



# Retombées économiques et fiscales de l'immobilier résidentiel locatif au Québec

Rapport final

*22 mai 2026*



*Cette page est laissée volontairement blanche.*

# Une étude qui souligne la contribution des propriétaires d'immeubles à logements locatifs au Québec

## Mise en contexte

Cette étude, réalisée par Aweiseo Conseil pour le compte de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), vise à mesurer et documenter les retombées économiques et fiscales du marché de l'immobilier résidentiel locatif au Québec. Elle met en lumière le rôle structurant de ce secteur dans l'économie québécoise, tant par son poids économique direct que par ses contributions fiscales, sociales et territoriales.

**Le rapport est structuré en quatre grandes sections :**

- 1 Une mise en contexte économique du secteur locatif qui présente les tendances économiques récentes dans lesquelles évoluent les propriétaires immobiliers locatifs au Québec
- 2 Un portrait du marché locatif des propriétaires d'immeubles à logements au Québec
- 3 Une estimation des retombées économiques et fiscales associées aux dépenses d'exploitation et d'investissement en rénovation majeure
- 4 Un positionnement du logement locatif dans l'économie, incluant le logement intermédiaire, les politiques publiques et l'arbitrage entre location et propriété.

## L'immobilier résidentiel locatif



*Dans le cadre de ce rapport, l'«immobilier résidentiel locatif» désigne deux catégories d'immeubles :*

- *Les immeubles de petite taille : 1 à 5 logements (maisons unifamiliales louées, duplex, triplex, petits immeubles locatifs)*
- *Les immeubles de plus grande taille : 6 logements et plus, généralement exploités dans une logique d'investissement plus structurée.*

# Le Québec : un marché de petits propriétaires

## Un secteur dominé par des petits propriétaires

Le Québec se distingue par un modèle résidentiel locatif unique, avec une proportion élevée de logements intermédiaires

- Le marché locatif y est principalement dominé par de petits et moyens propriétaires locaux, plutôt que par des acteurs institutionnels.



163 000

propriétaires



976 000

immeubles



2,2 M

de logements



94 %

de petits immeubles



1 à 3

immeubles par propriétaire

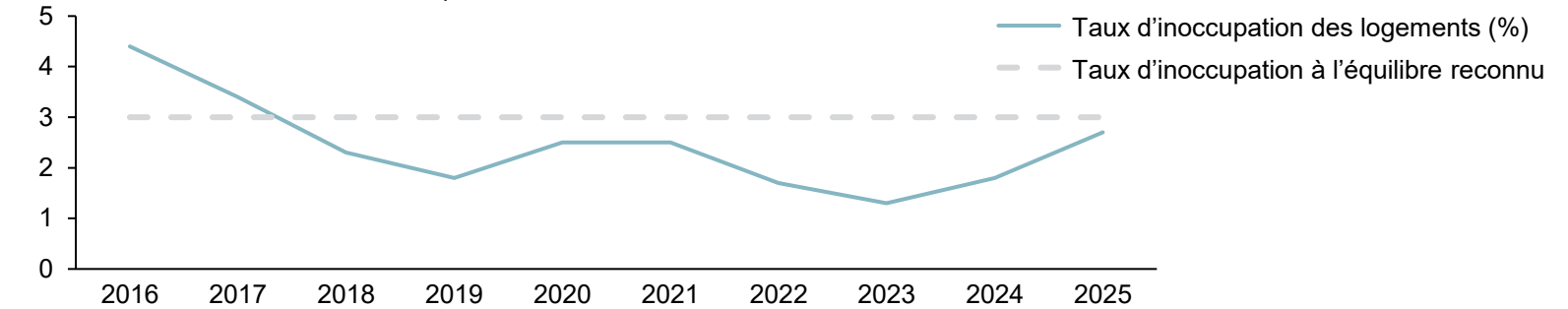
## Un marché locatif sous pression

La croissance démographique récente a largement excédé les projections initiales, creusant l'écart entre l'offre et la demande de logements

- Malgré une reprise des mises en chantier depuis 2023, les délais de planification, de construction et les contraintes réglementaires limitent l'ajustement rapide de l'offre, maintenant les taux d'inoccupation sous le seuil d'équilibre généralement reconnu.

### Taux d'inoccupation des logements

Québec — centres de 10 000 habitants et plus, octobre 2016 à octobre 2025, en %



Ce contexte fragilise l'abordabilité, particulièrement dans les grands centres urbains.

|                                                                                                     |                        |                           |              |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------|---------------|
| La croissance du prix des loyers demeure toutefois en deçà de la croissance du prix des propriétés. | Loyers<br>(2 chambres) | Plex<br>(2 à 5 logements) | Copropriétés | Unifamiliales |
|                                                                                                     | + 69 %                 | + 80 %                    | + 72 %       | + 103 %       |

# Le parc immobilier vieillissant au Québec nécessite des travaux de rénovation pour assurer sa maintenance

## Le parc locatif est âgé et présente des besoins d'entretien significatifs



**60 % des logements** du parc sont situés dans des immeubles qui datent d'avant 1981



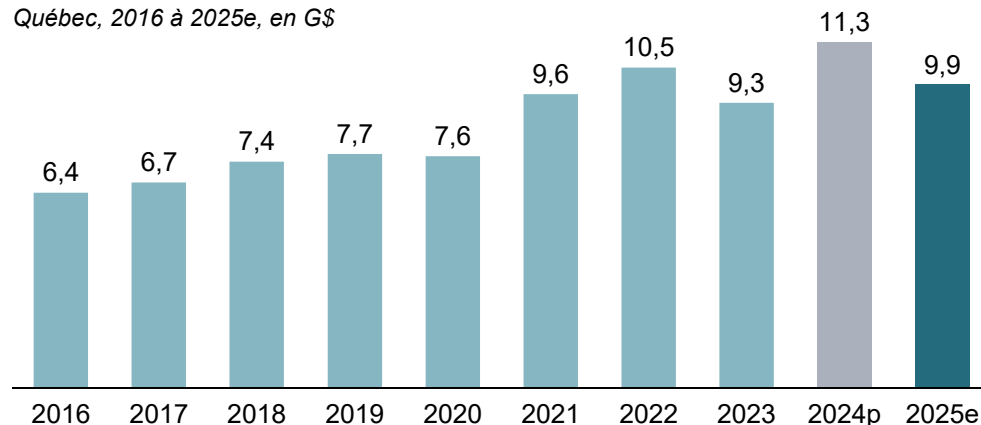
**6 % des logements** requièrent des **rénovations majeures** et 25 % nécessitent des rénovations mineures



**44 % des logements construits avant 1961** nécessitent des rénovations

### Évolution des dépenses d'investissement en rénovations résidentielles locatives

Québec, 2016 à 2025e, en G\$



p : prévision de l'ISQ. e : estimation Aviséo

1. Les autres 29 % sont les dépenses en autres biens et services et les revenus, impôts et amortissements.



**Les propriétaires investissent massivement pour maintenir ce parc**

Les dépenses en rénovations résidentielles majeures (excluant les constructions neuves) ont atteint environ **9,9 G\$** en 2025.

Cet effort s'inscrit dans un contexte de forte pression sur les coûts. Entre 2017 et 2025 :

- Le prix de la **rénovation** a augmenté de **49 %**
- Le **salaire des travailleurs de la construction** a augmenté de **31 %**.

Ces augmentations réduisent la marge de manœuvre financière des propriétaires et complexifient le maintien du parc existant.

Plus des deux tiers des dépenses effectuées en rénovations d'immeubles résidentiels locatifs sont allouées à l'achat de **matériaux** et à la **rémunération des travailleurs**<sup>1</sup> :



**42 %**

des dépenses sont consacrées aux matériaux de rénovation



**29 %**

des dépenses sont consacrées à la main-d'œuvre

Ces **investissements** soutiennent directement l'intégrité du parc et génèrent des retombées économiques importantes.

# Des retombées économiques estimées à 32,1 G\$ pour le Québec en 2025

Les dépenses d'exploitation et de rénovations majeures des propriétaires d'immeubles résidentiels locatifs ont totalisé 22,6 G\$ en 2025. Ces dépenses ont généré 32,1 G\$ en valeur ajoutée pour l'économie québécoise

- Le secteur avait un chiffre d'affaires total de près de 29 G\$ en 2025, ce qui comprend des dépenses effectives de fonctionnement de plus de 12 G\$.

Le Québec a reçu des revenus fiscaux de 1 793,2 M\$ et de parafiscalité de 1 652,8 M\$, pour un total de 3,4 G\$.

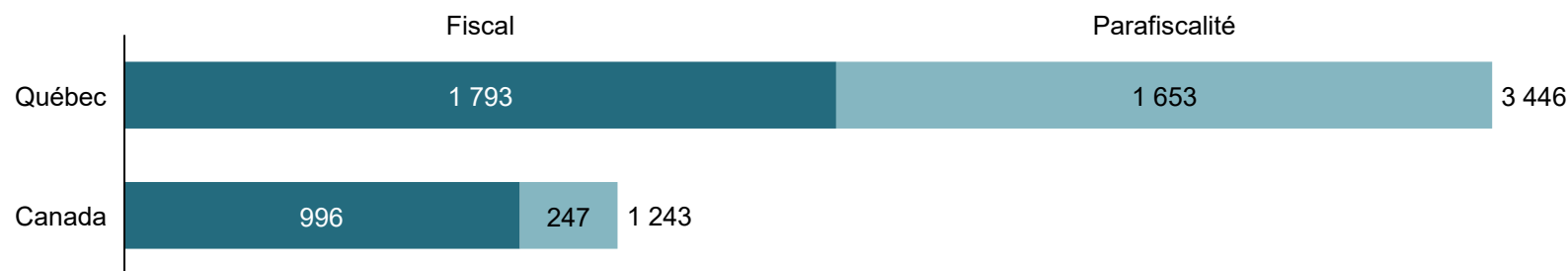
Le gouvernement fédéral a récolté des revenus de 1 242,6 M\$. Une proportion de 80 % provient des revenus fiscaux.

Les administrations municipales ont perçu des revenus de taxation de 4,1 G\$.

**Ces revenus constituent un plancher, car ils n'incluent pas l'impôt des sociétés.**

## Revenus fiscaux et parafiscaux des gouvernements du Québec et du Canada

Québec et Canada, 2025, en millions \$ de 2025



### 32,1 G\$

En valeur ajoutée  
générée au Québec

### 3,4 G\$

En revenus fiscaux et  
parafiscaux pour le Québec

### 1,2 G\$

En revenus fiscaux et  
parafiscaux pour le Canada

### 4,1 G\$

En revenus de  
taxation municipale

## SOMMAIRE

# Le secteur résidentiel locatif soutient près de 135 000 emplois

Le secteur immobilier résidentiel locatif a soutenu 134 903 emplois salariés directs et indirects

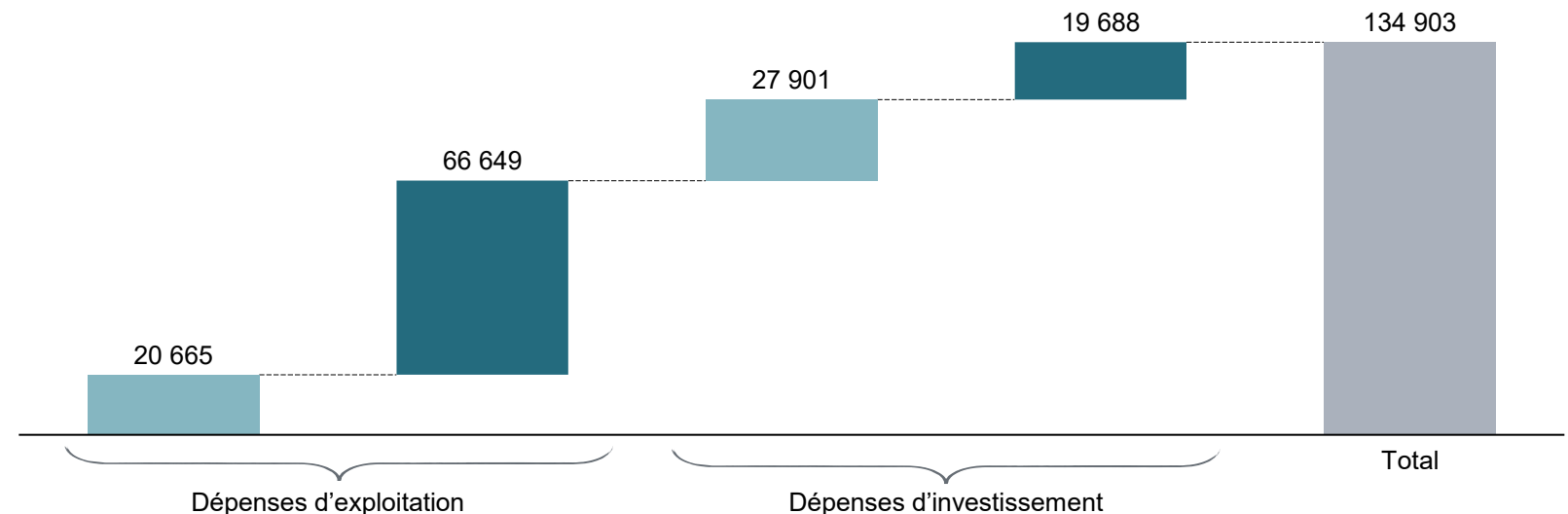
- Les dépenses d'exploitation des propriétaires d'immeubles résidentiels locatifs permettent de soutenir 20 665 emplois directs et 66 649 emplois indirects
- Les dépenses d'investissements soutiennent 27 901 emplois directs et 19 688 emplois indirects.

L'ensemble de ces travailleurs ont perçu un salaire annuel moyen de 60 343 \$ en 2025.

### Sommaire des emplois soutenus

Québec, 2025, nombre d'emplois salariés

■ Emplois directs ■ Emplois indirects



# Des retombées induites additionnelles de 3,4 G\$ en valeur ajoutée

Les retombées économiques induites découlent des dépenses de consommation des emplois soutenus par les dépenses d’exploitation et de rénovations majeures des propriétaires d’immeubles locatifs

– Ces dépenses ont une grande composante locale.

Cette activité économique a permis de soutenir 23 422 emplois induits supplémentaires et de générer 3,4 G\$ de valeur ajoutée en 2025.

Les gouvernements en ont bénéficié également avec des revenus fiscaux et de parafiscalité induits de 790 M\$ pour le Québec et 328 M\$ pour le Canada.

## Sommaire des retombées économiques

Québec, 2025, en millions de dollars et en emplois équivalents temps complet

|                                    | Effets directs | Effets indirects | Effets totaux | Effets induits |
|------------------------------------|----------------|------------------|---------------|----------------|
| Valeur ajoutée (en M\$)            | 20 665,5       | 11 414,3         | 32 079,8      | 3 357,8        |
| Emplois salariés soutenus (en ETC) | 48 566         | 86 337           | 134 903       | 23 422         |

Source : Analyse Aviséo Conseil selon les coefficients de l’Institut de la statistique du Québec, 2026.



# Des politiques axées sur la propriété malgré un contexte économique qui favorise la location



## Des politiques publiques peu adaptées

Les politiques publiques en habitation demeurent largement orientées vers l'accession à la propriété. Ces politiques ont un coût fiscal très élevé

- Les différentes mesures pour appuyer l'abordabilité de l'immobilier ont un coût fiscal estimé à 11,4 G\$ par année pour le Canada
- Environ 2,0 G\$ par année de ces dépenses fiscales seraient attribuables au Québec.

De plus, la majorité des aides financières publiques de rénovation excluent ou limitent fortement l'admissibilité des immeubles résidentiels locatifs

- Aucun lien clair n'est établi entre un taux de propriété élevé et une forte performance économique.



## Un arbitrage entre location et propriété

La hausse rapide des prix de l'immobilier et du coût du financement depuis 2020 a modifié l'arbitrage économique entre demeurer locataire ou devenir propriétaire.

L'évolution structurelle récente est telle que les ménages locataires sont généralement dans une position financière plus favorable que celle des propriétaires.

Cette nouvelle réalité risque de créer une pression additionnelle sur le parc immobilier locatif actuel.



# Les propriétaires de logements locatifs : pilier économique clé qui soutient l'offre et l'abordabilité



## Effets d'agglomération

Le logement locatif intermédiaire permet de générer plusieurs effets d'agglomération qui améliorent l'offre de logement et l'efficacité économique par une densification douce qui permet :

- d'augmenter l'offre locative abordable
- d'agir comme un moteur fiscal pour les municipalités
- de favoriser une planification structurante des quartiers et des villes
- de dynamiser les centres-villes et les cœurs villageois
- de limiter l'étalement urbain.



## Une contribution invisible des propriétaires

Contrairement aux placements financiers passifs, l'immobilier locatif nécessite un entretien continu, une gestion active, et des investissements en temps non rémunéré.

Il est estimé que le temps consacré au fonctionnement de ces immeubles représentait 48 M d'heures non rémunérées en 2025

- Celles-ci représentent une valeur économique non perçue de 1,4 G\$, soit près de 8 600 \$ par propriétaire.

Cet apport est largement absent des statistiques officielles du parc locatif, mais demeure essentiel à son fonctionnement.

# Table des matières

|                                                   | <i>page</i> |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Objectifs de l'étude                              | 12          |
| Mise en contexte                                  | 18          |
| Portrait du marché locatif et des propriétaires   | 25          |
| Portrait du secteur locatif                       | 25          |
| Portrait des propriétaires                        | 31          |
| Retombées économiques et fiscales                 | 41          |
| Approche méthodologique et principales hypothèses | 41          |
| Portrait des dépenses                             | 48          |
| Sommaire des retombées économiques et fiscales    | 57          |
| Retombées des dépenses d'investissement           | 57          |
| Retombées des dépenses de fonctionnement          | 61          |
| Retombées régionales                              | 66          |
| Retombées induites                                | 68          |
| Positionnement dans l'économie                    | 70          |
| Logements intermédiaires                          | 70          |
| Politiques publiques                              | 75          |
| Arbitrage économique entre location et propriété  | 85          |
| Conclusion                                        | 92          |
| Annexes                                           | 94          |



## Objectif de l'étude

Mise en contexte

Portrait du marché locatif et des propriétaires

Retombées économiques et fiscales

Positionnement dans l'économie

Conclusion

Annexes



# Une étude visant à évaluer les impacts économiques et fiscaux des propriétaires immobiliers locatifs au Québec

La Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) a mandaté Aviceo Conseil pour réaliser une étude de retombées économiques sur le rôle des propriétaires immobiliers locatifs résidentiels au Québec.

Compte tenu de l'importance du secteur locatif au Québec, cette analyse revêt une importance particulière et a pour objectif d'informer le lecteur sur l'importance du secteur immobilier locatif au Québec et de ses propriétaires.

L'étude est divisée en quatre sections principales, chacune mettant en lumière l'immobilier résidentiel locatif au Québec.

|    |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Mise en contexte                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>– Survol des tendances économiques récentes dans lesquelles évoluent les propriétaires immobiliers locatifs au Québec</li></ul>                                                                               |
| 2. | Portrait du marché locatif et des propriétaires  | <ul style="list-style-type: none"><li>– Portrait de l'évolution parc immobilier locatif au Québec</li><li>– Portrait des propriétaires d'immeubles locatifs au Québec</li></ul>                                                                     |
| 3. | Retombées économiques et fiscales pour le Québec | <ul style="list-style-type: none"><li>– Présentation de la structure de dépenses d'exploitation et des dépenses d'immobilisation du secteur</li><li>– Estimation des retombées économiques et fiscales pour le Québec et pour les régions</li></ul> |
| 4. | Positionnement dans l'économie                   | <ul style="list-style-type: none"><li>– Importance du logement intermédiaire</li><li>– Analyse des politiques publiques</li><li>– Arbitrage économique entre location et propriété</li></ul>                                                        |

# La démarche en trois étapes permet une analyse robuste et rigoureuse afin d'informer les décideurs

Les travaux se sont déroulés entre janvier et mars 2026, en s'appuyant sur les données, études et publications accessibles durant cette période.

## 1.

### Collecte de données

- Une enquête auprès des membres de la CORPIQ permet de broser le portrait de propriétaires immobiliers locatifs selon la taille du parc immobilier au Québec et fournit de l'information sur leur revenu et leurs dépenses en 2025.
- Une analyse approfondie des données issues des rôles d'évaluation foncière. Ces données constituent une source précieuse pour analyser la morphologie urbaine, la dynamique immobilière et les usages du territoire.
- Une collecte de données statistiques sur les logements auprès d'organismes et d'agences statistiques reconnues dans le secteur de l'immobilier, comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement et Statistique Canada (SCHL).

## 2.

### Estimation des retombées économiques

- Aviséo a estimé les dépenses d'exploitation et d'immobilisation liées à la rénovation majeure des logements des propriétaires d'immeubles locatifs au Québec.
- L'ensemble de ces coûts d'immobilisation a été intégré dans le modèle intersectoriel de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), afin de mesurer les effets directs, indirects et induits de ces investissements sur l'économie du Québec
- Cette modélisation a permis d'obtenir des estimations détaillées des retombées en termes de valeur ajoutée, d'emplois soutenus et de recettes fiscales générées
  - Par la suite, Aviséo a utilisé son modèle interindustriel régional du Québec (IRQ) pour régionaliser les retombées par région.

## 3.

### Documentation du positionnement économique

À la demande du client, Aviséo s'est intéressé au rôle de l'immobilier locatif au Québec ainsi qu'à l'enrichissement des propriétaires et des locataires, en prenant soin de replacer les analyses dans le contexte réel dans lequel évoluent les propriétaires d'immeubles locatifs au Québec.

Cette étude repose notamment sur des données issues d'un sondage et sur la mise à jour du modèle de comparaison de la trajectoire financière d'un ménage, qui permet de comparer un propriétaire et un locataire.

# La définition du secteur de l'immobilier résidentiel locatif influence les résultats

La présente étude porte sur le marché du logement locatif résidentiel privé au Québec

- Le périmètre retenu comprend l'ensemble des immeubles résidentiels destinés à la location, qu'ils soient détenus par des particuliers ou par des entreprises.

Deux grandes catégories d'actifs sont considérées :

- Les **immeubles résidentiels de petite taille** comprennent de 1 à 5 logements (maisons unifamiliales louées, duplex, triplex et petits immeubles locatifs)
- Les **immeubles résidentiels de plus grande taille** regroupent 6 logements et plus, généralement détenus et exploités dans une logique d'investissement immobilier structuré.

Les propriétaires visés par l'étude peuvent ainsi prendre différentes formes juridiques. Il peut s'agir de particuliers détenant des immeubles en leur nom propre, souvent à titre d'investissement ou de complément de revenu, ou de sociétés immobilières, qui possèdent et exploitent des immeubles locatifs dans une perspective plus commerciale.

Afin de circonscrire clairement le marché analysé, certains segments du parc résidentiel sont explicitement exclus du champ de l'étude, soit :

- les logements sociaux ou communautaires,
- les logements directement fournis ou exploités par l'État ou ses organismes,
- les résidences pour personnes âgées (RPA),
- les immeubles destinés à la location non résidentielle (bureaux, commerces, espaces industriels, etc.).



## Note sur les statistiques officielles

Selon le système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN), ces activités relèvent principalement du code 531111, identifié sous la catégorie «Bailleurs d'immeubles résidentiels et de logements»

- Cette industrie regroupe les établissements dont l'activité principale consiste à posséder et à louer des immeubles résidentiels.

Ceux-ci incluent, par exemple :

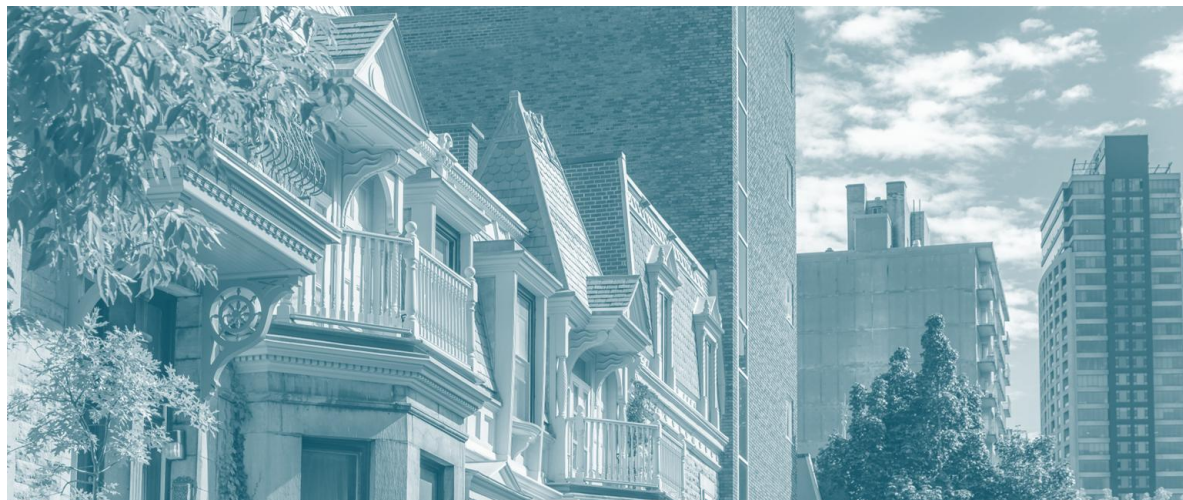
- Les propriétaires d'immeubles d'appartements locatifs
- Les sociétés immobilières possédant des immeubles résidentiels
- Les propriétaires individuels louant des logements.

# Deux types de dépenses sont analysés : les dépenses de fonctionnement et les dépenses d'immobilisation en rénovation

## Les dépenses de fonctionnement

Les dépenses de fonctionnement des propriétaires d'immeubles locatifs (OPEX) englobent les salaires versés directement aux employés du propriétaire ou de l'entreprise, les taxes municipales et scolaires, les coûts liés aux assurances, à l'énergie, à l'entretien ainsi que les frais de gestion, y compris l'embauche de ressources externes pour réaliser certains travaux.

En revanche, elles ne comprennent pas les paiements d'intérêts ni les dépenses liées aux rénovations majeures ou aux immobilisations.



Source : Analyse Aviseo Conseil, 2026.

## Les dépenses d'immobilisation en rénovation

Dans le secteur immobilier résidentiel, les dépenses d'immobilisation (CAPEX) correspondent aux rénovations majeures effectuées sur un immeuble ou un logement existant afin d'en prolonger la durée de vie, d'en améliorer la performance ou d'en maintenir le potentiel de revenus

- Il ne s'agit pas d'entretien courant, ni de nouvelles constructions, mais bien d'interventions structurantes sur des composantes durables du bâtiment.

La distinction est importante. Remplacer quelques éléments mineurs relève de l'entretien. En revanche, des travaux d'amélioration majeure d'une cuisine constituent une dépense d'immobilisation.

Ces dépenses sont généralement ponctuelles, de montant élevé, et planifiées à long terme.

- Elles visent à préserver la capacité de génération de revenus de l'actif, voire à l'améliorer, plutôt qu'à assurer son fonctionnement quotidien.



### Avis au lecteur

Les dépenses d'immobilisation décrites dans ce rapport **ne prennent pas en compte** les dépenses d'immobilisation pour les nouvelles constructions résidentielles.

# L'estimation de retombées économiques exige des hypothèses et la prise en compte de limites

Aviso a posé une série d'hypothèses afin de réaliser **l'estimation des retombées économiques et fiscales** de l'immobilier résidentiel locatif au Québec

- Les simulations ont été effectuées sur la base des dépenses de fonctionnement et d'investissement du secteur «5311 — Bailleurs de biens immobiliers»
- Les structures de dépenses ont été ajustées et pondérées pour se conformer à la définition du secteur résidentiel (immeubles de 1 à 5 logements et immeubles de 6 logements et plus).
- Les dépenses d'investissement représentent les dépenses en rénovation résidentielle locative. À cet effet, l'année 2025 a été retenue. Les retombées économiques pourraient donc changer si la structure de dépenses était revue ultérieurement
- La quantification des dépenses et l'estimation des retombées économiques sont réalisées et présentées en dollars canadiens de 2025
- L'estimation des retombées économiques est basée sur les structures industrielles régionales du modèle intersectoriel (entrées-sorties) IRQ et de l'ISQ ainsi que sur les parts de contenu régional et québécois fournies par Statistique Canada. Lorsque l'information n'était pas disponible, les parts d'importations appliquées étaient celles du modèle. Ce choix permet d'obtenir des résultats à l'échelle régionale et du Québec, et ce, en utilisant un seul cadre méthodologique. Les résultats pourraient varier si les parts et les structures industrielles du modèle venaient à changer

- Les répercussions sur les revenus des gouvernements sont basées sur la structure fiscale de 2022. Les retombées pourraient évidemment varier si le régime fiscal changeait
- Les revenus fiscaux des gouvernements excluent l'impôt sur le revenu des sociétés
- Les effets directs et indirects sont ventilés à l'échelle des régions administratives du Québec
- Les analyses complémentaires, telles que les salaires moyens, ont été réalisées à partir des données publiques secondaires disponibles entre janvier et mars 2026. Les données publiques sont parfois sujettes à révision.

De plus, les données issues de l'enquête auprès des membres de la CORPIQ apportent un éclairage riche et directement ancré dans la réalité des propriétaires. Toutefois, en l'absence de référentiel externe permettant une pondération complète, les résultats doivent être interprétés comme indicatifs des tendances observées plutôt que comme strictement représentatifs de l'ensemble du secteur.



Objectif de l'étude

**Mise en contexte**

Portrait du marché locatif et des propriétaires

Retombées économiques et fiscales

Positionnement dans l'économie

Conclusion

Annexes



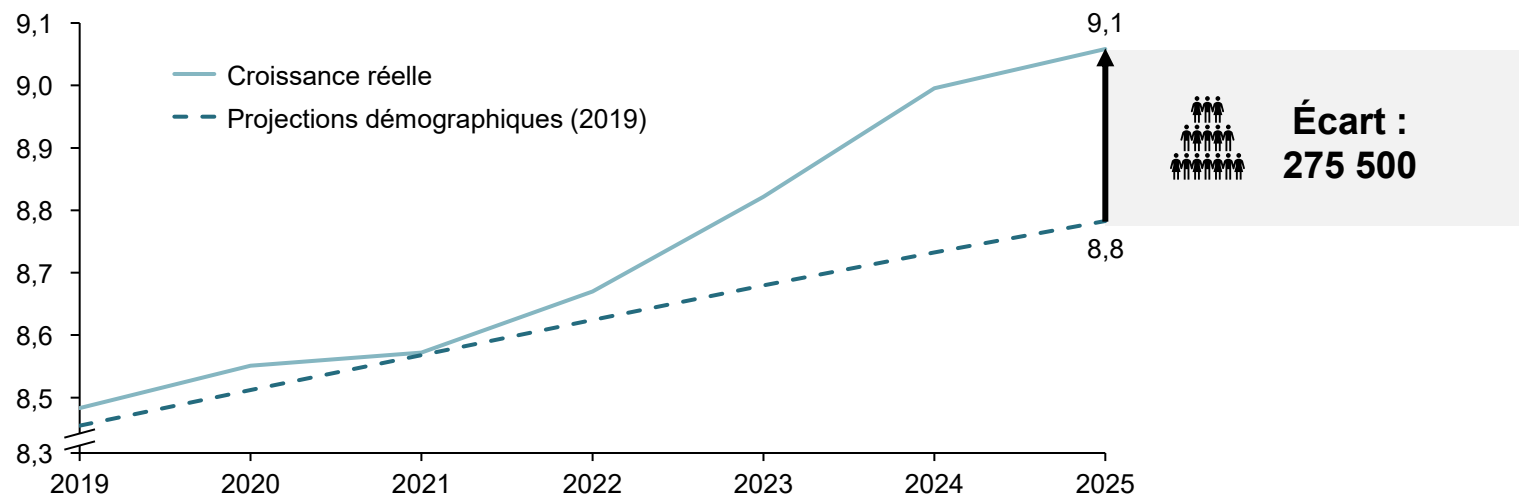
# La croissance démographique a exercé de fortes pressions sur le marché immobilier

La croissance démographique, et par conséquent, la demande de logements, a largement excédé les projections des décideurs publics depuis la fin de la pandémie. Cet écart a entraîné un important déséquilibre entre l'offre et la demande de logements

- En 2025, la population du Québec a atteint 9,1 millions de personnes, soit 275 500 de plus que ce qui était anticipé pour la même année selon les projections démographiques de 2019, soit avant la pandémie
- En raison des délais inhérents à la construction, l'offre immobilière est peu flexible à court terme, puisque l'augmentation du parc de logements est tributaire de décisions d'investissement prises plusieurs années auparavant
  - Il en résulte donc que l'offre du parc immobilier n'a pu s'ajuster rapidement à la nouvelle donne démographique.

## Écart entre la croissance démographique réelle et les anticipations

Québec, 2019-2025, population au 1<sup>er</sup> juillet et anticipée à l'automne 2019, en nombre



**Des délais importants existent entre la planification des mises en chantier et la livraison de logements**

La planification du développement et la construction peuvent prendre plusieurs années. Ces délais s'ajoutent à ceux inhérents à la construction ou à l'adaptation des infrastructures d'eau pour accueillir les nouvelles unités de logement, contribuant à la rigidité de l'offre immobilière



### Planification

L'étude de faisabilité, la conception et l'obtention des permis de construction peuvent prendre facilement deux ans pour les grands développements et les projets plus complexes



### Construction

En 2024, la durée moyenne de construction des nouvelles unités se chiffrait à 19 mois pour les immeubles locatifs et à près de 26 mois pour les copropriétés.

# Le besoin de logements se fait toujours sentir au Québec malgré une reprise des mises en chantier

L'activité immobilière rebondit au Québec, avec près de 53 700 logements mis en chantier en 2025, soit des hausses de 32,3 % en un an et de 58,8 % depuis le creux de 2023.

Le marché est désormais dominé par le multifamilial, qui représente 84,9 % des unités

- Il s'agit d'une augmentation de 17,1 points de pourcentage de la part du locatif depuis 2016, le tout au détriment de l'unifamilial
- Cette tendance s'inscrit dans une transformation structurelle du marché vers le multifamilial.

En 2023, le taux d'inoccupation des logements au Québec a atteint des niveaux historiquement bas, passant de 2,5 % en 2021 à 1,3 % en 2023

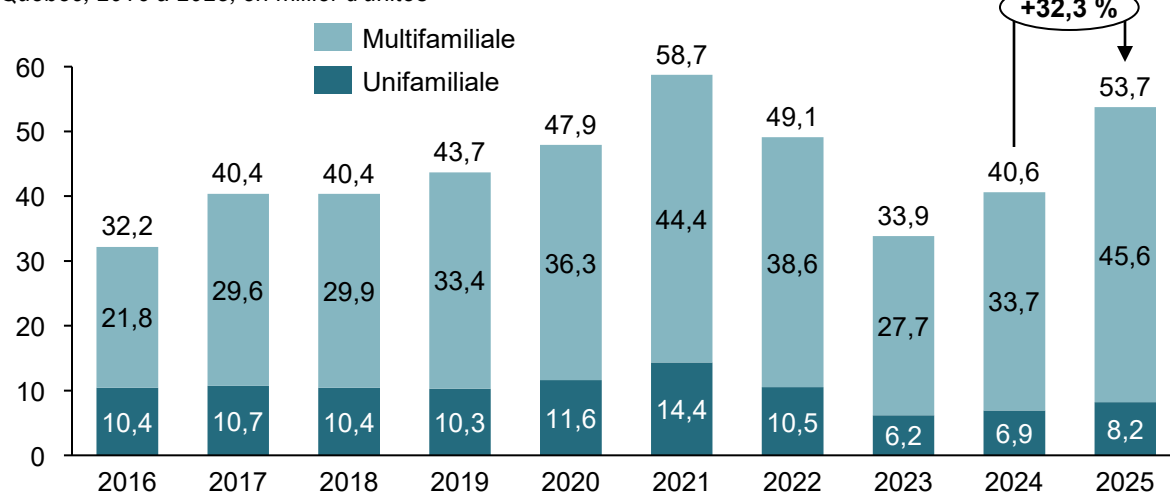
- Le taux d'inoccupation est depuis remonté jusqu'à 2,7 % en 2025.

Les taux d'inoccupation demeurent cependant en deçà du seuil d'équilibre généralement reconnu de 3 %

- Ces faibles taux contribuent à la rareté du logement locatif et fragilisent la stabilité ainsi que l'abordabilité du marché.

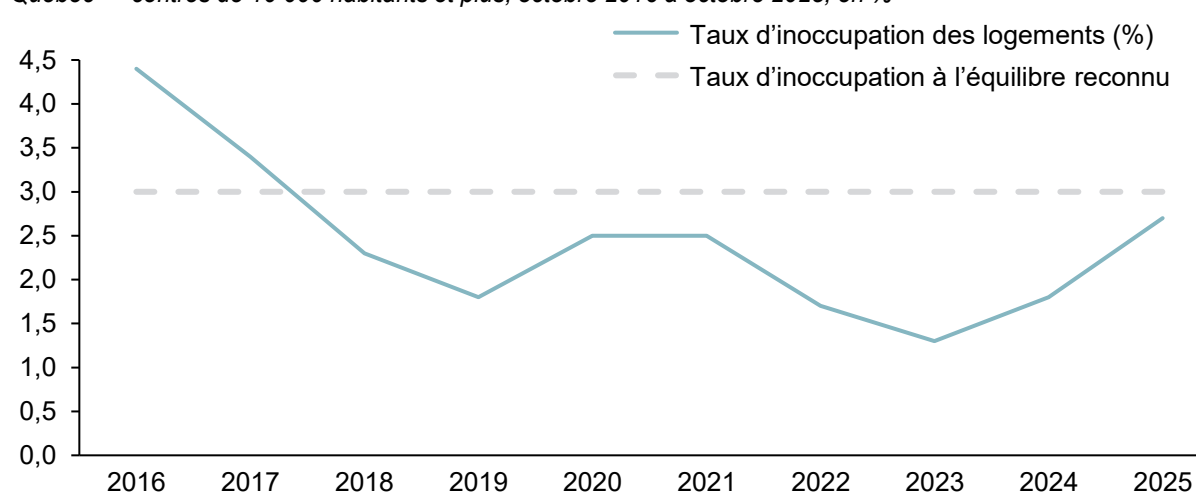
## Évolution des mises en chantier selon le type

Québec, 2016 à 2025, en millier d'unités



## Taux d'inoccupation des logements

Québec — centres de 10 000 habitants et plus, octobre 2016 à octobre 2025, en %



# Les prix de l'habitation augmentent globalement, que ce soit pour l'achat ou la location, à travers tout le Canada

Au Québec, le prix du loyer moyen d'un logement (occupé ou à louer) a augmenté de 69 % au cours de la dernière décennie, atteignant les 1 272 \$ par mois en 2025

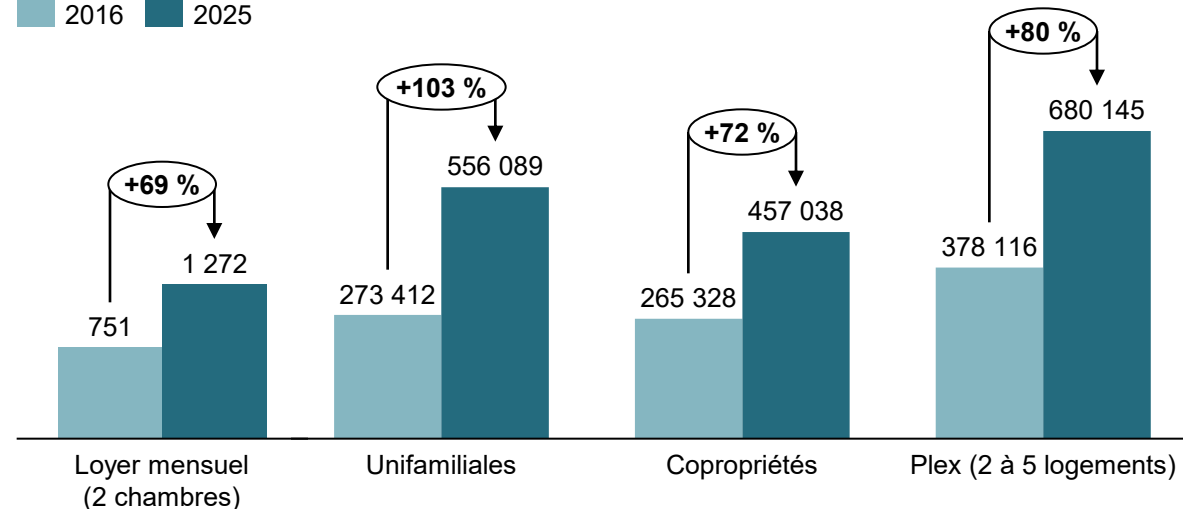
- Les prix des biens immobiliers ont également connu une forte augmentation sur cette période, en moyenne supérieure à celle des prix des loyers
  - Le prix des maisons unifamiliales a plus que doublé et les prix des copropriétés et des plex ont augmenté respectivement de 72 % et de 80 % en moyenne.

La hausse du prix des loyers s'inscrit donc dans un contexte plus large d'augmentation générale du coût du logement, incluant, sans s'y limiter, les actifs immobiliers, les coûts de construction et le financement.

## Variation du loyer moyen et du prix de vente moyen des propriétés

Québec; 2016 et 2025, en % et en \$ courant

■ 2016 ■ 2025



Source : APCIQ, 2025; SCHL, 2025; Analyse Aviséo Conseil, 2026.

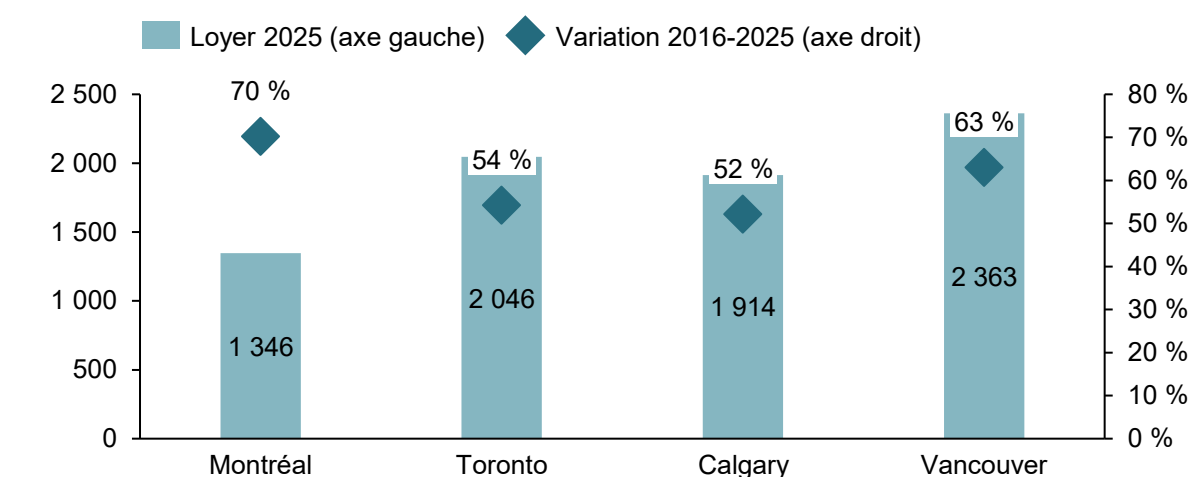
La hausse du prix des loyers à Montréal doit être remise en perspective avec celle observée dans les autres grandes villes canadiennes

- Bien que la croissance soit plus élevée en pourcentage à Montréal, le niveau des prix de départ y était nettement plus faible
- En termes absolus, l'augmentation sur dix ans atteint 555 \$ à Montréal, comparativement à 719 \$ à Toronto, 656 \$ à Calgary et 913 \$ à Vancouver.

Ainsi, malgré une hausse proportionnellement plus forte, le niveau du prix des loyers demeure plus faible à Montréal que dans les autres grandes villes canadiennes.

## Loyer moyen (2 chambres) et évolution dans les grandes villes canadiennes

Villes sélectionnées; 2016 et 2025, immeubles de trois logements et plus, en % et en \$ courant



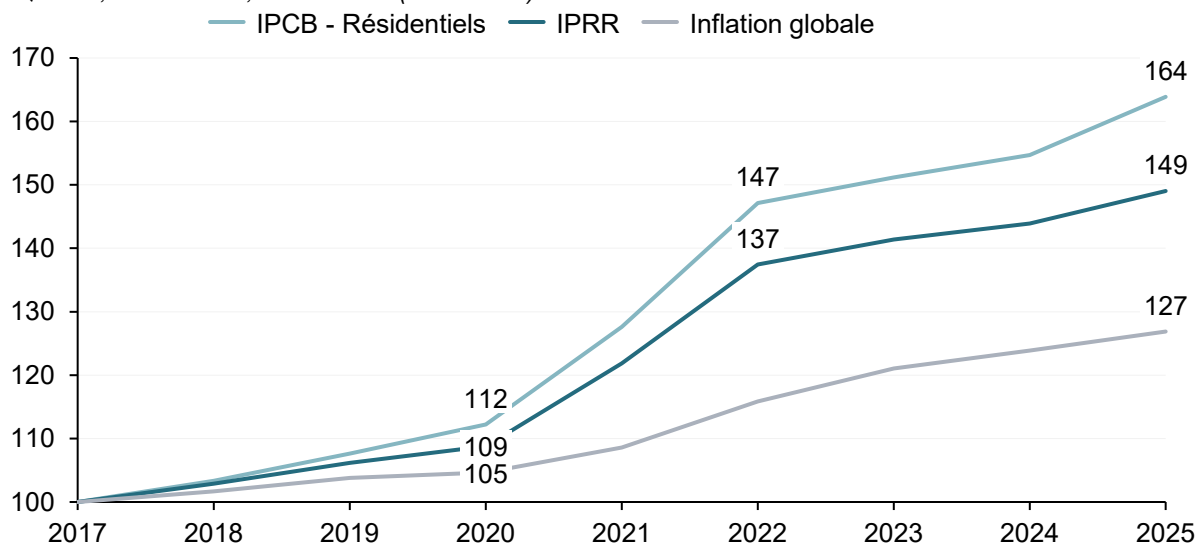
# Le secteur de la construction a été plus fortement touché par l'inflation que l'ensemble de l'économie

L'indice des prix de la rénovation résidentielle (IPRR) a augmenté de 49 %, contre 27 % pour l'inflation globale de 2017 à 2025

- On constate un changement de tendance en 2020 jusqu'en 2022, alors que la pandémie de la COVID-19 a chamboulé les chaînes d'approvisionnement mondiales menant à une hausse marquée des prix des matériaux et une augmentation dans les délais de construction
- Le secteur de la rénovation a été particulièrement affecté alors que l'IPRR a affiché une croissance près de deux fois supérieure à l'inflation (mais inférieure à celle de l'IPCB), ce qui constitue une charge importante pour les propriétaires immobiliers qui souhaitent investir en construction et rénovation.

## Évolution de l'inflation globale et IPCB résidentiel

Québec, 2017 à 2025; en base 100 (2017 = 100)



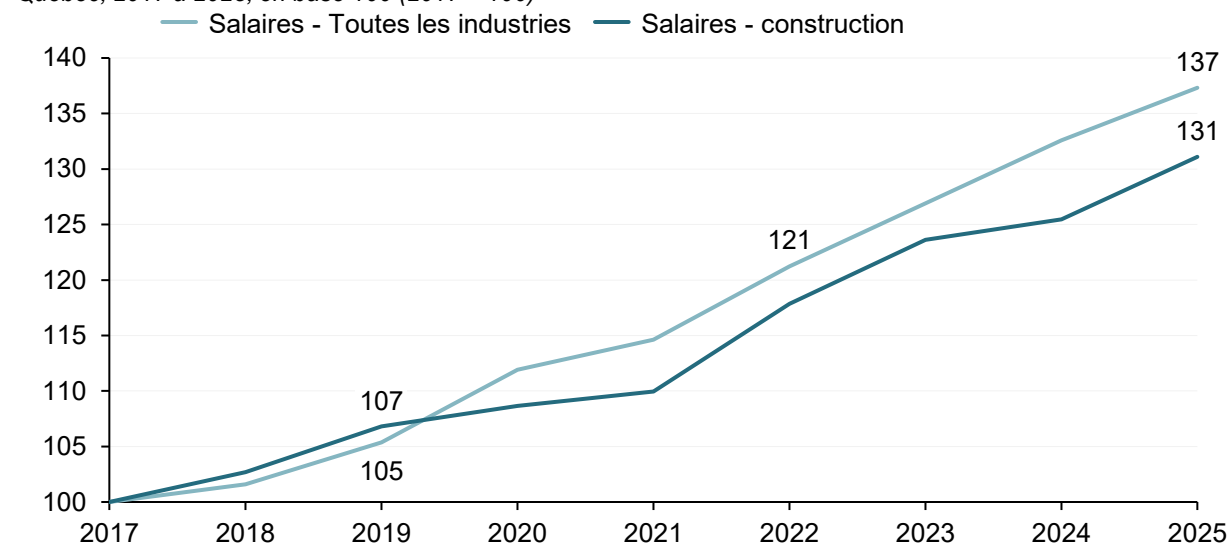
Source : Statistique Canada, 2025; Analyse Aviseo Conseil, 2026.

De 2017 à 2025, le salaire des travailleurs du secteur de la construction a augmenté en moyenne de plus de 3 % par année, menant à une augmentation totale de 31 % sur cette période

- Le salaire horaire de ces travailleurs a augmenté de façon moins marquée entre 2017 et 2025 que le salaire horaire moyen de l'ensemble des industries au Québec (+ 37 %)
- Notons que les nouvelles conventions collectives des travailleurs de la Commission de la construction du Québec (CCQ) sont entrées en vigueur en 2025 et devraient rattraper l'écart avec la hausse des salaires dans l'ensemble des industries.

## Évolution du salaire horaire moyen

Québec, 2017 à 2025, en base 100 (2017 = 100)



# Le parc immobilier vieillissant au Québec nécessite des travaux de rénovation pour assurer sa maintenance

Selon Statistique Canada, en 2021, 60,3 % des logements étaient situés dans des immeubles datant de 1980 ou d'une période antérieure

- Cette part atteint 72,6 % pour les immeubles construits avant 1990.
- Le ralentissement de la construction de nouvelles habitations à partir des années 1990 s'explique par de multiples facteurs :
  - Le retrait des mesures de soutiens du gouvernement fédéral au Québec et aux provinces canadiennes, la hausse des taux d'intérêt, les taux d'occupation élevés des logements locatifs, le ralentissement de l'économie du Québec et la stagnation du revenu disponible des ménages dans les années 1990.

En raison de l'âge avancé de la majorité des immeubles résidentiels au Québec, 25 % des logements requièrent des rénovations mineures, tandis que 6 % nécessitent des rénovations majeures

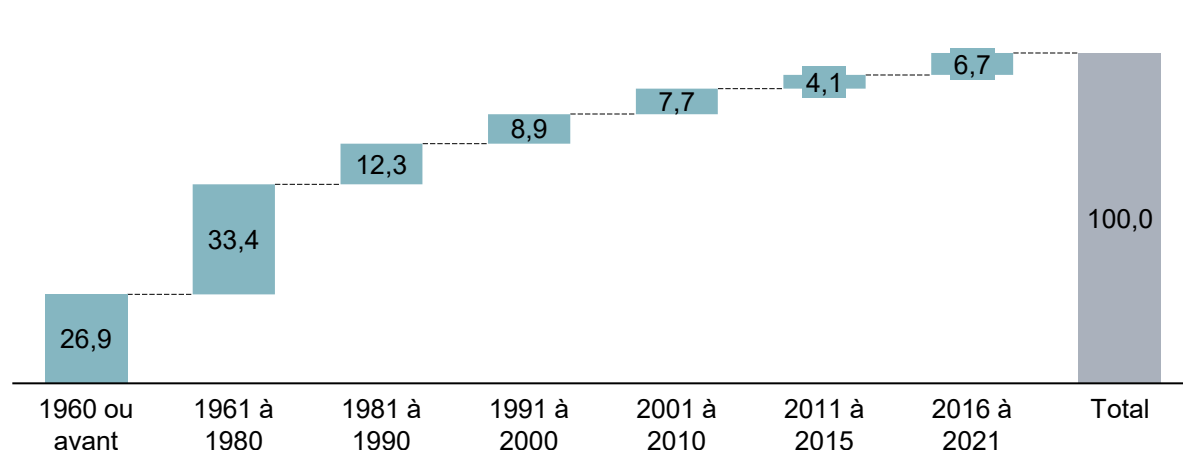
- Cela correspond respectivement à 552 000 et 133 000 logements ayant des besoins de rénovation.

Pour les logements dont les immeubles datent de 1960 ou avant, la proportion de ceux nécessitant des rénovations atteint 44 %

- Le tiers (33 %) des logements demandent des rénovations mineures et 12 % des rénovations majeures.

## Part des logements occupés selon la période de construction

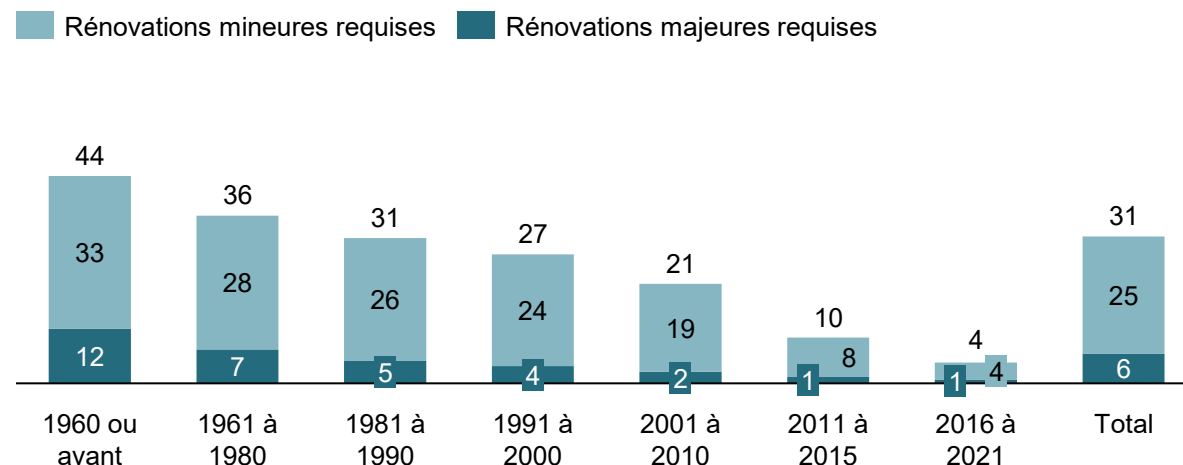
Québec, 2021, en % du total



Sources : Données du recensement 2021, Statistique Canada; Québec Habitation, 2022; Analyse Aviséo Conseil, 2026.

## État du logement selon la période de construction

Québec, 2021, en % de logement



Retombées économiques et fiscales de l'immobilier résidentiel locatif au Québec 23

# Les investissements en rénovation sont nécessaires pour le maintien d'un parc de logements acceptables

Les investissements réalisés pour la rénovation du parc immobilier résidentiel locatif au Québec ont augmenté de 186 % entre décembre 2017 et décembre 2025

- La valeur des investissements mensuels en rénovation dans les habitations du Québec a plus que doublé
- C'est plus de 1,0 G\$ qui sont ainsi investis chaque mois dans le secteur immobilier du Québec depuis le dernier trimestre de 2025.

## Investissements mensuels en amélioration, transformation ou autres types de travaux (excepté la construction) d'appartements

Québec, janvier 2017 à décembre 2025, en millions de dollars constants

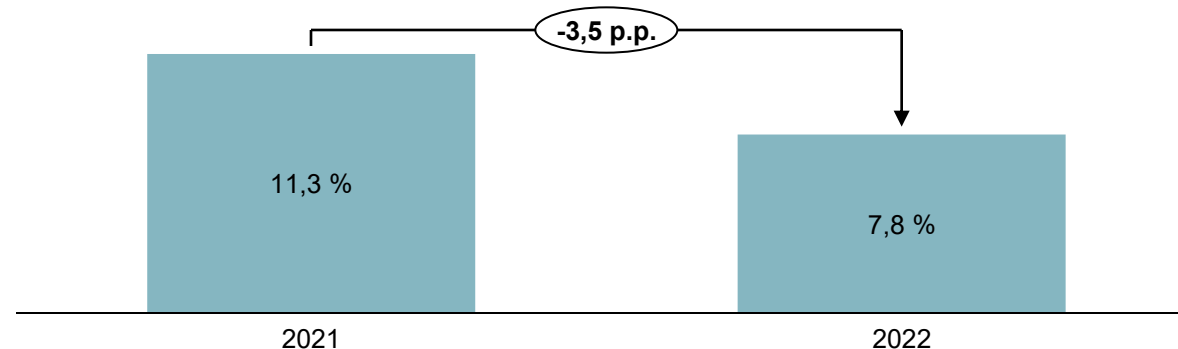


Les investissements soutenus en rénovation produisent des effets mesurables

- Selon les données de Statistique Canada, la part de logements jugés inacceptables en raison de travaux majeurs au Québec a reculé de 11,3 % en 2021 à 7,8 % en 2022
- Cette amélioration s'explique en partie par l'intensification des investissements des propriétaires de logement locatifs.

## Ménages locataires vivant dans un logement nécessitant des rénovations majeures

Québec, 2021 et 2022<sup>1</sup>, en %



**Maintenir et intensifier les investissements en rénovation est essentiel pour préserver la qualité et la pérennité du parc locatif au Québec.**

1. Les données ultérieures ne sont pas disponibles

Sources : Statistique Canada, 2026; Analyse Aviseo Conseil, 2026.



Objectif de l'étude

Mise en contexte

## Portrait du marché locatif et des propriétaires

- **Marché locatif**

- Propriétaire

Retombées économiques et fiscales

Positionnement dans l'économie

Conclusion

Annexes



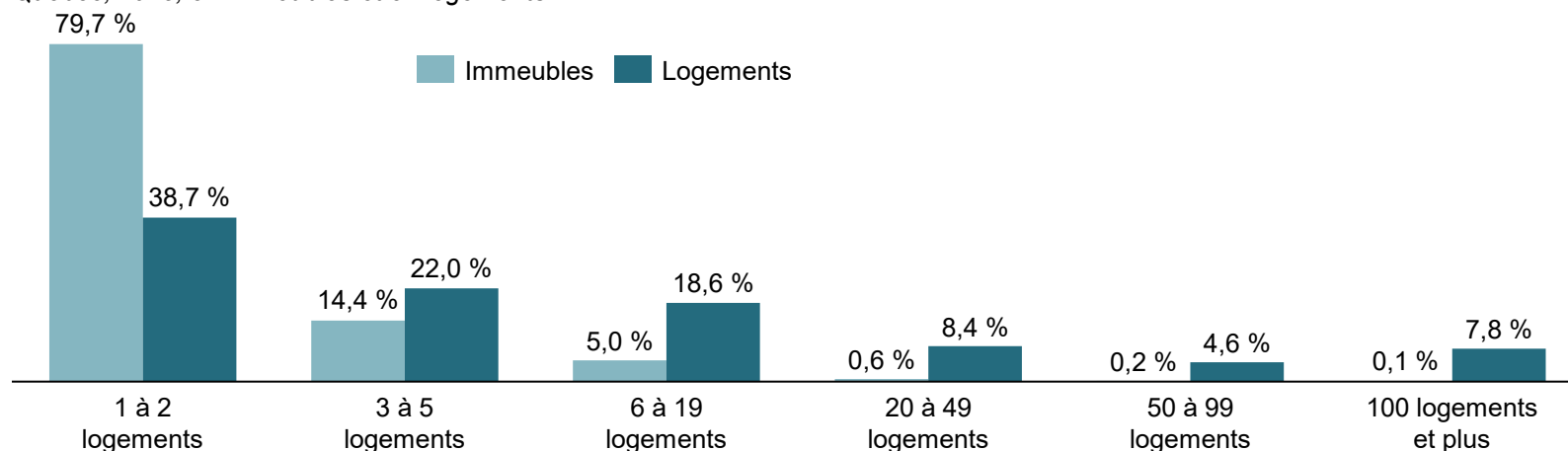
# Un total de 2,2 millions de logements locatifs au Québec

Ces logements font partie d'un parc immobilier résidentiel locatif composé d'un total de 976 215 immeubles

- L'ensemble de ce parc est prédominé par les immeubles non commerciaux : les immeubles locatifs de 1 à 5 logements représentent 94 % du parc québécois en termes d'immeubles et 61 % des logements
- Les données des Rôles d'évaluation foncière indiquent que 96 % des immeubles résidentiels y sont inscrits sous le nom d'une personne physique (un individu) et 4 % le sont sous le nom d'une personne morale (une entreprise).

## Portrait des immeubles et logements locatifs\* selon la taille de l'immeuble

Québec, 2025, en immeubles et en logements



**Le marché locatif québécois en est donc un de petits immeubles détenus personnellement par un propriétaire local soucieux de son patrimoine familial.**

\*Les immeubles et les logements locatifs excluent les condos, ainsi que les immeubles de 1 logement et de 2 logements qui sont occupés par leur propriétaire.



## Précision au sujet des données utilisées

Il est à noter que les données présentées tout au long de ce rapport au sujet des immeubles et des logements résidentiels locatifs sont les données de la catégorie «Logements» du Rôle d'évaluation foncière, desquelles les logements sociaux et abordables, les condos ainsi que les immeubles de 1 et 2 logements à vocation non locative ont été retranchés.

Ainsi, l'univers analysé est plus riche que celui des publications de la SCHL, car il inclut les immeubles locatifs de 1 à 2 logements et les immeubles des municipalités de moins de 10 000 habitants.

# L'offre résidentielle locative du Québec est concentrée dans ses centres les plus peuplés

Le parc immobilier résidentiel locatif du Québec est fortement concentré en quelques régions urbaines, dont plus particulièrement à Montréal

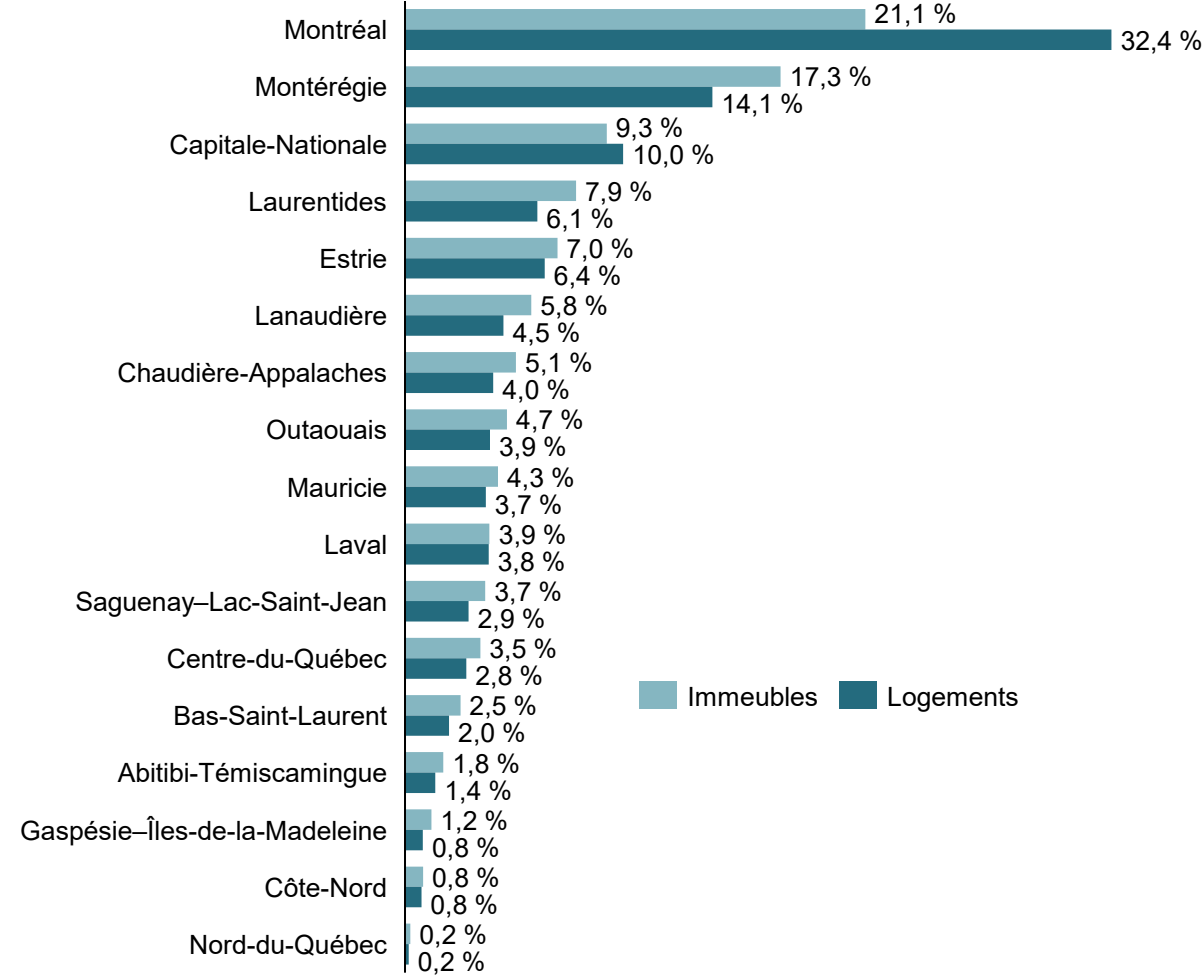
- Cinq régions regroupent près des deux tiers (63 %) des immeubles et 70 % des logements qui composent le secteur immobilier résidentiel locatif du Québec : Montréal, la Montérégie, la Capitale-Nationale, les Laurentides et l'Estrie
- À elle seule, la région de Montréal compte plus de 195 000 immeubles locatifs et 700 000 logements
  - Cela représente près du tiers des logements locatifs du Québec réunis en une seule région.

La répartition des immeubles résidentiels locatifs reflète celle de la population entre les régions

- Ceci suggère qu'il ne semble pas y avoir de concentration spatiale anormale ou de spécialisation territoriale particulière du secteur résidentiel locatif
- La concentration du logement dans les zones urbaines permet de densifier les quartiers
  - Cette densification permet de réduire les coûts d'entretien et de générer des revenus fiscaux pour les municipalités.

## Répartition régionale du parc résidentiel locatif

Régions administratives, 2025, en % d'immeubles et de logements



# Une offre de logements variée selon les régions

Dans chaque région administrative du Québec, le parc locatif est composé d’au moins 90 % d’immeubles de 1 à 5 logements

- Toutefois, des différences plus marquées apparaissent dans la structure du marché entre les régions lorsque l’analyse porte sur le type d’immeubles.

Les grands centres urbains comptent une proportion plus élevée de logements dans des immeubles de six logements et plus

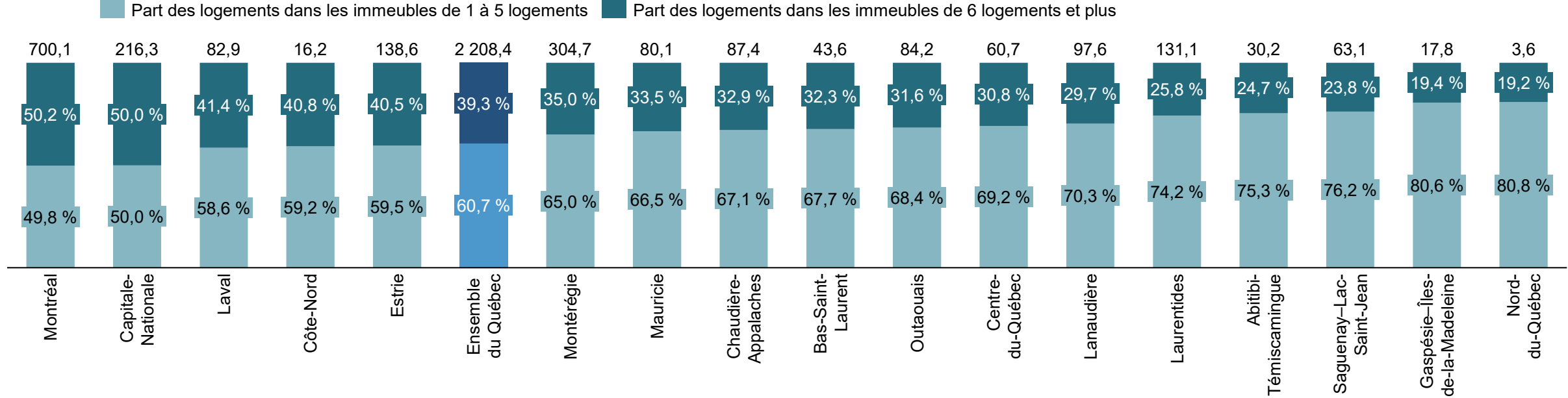
- La moitié des logements des régions de Montréal et de la Capitale-Nationale se retrouvent dans des immeubles résidentiels commerciaux.

Les régions périphériques et rurales sont dominées par les immeubles de 1 à 5 logements, comme l’Abitibi-Témiscamingue, le Saguenay–Lac-Saint-Jean, Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine et le Nord-du-Québec où plus de 75 % se situent dans des immeubles non commerciaux

- La Côte-Nord fait exception parmi les régions moins urbaines, cumulant une proportion de logements dans des immeubles commerciaux légèrement supérieure à celle observée dans l’ensemble du Québec.

## Répartition des logements locatifs par région administrative et tailles du bâtiment

Régions administratives, 2025, en % et en milliers de logements



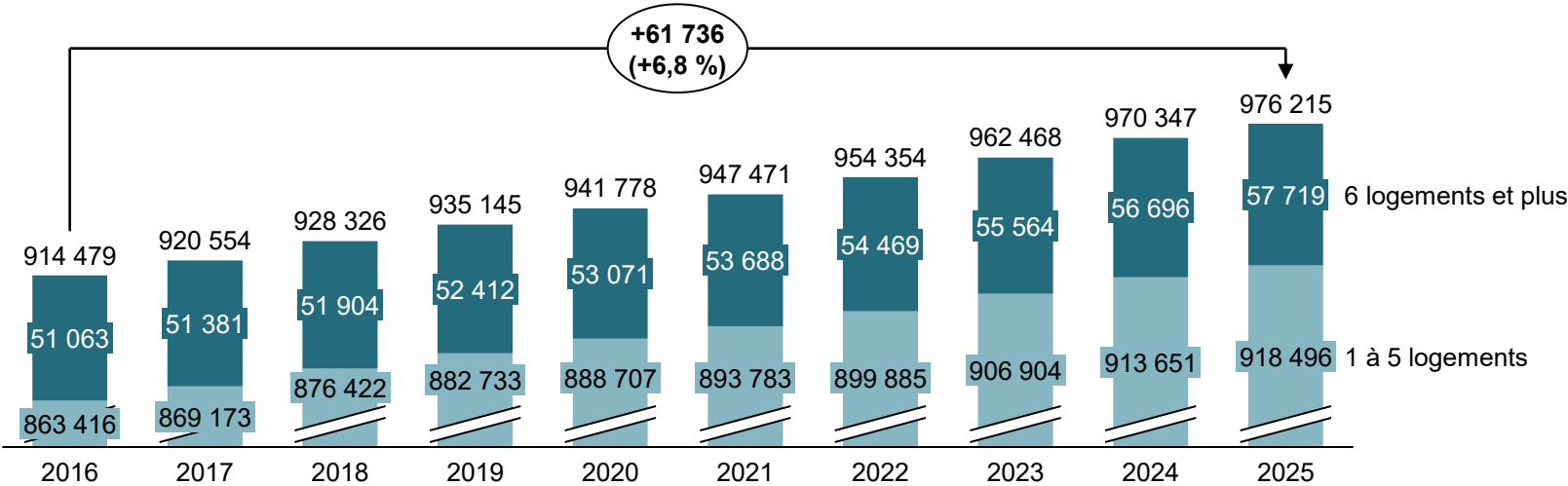
# Une croissance du nombre d'immeubles résidentiels locatifs de 6,8 % sur 10 ans

Le parc résidentiel locatif du Québec comprenait 976 215 immeubles en 2025, représentant un total de 2,2 millions de logements

- Au cours de la dernière décennie, le nombre d'immeubles résidentiels locatifs a crû à un rythme moyen de 0,7 % par année, représentant une augmentation totale de près de 62 000 immeubles ou 6,8 %
- Ce sont 90 % des immeubles ajoutés au parc depuis 2016 qui comprennent de 1 à 5 logements
- Quant aux immeubles commerciaux (6 logements et plus), leur nombre a connu une hausse moyenne de 1,4 % par année sur dix ans
  - La construction d'immeubles à plus haute densité de logements est encouragée pour pallier la crise du logement qui sévit depuis maintes années, ce qui a pu contribuer à la croissance plus soutenue du nombre d'immeubles de six logements et plus.

## Évolution du parc d'immeubles résidentiels locatifs au Québec

Québec, 2016 à 2025, en nombre d'immeubles



# La croissance du parc d'immeubles résidentiels locatifs est inégale selon les régions

Certaines régions (Lanaudière, le Centre-du-Québec, les Laurentides et l'Estrie) se distinguent avec une hausse de plus de 10 % du nombre d'immeubles résidentiels locatifs entre 2016 et 2025, soit plus de 1 % par année, alors que plusieurs autres régions affichent une croissance beaucoup plus faible

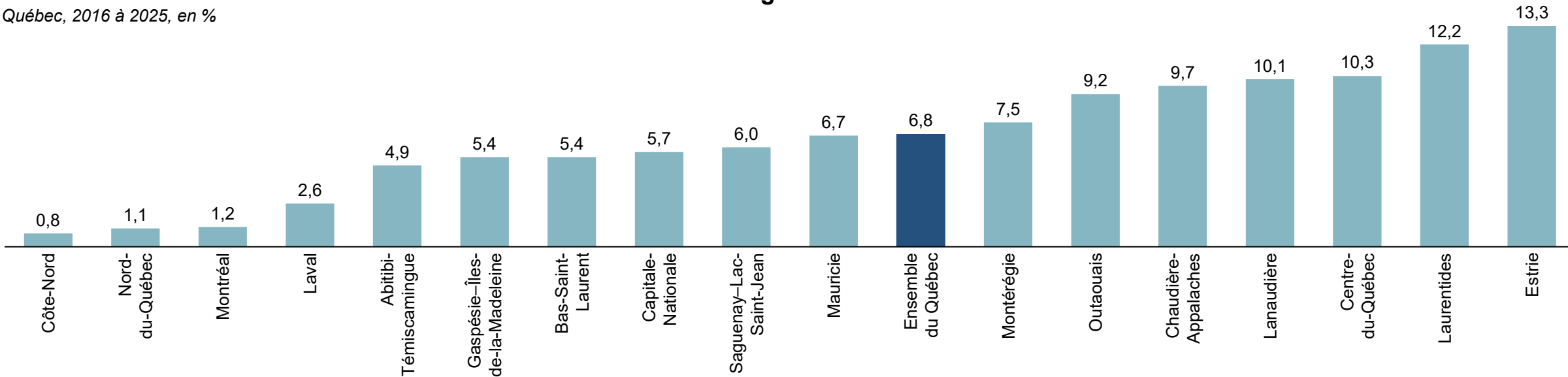
- L'augmentation du nombre d'immeubles locatifs s'est maintenue bien en deçà de la moyenne du Québec dans la dernière décennie pour les régions de : la Côte-Nord, le Nord-du-Québec, Montréal et Laval.

Montréal se distingue par une croissance relativement faible de son parc immobilier résidentiel locatif (1,2 % sur 10 ans), malgré le fait que la ville regroupe près du tiers des logements locatifs du Québec

- Cette évolution s'explique notamment par une production récente concentrée dans de grands projets résidentiels, souvent composés de tours d'habitation
- Dans la région, le rythme des mises en chantier est demeuré relativement stable au cours des dernières années
- La croissance limitée du parc locatif s'explique donc moins par une baisse récente de la construction que par un ensemble de contraintes structurelles qui freinent l'ajout de nouveaux logements.

## Évolution du nombre d'immeubles résidentiels locatifs selon la région administrative

Québec, 2016 à 2025, en %





Objectif de l'étude

Mise en contexte

## Portrait du marché locatif et des propriétaires

– Marché locatif

– **Propriétaire**

Retombées économiques et fiscales

Positionnement dans l'économie

Conclusion

Annexes



# Un portrait basé sur une enquête réalisée auprès des propriétaires d'immeubles locatifs membres de la CORPIQ

Un total de 483 propriétaires a participé à l'enquête

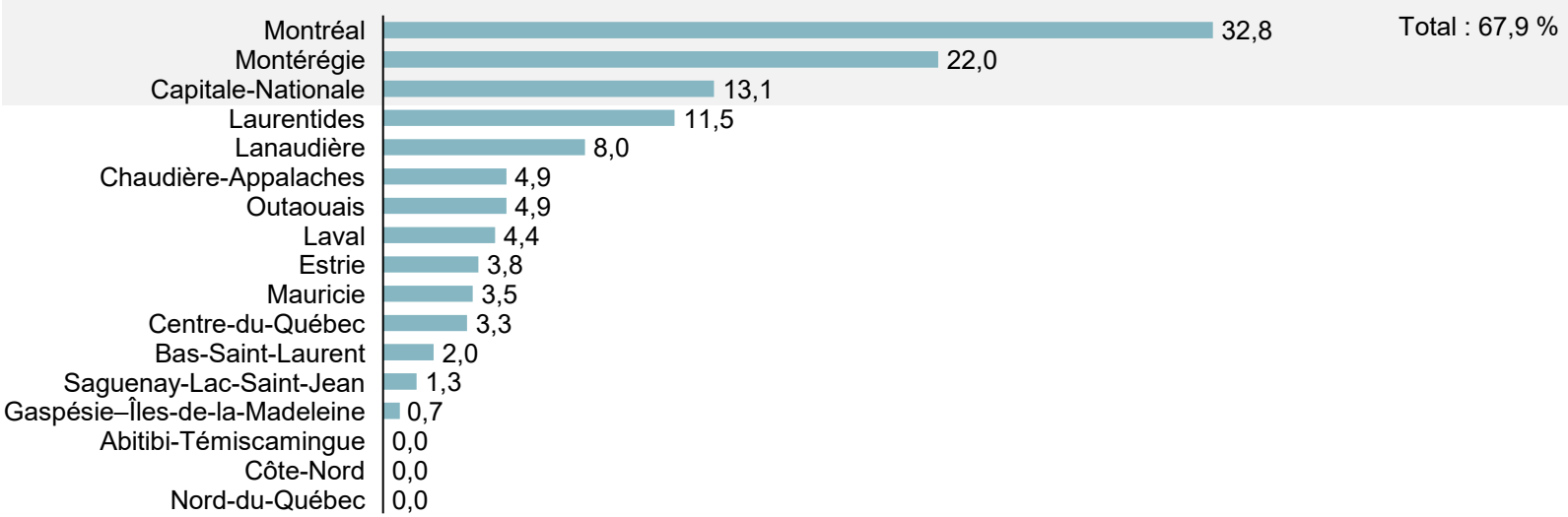
- Parmi les répondants, 66 % (321) ont rempli l'ensemble du questionnaire.

La participation a été particulièrement élevée dans la région de Montréal (32,8 %), la Montérégie (22,0 %) et la Capitale-Nationale (13,1 %)

- Ces trois régions représentent à elles seules 47,7 % du nombre d'immeubles résidentiels locatifs au Québec.

## Nombre de répondants par région

Québec, du 12 au 27 février 2026, en % (n = 451)



Source : Enquête sur les dépenses de fonctionnement, 2026; Analyse Aviseo Conseil, 2026.

## Méthodologie d'enquête

### Méthode

- Enquête en ligne à l'aide de la plateforme Survey Monkey

### Profil des répondants

- Membres de la CORPIQ

### Période du sondage

- Du 12 au 27 février 2026

### Marge d'erreur

- L'ensemble des membres de la CORPIQ a été échantillonné. Avec un taux de réponse de 1,6 %, la marge d'erreur maximale sur une proportion serait de  $\pm 4,52$  points de pourcentage, 19 fois sur 20, pour une enquête aléatoire de même dimension.

# La majorité des répondants à l'enquête se trouvent dans la région de Montréal

Montréal et Laval regroupent à elles seules 36 % des propriétaires détenant des immeubles locatifs au Québec

- La région est suivie par la Montérégie (Rive-Sud de Montréal), qui représente 22 % des répondants, puis par la Capitale-Nationale avec 13 %.

Cette distribution confirme le poids prépondérant du grand Montréal et de ses couronnes chez les membres de la CORPIQ.

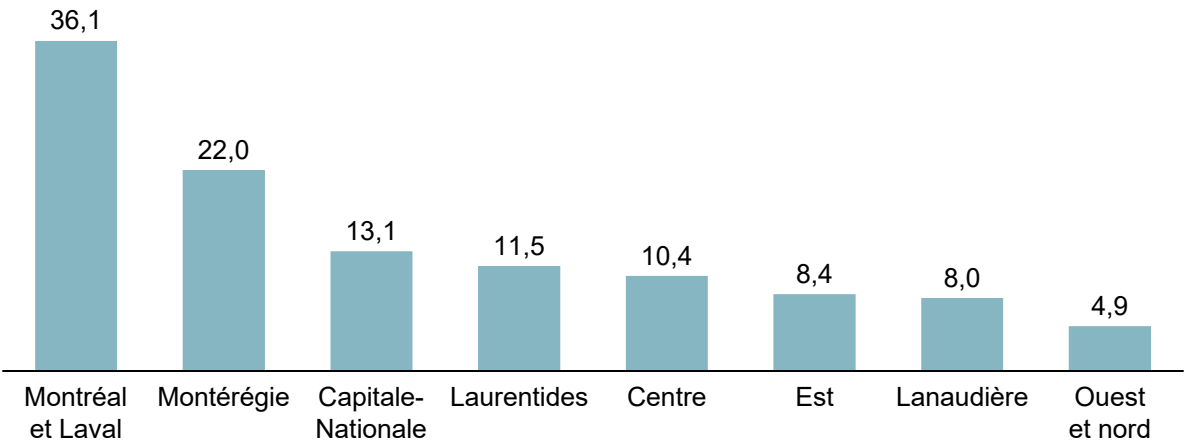
87 % des propriétaires concentrent leurs immeubles dans une seule région, alors qu'environ 14 % en possèdent dans au moins deux.

La diversification est plus marquée dans Lanaudière ainsi que dans les régions centrales (le Centre-du-Québec, l'Estrie et la Montérégie)

- Leur position géographique stratégique et leur proximité avec les grands pôles urbains pourraient favoriser les investissements interrégionaux.

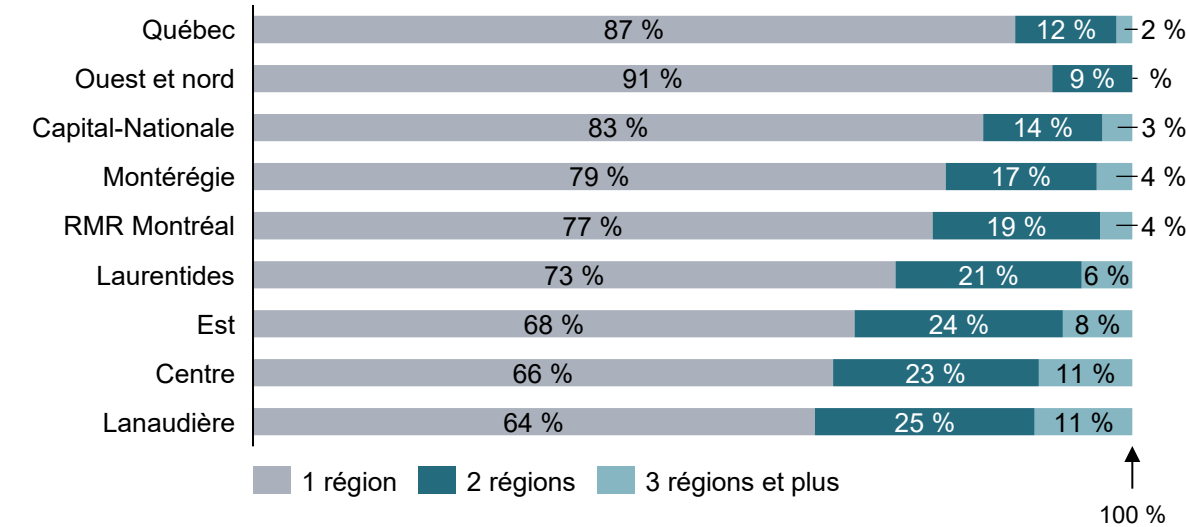
## Répartition régionale des propriétaires ayant au moins un immeuble locatif

Québec, 2026, en % des répondants (n = 451)



## Regroupement des régions du Québec pour l'étude

Québec, 2026, en % des répondants (n = 451)



\*Note : Le total peut être supérieur à 100,0 % en raison des arrondissements. Le détail des regroupements de régions utilisé se trouve en Annexe 1.  
 Source : Enquête sur les dépenses de fonctionnement, 2026; Analyse Aviséo Conseil, 2026.

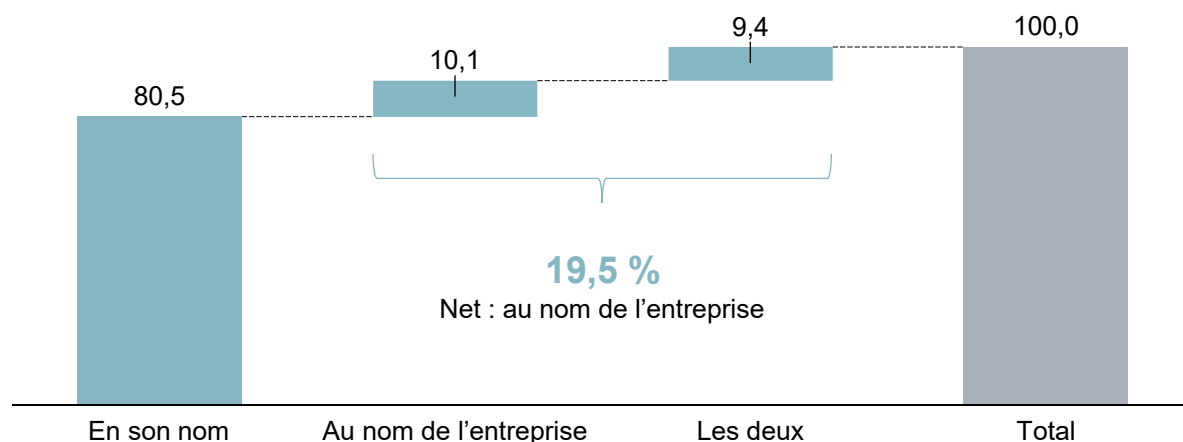
# Les propriétaires à titre personnel sont majoritaires au Québec

À l'instar des données des rôles, l'enquête montre que 81 % des propriétaires d'immeubles résidentiels détiennent leurs biens à titre personnel uniquement (non incorporés), tandis que 9,4 % sont propriétaires via une entreprise

- Dans 10,1 % des cas, les propriétaires possèdent les biens à la fois à leur nom personnel et au nom d'une entreprise
- Les propriétaires ayant cette double qualité gèrent généralement un parc immobilier plus important, avec en moyenne 53 logements, contre 43 pour les entreprises et 9 pour les particuliers.

## Répartition des répondants selon le statut de propriété

Québec, 2026, en % des répondants (n = 447)

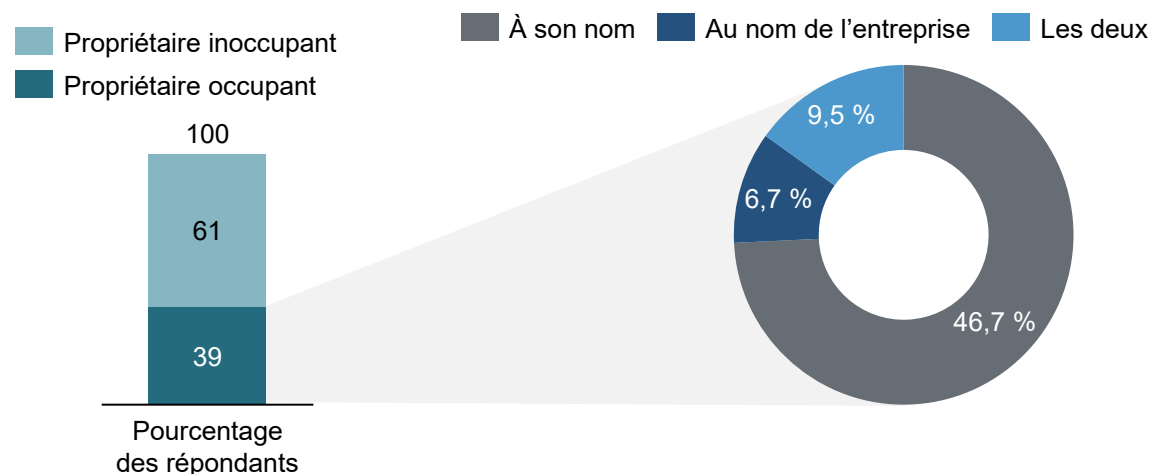


Moins de la moitié des répondants, soit 39,1 %, occupaient l'un de leurs logements

- Cette proportion est plus élevée chez les propriétaires à titre personnel, avec 56,2 %, qu'ils possèdent ou non une société immobilière
- On observe également une plus forte concentration de propriétaires occupants dans la région de Montréal (54,3 %).

## Répartition des propriétaires occupant selon le type de propriétaire

Québec, 2026, en % des répondants (n = 447)



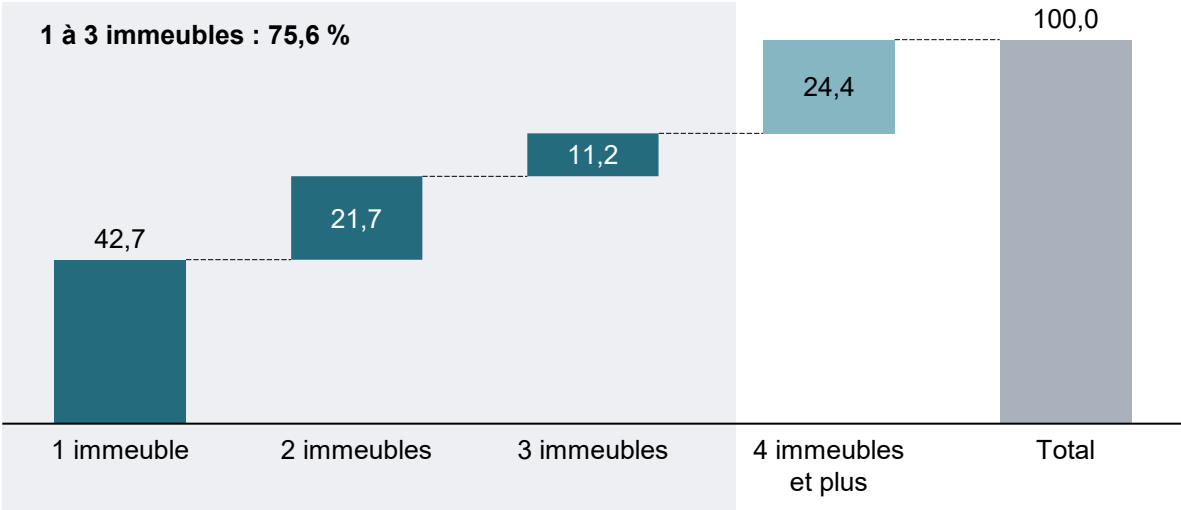
# Les trois quarts des membres de la CORPIQ possèdent de un à trois immeubles

- La majorité des propriétaires détiennent entre 1 et 3 immeubles, comptant en moyenne 6 à 7 logements
- Près de 42,7 % possèdent un seul bâtiment, profil généralement associé à de petits propriétaires, souvent occupants.
- À l'inverse, 24,4 % détiennent quatre immeubles et plus
- Environ la moitié de ces derniers sont constitués en entreprise (58,6 %) et exploitent en moyenne 85 logements, ce qui reflète une structure plus commerciale et une plus grande taille d'actifs.

- La structure observée montre que la majorité des membres sont des propriétaires de petite et moyenne taille
- Les segments des parcs immobiliers de 3 à 5 logements (30,9 %) et de 6 à 19 logements (36,4 %) totalisent 67,3 % des répondants, confirmant la prédominance des petits acteurs et d'un parc locatif modeste à intermédiaire
  - À l'inverse, les propriétaires de 20 logements et plus ne représentent que 16,5 %, avec une présence très limitée des ensembles de 50 logements et plus.

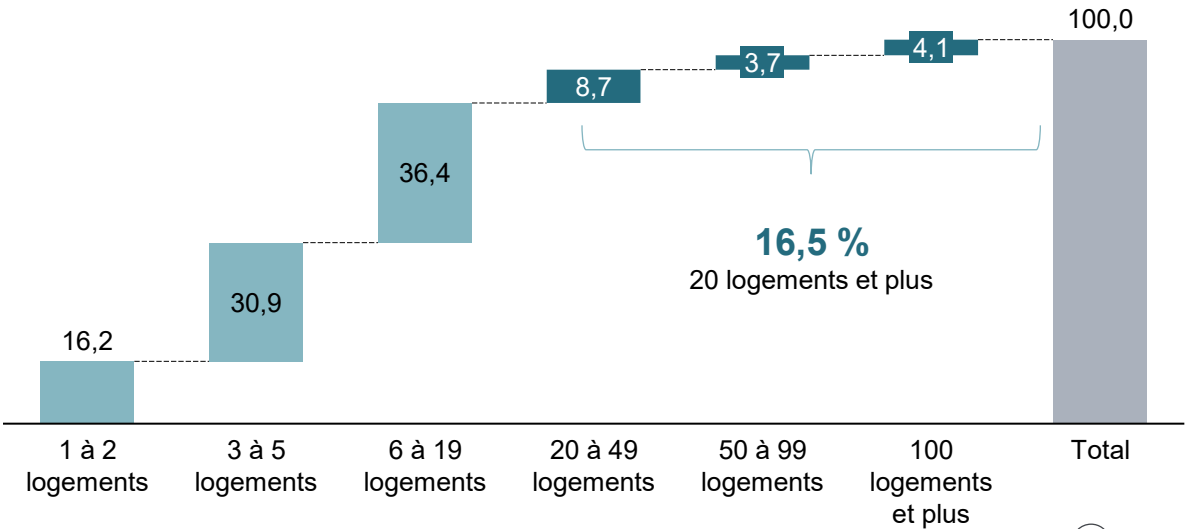
## Taille du parc locatif des propriétaires en nombre d'immeubles

Québec, 2026, en % des répondants (n = 447)



## Taille du parc locatif des propriétaires en nombre de logements

Québec, 2026, en % des répondants (n = 437)

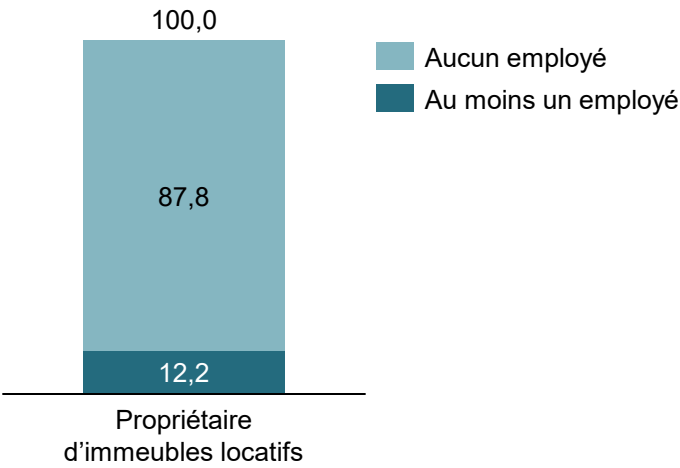


# Peu de propriétaires ont des employés salariés à leur charge

- En 2025, la plupart des propriétaires ne disposaient pas d'employés dédiés à la gestion directe de leur parc immobilier
- Seuls 12 % employaient du personnel, que ce soit à temps partiel ou à temps plein
  - Cette proportion atteint 27,5 % chez les propriétaires d'immeubles commerciaux, et dépasse 46 % pour ceux possédant de grands parcs immobiliers de 50 logements ou plus.

## Part de propriétaire employeur

Québec, 2025, en % des répondants (n = 312)

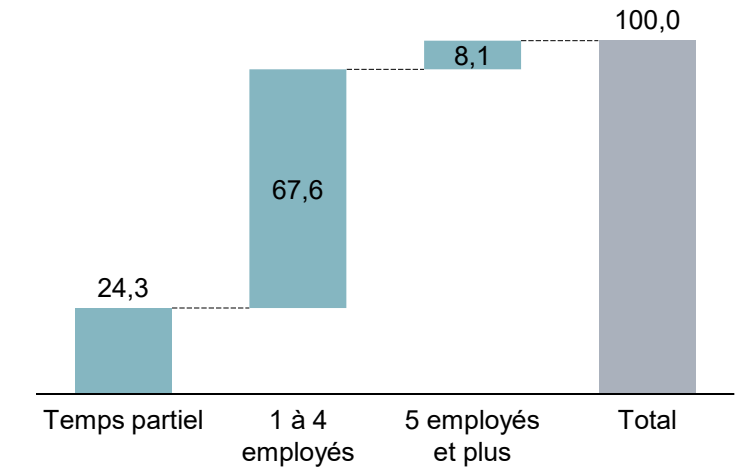


- Parmi les employeurs, 67,7 % des propriétaires comptent entre 1 et 4 employés, pour une moyenne de 2,2 employés
- Le quart (24,3 %) a embauché un employé à temps partiel au cours de l'année, principalement des petits propriétaires.

Les propriétaires d'immeubles commerciaux se distinguent, avec en moyenne 5 employés.

## Nombre d'employés

Québec, 2025, en % des répondants (n = 37)



# Les revenus immobiliers : revenu d'appoint plutôt que moteur de richesse

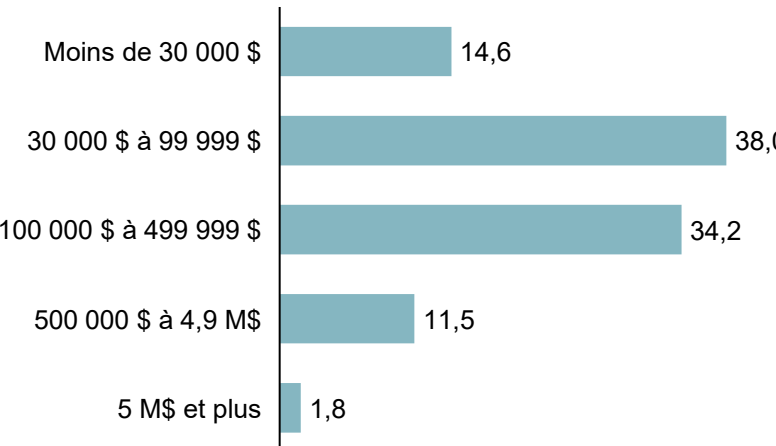
La plupart des propriétaires (53 %) génèrent des revenus immobiliers inférieurs à 100 000 \$

- Près de 15 % perçoivent moins de 30 000 \$
- Ils sont plus souvent des particuliers occupant leur propre immeuble.

Peu de propriétaires gagnent plus de 500 000 \$ (13,3 %), et moins de 2 % dépassent les cinq millions de dollars.

## Revenu total estimé

Québec, 2026, en % des répondants (n = 445)

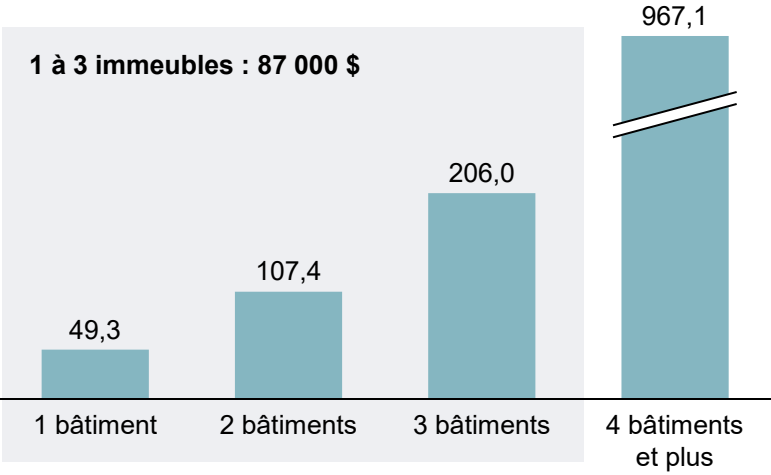


Comme attendu, les revenus augmentent en fonction de la taille du parc immobilier

- Le revenu moyen est de 87 000 \$ pour les propriétaires possédant trois immeubles ou moins, tandis que ceux qui détiennent de grands parcs immobiliers perçoivent en moyenne près d'un million de dollars
- Ces revenus constituent souvent un revenu d'appoint pour le propriétaire.

## Revenu moyen selon la taille du parc immobilier <sup>1</sup>

Québec, 2026, en milliers de dollars



## 90 700 \$ en moyenne

Selon les données officielles de Statistique Canada, le revenu moyen des bailleurs d'immeubles résidentiels (excluant le logement social) s'établissait à ce niveau en 2024

- Cette estimation couvre les entreprises dont le chiffre d'affaires annuel se situe entre 30 000 \$ et 5 millions de dollars
- L'écart entre le premier et le dernier quartile atteint ainsi 204 900 \$, confirmant une dispersion marquée des revenus au sein du secteur

| Quartile        | Revenu     |
|-----------------|------------|
| Quart inférieur | 33 000 \$  |
| 2e quart        | 40 800 \$  |
| 3e quart        | 55 100 \$  |
| Quart supérieur | 237 900 \$ |

1. La moyenne est tronquée en excluant les 5 % des valeurs les plus basses et les 5 % des valeurs les plus élevées afin de limiter l'influence des valeurs extrêmes.  
 Source : Enquête sur les dépenses de fonctionnement, 2026; Statistique Canada; Analyse Aviséo Conseil, 2026.

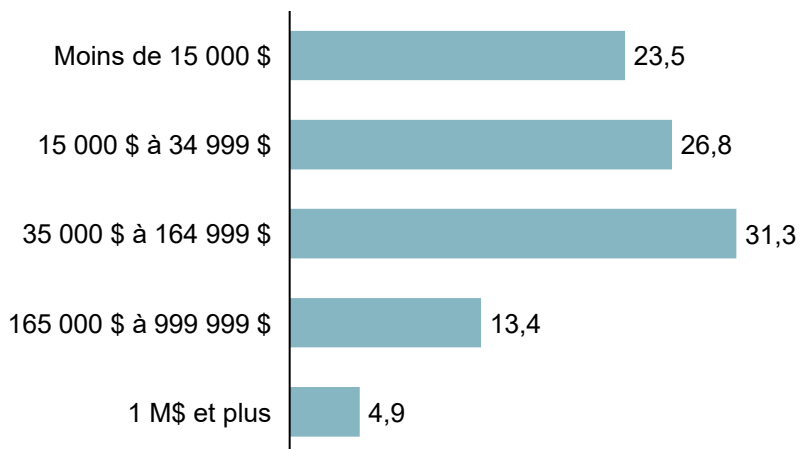
# Les petits propriétaires opèrent à faible coût tandis que les grands supportent des dépenses élevées

Une proportion de 50,3 % des répondants consacre moins de 35 000 \$ par an à l'exploitation de leurs actifs

- Le montant est adapté à la gestion de petits parcs immobiliers
- En contrepartie, seulement 5 % ont des dépenses supérieures à 1 M\$
  - Il s'agit à 90,9 % de grands propriétaires.

## Dépenses annuelles totales estimées

Québec, 2026, en % des répondants (n = 447)

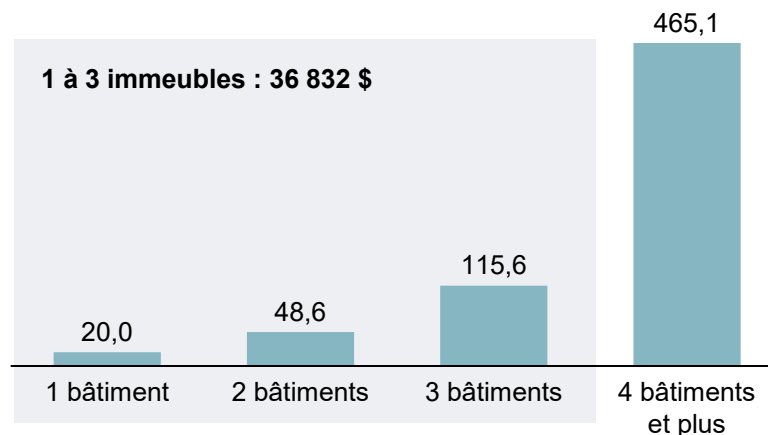


À l'instar du revenu, les dépenses augmentent à mesure que la taille du parc immobilier croît

- Les petits propriétaires dépensent en moyenne 36 832 \$ annuellement pour exploiter leurs immeubles locatifs
- Les dépenses d'exploitation montent rapidement chez les plus grands propriétaires avec une dépense moyenne de plus de 465 000 \$.

## Dépenses annuelles moyennes selon la taille du parc immobilier<sup>1</sup>

Québec, 2026, en milliers de dollars



## Rappel

Les dépenses d'exploitation englobent les salaires versés directement aux employés du propriétaire ou de l'entreprise, les taxes municipales et scolaires, les coûts liés aux assurances, à l'énergie, à l'entretien ainsi que les frais de gestion, y compris l'embauche de ressources externes pour réaliser certains travaux.

En revanche, elles ne comprennent pas les paiements d'intérêts ni les dépenses liées aux rénovations majeures ou aux immobilisations.

1. La moyenne est tronquée en excluant les 5 % des valeurs les plus basses et les 5 % des valeurs les plus élevées afin de limiter l'influence des valeurs extrêmes.

Source : Enquête sur les dépenses de fonctionnement, 2026; Statistique Canada; Analyse Aviséo Conseil, 2026.

# La prise en charge des coûts énergétiques par les propriétaires demeure limitée

Dans l'ensemble, seuls 32 % des propriétaires assument directement tout ou une partie de la facture énergétique de leurs immeubles

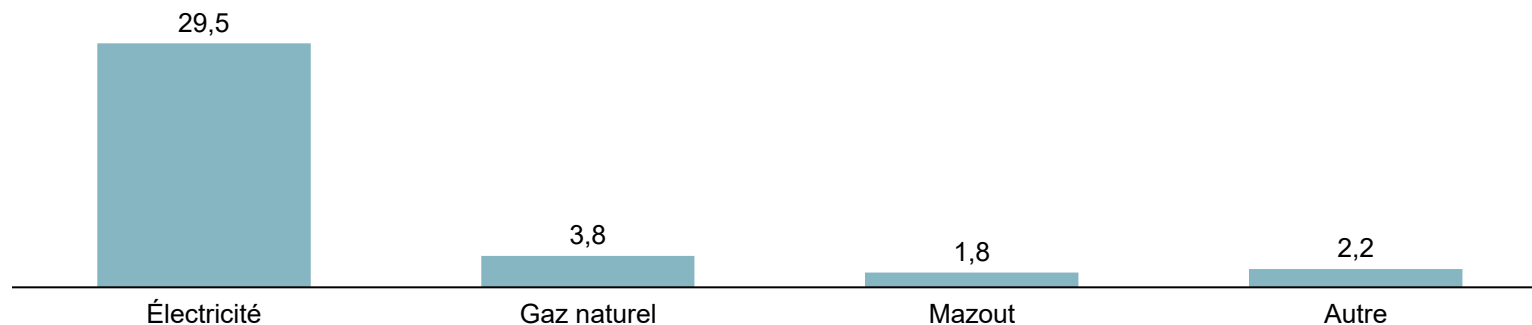
- Cette responsabilité concerne avant tout l'électricité, prise en charge par 29,5 % des propriétaires
- À l'inverse, la couverture des autres sources d'énergie reste marginale : environ 4 % pour le gaz naturel et 2 % pour le mazout. Dans la majorité des cas, les dépenses énergétiques sont donc assumées par les locataires.

Les propriétaires détenant des immeubles de six logements ou plus sont proportionnellement plus nombreux à absorber les coûts d'électricité : 42,2 % d'entre eux en assument la charge, comparativement à 26,0 % chez les propriétaires de plus petits immeubles

- Cette tendance suggère des pratiques de facturation distinctes, possiblement liées à la configuration des bâtiments, à l'âge, aux systèmes centralisés ou aux stratégies de gestion locative.

## Part des propriétaires qui paie pour les dépenses d'énergie

2025, Québec, par type d'énergie, en % des répondants (n = 447)



## La fin du mazout au Québec?

Le gouvernement du Québec a mis en place un règlement pour éliminer progressivement le chauffage au mazout dans les bâtiments résidentiels et commerciaux.

Depuis le 31 décembre 2021, l'installation de chaudières, de fournaies ou de tout autre appareil fonctionnant au mazout est interdite dans les constructions neuves, ainsi que leur remplacement dans les bâtiments existants.

De plus, l'installation de nouveaux réservoirs de stockage de mazout est également prohibée.

# Les propriétaires prévoient augmenter leurs dépenses liées aux rénovations majeures ou aux immobilisations

En 2025, deux tiers des propriétaires ont engagé des dépenses d'immobilisation pour des rénovations majeures dans leur parc immobilier

La proportion de propriétaires prévoyant d'investir devrait augmenter en 2026, passant de 65,1 % à 83,2 %.

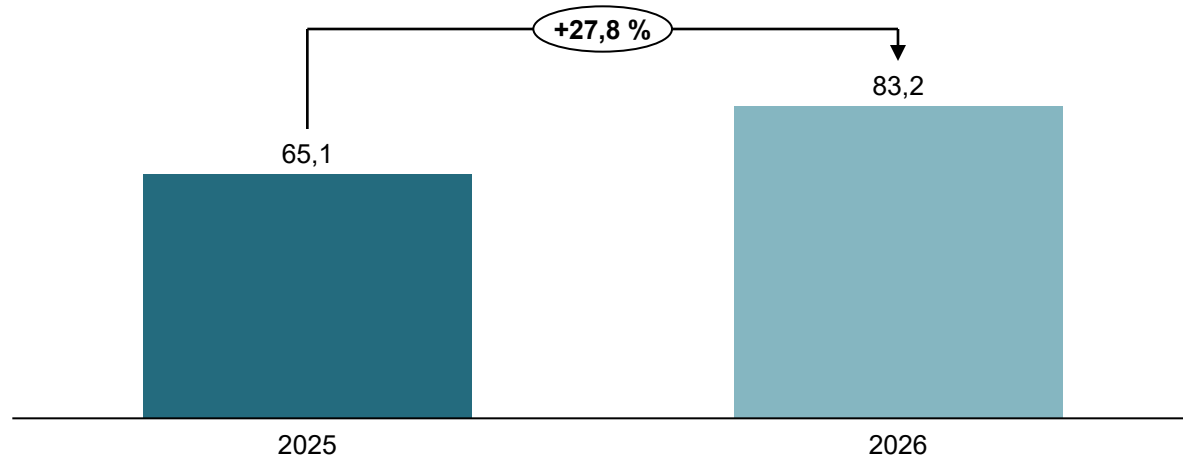
En 2025, les propriétaires ont investi en moyenne 30 816 \$

– Ce montant est fortement influencé par les grands propriétaires qui ont dépensé en moyenne 70 928 \$, tandis que les petits ont dépensé environ 19 767 \$.

Les dépenses en immobilisations devraient augmenter de 5 000 \$ en moyenne en 2026 par rapport à 2025

## Proportion des propriétaires ayant effectué ou prévoyant des investissements dans leurs logements

Québec, 2025 à 2028, en % des répondants (n = 327)



## Dépenses d'immobilisation moyennes par propriétaire

Québec, 2025 à 2028, en dollar





Objectif de l'étude

Mise en contexte

Portrait du marché locatif et des propriétaires

## **Retombées économiques et fiscales**

- **Approche méthodologique**
- Portraits des dépenses
- Résultats

Positionnement dans l'économie

Conclusion

Annexes



# L'estimation des retombées économiques repose sur la modélisation de deux segments complémentaires

Cette structuration permet de capter à la fois les activités propres au secteur résidentiel locatif des immeubles de 1 à 5 logements et au secteur résidentiel locatif des immeubles de 6 logements et plus.

## 1 – Le petit secteur résidentiel locatif

### Objectif

Cette première modélisation vise à estimer les retombées économiques générées par la structure de dépenses propre aux propriétaires d'immeubles résidentiels locatifs de 1 à 5 logements.

Notons que les dépenses associées aux immeubles d'un et deux logements qui ne sont pas à vocation locative ont été exclues de la modélisation.

Cette modélisation permet de quantifier la contribution directe et indirecte de ces propriétaires à l'économie, en tenant compte de leurs activités de fonctionnement (entretien et réparations mineures, gestion, etc.) et de leurs investissements en immobilisations, qui ne comprennent que les investissements en rénovation.

### Données modélisées

- Dépenses de fonctionnement des propriétaires
- Dépenses en immobilisations (réparations majeures)
- Salariés œuvrant directement au fonctionnement des immeubles résidentiels locatifs de 1 à 5 logements

### Échelle géographique des résultats

Québec et régions administratives

## 2 – Le grand secteur résidentiel locatif

### Objectifs

Cette deuxième modélisation vise à estimer les retombées économiques générées par les propriétaires d'immeubles résidentiels locatifs de six logements et plus.

Elle permet de capter l'activité économique directe et indirecte associée à ce secteur en tenant compte de leurs dépenses de fonctionnement (entretien et réparations mineures, gestion, énergie, services professionnels, frais de gestion des déchets, etc.) et de leurs investissements en immobilisations, qui ne comprennent que les investissements en rénovation.

### Données modélisées

- Dépenses de fonctionnement des propriétaires
- Dépenses en immobilisations (réparations majeures)
- Salariés œuvrant directement au fonctionnement des immeubles résidentiels locatifs de 6 logements et plus

### Échelle géographique des résultats

Québec et régions administratives

# Le cadre de référence de l'étude de retombées économiques à l'aide d'un modèle *input-output*

L'analyse des retombées économiques présentée dans ce présent rapport vise à estimer les retombées économiques et fiscales attribuables au secteur immobilier résidentiel locatif du Québec

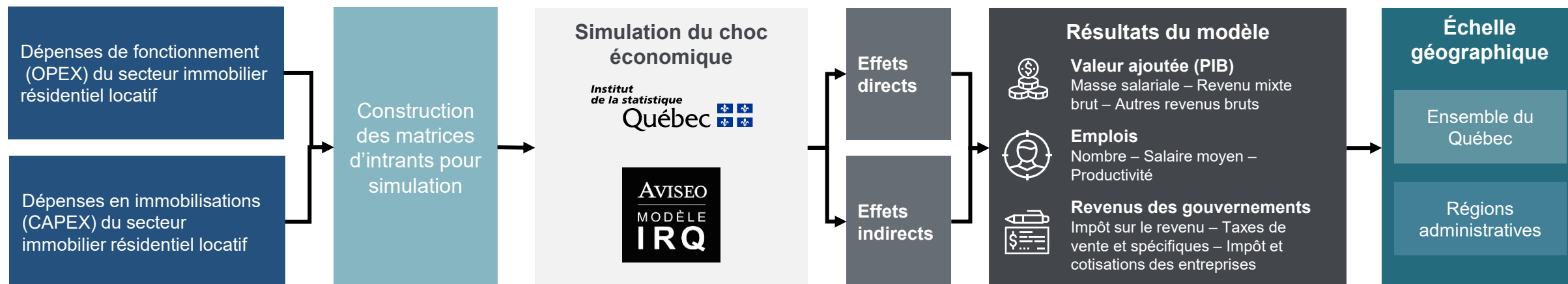
- L'évaluation des retombées économiques produite par Aviséo se base sur les renseignements et données disponibles entre janvier et avril 2026
- Les données utilisées pour estimer les retombées économiques proviennent essentiellement de données internes et publiques relatives au secteur immobilier résidentiel locatif.

Le modèle intersectoriel *input-output* (IO) de l'ISQ est employé pour modéliser les impacts pour l'ensemble du Québec. Pour les impacts régionaux au Québec, Aviséo a développé un modèle IO régional du Québec (IRQ) permettant de capter les retombées régionales.

L'estimation des retombées économiques et fiscales vise à mesurer les répercussions de l'injection de dépenses dans l'économie (le « choc » économique). Ces dépenses ont des effets directs dans le secteur du choc et se répercutent sur d'autres secteurs par l'entremise d'un effet de cascade sur les fournisseurs en biens et services (effets indirects)

- Les retombées économiques des dépenses de fonctionnement et d'investissement sont estimées en suivant les lignes directrices de la littérature économique
- Les effets sont exprimés en valeur ajoutée (PIB), en emplois soutenus et en revenus fiscaux bruts des gouvernements.

## Illustration de l'approche de modélisation<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Les définitions propres aux retombées économiques sont présentées avant les résultats des retombées. Source : Analyse Aviséo Conseil, 2026.

# Deux modèles de type *input-output* sont employés pour cibler deux échelles géographiques différentes

Les deux modèles retenus utilisent essentiellement la même méthodologie pour déterminer les retombées économiques de l'immobilier résidentiel locatif pour le Québec et ses régions

Lorsqu'il est question d'études de retombées économiques soutenues au cours d'une année de référence passée, des modèles *IO* sont couramment utilisés

- Au Québec, le modèle de l'ISQ est souvent utilisé, ce qui permet généralement de comparer les retombées de différentes sociétés étudiées
- Ce type de modèle offre une représentation simple de l'économie, mais ne permet pas d'obtenir des résultats à différentes échelles géographiques.

La modélisation des retombées économiques du secteur immobilier résidentiel locatif comporte de multiples dimensions géographiques d'impacts qu'il importe de prendre en considération afin d'obtenir un portrait complet et nuancé des retombées économiques soutenues et attendues

- Aiseo a donc élaboré une méthodologie sur mesure qui nécessite l'utilisation de plus d'un modèle économique<sup>1</sup>.



L'utilisation de deux modèles distincts permet de capter les impacts qui s'étendent sur plusieurs géographies

- Dans le modèle de l'ISQ, toute dépense réalisée auprès de fournisseurs québécois est traitée de la même manière, qu'elle soit effectuée à Montréal ou dans toute autre région
  - Les échanges interrégionaux à l'intérieur du Québec ne sont donc pas distingués.
- À l'inverse, le modèle IRQ permet d'estimer les flux entre régions
  - Ainsi, une dépense réalisée auprès d'un fournisseur de la région de Lanaudière génère des retombées économiques dans cette région et peut également en soutenir dans d'autres régions, reflétant plus fidèlement l'organisation des chaînes d'approvisionnement interrégionales.

Ainsi chacune des échelles géographiques étudiées jouit de son propre modèle :

- Le modèle de l'ISQ mesure les impacts au Québec alors que le modèle IRQ mesure les impacts dans les régions du Québec.



# Définitions des termes utilisés dans l'étude

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Autres fournisseurs</b> | Les autres fournisseurs correspondent aux fournisseurs subséquents ou aux fournisseurs des premiers fournisseurs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Effets directs</b>      | L'effet direct est l'incidence sur l'économie attribuable à l'élément sur lequel porte l'analyse, soit les acteurs du secteur résidentiel locatif. Il est associé aux effets immédiats engendrés par les dépenses analysées. Par exemple, il fait référence aux salaires versés aux employés sur la liste de paie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Effets indirects</b>    | Les effets indirects découlent de la demande en biens et services nécessaires aux activités de l'écosystème du secteur résidentiel locatif et couvrent la chaîne d'approvisionnement québécoise. Ces effets correspondent, par exemple, à la demande de biens intermédiaires auprès des divers fournisseurs des activités de fonctionnement (p. ex., pièces de rechange, services professionnels, services techniques spécialisés, de transport). Suivant la même dynamique d'interaction entre l'activité directe étudiée et l'activité déclenchée auprès des premiers fournisseurs, les effets indirects englobent également les effets associés aux fournisseurs des fournisseurs. La répartition de la demande de biens et services dans les secteurs productifs québécois s'effectue ainsi en rondes successives. Moins une industrie donnée nécessitera d'importations pour ses intrants, ou plus le choc de dépenses initial fera appel à des industries présentes sur le territoire, plus les retombées économiques indirectes seront importantes. |
| <b>Effets induits</b>      | Les effets induits surviennent quand les travailleurs touchés par le choc initial dépensent les revenus de production reçus en rémunération. Ainsi, les salaires et traitements ainsi que les revenus mixtes bruts sont dépensés en biens et services dans l'économie, et ces dépenses sont à l'origine d'un nouveau cycle de retombées. De nouveaux emplois sont nécessaires pour répondre à ce nouvel accroissement de la demande finale. Les revenus qui sont générés par ce choc sont à leur tour réinjectés dans l'économie sous forme d'achats de biens et services.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Emplois salariés</b>    | Les employés salariés sont les individus rémunérés pour leurs services par leur employeur. Ils peuvent être rémunérés à l'heure, à salaire fixe ou autre. Ces personnes peuvent travailler à plein temps, à temps partiel, de façon occasionnelle ou de façon temporaire, mais ne comprennent pas les travailleurs autonomes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Emplois soutenus</b>    | Les emplois soutenus sont issus de la demande de travail des secteurs d'activité qui doivent engager des employés dans leur processus de production afin de répondre à la demande de biens et services issue de la dépense initiale. Les emplois soutenus représentent la charge de travail annuelle utilisée par une industrie pour satisfaire la demande qui lui est adressée. Les emplois soutenus ne correspondent pas à des emplois créés puisqu'il s'agit d'un équivalent en ce qui concerne la charge de travail plutôt que d'une comptabilisation d'emplois.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# Définitions des termes utilisés dans l'étude (suite)

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Équivalent temps complet en année-personne (ETC)</b> | Une année-personne correspond à une personne travaillant un nombre d'heures normalement travaillées dans un secteur donné pendant une année. Ainsi, le nombre d'années-personnes permet de comptabiliser sur une base commune les travailleurs à temps plein, ceux qui font des heures supplémentaires, ceux qui travaillent à temps partiel et les employés saisonniers. Par exemple, pour un employé qui a travaillé durant trois mois pour un total de 600 heures, si les employés du secteur étudié ont des semaines de 40 heures sur une base régulière, l'équivalent temps plein associé à ce travailleur est : $600 \text{ h} / (52 \text{ sem.} \times 40 \text{ h/sem.}) = 0,29 \text{ année-personne}$ . |
| <b>Fuites</b>                                           | Les fuites font référence à la demande de biens et services qui ne génèrent pas d'activité additionnelle auprès des fournisseurs québécois. Elles sont principalement constituées des importations internationales, de l'utilisation de stock ou d'achats de biens usagés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Premiers fournisseurs</b>                            | Les premiers fournisseurs sont les fournisseurs immédiats ou les fournisseurs du secteur sollicité par la dépense initiale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Rénovations majeures</b>                             | Les rénovations majeures sont des améliorations et réparations qui donnent lieu à des dépenses d'immobilisations. Ce sont des travaux qui sortent de l'entretien régulier des immeubles. Les rénovations majeures visent à améliorer ou modifier l'immeuble (ex. : toiture, tuyauterie, isolation, fenestration, refaire une pièce, etc.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Revenus fiscaux bruts</b>                            | Les revenus fiscaux bruts représentent l'ensemble des revenus perçus par les gouvernements.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Taux de croissance annuel composé (TCAC)</b>         | Le TCAC est le taux de croissance annuel moyen d'un indicateur sur une période donnée. Il ne s'agit pas du taux de croissance réel, mais d'un taux de croissance moyen et constant pour la période donnée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

# Définitions des termes utilisés dans l'étude (suite)

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Produit intérieur brut (PIB)</b> | Le PIB est un indicateur qui mesure la valeur ajoutée associée aux biens et services produits par les agents économiques d'une région au cours d'une période donnée. Lorsqu'une société fabrique un produit ou fournit un service, elle est rarement l'artisane de tout ce qui compose le produit ou le service. Généralement, elle a acheté des matières premières et des produits semi-finis ou finis, en plus d'avoir obtenu les services d'autres entreprises (consommations intermédiaires) pour assurer sa propre production. Par ailleurs, d'un point de vue macroéconomique, que la valeur ajoutée soit directe ou indirecte, elle est essentiellement constituée du bénéfice brut d'exploitation (une variable économique qui s'apparente au BAIIA en comptabilité) et de la masse salariale. Enfin, comme le PIB est habituellement présenté comme un flux annuel de production, il n'est généralement pas opportun de présenter la somme du PIB d'une activité sur plusieurs années. |
| <b>Valeur ajoutée</b>               | La valeur ajoutée mesure la richesse créée par une activité économique. Elle est mesurée par la différence entre la valeur de la production et la valeur des biens et services consommés (consommation intermédiaire) pour créer cette production. En d'autres termes, il s'agit de l'apport d'un secteur au PIB.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



Objectif de l'étude

Mise en contexte

Portrait du marché locatif et des propriétaires

## **Retombées économiques et fiscales**

- Approche méthodologique
- **Portraits des dépenses**
- Résultats

Positionnement dans l'économie

Conclusion

Annexes



# Le Québec compte 163 119 propriétaires d'immeubles résidentiels locatifs

Au Québec, en 2025, on dénombrait 190 830 propriétaires immobiliers <sup>1</sup> dans le secteur des bailleurs de biens immobiliers

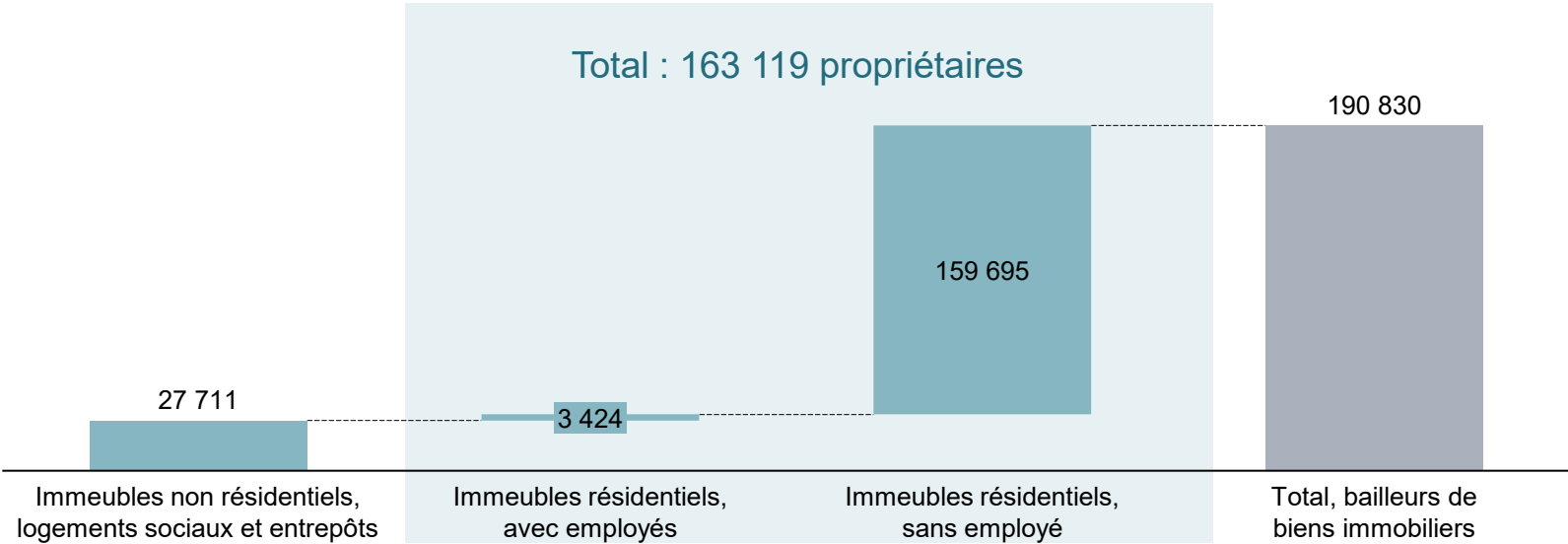
- Parmi ceux-ci, 14,5 % relevaient des bailleurs d'immeubles non résidentiels, de logements sociaux ou d'entrepôts.

Sur les 163 119 propriétaires restants, 3 424 étaient des propriétaires d'immeubles locatifs ayant des employés, tandis que 159 695 exploitaient leurs immeubles sans employés

- Cette dernière catégorie inclut notamment les propriétaires en nom propre percevant des revenus locatifs.

## Nombre d'établissements dans le secteur des bailleurs de biens immobiliers

Québec, 2025, en nombre d'établissements



1. Ce nombre est fondé sur la définition d'établissement de Statistique Canada et inclut les entreprises, les travailleurs autonomes et les propriétaires particuliers.



### Note sur les statistiques officielles

Les données de Statistique Canada couvrent l'ensemble des propriétaires tirant un revenu de location résidentiel

- Dans les comptes nationaux, ce type de revenu est considéré comme une activité de travailleur autonome dans le secteur commercial.

Cependant, l'agence statistique canadienne ne permet pas de différencier la part résidentielle commerciale de celle non commerciale au sein de cette catégorie.

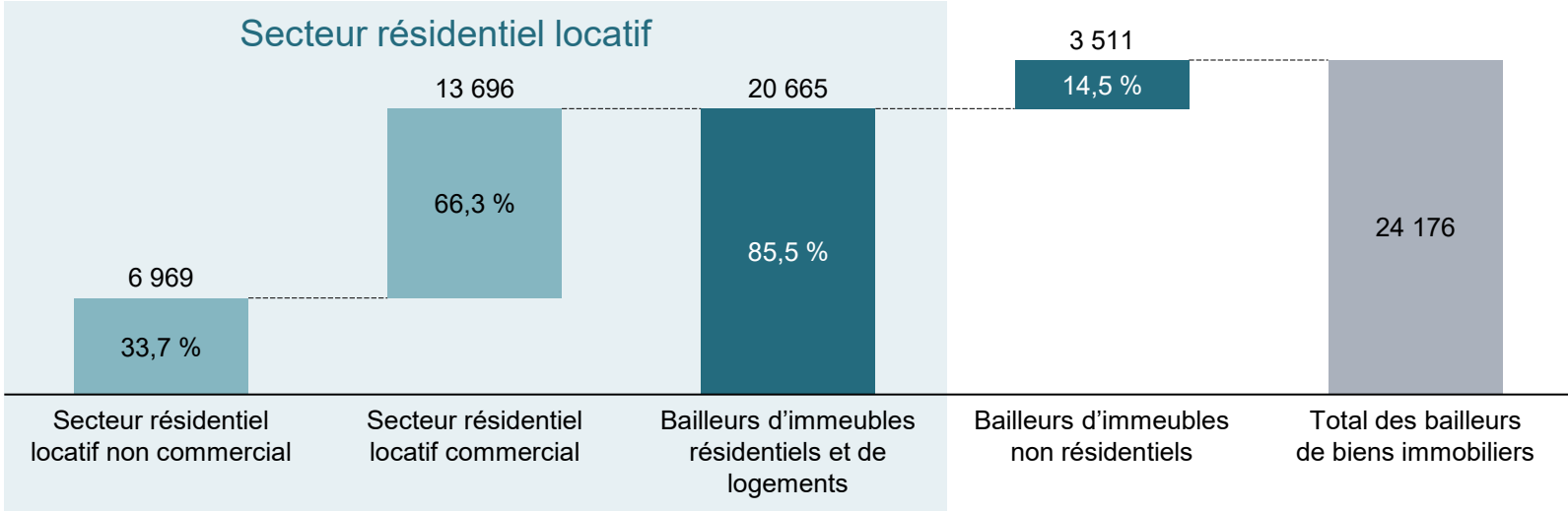
# Plus de 20 665 salariés travaillent dans le secteur résidentiel

Ce nombre représente 85,5 % des emplois présents dans le secteur des bailleurs de biens immobiliers, les autres 14,5 % appartenant à la partie non résidentielle du secteur

- Le secteur des immeubles de six logements et plus représente 66,3 % des 20 665 emplois du secteur résidentiel locatif, alors que le secteur des immeubles d’un à cinq logements en représente 33,7 %
- En combinant les secteurs résidentiels et non résidentiels, il est estimé que les bailleurs de biens immobiliers emploient 24 176 salariés au Québec.
- Comme le nombre d’emplois était indisponible pour le niveau de détail désiré, Aviséo a réalisé des estimations pour déterminer le nombre total d’emplois du secteur des bailleurs d’immeubles résidentiels et de logements, ainsi que la répartition de ces emplois au sein des immeubles de 1 à 5 logements et de 6 logements et plus.

## Nombre d’emplois générés par les bailleurs de biens immobiliers

Québec, 2025, en nombre et en %



# Les dépenses effectives de fonctionnement du secteur de l'immobilier résidentiel locatif s'élèvent à 12,7 G\$

Les dépenses effectives de fonctionnement font référence aux dépenses effectuées par le secteur. Ainsi, elles ne tiennent pas compte de la rentabilité ni des amortissements

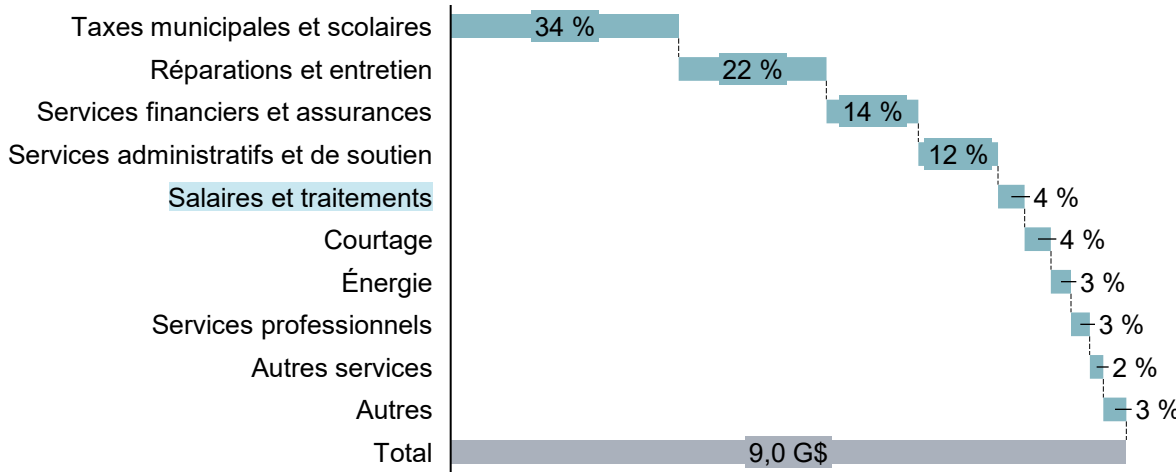
- Le secteur des immeubles de 1 à 5 logements génère des dépenses de fonctionnement de 9,0 G\$, alors que ces dépenses sont de 3,7 G\$ pour les immeubles de 6 logements et plus
- Le poste associé aux taxes municipales et scolaires constitue la principale dépense de ces deux secteurs, soit 34 % des dépenses du secteur des immeubles de 1 à 5 logements et 28 % du secteur des immeubles de 6 logements et plus.

Ces structures de dépenses indiquent que le secteur immobilier résidentiel locatif des immeubles de 6 logements et plus serait plus intensif en travail que le secteur des immeubles de 1 à 5 logements

- La composante «salaires et traitements», soit la rémunération du travail, ne représente que 4 % des dépenses effectives totales du secteur des immeubles de 1 à 5 logements, alors qu'elle représente 19 % des dépenses effectives dans le secteur des immeubles de 6 logements et plus.

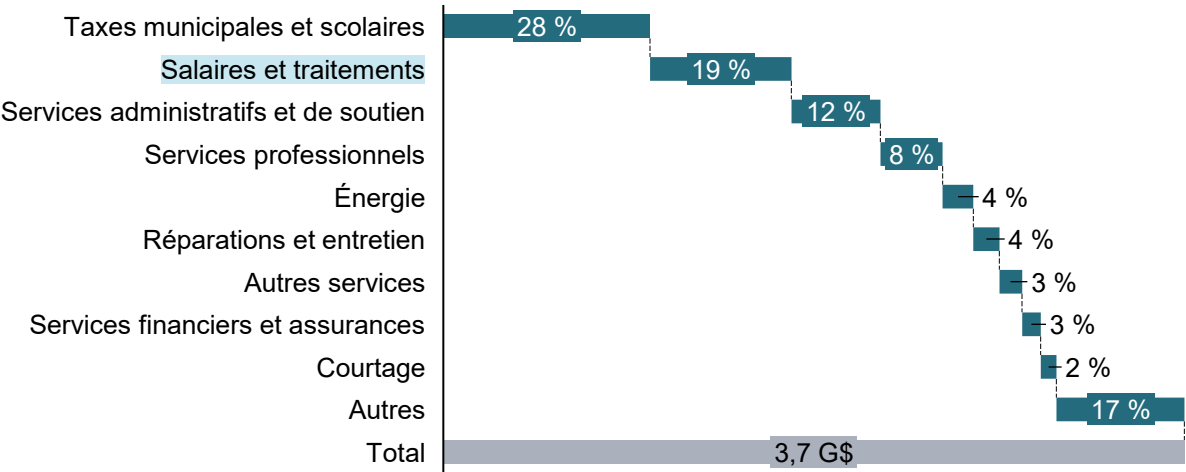
## Structure des dépenses effectives de fonctionnement du secteur des immeubles de 1 à 5 logements

Québec, 2025, en G\$ et répartition en %



## Structure des dépenses effectives de fonctionnement du secteur des immeubles de 6 logements et plus

Québec, 2025, en G\$ et répartition en %



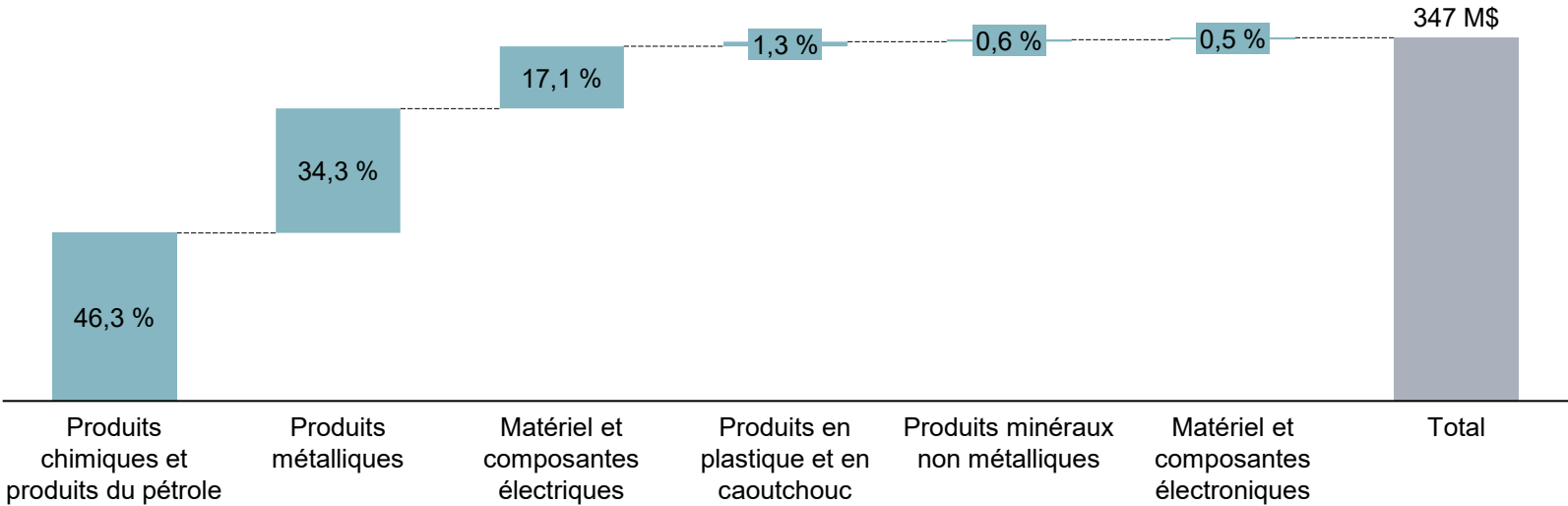
# Les propriétaires dépensent près de 350 M\$ pour les matériaux liés à l'entretien

La catégorie «autre» des dépenses effectives de fonctionnement du secteur immobilier résidentiel locatif comprend, entre autres, les dépenses effectuées par les propriétaires en divers types de matériaux dédiés à l'entretien et la rénovation régulière de leurs immeubles

- En 2025, les dépenses en matériaux sont estimées à 347 M\$
  - La majorité de ce montant est répartie entre des produits chimiques et pétroliers, des produits métalliques et du matériel électrique
  - De ce total, 46 % des dépenses (159 M\$) sont générées par le secteur des immeubles de 1 à 5 logements et 54 % par le secteur des immeubles de 6 logements et plus (188 M\$).

## Dépenses de fonctionnement en matériaux du secteur résidentiel locatif

Québec, 2025, en M\$ et répartition en %



Source : Tableaux ressources emplois, 2022; Analyse Aviseo Conseil, 2026.



## Exemples de produits appartenant à chaque catégorie

### Produits chimiques et produits du pétrole

- Peintures, revêtement, produits adhésifs, lubrifiants, mazout

### Produits métalliques

- Robinets, raccords de tuyauterie, attaches de métal

### Matériel électrique

- Câblage électrique, lampes et luminaires, petits appareils électriques

### Produits en plastique et caoutchouc

- Plastique rigide

### Minéraux non métalliques

- Verre et produits en verre

### Matériel électronique

- Matériel de transmission de données, circuits imprimés

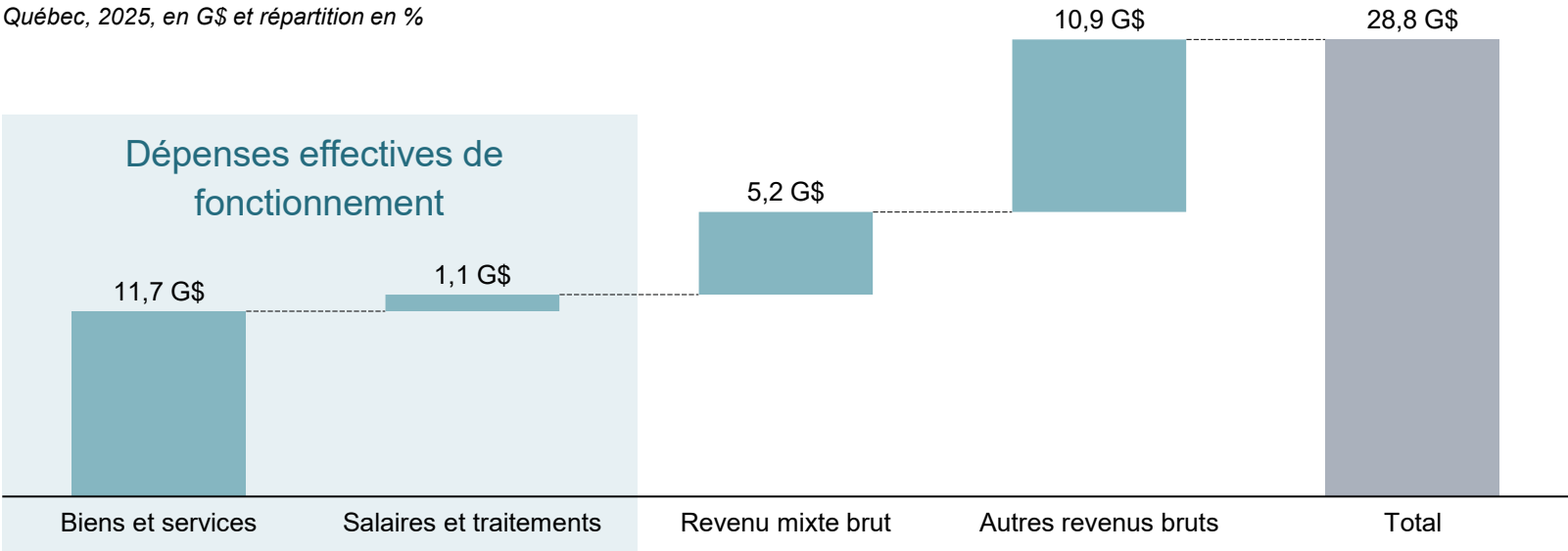
# Le chiffre d'affaires du secteur résidentiel locatif avoisine les 29 G\$

En ajoutant les revenus mixtes bruts et les autres revenus bruts aux dépenses effectives de fonctionnement, on obtient un chiffre d'affaires total qui se chiffre à 28,8 G\$

- Les dépenses effectives de fonctionnement représentent environ 44,2 % des dépenses totales
- La structure de dépense permet de mettre en lumière que le secteur de l’immobilier résidentiel locatif en est un intensif en capital alors que la composante travail ne représente que 3,7 % de la structure totale
  - Le secteur des immeubles de 6 logements et plus est toutefois plus intensif en travail que le secteur des immeubles de 1 à 5 logements. La composante du travail représentant 8,5 % de sa structure totale, contre 1,7 % pour le secteur des immeubles de 1 à 5 logements
- Le secteur des immeubles de 1 à 5 logements génère un peu plus de 70 % du chiffre d'affaires, avec un total de 20,6 G\$.

## Structure du chiffre d'affaires total

Québec, 2025, en G\$ et répartition en %



Source : Statistique Canada; Analyse Aviseo Conseil, 2026.

## Définitions des composantes

### Salaires et traitements avant impôt

Correspondent à la rémunération brute que les salariés touchent.

### Revenu mixte brut

Désigne le revenu des propriétaires des entreprises non constituées en société (entreprises individuelles). Le terme «mixte» fait référence autant à la rémunération du travail pour le propriétaire qu’à la rémunération du capital de l’entreprise.

### Autres revenus bruts avant impôt

Aussi appelés « autres excédents d’exploitation », les autres revenus bruts avant impôt représentent le revenu des sociétés et des entreprises (sauf celui des entreprises non constituées en société), la rémunération du capital (amortissement, épuisement et dépréciation du matériel et des bâtiments), les intérêts divers ainsi que les autres frais (charges patronales, avantages sociaux, etc.).

# Les investissements en rénovations résidentielles locatives sont estimés à 9,9 G\$ en 2025

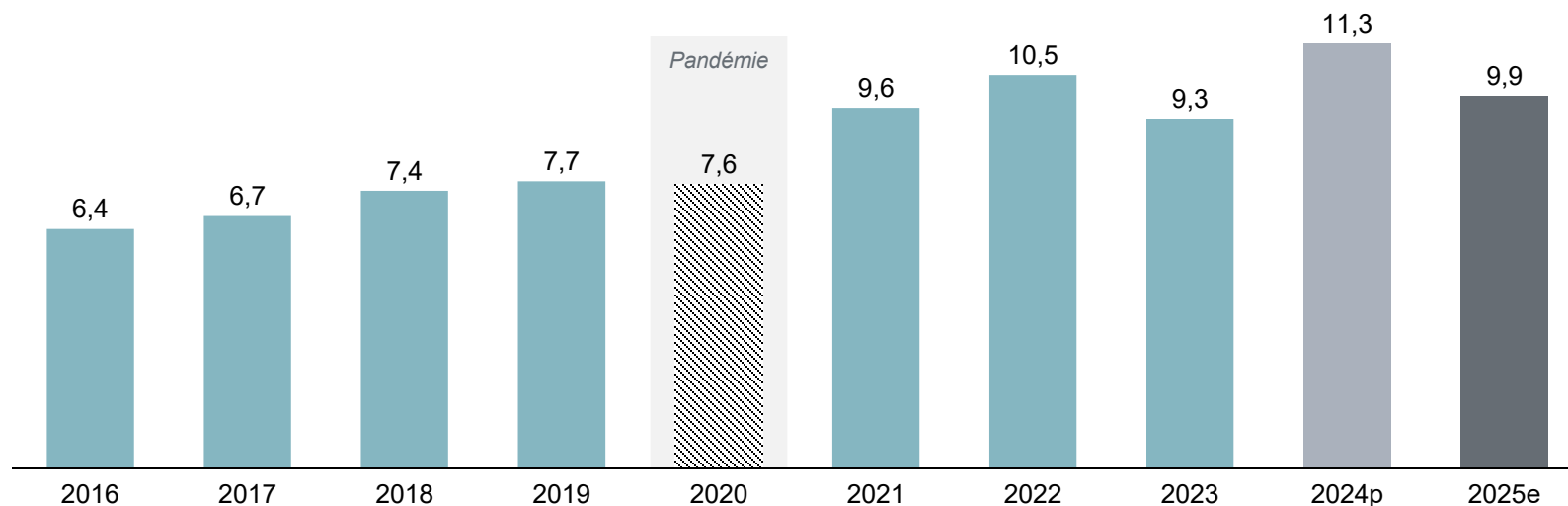
Entre 2016 et 2025, Statistique Canada estime que les dépenses annuelles en rénovation ont augmenté de 3,5 G\$ dans le secteur résidentiel locatif

- Cela correspond à une hausse des investissements en rénovations résidentielles locatives de 55 % en dix ans.

Selon les données de 2023, les investissements en rénovation dans les immeubles résidentiels locatifs représentent près de 30 % des dépenses en construction et rénovation résidentielles au Québec.

## Évolution des dépenses d'investissement en rénovations résidentielles locatives

Québec, 2016 à 2025e, en G\$



p : prévision de l'ISQ. e : estimation Avisaio.

Sources : Statistique Canada, 2025; Institut de la statistique du Québec, 2025; Analyse Avisaio Conseil, 2026.



## Valeur pour les retombées

Comme les données de 2024 sont provisoires, pour les fins des calculs de retombées économiques ce sont les investissements en rénovations de 2023, ajustés à l'inflation, qui sont utilisés pour estimer les dépenses de 2025

Les données utilisées excluent les investissements en construction



Les dépenses d'immobilisation dans ce rapport excluent les nouvelles constructions résidentielles.

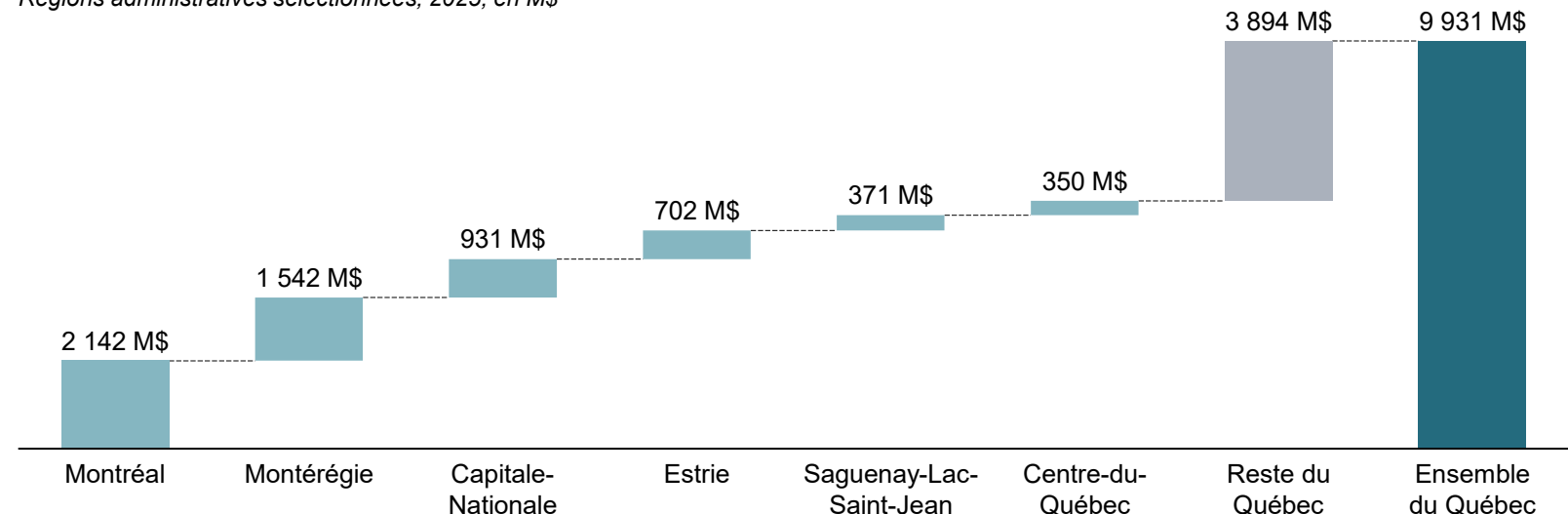
# La répartition des dépenses d'investissement en rénovations majeures reflète les réalités régionales de l'immobilier résidentiel locatif

À l'instar de la distribution des immeubles locatifs, la majorité des investissements en rénovations majeures sont concentrés dans six régions :

- Il s'agit des régions de Montréal, de la Montérégie, de la Capitale-Nationale, de l'Estrie, du Saguenay–Lac-Saint-Jean et du Centre-du-Québec
- La région de Montréal arrive au premier rang avec plus de 2 G\$ en investissements de rénovation majeure dans les immeubles résidentiels locatifs pour une année type.

## Dépenses d'investissement en rénovation d'immeubles locatifs selon la région

Régions administratives sélectionnées, 2025, en M\$



Source : Rôle d'évaluation foncière, 2025; Tableaux ressources emplois, 2022; Analyse Aviséo Conseil, 2026.

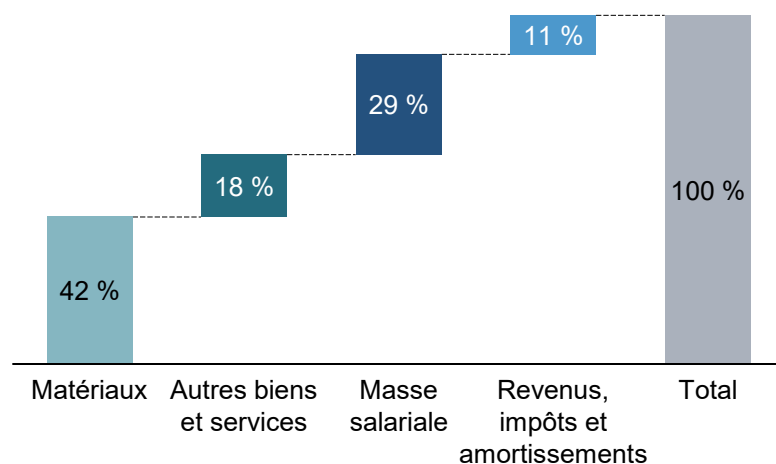
# Les investissements en rénovation se répartissent entre matériaux et salaires

Les dépenses de fonctionnement des entrepreneurs qui effectuent les rénovations majeures sont composées à 42 % de dépenses en matériaux et à 29 % de salaires <sup>1</sup>

- Des 9,9 G\$ investis en rénovations majeures dans les immeubles résidentiels locatifs par les propriétaires en 2025, il est estimé que 4,2 G\$ ont servi à payer les matériaux et 2,9 G\$ à payer le salaire de la main-d'œuvre des entrepreneurs en rénovation <sup>2</sup>.

## Structure des dépenses du secteur de la construction résidentielle

Québec, 2025, répartition en %

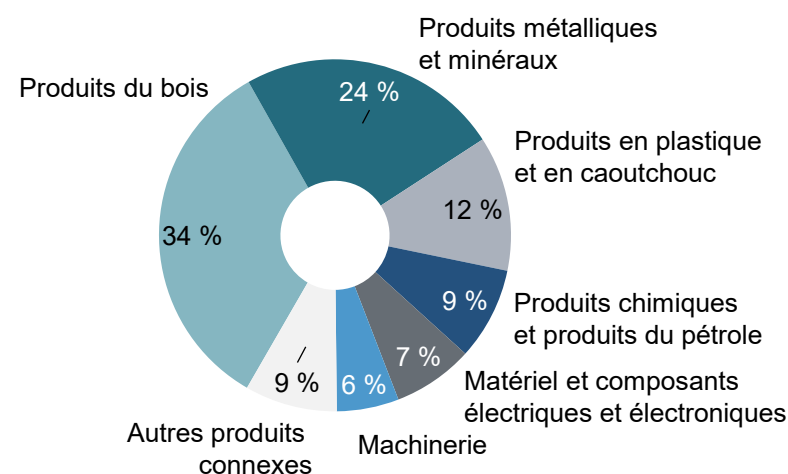


Le tiers des dépenses en matériaux liées à la rénovation d'immeubles résidentiels locatifs par ces entrepreneurs concerne l'achat de produits du bois.

- Celles-ci sont suivies des produits métalliques et minéraux (24 %) et des produits en plastique et en caoutchouc (12 %).

## Répartition des dépenses d'investissement en matériaux de rénovations majeures

Québec, 2025, répartition en %



## Rappel

Depuis 2017, l'indice des prix de la rénovation a augmenté de +49 %, contre +31 % pour les salaires du secteur de la construction

- Cette dynamique indique un recul relatif du poids des salaires dans les coûts totaux de la rénovation, les pressions provenant davantage des matériaux, un levier sur lequel l'action publique est limitée

## Exemples de produits

- **Produits du bois** : Bois d'œuvre, contreplaqués, montants en bois, portes et fenêtres en bois
- **Machinerie** : Appareils de chauffage et de climatisation, pompes et compresseurs

1. Selon les données de Statistique Canada. 2. Ces données représentent uniquement des approximations et doivent être considérées avec précaution.

Sources : Tableaux ressources emplois, 2022; Analyse Aviseo Conseil, 2026.



Objectif de l'étude

Mise en contexte

Portrait du marché locatif et des propriétaires

## **Retombées économiques et fiscales**

- Approche méthodologique
- Portraits des dépenses
- **Résultats**

Positionnement dans l'économie

Conclusion

Annexes



# Une contribution économique de plus de 32,1 G\$ pour l'économie du Québec

Les pages suivantes présentent le détail des retombées économiques découlant des dépenses d'investissement et des dépenses de fonctionnement du secteur de l'immobilier résidentiel locatif au Québec.

## Sommaire des retombées économiques et fiscales <sup>1</sup>

Québec, 2025, en millions \$, en ETC<sup>2</sup>

|   |                                                                   | Dépenses d'investissement — CAPEX |                      |                |                    | Dépenses de fonctionnement — OPEX |                      |                 |                    | Total                |                |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------|--------------------|----------------------|----------------|
|                                                                                    |                                                                   | Retombées directes                | Retombées indirectes | S-Total        | Retombées induites | Retombées directes                | Retombées indirectes | S-Total         | Retombées induites | Excluant les induits |                |
|    | <b>PIB</b><br><i>(millions \$)</i>                                | 3 650,9                           | 2 445,0              | <b>6 095,9</b> | 1 347,0            | 17 014,6                          | 8 969,3              | <b>25 983,9</b> | 2 010,8            | <b>32 079,8</b>      |                |
|    | <b>Emplois salariés</b><br><i>(ETC)</i>                           | 27 901                            | 19 688               | <b>47 589</b>  | 9 665              | 20 665                            | 66 649               | <b>87 314</b>   | 13 757             | <b>134 903</b>       |                |
|  | <b>Revenus fiscaux bruts <sup>3</sup></b><br><i>(millions \$)</i> | <b>Qc</b>                         | 1 362,4              | 361,5          | <b>1 723,9</b>     | 313,1                             | 418,6                | 1 303,5         | <b>1 722,2</b>     | 476,6                | <b>3 446,1</b> |
|                                                                                    | <b>Can.</b>                                                       | 534,0                             | 121,7                | <b>655,7</b>   | 129,1              | 207,0                             | 379,9                | <b>586,9</b>    | 199,1              | <b>1 242,6</b>       |                |

<sup>1</sup> L'arrondissement des nombres peut expliquer l'écart entre la somme des éléments et le total présenté.  
<sup>2</sup> Emplois en équivalent temps complet. <sup>3</sup> Incluant la parafiscalité et excluant l'impôt sur le revenu des sociétés.  
Source : Analyse Aviséo Conseil selon les estimations du modèle intersectoriel de l'ISQ, 2026.



**Retombées des dépenses  
d'investissement en  
rénovations majeures des  
propriétaires de logements  
locatifs**

## RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ET FISCALES

# Les dépenses d'investissement génèrent 6 096 M\$ en valeur ajoutée et permettent de soutenir 47 589 salariés au Québec

Les acteurs de l'immobilier résidentiel locatif dépensent 9,9 G\$ annuellement en immobilisation

- La composante salaires et traitements représente 56 % de la valeur ajoutée générée, soit 3,4 G\$
- Ainsi, les emplois soutenus par les activités d'investissement en rénovations majeures (excluant les constructions neuves) du secteur de l'immobilier résidentiel locatif peuvent compter sur un salaire moyen de près de 72 000 \$
- La majorité des emplois soutenus (61 %) se trouve **directement dans le secteur de la construction et de la rénovation résidentielles**.

Les différents paliers de gouvernement bénéficient également des activités d'investissement du secteur

- Le gouvernement du Québec a perçu 1 038,6 M\$ en revenus fiscaux, dont 700,9 M\$ provenant des taxes de vente (TVQ)
  - À ce montant s'ajoutent 36,5 M\$ en taxes spécifiques et 301,2 M\$ en impôts sur les salaires
- Quant au gouvernement fédéral, il a perçu 561,9 M\$ en revenus fiscaux. La très forte majorité (335,0 M\$) provient des taxes de vente (TPS).



**9 931,2 M\$**  
Dépenses totales  
d'investissement



**6 095,9 M\$**  
En valeur ajoutée  
dont 3 650,9 M\$ en  
contribution  
économique directe



**47 589 ETC**  
Emplois salariés  
ETC soutenus dont  
27 901 emplois  
directs



**1 038,6 M\$**  
En revenus fiscaux  
pour le  
gouvernement du  
Québec auxquels on  
peut ajouter  
685,3 M\$ en  
parafiscalité



**561,9 M\$**  
En revenus fiscaux  
pour le gouver-  
nement du Canada  
en plus de 93,8 M\$  
en parafiscalité

**Retombées des dépenses de  
fonctionnement des  
propriétaires de logements  
locatifs**



## RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ET FISCALES

# Les activités du secteur immobilier résidentiel locatif soutiennent 26,0 G\$ en valeur ajoutée

Les retombées économiques directes représentent 65 % de la valeur ajoutée générée, soit 17,0 G\$

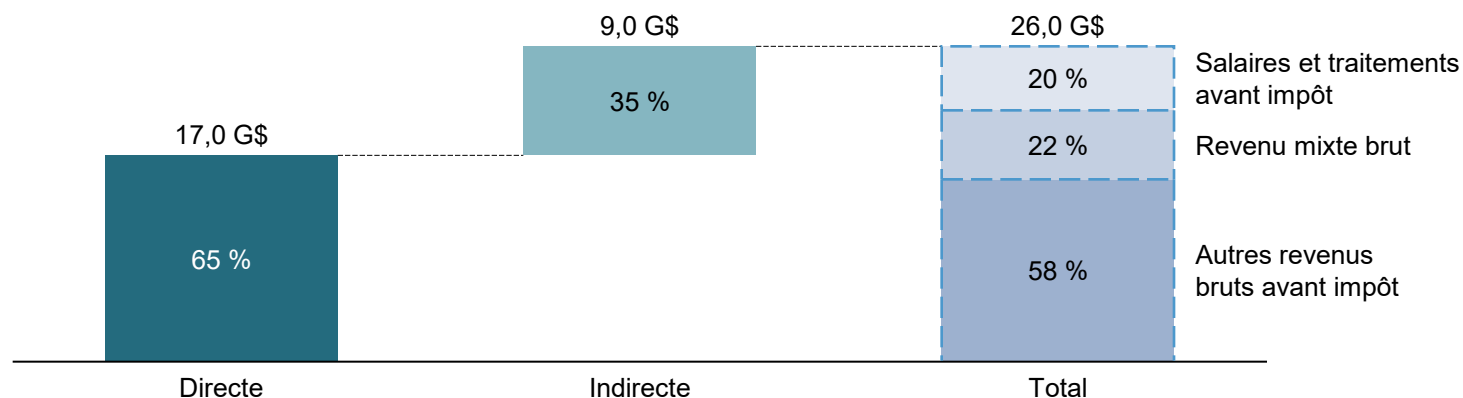
- Outre ses retombées directes, l'immobilier résidentiel locatif permet de soutenir de l'activité économique chez ses fournisseurs via l'achat de biens et services
- Il est estimé que 9,0 G\$ en valeur ajoutée sont soutenus par les premiers fournisseurs et les autres fournisseurs.

Globalement, la majorité de la valeur ajoutée générée se retrouve sous forme de revenus bruts avant impôt

- La composante «salaires et traitements avant impôt» représente 21 %, soit environ 5,4 G\$.

## Valeur ajoutée générée et ventilation par principales composantes

Québec, 2025, en M\$, en %



## RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ET FISCALES

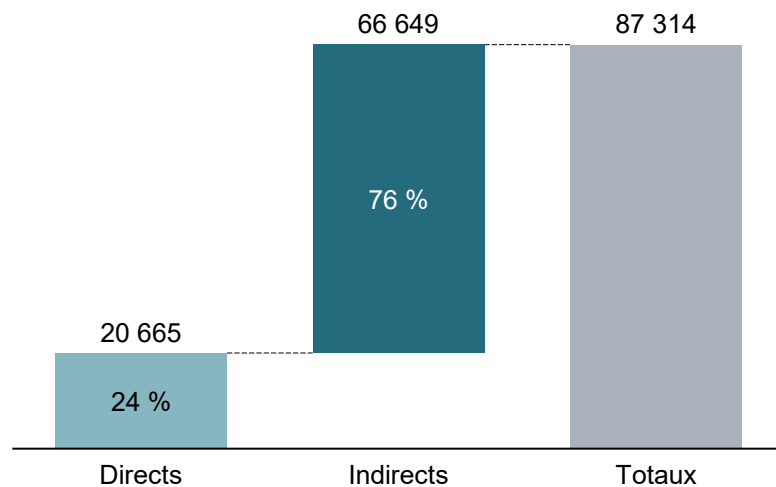
# Un total de 87 314 emplois salariés ETC sont soutenus par les activités du secteur de l'immobilier résidentiel locatif

Une proportion de 24 % (20 665) des emplois salariés soutenus par les activités de fonctionnement est composée d'emplois directs, c'est-à-dire des travailleurs des entreprises du secteur

- Les activités du secteur permettent également de soutenir près de 67 000 emplois indirects auprès de ses différents fournisseurs.

## Emplois soutenus

Québec, 2025, en nombre d'emplois et en %

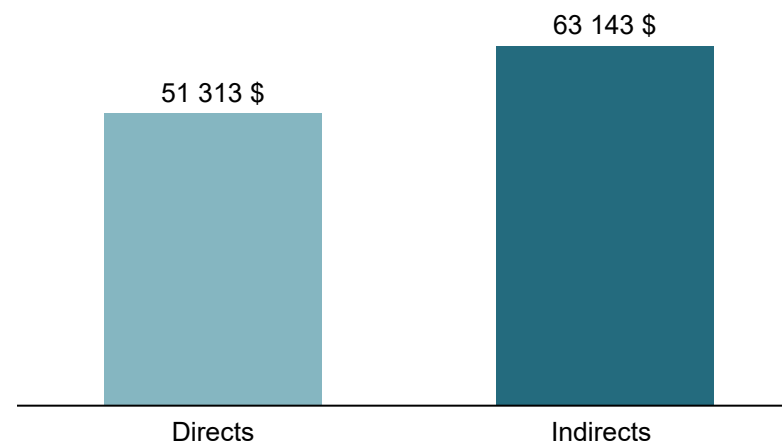


Le salaire moyen des travailleurs salariés du secteur résidentiel locatif est de 51 313 \$

- Celle des emplois indirects se situe plutôt dans les environs de 63 143 \$, ce qui donne une rémunération moyenne de 60 343 \$ pour les salariés soutenus par le secteur en 2025
- Il s'agit d'une rémunération annuelle inférieure à la moyenne au Québec.

## Salaire moyen <sup>1</sup> des emplois soutenus

Québec, 2025, en \$



<sup>1</sup> Le salaire moyen est calculé sur la base du nombre de salariés soutenus, excluant les autres travailleurs.

Sources : Statistique Canada; Institut de la statistique du Québec, 2026;  
Analyse Aiseo Conseil selon les estimations du modèle intersectoriel de l'ISQ, 2026.

## Définitions des emplois

### Emplois directs

Correspondent aux emplois du secteur immobilier résidentiel locatif.

### Emplois indirects

Désignent les emplois soutenus chez les fournisseurs afin de répondre à la demande de biens et services issue du secteur immobilier résidentiel locatif.

## RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ET FISCALES

# Des revenus fiscaux de 754,7 M\$ pour le gouvernement du Québec et de 434,1 M\$ pour le gouvernement fédéral

Le gouvernement du Québec peut compter sur des revenus fiscaux directs qui s'élèvent à 230,3 M\$, soit 31 % des revenus fiscaux totaux

- De ce montant, 66,1 M\$ proviennent de l'impôt sur le revenu des particuliers et 164,2 M\$ sont sous forme de taxes de vente et spécifiques
- Les revenus fiscaux indirects se chiffrent à 524,4 M\$ par an pour le gouvernement du Québec, dont la forte majorité provient de l'impôt sur le revenu des particuliers (336,8 M\$)
- Le gouvernement du Québec peut également compter sur près de 1,0 G\$ en parafiscalité.

De son côté, le gouvernement fédéral bénéficie de revenus fiscaux se chiffrant à 434,1 M\$, dont 173,7 M\$ en revenus fiscaux directs

- La forte majorité des revenus fiscaux directs (77 %) proviennent des taxes de vente, des droits d'accise et des droits de douane
- Les revenus découlant de la parafiscalité s'élèvent à 152,8 M\$ pour le gouvernement fédéral.

## Revenus fiscaux bruts et parafiscaux <sup>1</sup>

Gouvernements du Québec et du Canada, année type, en M\$

|                                      | Québec       |                |                | Canada       |              |              |
|--------------------------------------|--------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
|                                      | Directs      | Indirects      | Totaux         | Directs      | Indirects    | Totaux       |
| Impôt sur le revenu des particuliers | 66,1         | 336,8          | 402,9          | 40,4         | 225,1        | 265,5        |
| Taxe de vente et taxes spécifiques   | 164,2        | 187,6          | 351,8          | 133,3        | 35,3         | 168,6        |
| Impôt sur le revenu des sociétés     | n.d.         | n.d.           | n.d.           | n.d.         | n.d.         | n.d.         |
| Sous-total                           | 230,3        | 524,4          | 754,7          | 173,7        | 260,4        | 434,1        |
| Parafiscalité                        | 188,4        | 779,1          | 967,5          | 33,3         | 119,5        | 152,8        |
| <b>Total</b>                         | <b>418,6</b> | <b>1 303,5</b> | <b>1 722,2</b> | <b>207,0</b> | <b>379,9</b> | <b>586,9</b> |



### L'impôt sur le revenu des sociétés

L'évaluation des revenus pour le gouvernement du Québec et du Canada doit être considérée comme minimale, car elle ne tient pas compte de l'impôt sur le revenu des sociétés déboursé par les entreprises du secteur de l'immobilier résidentiel locatif. L'impôt sur le revenu des sociétés est tributaire de la profitabilité des entreprises. Les modèles de retombées économiques, tels que celui de l'ISQ, ne l'estiment pas.

<sup>1</sup> L'arrondissement des nombres peut expliquer l'écart entre la somme des éléments et le total présenté.

Source : Analyse Aviséo Conseil selon les estimations du modèle de l'Institut de la statistique du Québec, 2026.

## RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ET FISCALES

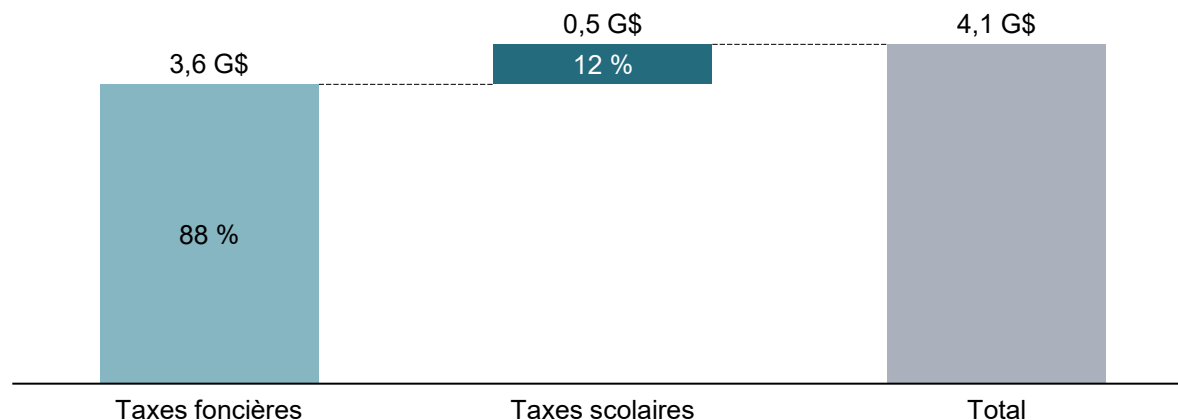
# Des revenus pour les administrations municipales estimés à 4,1 G\$ en 2025

La valeur imposable du parc immobilier résidentiel locatif s'élevait à 631,4 G\$ en 2025, engendrant des revenus majeurs pour les municipalités du Québec

- Les taxes scolaires sur les immeubles résidentiels locatifs s'élevaient à 480 M\$
  - Le taux de taxation scolaire en 2025 est de 0,084 23 \$ par 100 \$ d'évaluation foncière, dont les premiers 25 000 \$ sont exemptés de la taxe.
- Les taxes foncières récoltées sur les immeubles résidentiels locatifs en 2025 s'élevaient à une valeur de 3,6 G\$ pour l'ensemble du Québec, dont 2,7 G\$ proviennent des immeubles résidentiels non commerciaux et 0,9 G\$ des immeubles résidentiels commerciaux
  - Ce montant est obtenu en multipliant la valeur imposable du parc immobilier résidentiel locatif de chaque municipalité par les taux de taxation foncière résidentielle de celles-ci.
  - Ce montant est vraisemblablement très près de la valeur réelle collectée par l'ensemble des municipalités, comme moins de 1 % du total provient d'estimations.

## Revenus de taxation des administrations municipales

Québec, 2025e, en G\$ et en %



## Estimation des revenus de taxation foncière

Pour 78 des 1 136 municipalités du Québec, les données des rapports financiers prévisionnels n'étaient pas disponibles pour l'année 2025

- Pour estimer les revenus de taxe foncière de ces municipalités, les taux de taxation de 2024 ont été utilisés, afin de se rapprocher le plus près possible du montant réel.

Notons que ces 78 municipalités génèrent ensemble moins de 1 % du total des revenus fonciers résidentiels locatifs perçus au Québec

- En moyenne, chacune de ces municipalités perçoit moins de 500 000 \$ en revenus de taxes foncières sur des immeubles résidentiels locatifs.



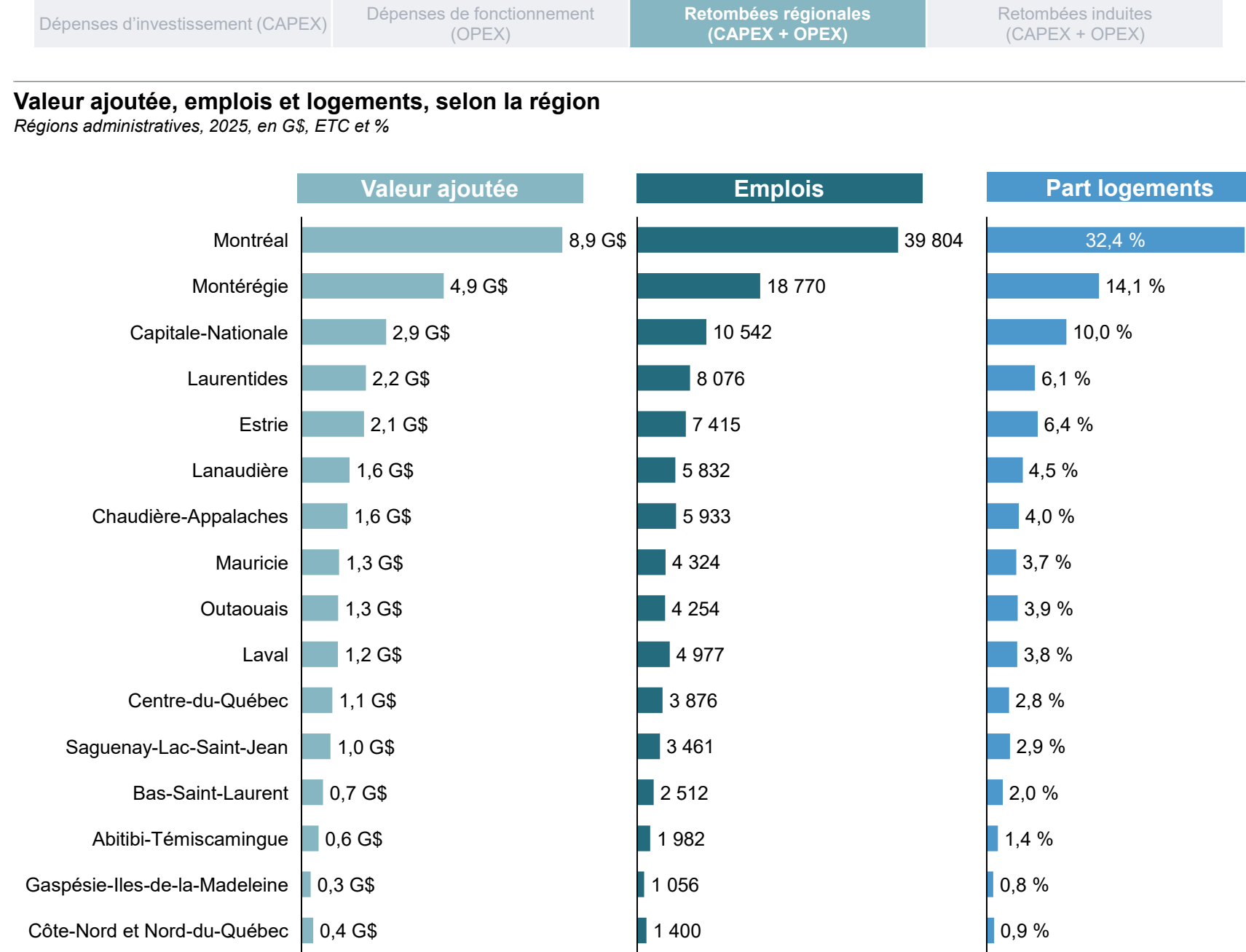
**Retombées régionales des  
dépenses d'investissement et  
de fonctionnement des  
propriétaires de logements  
locatifs**

# Les retombées régionales reflètent la distribution de l'offre

Des 32,1 G\$ en valeur ajoutée soutenus par le secteur immobilier résidentiel locatif du Québec, plus du quart (27 %) proviennent de la région de Montréal.

Par ailleurs, la région de Montréal regroupe 31 % des emplois directs et indirects soutenus par le secteur

- Les retombées induites par région administrative ne sont pas disponibles.



Sources : Analyse Aviséo Conseil selon les estimations du modèle de l'Institut de la statistique du Québec; Modèle IRQ d'Aviséo Conseil, 2026.

A woman with blonde hair tied in a bun is shown in profile, facing left. She is wearing a striped collared shirt under a light-colored, patterned jacket. She is holding a dark-colored bottle in her left hand and using her right hand to scan a barcode on the bottle with a handheld scanner. The background is blurred, showing what appears to be a retail or warehouse environment with shelves and bright lighting. The entire image has a blueish-teal color cast.

**Retombées induites liées aux  
salaires d'emploi résultant  
des dépenses des  
propriétaires de logements  
locatifs**

## RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ET FISCALES

# Les emplois soutenus par les activités de fonctionnement et d'investissement génèrent des effets induits <sup>1</sup> de 3,4 G\$ en PIB

Au total, l'immobilier résidentiel locatif soutient 3 358 M\$ en valeur ajoutée induite

- Par leurs dépenses de consommation, les travailleurs du secteur génèrent 1 609 M\$ en valeur ajoutée induite
- Le résiduel est issu des dépenses réalisées par les emplois indirects soutenus par les dépenses de fonctionnement et les investissements.

En plus de la valeur ajoutée induite, les activités de l'immobilier résidentiel locatif au Québec soutiennent 23 422 emplois salariés induits

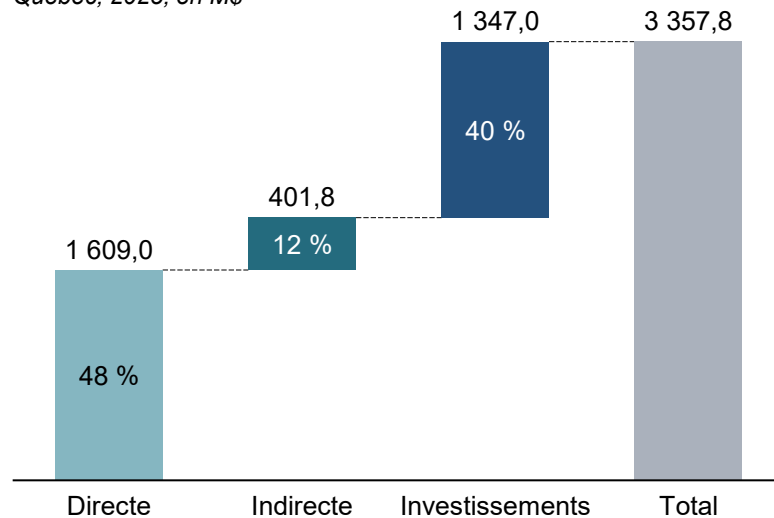
- Les emplois induits soutenus découlant des emplois directs représentent 49 % du total
- Pour chaque emploi direct soutenu par le secteur, il est estimé que 0,2 emploi induit est soutenu.

De plus, les activités du secteur de l'immobilier résidentiel locatif permettent au gouvernement du Québec et du Canada de percevoir des retombées fiscales induites estimées à un minimum de 568 M\$ pour le Québec et 292,6 M\$ pour le Canada

- La forte majorité des retombées fiscales induites est composée de la taxe de vente et des taxes spécifiques.

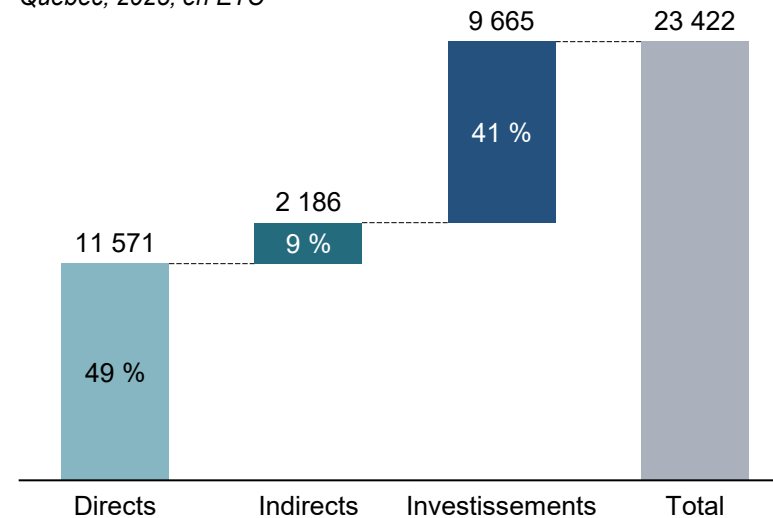
## Valeur ajoutée induite

Québec, 2025, en M\$



## Emplois induits soutenus

Québec, 2025, en ETC



## Revenus fiscaux induits

Québec, 2025, en M\$

|                                      | Québec       | Canada       |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Impôt sur le revenu des particuliers | 88,5         | 58,5         |
| Taxe de vente et taxes spécifiques   | 479,5        | 234,1        |
| <b>Sous-total</b>                    | <b>568,0</b> | <b>292,6</b> |
| Parafiscalité                        | 221,7        | 35,6         |
| <b>Total</b>                         | <b>789,7</b> | <b>328,2</b> |

1. Les effets induits découlent de l'activité économique des dépenses de consommation des emplois directs et indirects soutenus

Sources : Analyse Aviseo Conseil selon les coefficients de l'Institut de la statistique du Québec, 2026.



Objectif de l'étude

Mise en contexte

Portrait du marché locatif et des propriétaires

Retombées économiques et fiscales

## **Positionnement dans l'économie**

- **Logements intermédiaires**
- Politiques publiques
- Arbitrage économique entre location et propriété

Conclusion

Annexes



# Les immeubles locatifs jouent un rôle central dans l’habitation au Québec

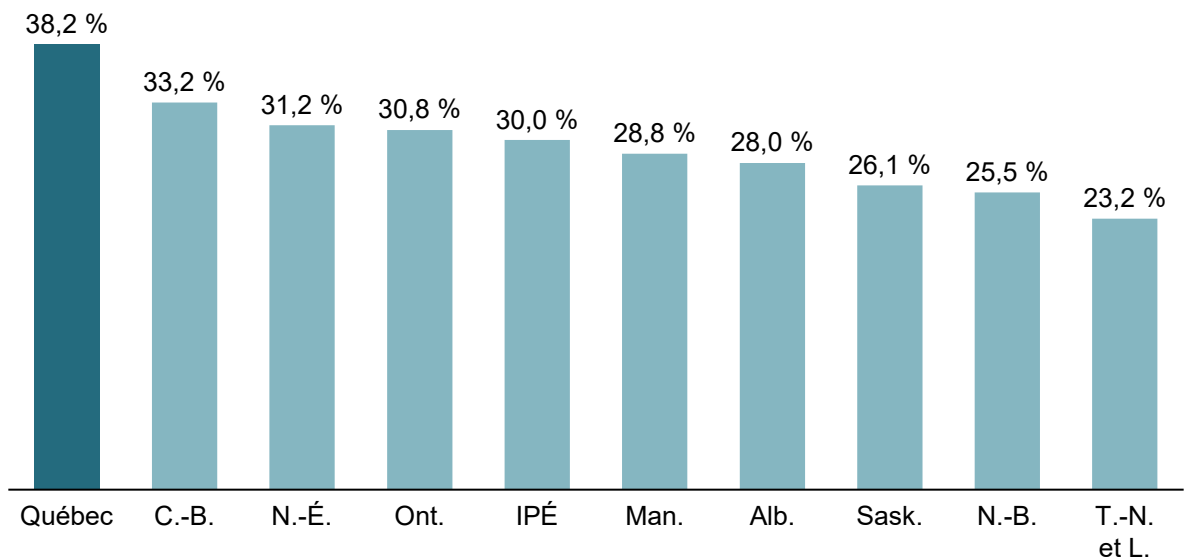
Le Québec compte une plus grande proportion de locataires que celle observée dans les autres états fédérés canadiens, avec 38,2 % des ménages

- En comparaison, ce ratio est de 30,8 % en Ontario et 33,2 % en Colombie-Britannique.

La popularité du mode locatif au Québec est comparable à celle observée dans plusieurs pays européens, notamment en Suède (35 %), au Luxembourg (37 %), en France (39 %) et au Danemark (39 %).

## Proportion de ménages locataires

Québec et Canada, 2021, en %

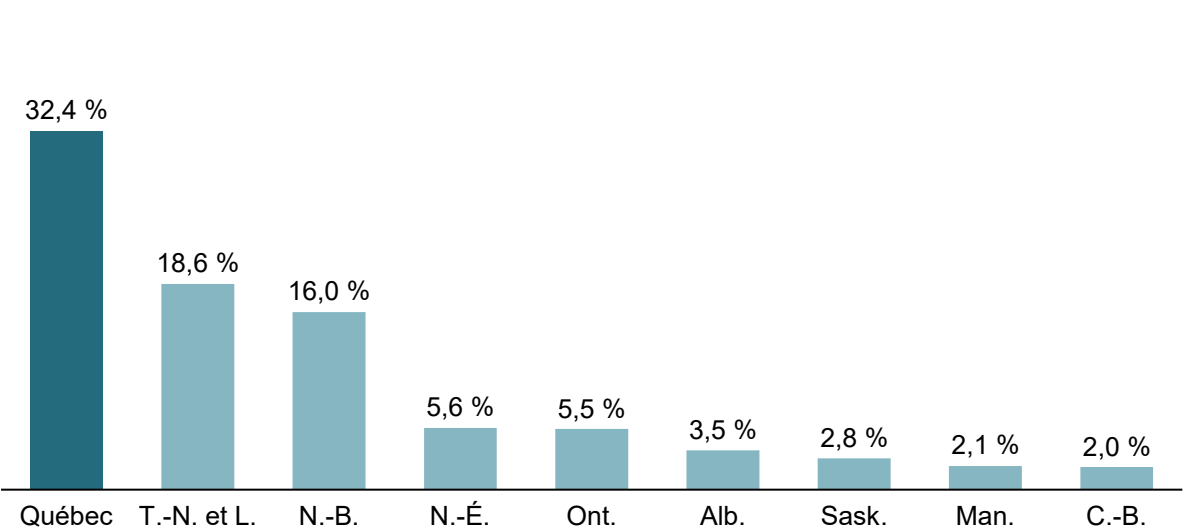


Le Québec possède également la plus grande part de logements dans de petits immeubles locatifs, dit «intermédiaire» comparativement au reste du Canada

- 32,4 % des logements au Québec se situent dans des **immeubles de 3 à 5 logements**, alors que la moyenne canadienne se situe plutôt à 9,8 %
  - Ce ratio est sous la barre des 5 % dans l’ouest du Canada
- 80 % de tous les logements intermédiaires du Canada sont situés au Québec.
- Ces bâtiments de taille intermédiaire appartiennent principalement à des propriétaires privés plutôt qu’à des fonds immobiliers ou des groupes privés.

## Proportion de logements intermédiaires

Québec et Canada, 2023, en %



# En dehors de Montréal, la part des petits immeubles demeure modeste

Le logement intermédiaire (2 à 5 logements) représente 43,6 % des immeubles résidentiels locatifs dans la région de Montréal

- Cette spécificité fait de la ville de Montréal l’une des régions avec la plus grande proportion de logements intermédiaires au Canada.

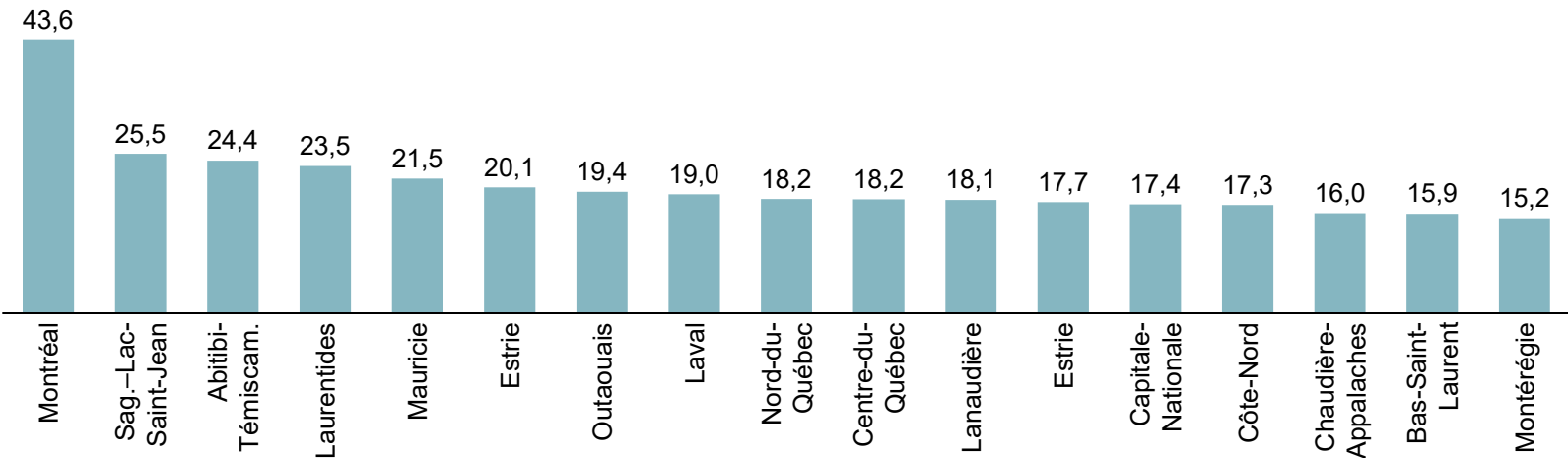
Les autres régions du Québec voient une plus faible proportion de ces immeubles

- En particulier, la Montérégie arrive en dernier avec 15,2 % de son parc immobilier locatif alors qu’elle est au 2<sup>e</sup> rang pour le nombre de logements locatifs au Québec.

Dans un contexte de rareté de logements, particulièrement marqué dans plusieurs régions, il manque des formes d’habitation intermédiaires capables d’augmenter l’offre de logements.

## Part du logement intermédiaire par région

Québec, 2025, en % des immeubles résidentiels locatifs



Source : Rôle d’évaluation foncière, 2025; Analyse Aviseo Conseil, 2026.

## L’importance de soutenir le marché intermédiaire au Québec

L’absence de logement intermédiaire (ou «*missing middle*») désigne la rareté de logements de densité moyenne entre deux formes dominantes du marché immobilier nord-américain :

- la maison unifamiliale isolée
- les immeubles d’appartements de moyenne ou grande hauteur.

Rappelons que le modèle québécois d’habitation compte sur une offre importante de logement intermédiaire.



Compte tenu de cette particularité propre et spécifique au marché québécois, il est essentiel que les politiques publiques en tiennent compte.

# Une plus grande offre de logements locatifs peut augmenter l'abordabilité

D'après la SCHL, la construction de logements résidentiels contribue à améliorer l'abordabilité grâce à l'**effet de filtrage**.

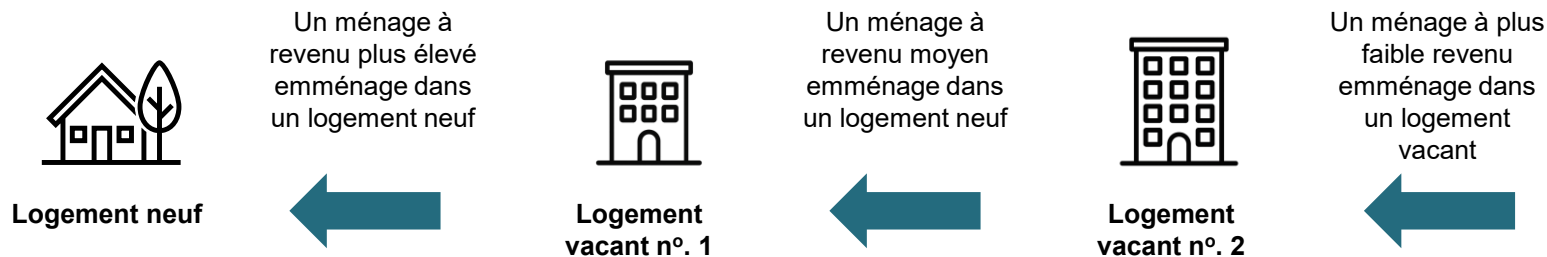
Cet effet désigne le processus par lequel des logements auparavant occupés par des ménages à revenus élevés deviennent progressivement accessibles à des ménages à revenus plus modestes, à mesure que de nouvelles habitations sont ajoutées

- Ce phénomène peut prendre entre 2 et 5 ans pour se manifester pleinement. L'effet est particulièrement efficace lorsque les nouveaux logements sont variés, notamment avec des habitations à coût moyen, ce qui favorise un meilleur équilibre, réduit les risques d'exclusion et encourage le dynamisme économique local.

Une étude du *W.E. Upjohn Institute* démontre également que la construction de logements abordables libère des unités dans les quartiers à faible revenu, atténuant ainsi la pression sur la demande des ménages à plus faibles revenus.

## Effet de filtrage

Canada, 2024, Stimulation des chaînes d'occupation par les logements neufs selon la SCHL



**L'ajout d'unités de logement multirésidentiel locatif contribue également à :**

### 1. Réduire les prix

Une offre plus abondante fait baisser les prix à long terme, même si les nouveaux logements sont plus chers. Les ménages libèrent ainsi du parc existant, augmentant l'offre globale.

### 2. Réduire le coût d'inadéquation

Un parc mieux adapté réduit les écarts entre besoins et types de logements, limitant la hausse artificielle des prix.

### 3. Stimuler la rotation locative

Une offre plus diversifiée et abordable facilite les déménagements et l'accès à des logements mieux adaptés.

# Le logement locatif contribue également à la densification douce et aux effets d'agglomération

Ces effets d'agglomération ont un impact économique positif sur les municipalités et les régions du Québec.

En particulier, ces impacts incluent<sup>1</sup> :

## 1. Moteur fiscal



Les quartiers denses réduisent les coûts d'infrastructures par habitant tout en générant davantage de revenus fonciers.

Leur attractivité soutient des valeurs immobilières élevées et une forte occupation, ce qui accroît la base taxable et les droits de mutation, effet amplifié par la présence de zones commerciales denses.

## 2. Planification TOD



La densité résidentielle favorise l'émergence d'une planification des quartiers et des villes conçue autour d'un système de transport collectif structurant.

Ce type de planification TOD permet de renforcer l'attrait des immeubles résidentiels en misant sur la proximité des services et la qualité de l'environnement.

## 3. Dynamiser les centres-villes et cœurs villageois



Le logement résidentiel contribue à des centres-villes et cœurs villageois dynamiques, caractérisés par un fort achalandage piéton, une économie locale plus active, une sécurité accrue, des liens sociaux renforcés, une mobilité active accessible et une meilleure qualité de vie.

## 4. Lutte à l'étalement urbain



Le développement du logement résidentiel dans des milieux plus denses et bien planifiés permet de limiter l'étalement urbain en concentrant la croissance dans des zones déjà urbanisées.

Cette approche réduit les coûts d'infrastructures et de transport, tout en préservant davantage de terres naturelles et agricoles.

1. Le détail de chaque effet est présenté en Annexe 3.  
Source : Analyse Aviseo Conseil, 2026.



Objectif de l'étude

Mise en contexte

Portrait du marché locatif et des propriétaires

Retombées économiques et fiscales

## Positionnement dans l'économie

- Logements intermédiaires
- **Politiques publiques**
- Arbitrage économique entre location et propriété

Conclusion

Annexes



# Les politiques publiques demeurent principalement orientées vers l'accès à la propriété

Chaque niveau de gouvernement met en place des programmes visant à faciliter l'accès à la propriété. Voici quelques exemples.

| Exemple de programmes                          | Objectifs et cibles du programme                                                        | Ménages bénéficiaires   | Niveau    |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|
| CELIAPP                                        | Épargner pour une mise de fonds en franchise d'impôt — Premiers acheteurs               | 600 100 comptes ouverts | Canada    |
| RAP                                            | Retirer son REER pour la mise de fonds — Premiers acheteurs avec REER                   | N.D                     | Canada    |
| Crédit achat première propriété                | Crédit d'impôt à l'achat d'une première habitation — Premiers acheteurs                 | 197 790 particuliers    | Canada    |
| Garanties de prêts                             | Assurance hypothécaire pour mise de fonds < 20 % — Autofinancé par les primes           | 49 000+ log.            | Canada    |
| Exonération en gain de capital                 | Non-imposition du gain à la revente d'une résidence principale — Propriétaires vendeurs | 410 000 particuliers    | Canada    |
| CELIAPP (QC)                                   | Volet national du CELIAPP — Premiers acheteurs                                          | 133 000 comptes ouverts | Québec    |
| Location avec option d'achat                   | Louer avec option d'acheter — Ménages sans accès immédiat                               | N.D                     | Québec    |
| Programme acquisition résidentielle (Montréal) | Aide financière à l'achat d'une propriété — Familles admissibles                        | N.D                     | Municipal |
| Accès famille (Ville de Québec)                | Prêt sans intérêt pour la mise de fonds (5,5 %) — Familles achetant neuf                | N.D.                    | Municipal |

# Ces politiques publiques toutes orientées pour soutenir l'accès à la propriété ont des coûts importants

La Chaire en fiscalité et en finances publiques (CFFP) de l'Université de Sherbrooke a estimé que le CELIAPP a un coût fiscal en 2025 important de 595 M\$ au Canada et 140 M\$ au Québec.

Le Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation a entraîné une dépense fiscale estimée à 255 M\$ en 2025 au Canada et de 53 M\$ supplémentaires au Québec

- Le crédit peut s'appliquer à un appartement dans un immeuble non commercial (plex) si le propriétaire est occupant
- Ainsi, la part du lion du locatif résidentiel n'a pas accès à cette mesure.

Le Régime d'accession à la propriété (RAP) procure un avantage fiscal implicite significatif

- Comme il est à même le REER, son coût n'est pas publié officiellement, ce qui ajoute à une certaine opacité
- Une étude de 2007 estimait le coût fiscal du RAP entre 150 M\$ et 300 M\$ il y a 20 ans
- Depuis, le plafond est passé de 20 000 \$ à 35 000 \$, puis à 60 000 \$. Étant donné que le nombre de participants a augmenté et que le programme est plus intensément utilisé comme outil de mise de fonds, le coût fiscal doit avoisiner les 700 M\$<sup>1</sup>.

**Ces mesures sont des incitatifs importants à la demande qui, au final, ajoutent aux pressions sur les prix du logement.**

1. Estimation basée sur le coût du RAP en 2007, ajusté selon l'évolution du plafond de retrait, des ventes de propriété au Canada et du taux marginal d'imposition, en plus de la mise en place du CELIAPP qui capte une partie des bénéficiaires potentiels.

Sources : CFFP; Directeur parlementaire du budget; Analyses Aviseo Conseil, 2026.

Selon le Directeur parlementaire du budget, le Canada renoncera à 11,4 milliards de dollars en recettes fiscales par année pour appuyer l'abordabilité des logements.

De ce total, des pertes de 2 milliards de dollars en recette fiscale pourraient être attribuables au Québec<sup>2</sup>.

2. Estimation basée sur la part des dépenses fiscales canadiennes liées à l'immobilier qui sont attribuables au Québec, selon les données de l'ARC.

# Une limite bien connue des politiques visant l'accès à la propriété

La réputée revue d'affaires publiques *The Economist*, tout en reconnaissant le défi de l'accès à la propriété, qualifiait ces mesures «fétichistes» de désastreuses économiquement dont l'effet ultime est de priver la main-d'œuvre de la liberté de se déplacer où les emplois les plus productifs se trouvent.

L'OCDE soutient également que ces mesures d'allègement fiscales peuvent créer une pression sur le prix des logements, qui deviendrait plutôt favorable aux propriétaires actuels dans une situation où l'offre de logement est limitée, comme au Québec. De surcroît, elles profitent davantage aux personnes déjà plus aisées et qui peuvent y cotiser au maximum.



# Une variété de programmes d’aide financière pour la rénovation de logements abordables et pour personnes vulnérables

Chaque niveau de gouvernement met en place des programmes visant à faciliter l’accès à un logement de qualité pour les ménages à faible revenu et les personnes vulnérables. Voici quelques exemples.

| Exemple de programmes                                                                       | Objectifs et cibles du programme                                                                                                                                                           | Admissibilité                                                                                                                                                                          | Niveau |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Programme d’habitation abordable Québec                                                     | Aide financière pour des projets de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu’à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. | Coopérative, OBNL, office d’habitation ou entreprise (une personne physique ne peut y accéder)                                                                                         | Québec |
| Programme d’aide financière visant la préservation du parc immobilier communautaire (PPPIC) | Aide financière pour faire effectuer des travaux et des aménagements ou à ajouter des équipements contribuant à la pérennité et à la qualité des immeubles de ce parc de logements.        | Organisations ayant reçu une aide du Programme habitation abordable Québec                                                                                                             | Québec |
| Programme de rénovation des habitations à loyer modique (PRHLM)                             | Aide financière pour la rénovation ou la reconstruction pour maintenir une offre d’habitations à loyer modique de qualité, saines et sécuritaires.                                         | Coopérative, OBNL, office d’habitation, administrations publiques, centres de santé                                                                                                    | Québec |
| Programme d’adaptation de domicile (PAD)                                                    | Accompagnement et aide financière pour réaliser des travaux d’adaptation afin de favoriser le maintien à domicile des personnes handicapées.                                               | Propriétaires (incluant les propriétaires d’immeubles locatifs)                                                                                                                        | Québec |
| Programme d’amélioration des maisons d’hébergement (PAMH)                                   | Aide financière pour la rénovation de maisons d’hébergement afin de les rendre sécuritaires, salubres, fonctionnelles et accessibles aux personnes handicapées                             | Organismes responsables de maisons d’hébergement temporaire destinées à des femmes et leurs enfants, ou à des jeunes âgés de 30 ans ou moins, qui sont victimes de violence familiale. | Québec |
| Assurance prêt hypothécaire (APH) Select                                                    | Assouplissements échelonnés pour favoriser la préservation et la création de logements abordables, accessibles et compatibles avec le climat.                                              | Propriétaires d’immeubles de 5 logements et plus ou de RPA de 50 logements ou plus.                                                                                                    | Canada |

# Les aides financières pour la rénovation d'immeubles multirésidentiels plus standards se font plus rares

Dans l'ensemble, les programmes publics de rénovation résidentielle au Québec soutiennent une large variété de travaux, mais leur conception et leurs modalités d'accès tendent à favoriser davantage les propriétaires occupants de maisons unifamiliales que les propriétaires d'immeubles locatifs.

| Exemple de programmes                           | Objectifs et cibles du programme                                                                                                                                                                                                      | Admissibilité                                                                                                                                                                                                       | Niveau |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Conversion abordable du mazout à la thermopompe | Aide allant jusqu'à 10 000 \$ pour propriétaires de maisons dont le revenu est inférieur ou égal à un certain seuil de revenu                                                                                                         | Propriétaires unifamiliaux (propriétaires d'immeubles locatifs n'y sont pas admissibles)                                                                                                                            | Canada |
| Remboursement pour habitations neuves           | Volet rénovations : remboursement de la TPS payée pour apporter des rénovations majeures à une propriété ayant une valeur de moins de 450 000 \$                                                                                      | Propriétaires (toutefois la limite de valeur des immeubles admissibles élimine d'emblée l'admissibilité pour plusieurs immeubles multirésidentiels)                                                                 | Canada |
| RénoRégion                                      | Rénover les bâtiments résidentiels en région d'une valeur inférieure ou égale à 150 000 \$ pour préserver l'occupation et la vitalité des territoires ruraux en assurant la disponibilité et la pérennité du parc de logements privés | Propriétaires-occupants à revenu faible en territoires ruraux (toutefois la limite de valeur des immeubles admissibles élimine d'emblée l'admissibilité pour les immeubles multirésidentiels)                       | Québec |
| LogisVert                                       | Améliorer la performance énergétique d'une habitation avec des aides pour l'installation de thermopompes ou d'équipements énergétiques performants                                                                                    | Propriétaires ou locataires (plus simples à mobiliser pour les propriétaires de maisons individuelles que pour les propriétaires d'immeubles locatifs)                                                              | Québec |
| Rénoclimat                                      | Améliorer la performance énergétique d'une habitation avec des aides financières pour des travaux comme l'isolation, l'étanchéité ou l'installation d'équipements écoénergétiques                                                     | Propriétaires (les règles d'admissibilité sont plus limitées et les calculs de subvention sont plus complexes pour les propriétaires d'immeubles multirésidentiels)                                                 | Québec |
| Chauffez vert                                   | Aide financière pour remplacer le chauffage au mazout ou au propane par un chauffage à l'énergie renouvelable, est accessibles aux propriétaires de maisons et aux propriétaires d'immeubles résidentiels locatifs                    | Propriétaires de maisons et propriétaires d'immeubles résidentiels locatifs (toutefois le montant de l'aide par unité de logement admissible est décroissant plus l'immeuble comprend un nombre élevé de logements) | Québec |

# Des programmes peu populaires auprès des propriétaires

Un peu plus du quart des propriétaires d'immeubles résidentiels locatifs ont mentionné avoir utilisé au moins un programme public de rénovation résidentielle en 2025

- Parmi les programmes utilisés, les programmes et subventions d'Hydro-Québec arrivent en tête, suivis de LogisVert et de RénoClimat.

Ce sont toutefois les trois quarts des propriétaires qui n'ont utilisé aucun programme.

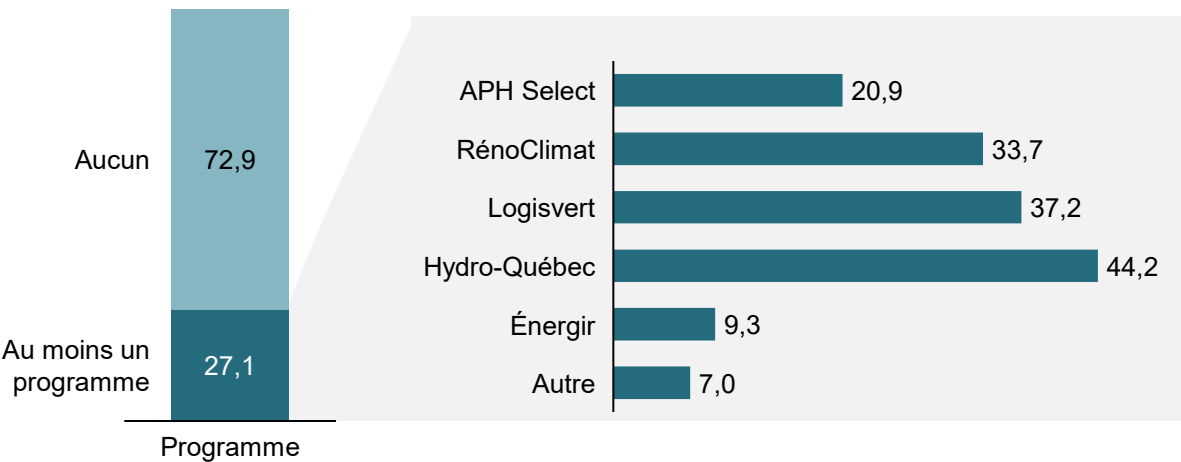
Chez les propriétaires n'ayant pas utilisé de programme, la principale raison tient à l'inadéquation avec leurs besoins : dépenses non admissibles ou critères d'accès restrictifs

- Environ la moitié mentionnent également une connaissance limitée des programmes ou les jugent trop complexes et exigeants en paperasse, ce qui renvoie à des freins en amont du processus.

Les caractéristiques financières du programme ou les délais arrivent loin derrière parmi les motifs invoqués.

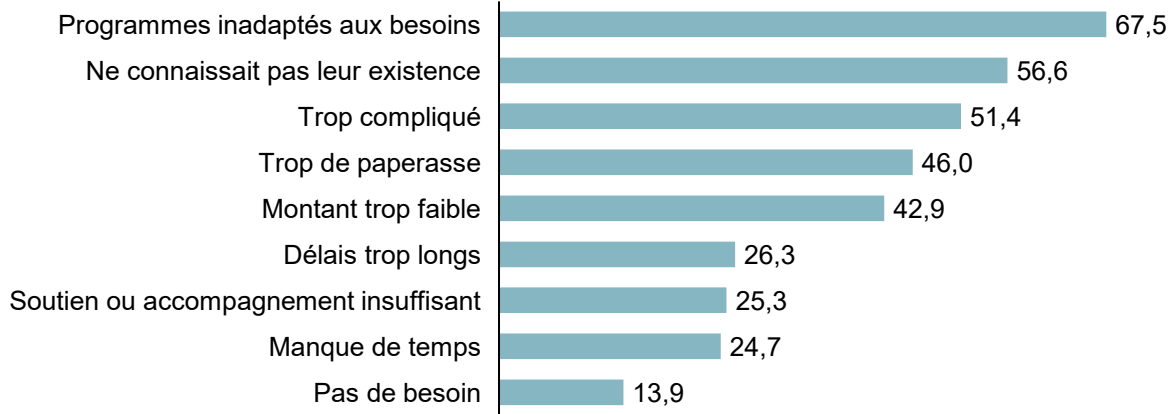
## Utilisation des programmes sélectionnés

Québec, 2025, en % des répondants (n = 317)



## Raisons mentionnées pour ne pas avoir utilisé les programmes

Québec, 2025, en % des répondants (n = 86)



# Les programmes publics : peu d'aide pour les propriétaires locatifs

Bien que le gouvernement du Québec ait annoncé dans l'investissement de 741 M\$ sur trois ans pour «soutenir l'accès au logement, en particulier pour de nouvelles unités de logement abordable, pour sécuriser l'accès à un toit aux ménages les plus vulnérables et pour rénover le parc de logements», une minorité de propriétaires d'immeubles résidentiels locatifs pourront en bénéficier

De ce total :

- 209 M\$ iront à la construction de 1000 logements abordables
- 272 M\$ seront alloués pour adapter et rénover le parc de logements
  - 237 M\$ iront à la rénovation du parc d'habitations à loyer modique (HLM), qui sont vieillissantes et qui nécessitent des travaux majeurs, 30 M\$ seront alloués au maintien du Programme d'adaptation de domicile pour les personnes handicapées et 6 M\$ iront à la poursuite du programme RénoRégion.
- 260 M\$ seront investis pour sécuriser l'accès à un toit aux personnes plus vulnérables
  - 53 M\$ serviront à financer le déficit d'exploitation des HLM.

Parmi les mesures annoncées, seule celle liée au programme LogisVert concerne directement le secteur des immeubles résidentiels locatifs

- Le gouvernement a annoncé 159 M\$ sur 4 ans «pour bonifier le programme LogisVert afin de rejoindre les ménages locataires, en incitant les propriétaires d'immeubles multilogements à installer des thermopompes».

**Même si elle est cruciale pour conserver un parc locatif de qualité, la rénovation des logements résidentiels locatifs bénéficie de très peu d'aides financières gouvernementales.**

# Des mesures sans appui en développement économique

La corrélation entre la part des locataires en habitation et le PIB par habitant est positive (0,38) en faveur des locataires

- L'exemple de la Suisse est d'ailleurs frappant : son taux de propriétaires est l'un des plus faibles de l'OCDE et pourtant sa population jouit d'un PIB par habitant parmi les plus élevés
- D'autres études vont également dans ce sens <sup>1</sup>.

Les données économiques ne soutiennent pas clairement le lien entre l'accès à la propriété et le développement économique, ce qui rend difficile la justification des politiques publiques fondées sur cet argument.

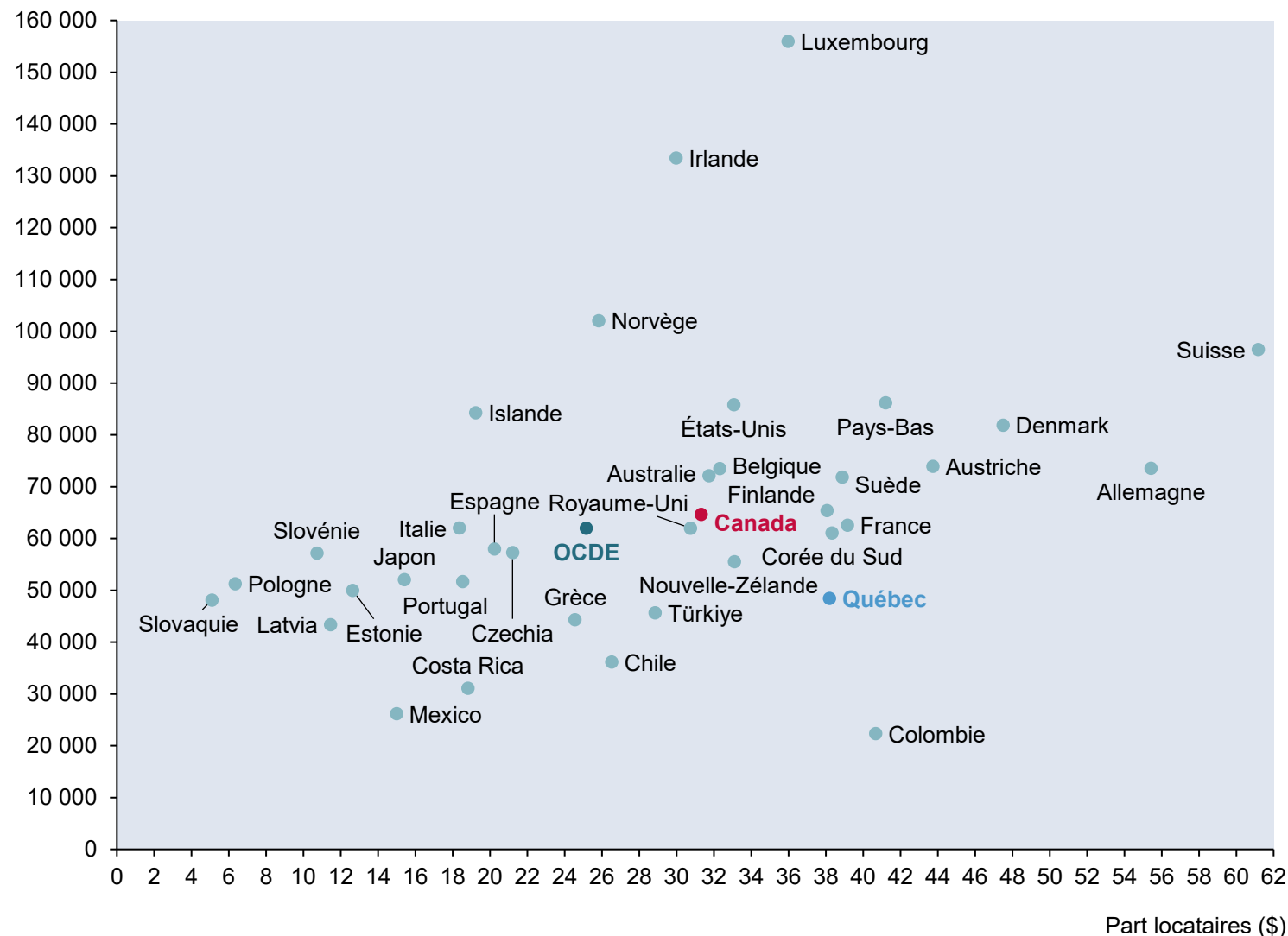
<sup>1</sup>. Notamment Morris A. Davis, Questioning Homeownership as a Public Policy Goal, 2012 et OEDC, Housing, wealth accumulation and wealth distribution: Evidence and stylized facts, 2019.

Sources : OCDE, Banque Mondiale; Analyse Aviseo Conseil, 2026.

## PIB par habitant en fonction de la part des locataires

OCDE, 2024, en % et en parité des pouvoirs d'achat

PIB/habitant (en \$ PPA)



An aerial photograph of a suburban neighborhood, showing a grid of streets and numerous houses. The houses are mostly two-story structures with dark roofs, some featuring solar panels. The streets are paved and have some parked cars. The overall scene is a typical suburban residential area.

**Créées à l'origine pour  
stimuler l'économie en  
période trouble, ces mesures  
alimentent une culture qui  
pousse bon nombre de  
familles à viser l'achat d'une  
propriété comme objectif  
ultime d'enrichissement du  
ménage.**



Objectif de l'étude

Mise en contexte

Portrait du marché locatif et des propriétaires

Retombées économiques et fiscales

## **Positionnement dans l'économie**

- Logements intermédiaires
- Politiques publiques
- **Arbitrage économique entre location et propriété**

Conclusion

Annexes



# Devenir propriétaire n'est plus automatiquement la meilleure option financière au Québec

Basée sur le modèle développé par Aviseo Conseil<sup>1</sup>, l'analyse montre que le choix entre location et propriété ne constitue plus une décision financière univoque : la hausse rapide des prix immobiliers et du coût du financement depuis 2020 a modifié l'équilibre économique entre les deux options.

1

## Un arbitrage économique qui n'est plus une évidence

- L'arbitrage entre louer et acheter dépend désormais : du moment d'entrée sur le marché, du niveau des taux d'intérêt et des prix et du comportement d'épargne.
- Il ne s'agit plus d'un choix structurel, mais d'une décision contextuelle et temporelle.

2

## Une pandémie qui a changé les tendances

- Depuis 2020, l'arbitrage économique entre demeurer locataire ou devenir propriétaire favorise de plus en plus la location. À partir de 2020, et plus encore en 2023 et 2024, une majorité des scénarios analysés favorisent la location, lorsque l'épargne est investie.
- Cela reflète une évolution structurelle récente plutôt qu'un phénomène marginal

3

## Être propriétaire n'offre plus un avantage financier systématique

- De 2015 à 2025, le prix de vente moyen des copropriétés a augmenté de plus de 50 % et celui des propriétés unifamiliales de plus de 75 % dans les grands centres urbains. Ainsi, devenir propriétaire n'est plus automatiquement la stratégie financière la plus avantageuse pour les ménages, en particulier dans les grandes villes.
- En plus de la hausse rapide des prix immobiliers, celle du coût du financement depuis 2020 a profondément modifié l'arbitrage financier entre location et propriété.

4

## La location peut générer une meilleure situation financière nette

- Dans de nombreux scénarios récents, les ménages demeurés locataires affichent une situation financière nette plus favorable que ceux ayant accédé à la propriété, lorsque l'écart de coûts mensuels est épargné et qu'une part de cette épargne est investie.
- Cet écart devient déterminant dans un contexte de prix des propriétés élevé. D'ailleurs, 70 % des scénarios comparant un ménage locataire, qui investit 80 % de son épargne, à un ménage ayant acheté une propriété entre 2015 et 2024 montrent que le ménage locataire est en meilleure position financière.

# Un immeuble locatif représente près de 40 % du capital nécessaire à la retraite

La règle des 4 % indique qu'un retraité peut retirer environ 4 % de son portefeuille d'épargne par année, ajusté pour l'inflation, tout en ayant une forte probabilité que son capital dure environ 30 ans

– Cela implique qu'il faut accumuler environ 25 fois le revenu annuel souhaité à la retraite.

Selon cette règle, un ménage doit accumuler environ 1,6 M\$ d'actifs pour générer 65 000 \$ de revenus annuels à la retraite

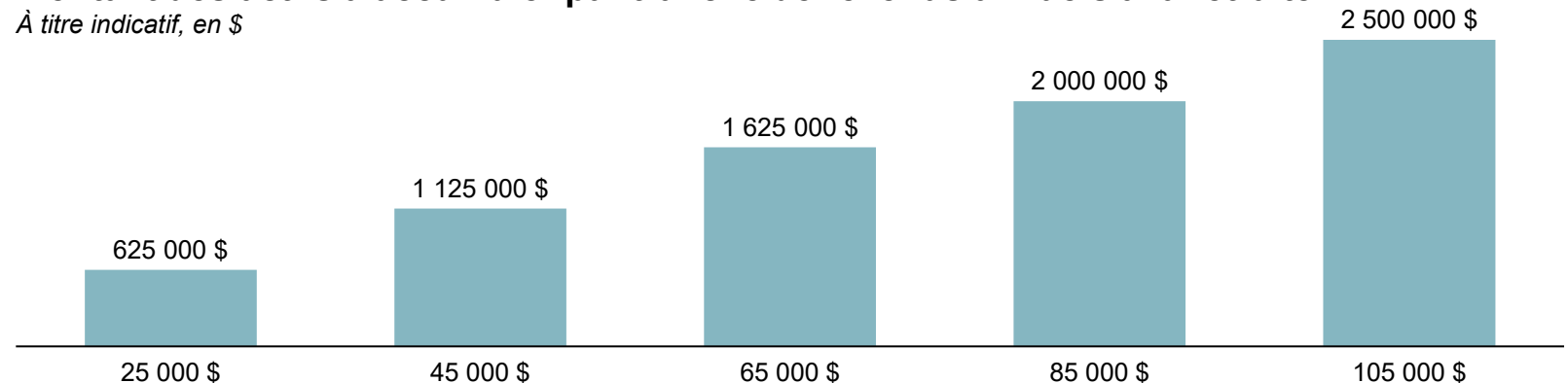
– Le montant à accumuler monte à 2,0 M\$ pour recevoir 80 000 \$ de revenus annuels à la retraite.

Dans ce contexte, la valeur moyenne d'un immeuble locatif (648 000 \$) représente près de 40 % du capital nécessaire pour produire un revenu comparable, illustrant l'importance de l'immobilier locatif comme actif de retraite

– Des actifs de 650 000 \$ permettent de générer 26 000 \$ annuellement.

## Montant des actifs à accumuler par tranche de revenus annuels à la retraite

À titre indicatif, en \$



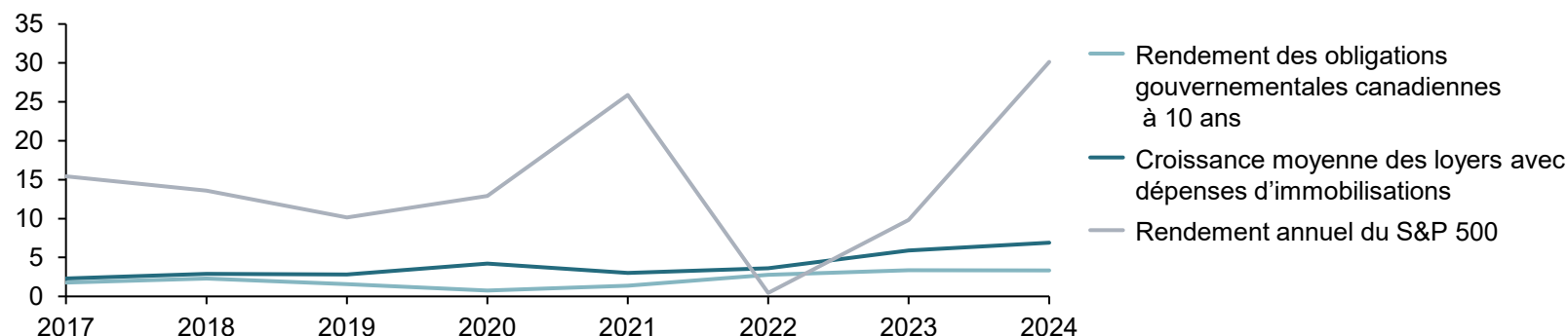
# Un rendement plus stable, mais moindre que la bourse

Comparativement à la bourse (S&P 500), les investissements dans les immeubles locatifs ont généré un rendement inférieur sur la période 2015-2024, à l'exception de l'année 2022.

- En 2024, l'écart de rendement entre la bourse et l'immobilier locatif atteignait 23,8 points de pourcentage : 30,1 % pour la bourse, contre 6,3 % pour l'immobilier
  - Ces rendements sont mesurés par la croissance moyenne des loyers accordée par le TAL aux propriétaires ayant effectué des investissements en immobilisations (CAPEX) sur leurs immeubles.
- L'immobilier présente cependant un niveau de risque plus faible et une plus grande stabilité que les marchés boursiers
  - À cet égard, le rendement se rapproche davantage de celui des obligations à 10 ans, souvent considérées comme une référence quasi sans risque et dont les cycles sont liés aux conditions hypothécaires et immobilières.

## Comparaison – rendement immobilier, obligations sur 10 ans et S&P 500

Québec, 2015 à 2024, en %



**Pas un investissement passif : la détention d'immeubles locatifs exige une gestion continue — locataires, entretien, rénovations et administration.**



## Effet de l'augmentation de la valeur immobilière sur l'économie

L'augmentation de la valeur du parc immobilier constitue également un levier économique important :

- accroît la richesse des propriétaires, ce qui peut soutenir la consommation et l'accès au crédit
- élargit l'assiette fiscale municipale
- renforce les incitatifs à investir dans la construction et la rénovation de nouveaux logements.

# Les propriétaires investissent de leur temps sans être rémunérés

Les immeubles à logements locatifs nécessitent un entretien minimum et une gestion des locataires

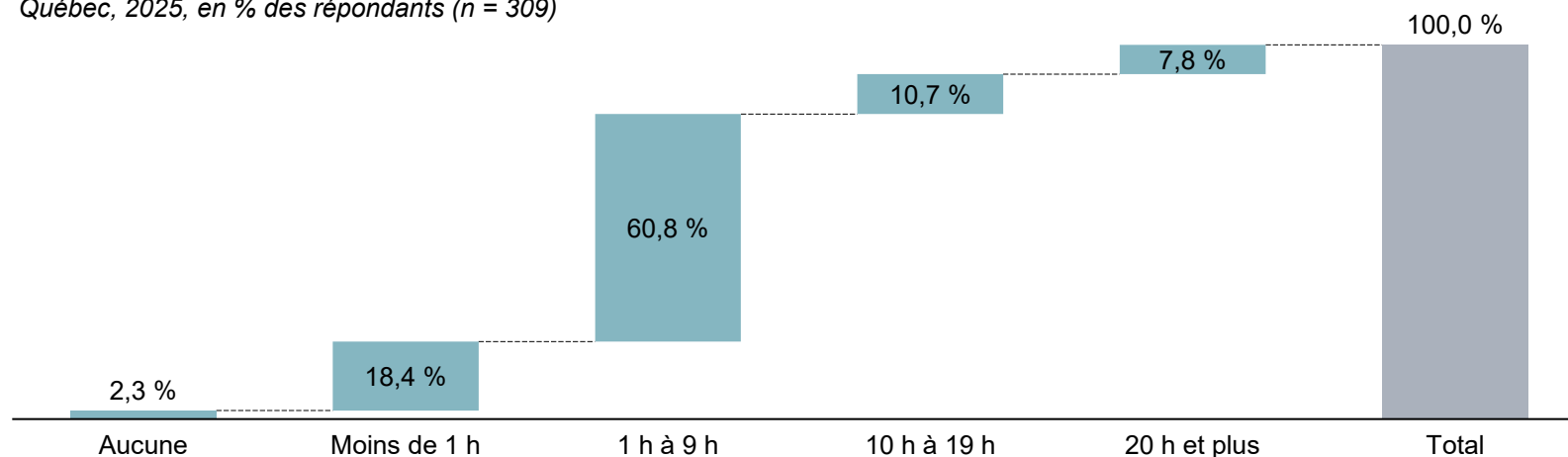
- Rappelons que 87,8 % des propriétaires n'ont pas d'employés dédiés à l'exploitation directe de leur parc immobilier.

Ainsi, l'enquête révèle que la vaste majorité des propriétaires (97,7 %) consacrent du temps à gérer leurs immeubles, et ce sans être rémunérés

- Pour 18,4 %, c'est moins d'une heure par semaine qui y est consacrée
- 7,8 % y passent plus de 20 heures par semaine
- Cette proportion monte à 36,0 % chez les propriétaires de grand parc immobilier.

## Temps non rémunéré par semaine consacré à la gestion des immeubles

Québec, 2025, en % des répondants (n = 309)



**48 055 900 h**  
non rémunérées en 2025

Le temps investi par les propriétaires dans l'exploitation de leur propre immeuble sans être rémunéré est estimé à 48 millions d'heure en 2025.

Cette estimation repose sur les données recueillies dans le cadre de l'enquête auprès des propriétaires ainsi que sur le nombre d'entreprises propriétaires d'immeubles résidentiels locatifs au Québec, établi à partir de sources statistiques officielles.

La méthodologie détaillée utilisée pour le calcul est présentée en annexe.

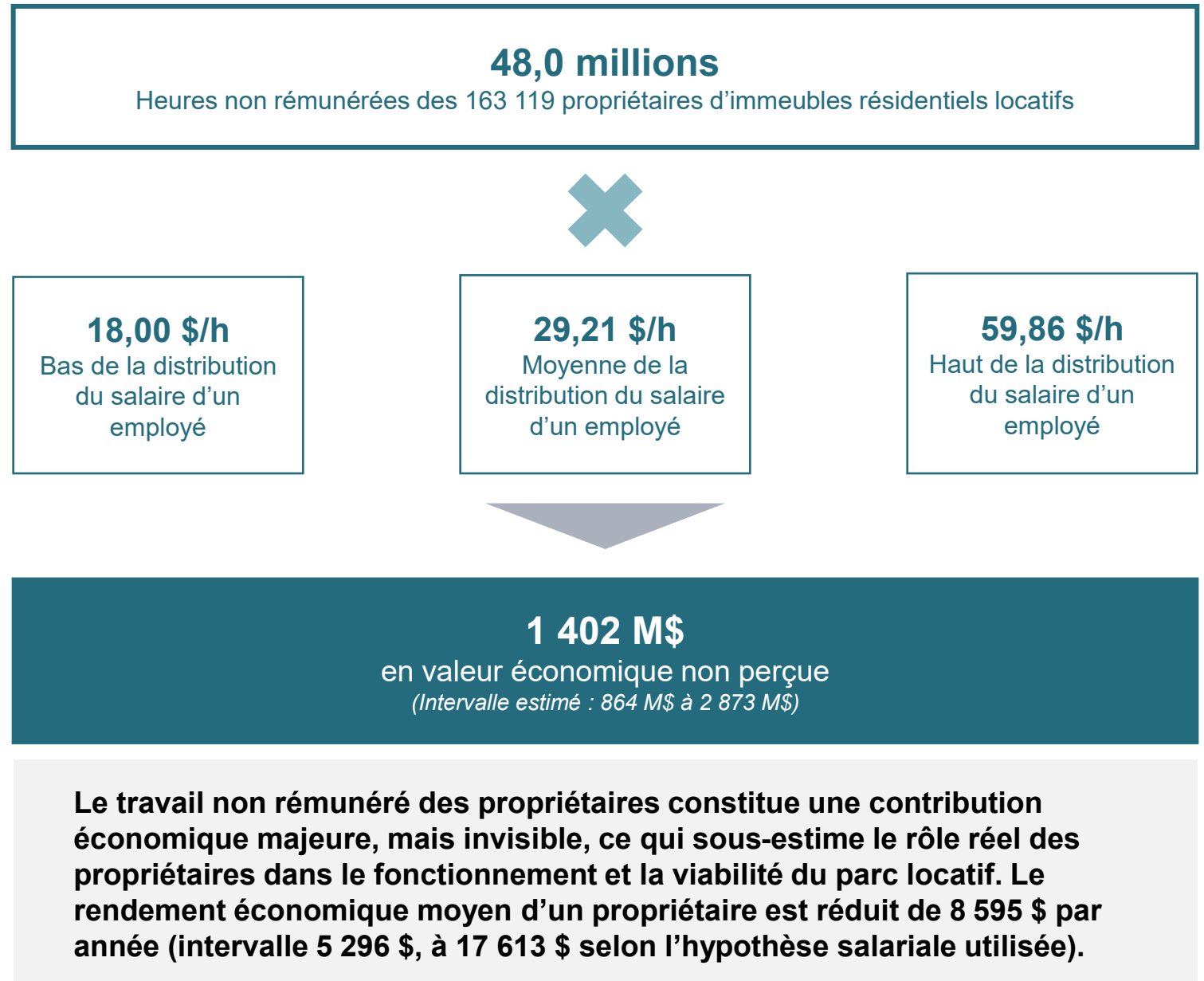
# Le temps non rémunéré consacré par les propriétaires à leurs immeubles représente entre 864 M\$ et 2,9 G\$ par année

En appliquant la méthode du coût de remplacement, les 48 millions d'heures sont valorisés à partir du salaire d'un travailleur effectuant des tâches comparables dans la gestion immobilière

- Les données salariales indiquent un taux horaire variant entre 18,00 \$/h (bas de la distribution) et 59,86 \$/h (haut de la distribution), avec une moyenne d'environ 29,21 \$/h.

En multipliant le volume total d'heures par ces salaires de référence, on obtient une valeur économique du travail non rémunéré comprise entre 864 M\$ et 2,9 G\$ par année, avec une moyenne de 1,4 G\$.

Source : Analyse Aviseo Conseil, 2026.



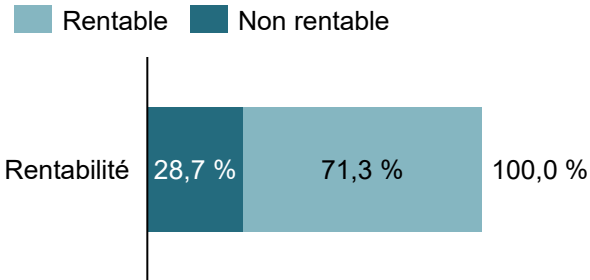
# Plus d'un propriétaire sur quatre n'arrive pas à couvrir ses dépenses d'exploitation

Les données de Statistique Canada sur la performance financière du secteur des petits propriétaires d'immeubles <sup>1</sup> résidentiels et de logements indiquent que 28,7 % des entreprises n'étaient pas rentables en 2024

- En moyenne, les propriétaires déficitaires ont enregistré une perte nette de 22 100 \$, une situation qui tend à s'accroître chez les propriétaires exploitant des parcs immobiliers de plus grande taille
  - Ces données n'incluent pas le temps non rémunéré des propriétaires
- En contrepartie, les propriétaires rentables génèrent en moyenne 36 900 \$ en revenu.

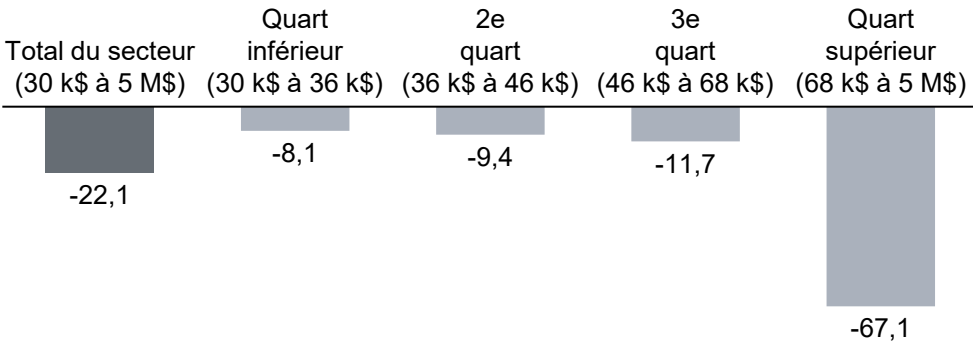
## Part des propriétaires rentables

Québec, bailleurs d'immeubles résidentiels et de logements, 2024; en pourcentage



## Perte nette selon le quartile de revenu

Québec, bailleurs d'immeubles résidentiels et de logements, 2024; en milliers de dollars



Ces constats soulignent l'importance d'examiner plus attentivement la contribution économique des propriétaires d'immeubles résidentiels au Québec, afin d'en assurer la pérennité et de mieux intégrer le logement locatif dans les politiques publiques.

1. Il s'agit des propriétaires dont les revenus se situent entre 30 000 \$ et cinq millions de dollars. Les données ne sont pas disponibles pour les grands propriétaires. Source : Statistique Canada; Analyse Aviseo Conseil, 2026.

En somme, le lien entre l'enrichissement et l'accès à la propriété est un mythe tenace



Objectif de l'étude

Mise en contexte

Portrait du marché locatif et des propriétaires

Retombées économiques et fiscales

Positionnement dans l'économie

**Conclusion**

Annexes



# Une étude approfondie et riche en conclusions

L'étude présente des informations clés concernant les retombées économiques et fiscales du secteur des immeubles locatifs au Québec. Cinq grands constats en ressortent.

## 1. Un pilier économique majeur pour le Québec



L'immobilier résidentiel locatif génère plus de 32 G\$ de valeur ajoutée pour l'économie québécoise.

Il soutient 158 325 emplois salariés (directs, indirects et induits), principalement via :

- les rénovations
- les services professionnels
- l'entretien.

Les gouvernements en retirent plusieurs milliards en revenus fiscaux et parafiscaux, confirmant le rôle du secteur comme moteur fiscal structurant.

## 2. Un secteur dominé par de petits propriétaires locaux



Le parc compte environ 976 000 immeubles et plus de 2,2 millions de logements locatifs

- 94 % des immeubles sont des immeubles de 1 à 5 logements
- 96 % des immeubles sont détenus par des personnes physiques, non par de grands investisseurs.

Le marché locatif québécois repose donc avant tout sur de petits et moyens propriétaires, souvent locaux, et non sur des acteurs institutionnels.

## 3. Un parc vieillissant qui nécessite des investissements massifs



Plus de la moitié des immeubles datent d'avant 1980.

Une part importante des logements requiert des rénovations mineures ou majeures.

Les propriétaires investissent environ 9,9 G\$ par année en rénovations majeures (CAPEX), excluant les constructions neuves

- Ces investissements sont essentiels au maintien du parc et constituent un levier économique majeur.

## 4. Des coûts en forte hausse pour les propriétaires



Les coûts ont augmenté beaucoup plus vite que l'inflation générale

- Les taxes municipales et scolaires représentent le premier poste de dépenses.

Près d'un propriétaire sur trois n'est pas rentable, particulièrement chez les petits propriétaires.

## 5. Une contribution invisible : le travail non rémunéré



Près de 98 % des propriétaires consacrent du temps non rémunéré à la gestion de leurs immeubles.

Cela représente environ 48 millions d'heures par année, soit une valeur économique estimée à 1,4 G\$.

Cet apport est largement absent des statistiques officielles, mais essentiel au fonctionnement du parc locatif.



Objectif de l'étude

Mise en contexte

Portrait du marché locatif et des propriétaires

Retombées économiques et fiscales

Positionnement dans l'économie

Conclusion

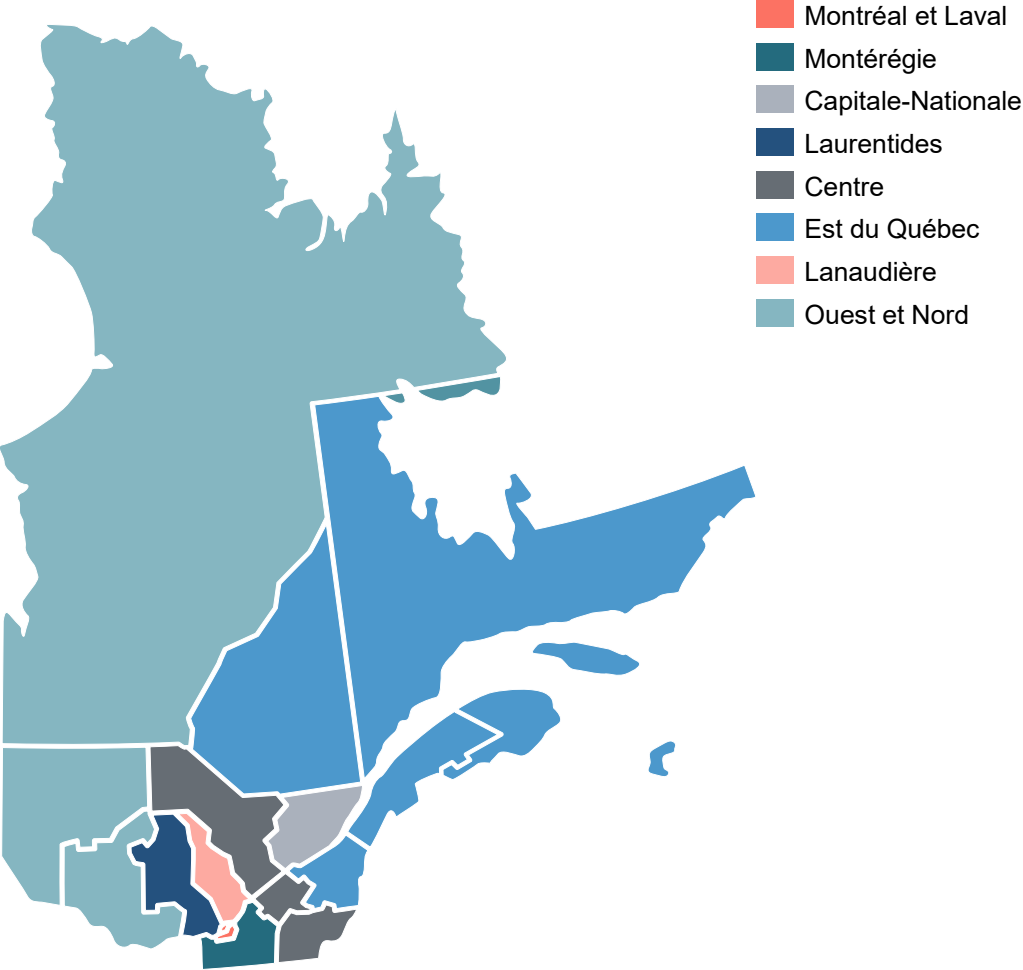
**Annexes**



# Regroupement des régions utilisé dans l'enquête

## Regroupement des régions du Québec pour l'étude

Québec, 2026, en %



## Comparaison des répondants à l'enquête avec l'adhésion à la CORPIQ

Québec, 2025, en %

| Région                                                                                                               | Enquête | Membre CORPIQ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|
| Montréal et Laval                                                                                                    | 36 %    | 44 %          |
| Montérégie                                                                                                           | 22 %    | 18 %          |
| Capitale-Nationale                                                                                                   | 13 %    | 10 %          |
| Laurentides                                                                                                          | 12 %    | 8 %           |
| Centre (Centre-du-Québec + Estrie + Mauricie)                                                                        | 10 %    | 15 %          |
| Est (Bas-Saint-Laurent + Chaudière-Appalaches + Côte-Nord + Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine + Saguenay-Lac-Saint-Jean) | 8 %     | 10 %          |
| Lanaudière                                                                                                           | 8 %     | 5 %           |
| Ouest et Nord (Outaouais, Abitibi-Témiscamingue, Nord du Québec)                                                     | 5 %     | 7 %           |
| Total                                                                                                                | 114 %   | 117 %         |

Le total dépasse 100 %, car certains propriétaires ont des immeubles dans plusieurs régions.

# Les quartiers plus densifiés réduisent les coûts d'entretien et deviennent des moteurs fiscaux pour les municipalités

Les municipalités assument l'entretien des infrastructures publiques construites lors d'un développement immobilier

- Par rapport aux quartiers suburbains, les zones à forte densité requièrent moins de routes, de canalisations et de réseaux électriques pour un nombre équivalent de logements.

Cela permet aux municipalités responsables de leur maintenance de réaliser des économies substantielles à long terme

- Ce raisonnement vaut aussi pour les infrastructures privées comme les réseaux de télécommunication.

Les quartiers à forte densité réduisent les coûts d'infrastructures par habitant et génèrent des revenus fonciers plus élevés par acre

- Leur attractivité soutient des valeurs immobilières fortes et une occupation élevée, ce qui augmente la base taxable et les droits de mutation.

Les zones commerciales denses renforcent encore cet effet grâce à une valeur foncière et un achalandage supérieur.

**Un revenu foncier élevé, combiné à des coûts d'entretien plus faibles par contribuable, génère des excédents fiscaux auxquels les municipalités peuvent recourir pour financer les quartiers moins denses et plus coûteux à desservir.**



## Des études réalisées aux États-Unis illustrent bien ce mécanisme.

Dans la ville d'Eugene, en Oregon, les secteurs résidentiels à faible densité affichaient une perte annuelle d'environ 1 400 \$ US par acre sur une grande partie du territoire.

À l'inverse, les secteurs résidentiels de densité moyenne généraient un surplus d'environ 1 500 \$ US par acre, et ceux à forte densité, un surplus d'environ 3 100 \$ US par acre.

Les secteurs mixtes et commerciaux étaient rentables à tous les niveaux de densité, avec des revenus fiscaux par acre qui augmentaient systématiquement à mesure que l'intensité d'usage du sol augmentait.

# La densité résidentielle favorise l'émergence d'une planification TOD

Une zone TOD est un quartier conçu autour d'un système de transport collectif structurant. Ce type de planification TOD permet de renforcer l'attrait des immeubles résidentiels en misant sur la proximité des services et la qualité de l'environnement.

## Les composantes clés du TOD



### Transport en commun

Le transport en commun constitue l'élément clé du dispositif, permettant aux résidents d'accéder à d'autres quartiers et zones d'activité économique sans voiture.



### Des commodités valorisées

Des parcs, des écoles et d'autres commodités prisées par les résidents sont implantés et planifiés afin de stimuler la demande pour habiter dans le secteur.



### Espace vert et atout naturel

Des espaces verts et des atouts naturels sont mis en valeur pour améliorer la qualité de vie des résidents et favoriser un mode de vie axé sur le plein air.



### Mobilités douces et accessibilité au piéton

L'accent est mis sur les transports actifs et les parcours piétonniers, afin que les résidents accèdent facilement aux atouts d'un quartier, situé stratégiquement à proximité.



### Densification et usages mixtes

L'attrait accru de ces zones concentrées permet d'accroître la densité et de favoriser les immeubles à usage mixte, assurant à la fois leur viabilité financière et l'animation du quartier.



# Cinq bénéfices d’un centre-ville dynamique sur les villes et villages

| No. | Bénéfice                 | Explications                                                                                                                                                          |
|-----|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Achalandage piéton élevé | – Dans un centre-ville dynamique, l’environnement bâti explique entre 50 % et 86 % des déplacements effectués à pied et les trottoirs restent pleins du matin au soir |
| 2   | Vie économique soutenue  | – Une clientèle dense garde les commerces rentables, stabilise l’emploi local et maintient les loyers commerciaux à un niveau supportable                             |
| 3   | Sentiment de sécurité    | – La fréquentation constante, l’éclairage et la surveillance naturelle font grimper la proportion de citoyens qui se sentent en sécurité, même la nuit                |
| 4   | Espaces publics investis | – Parcs, rues vertes et places se remplissent d’activités, de marcheurs et d’événements, renforçant les liens sociaux et réduisant l’isolement                        |
| 5   | Budget transport allégé  | – Les services de proximité et de mobilité active réduisent les dépenses de déplacement des ménages, libérant du pouvoir d’achat pour le reste                        |

Les centres-villes dynamiques se traduisent par un fort achalandage piéton, soutiennent une économie locale prospère, renforcent la sécurité et les liens sociaux, offrent une mobilité active à moindre coût et améliorent la qualité de vie des habitants.



# L'enjeu de l'étalement urbain au Québec continue de progresser

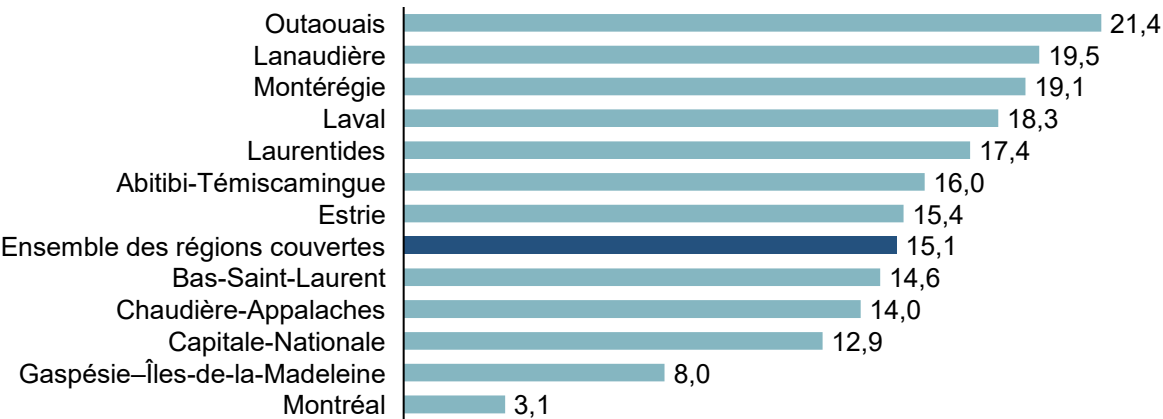
De 1990 à 2010, les surfaces artificielles ont progressé de 15 % dans les régions du Québec, illustrant l'impact de l'étalement urbain

- Le taux de croissance des surfaces artificielles constitue un indicateur direct de l'étalement urbain, puisqu'il mesure l'expansion des milieux bâtis relativement au territoire existant
- La croissance a été plus marquée dans les régions en périphérie des grands centres urbains (Montréal et Ottawa) montrant l'ampleur de l'expansion hors de ces deux grands centres.

Les données après 2020 ne sont pas encore disponibles au moment de la rédaction, mais aucun élément n'indique un changement de tendance <sup>1</sup>.

## Taux de croissance des surfaces artificielles dans les régions du Québec<sup>2</sup>

Québec, 1990 à 2020, % en fonction de la superficie initiale

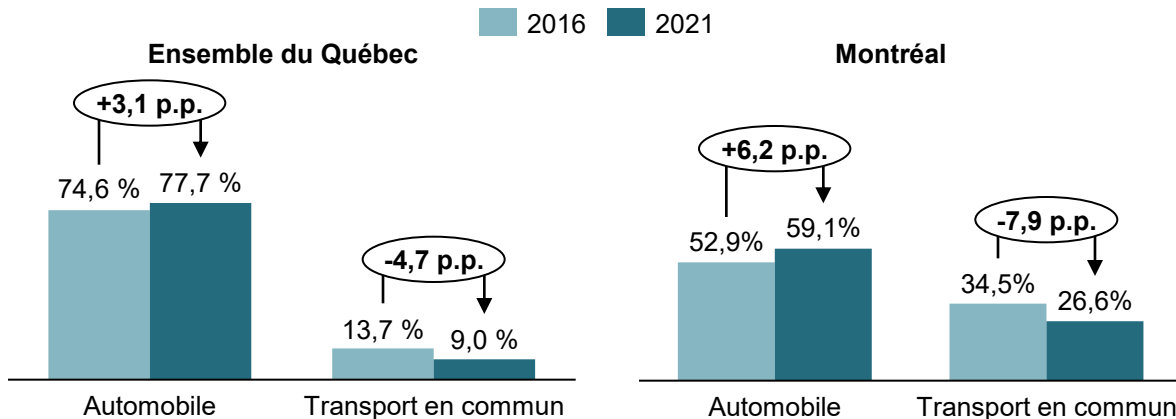


L'expansion des zones urbaines est également reflétée par l'augmentation de l'utilisation de l'automobile comme moyen de transport pour se rendre au travail

- Entre 2016 et 2021, la proportion de Québécois et Québécoises utilisant leur voiture pour se rendre au travail a augmenté de 3,1 points de pourcentage alors que la part des usagers des transports en commun a diminué de 4,7 points
- Dans la région de Montréal, ces tendances sont encore plus visibles, alors que l'usage de la voiture a augmenté de 6,2 points de pourcentage, tandis que le nombre d'usagers du transport en commun a chuté de 7,9 points de pourcentage
- Notons cependant que le choix d'un mode de transport a pu être modifié notamment en raison de la pandémie. Ainsi, les comparaisons entre 2016 et 2021 doivent être considérées avec prudence.

## Comparaison du mode de transport utilisé pour se rendre au travail

Québec, et agglomération de Montréal, 2016 et 2021, % du nombre total de navetteurs



1. Selon Équiterre, 35 000 hectares ont été artificialisés entre 2000 et 2021. 2. Les données sont disponibles pour 12 régions seulement. Sources : ISQ, 2024; Statistique Canada, 2016 et 2021; Équiterre, 2021; Analyse Aviséo Conseil, 2026.

# La densification douce constitue le levier le plus efficace pour densifier sans rupture urbaine au Québec

| Bénéfices                                   | Explications                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pression sur les infrastructures            | <ul style="list-style-type: none"><li>– Ce type de densification permet d’augmenter rapidement la base foncière et les revenus municipaux à faible coût, en s’appuyant sur des infrastructures déjà en place</li><li>– Contrairement aux tours, elle génère peu de pression additionnelle sur les réseaux d’aqueduc, d’égouts et sur les équipements collectifs, ce qui améliore le rendement fiscal net par unité ajoutée</li></ul> |
| Meilleure abordabilité                      | <ul style="list-style-type: none"><li>– Sur le plan de l’abordabilité, elle introduit une offre absente de plusieurs secteurs, à des coûts de construction et de gestion inférieurs aux projets en hauteur</li><li>– Cela se traduit par des loyers et des prix d’entrée plus accessibles, tout en permettant une densification du tissu existant</li></ul>                                                                          |
| Meilleure utilisation des réseaux existants | <ul style="list-style-type: none"><li>– La densification douce s’inscrit dans une logique de planification orientée vers le transport collectif (TOD), en densifiant les axes et les quartiers déjà desservis, sans nécessiter de transformations lourdes</li><li>– Cette approche favorise une meilleure utilisation des réseaux existants et soutient la viabilité des services de proximité</li></ul>                             |
| Mixité des usages                           | <ul style="list-style-type: none"><li>– La densification douce contribue aussi à la dynamisation des centres et des artères locales</li><li>– En augmentant graduellement la population, elle soutient les commerces de proximité et favorise la mixité des usages, essentielle à la vitalité urbaine (résidentiel, services, commerces)</li></ul>                                                                                   |
| Acceptabilités                              | <ul style="list-style-type: none"><li>– Sur le plan social et politique, la densification douce bénéficie d’une acceptabilité nettement plus élevée. Elle s’intègre au cadre bâti existant, limite les effets de rupture (ombre, vent, perte d’intimité) et réduit les oppositions citoyennes</li><li>– À l’inverse, les projets de tours suscitent fréquemment des résistances, ralentissant ou bloquant leur réalisation</li></ul> |
| Sécurité                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>– La densification douce contribue à un modèle urbain plus sécuritaire et à échelle humaine</li><li>– Des milieux de vie plus denses, mais sans verticalité excessive, elle favorise la marche, la surveillance naturelle et la cohésion sociale</li></ul>                                                                                                                                     |

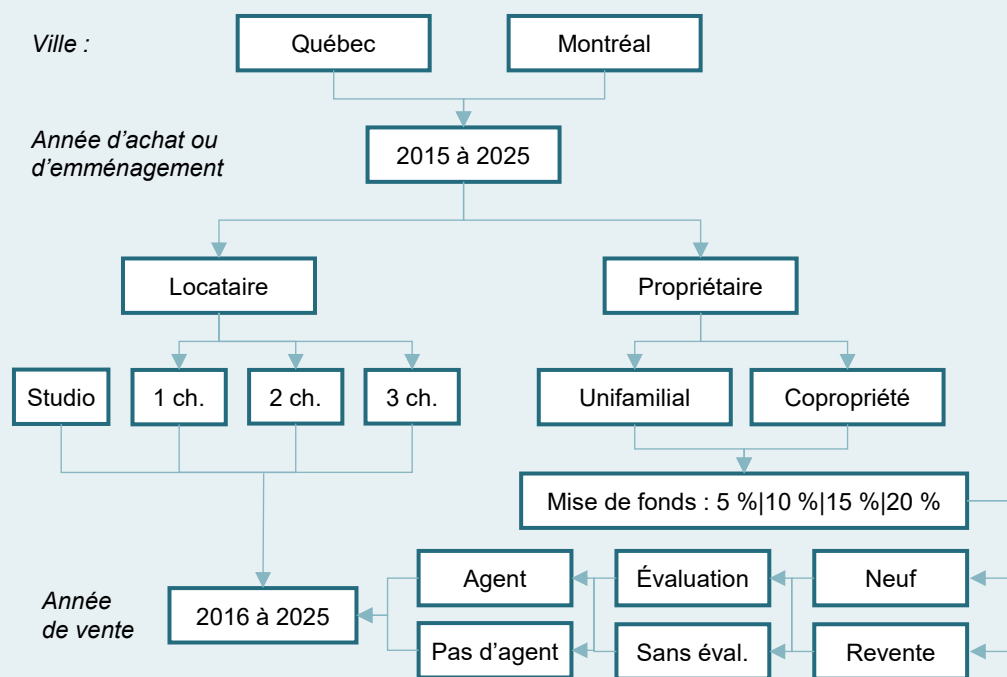
# Une comparaison de la trajectoire financière entre propriétaires et locataires

Le modèle développé par Aviseo permet de comparer deux trajectoires financières dans le temps, pour un même ménage selon qu'il soit propriétaire ou locataire

- L'analyse de la situation financière d'un ménage selon son statut de propriétaire ou de locataire a été réalisée en comparant ces deux statuts sur une base commune. On entend par base commune une analyse selon un type d'habitation comparable dans une même ville et pour une même période d'investissement.

## Représentation de l'arbre des choix

Modèle de comparaison de la trajectoire financière d'un ménage



En plus de la ville, le type de propriété, les années d'achat et de vente et la part d'épargne, les scénarios prennent en compte :

- Le taux de mise de fonds (fixé à 10 %) et la prime d'assurance hypothécaire reliée
- La taille du logement des locataires (fixé à 3 chambres et plus)
- Le prix de vente moyen des maisons
- Le loyer moyen
- Les frais d'assurances
- Les frais d'inspection, de notaire et d'évaluation, ainsi que la taxe de mutation à l'achat d'une nouvelle propriété
- Les taxes municipales et scolaires
- Les taux hypothécaires (taux fixe sur 5 ans)
- Les frais de condo ou réserve de réparations
- Les frais de commission à la vente

Il y a plus de 40 000 scénarios possibles.

# Le secteur résidentiel locatif favorise la construction du patrimoine des ménages québécois

Dans une société où devenir propriétaire est encouragé, il est faux de croire qu'il s'agit toujours de la meilleure option pour se loger

- La réalité actuelle est telle qu'il est plus avantageux pour un ménage qui n'est pas propriétaire d'être locataire que de devenir propriétaire, en termes de rendements.

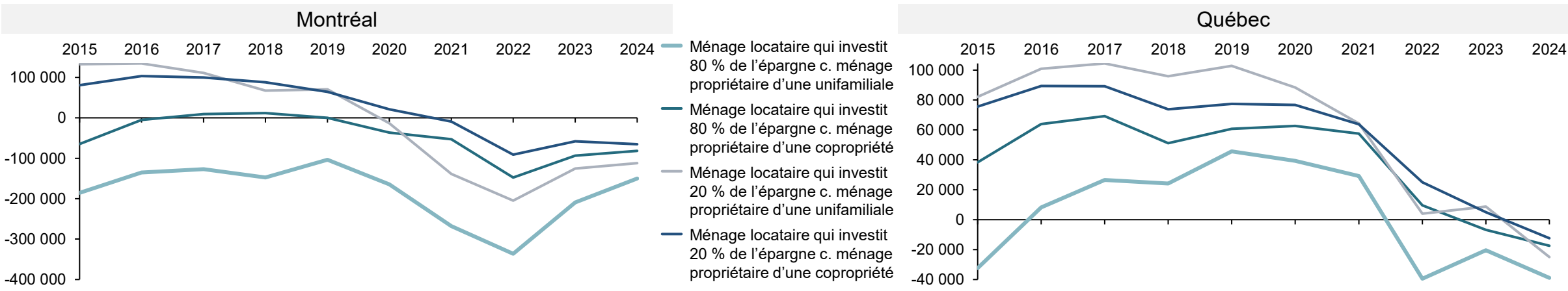
La flambée des prix dans le secteur de l'immobilier résidentiel a généré une situation bien plus favorable pour les locataires

- Entre 2015 et 2025, le prix de vente des copropriétés a augmenté de 73 % à Montréal et de 49 % à Québec, alors que le prix des propriétés unifamiliales a augmenté de 92 % à Montréal et de 76 % à Québec.

- Plusieurs scénarios montrent que les ménages qui sont restés locataires et ont investi l'écart entre l'hypothèque et le loyer obtiennent souvent un meilleur rendement net que ceux qui ont acheté une propriété :
- Les ménages qui sont locataires depuis 2021 à Montréal et depuis 2023 à Québec sont en meilleure posture financière que les ménages ayant acheté une propriété unifamiliale ou une copropriété depuis ces années
- Par exemple, un ménage locataire de Montréal qui investit 20 % de la différence entre l'hypothèque et le loyer depuis 2022 aurait, en 2025, de 90 000 à 200 000 \$ de profit net supplémentaire qu'un ménage devenu propriétaire cette même année.

Pour un ménage hésitant entre la location et l'achat d'une propriété, l'option la plus financièrement avantageuse demeure la location en 2025.

Comparaison du profit net d'un propriétaire<sup>1</sup> en 2025 avec un logement locatif<sup>2</sup> selon la part d'investissement<sup>3</sup>, l'année d'achat et la ville



1. Propriétaire d'une copropriété ou d'une maison unifamiliale. 2. Logement locatif de 3 chambres et plus. 3. part de l'épargne investie en bourse, l'épargne étant la différence entre les coûts mensuels d'un propriétaire et les coûts mensuels d'un locataire. Source : Analyse Aviseo Conseil, 2026.

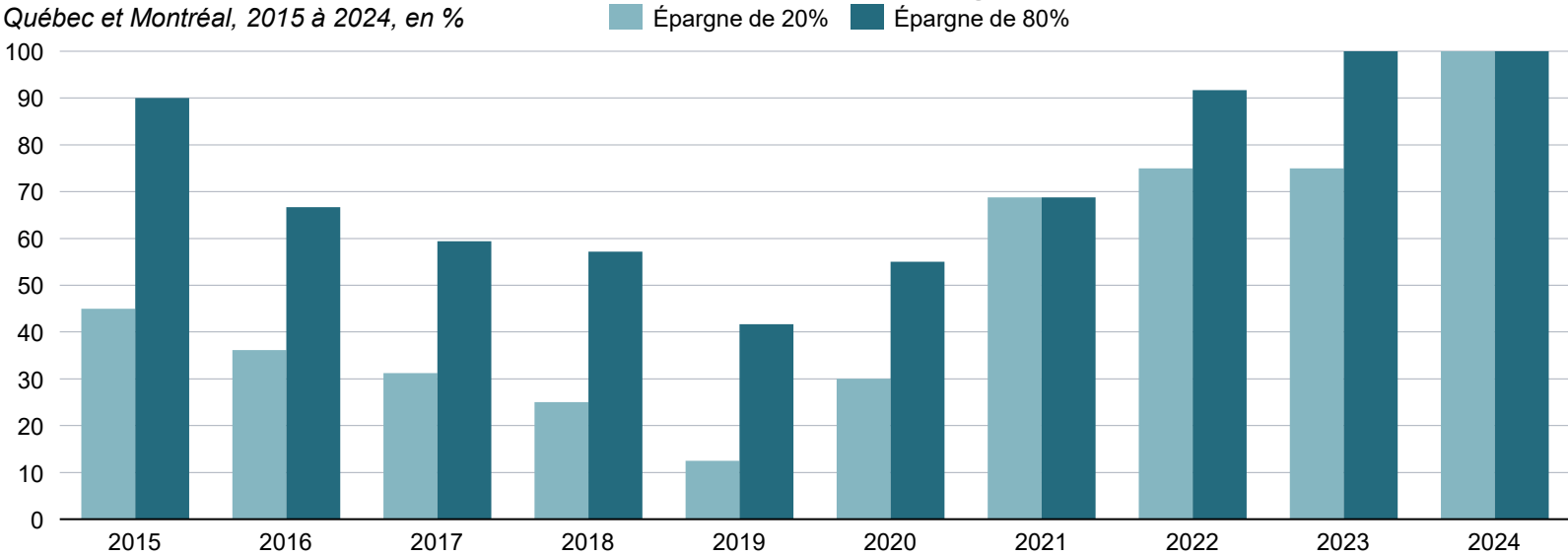
# Des scénarios favorables à la location résidentielle

Afin de réaliser la comparaison de la trajectoire financière entre les propriétaires et les locataires, plus de 400 scénarios ont été évalués, dont la majorité révèle qu'il est préférable financièrement d'être locataire

- À partir de l'année 2020, la part des scénarios favorisant les ménages locataires est en croissance
  - Cela concorde avec la hausse des prix de l'immobilier, qui a fait croître le coût d'être propriétaire.
- Dans près de 70 % des scénarios sur l'ensemble de la période où les ménages locataires investissent 80 % de leur épargne, les locataires sont avantagés par rapport aux ménages propriétaires
  - Pour 2023 et 2024, c'est 100 % des scénarios.

## Proportion des scénarios favorisant le ménage locataire par rapport au ménage propriétaire selon l'année d'acquisition et la part d'épargne

Québec et Montréal, 2015 à 2024, en %



# L'estimation des heures non rémunérées est basée sur la méthode du coût de remplacement

Elle consiste à estimer combien il en coûterait si ce travail devait être effectué par un employé rémunéré réalisant des tâches équivalentes

Cette méthode est couramment utilisée dans la littérature économique pour valoriser le travail non rémunéré.

**Formule générale :**

- Valeur du travail non rémunéré = heures travaillées x salaire horaire équivalent
- Les heures proviennent directement de l'enquête auprès des propriétaires.

**Temps moyen par propriétaire**

Québec, 2025, en h (n = 312)

| Revenu             | Temps moyen par semaine |
|--------------------|-------------------------|
| Moins de 30 000 \$ | 2 h 32                  |
| 30 000 \$ à 5 M\$  | 7 h 4                   |
| 5 M\$ et plus      | 19 h 51                 |
| Moyenne globale    | 6 h 36                  |

**Calcul du volume total d'heures**

**Formule :**

- Heures totales = heures par semaine × 52 × nombre de propriétaires

Les données sur le nombre de propriétaires par revenu proviennent de Statistique Canada

**Moins de 30 k\$**

- $2,53 \times 52 \times 56\,767 = 7\,470\,000$  heures

**30 k\$ à 5 M\$**

- $7,07 \times 52 \times 104\,100 = 38\,260\,000$  heures

**5 M\$ et +**

- $19,86 \times 52 \times 2\,252 = 2\,320\,000$  heures

**Total estimé : ≈ 48 millions d'heures de travail non rémunéré par année**

**Valorisation monétaire**

**Formule :**

- Valeur économique = heures totales × salaire horaire

Le salaire doit correspondre à un employé du secteur 5311 - Bailleurs de biens immobiliers

- Les données salariales indiquent un taux horaire variant entre 18,00 \$/h (bas de la distribution) et 59,86 \$/h (haut de la distribution), avec une moyenne d'environ 29,21 \$/h.

**Total estimé : entre 864 M\$ et 2 873 M\$**



**Montréal**

451 rue Sainte-  
Catherine O. #301  
514-667-0023



**Québec**

125 boul. Charest E,  
#401  
418-476-0185