable) 3
 NSP / PR 9

PBB6B

B) Le taux d'inoccupation des logements (facilité à les louer)

(1/ 977)

Amélioré 1
 Détérioré 2
 (Demeuré semblable) 3
 NSP / PR 9

PBB6C

PBB6. Au cours des 5 dernières années, diriez-vous que les éléments suivants se sont plutôt améliorés ou plutôt détériorés ? C) Le taux de roulement des locataires *** Le taux de roulement c'est le nombre de locataires qui quittent vos logements au cours d'une année. Un nombre faible est un indice de satisfaction

(1/ 978)

Amélioré (Diminué) 1
 Détérioré (Augmenté) 2
 (Demeuré semblable) 3
 NSP / PR 9

PBB6D

PBB6. Au cours des 5 dernières années, diriez-vous que les éléments suivants se sont plutôt améliorés ou plutôt détériorés ?

D) La qualité de la clientèle

(1/ 979)

Améliorée..... 1
 Détériorée..... 2
 (Demeurée semblable) 3
 NSP / PR 9

PBB6E

E) La facilité de percevoir les loyers

(1/ 980)

Améliorée.....	1
Détériorée.....	2
(Demeurée semblable)	3
NSP / PR.....	9

PBB6F

F) Le marché locatif dans son ensemble

(1/ 981)

Amélioré	1
Détérioré	2
(Demeuré semblable)	3
NSP / PR.....	9

PBB7

PBB7. Au cours des 5 prochaines années, diriez-vous que le marché locatif dans son ensemble va plutôt s'améliorer ou plutôt se détériorer ?

(1/ 982)

Améliorer	1
Détériorer	2
(Demeurer semblable)	3
NSP / PR.....	9

PBC1

En dernier lieu, nous aimerions avoir quelques informations supplémentaires concernant l'immeuble situé au <Z2 > à <Z1 > PBC1. Approximativement, en quelle année cet immeuble a-t-il été construit ?

(1/ 983)

\$E 1800 2000

Année de construction.....	
NSP / PR.....	9999

PBC2

PBC2. En quelle année avez-vous acheté cet immeuble ?

(1/ 987)

\$E 1901 2000

Année d'achat ou prise de possession.....	
NSP / PR.....	9999

PBC3

PBC3. Y a-t-il un ascenseur dans l'immeuble ?

(1/ 991)

Oui	1
Non.....	2

PBC4

PBC4. Est-ce que des dépenses de rénovation ou des réparations majeures ont été réalisées pour cet immeuble au cours des 12 derniers mois ?

(1/ 992)

Oui 1
 Non..... 2 => PBC6
 NSP / PR 3 => PBC6

PBC5

PBC5. Quel a été le coût total de ces travaux ?

(1/ 993)

\$E 0 3000000
 Montant des travaux
 NSP / PR 9999999

PBC6

PBC6. Au cours des 12 derniers mois, à combien s'élève les dépenses annuelles d'entretien pour les logements locatifs de cet immeuble ?

(1/1000)

\$E 0 1000000
 Montant pour l'entretien normal
 NSP / PR 9999999

PBC7

PBC7. Approximativement, à combien s'élève les revenus bruts que vous avez touchés de la location des logements de cet immeuble durant les 12 derniers mois ?

(1/1007)

\$E 0 9000000
 Revenus bruts
 NSP / PR 9999999

PBD1

Va à MERCI si le répondant n'est pas un propriétaire et donc plutôt un gérant

*** *DERNIERES QUESTIONS POUR LES STATISTIQUES*

PBD1. Combien de personnes, incluant vous-même vivent dans votre logement?

(1/1014)

\$E 0 12
 Nombre de personnes
 NSP / PR 99

PBD2

*** LIRE *** Cette donnée est essentielle ***

PBD2. Quel est votre statut familial PRÉSENTEMENT ? Êtes-vous...

(1/1016)

...un couple sans enfant	1
...un couple avec enfant(s).....	2
...une personne seule (sans enfant)	3
...une famille monoparentale	4
...autre	5
NSP / PR	9

PBD3

*** Cette donnée est essentielle *** Ne pas l'avoir exigera un rappel

PBD3. En quelle année êtes-vous né ?

(1/1017)

\$E 1901 1986

Année de naissance	
NSP / PR	9999

PBD3A

Va à PBD4 si l'année de naissance a été donnée

PBD3A. Pouvez-vous néanmoins vous situer dans une catégorie d'âge telle que...

(1/1021)

...18 à 24 ans	0000
...25 à 34 ans	1111
...35 à 44 ans	2222
...45 à 54 ans	3333
...55 à 64 ans	4444
...65 à 74 ans	5555
...75 ans ou plus.....	6666
NSP / PR	9999

PBD4

PBD4. Quel est le niveau d'étude le plus élevé que vous avez complété ?

(1/1025)

Élémentaire	1
Secondaire.....	2
Cégep général.....	3
Cégep professionnel.....	4
Université.....	5
NSP/PR	9

PBD5

PBD5. Êtes-vous en emploi ?

(1/1026)

Oui	1	=> PBD7A
Non.....	2	
NSP/PR	9	

PBD6

PBD6. Êtes-vous aux études, à la recherche d'un emploi, vous n'êtes pas à la recherche d'un emploi ou êtes à la retraite ?

(1/1027)

Aux études.....	1
À la recherche d'un emploi.....	2
Pas à la recherche d'un emploi	3
À la retraite	4
NSP / PR	9

PBD7A

PBD7A. Possédez-vous un chalet ou une résidence secondaire au Québec ?

(1/1028)

Oui	1	
Non.....	2	=> PBD8
NSP/PR	9	=> PBD8

PBD7B

PBD7B. Au cours des 12 derniers mois, combien de semaines y avez-vous résidé ?

*** En semaines *** 3 mois = 13 semaines ***

(1/1029)

\$E 0 52

Nombre de semaines	
NSP / PR	99

PBD8

PBD8. Est-ce que le revenu total, avant impôt, de toutes les personnes vivant dans votre maison se situe à...

(1/1031)

Moins de 10000\$	01
Entre 10000 et 19999\$	02
Entre 20000 et 29999\$	03
Entre 30000 et 39999\$	04
Entre 40000 et 49999\$	05
Entre 50000 et 59999\$	06
Entre 60000 et 69999\$	07
Entre 70000 et 79999\$	08
Entre 80000 et 89999\$	09
Entre 90000 et 99999\$	10
100000\$ et plus	11
NSP / PR	99

PBD9

PBD9. Notez le sexe du répondant

(1/1033)

Masculin.....	1
Féminin	2

PBD10

PBD10. Notez la langue de l'entrevue

(1/1034)

Français 1

Anglais 2

MERCI

MERCI Je vous remercie de votre collaboration.

(1/1035)

Questionnaire COMPLÉTÉ 1 D



Québec 

- Régie du bâtiment
- Régie du logement
- Société de l'habitation du Québec