

Les caractéristiques des logements et des résidents des aires de diffusion agrégées de la ville de Montréal associées à l'utilisation du Registre des loyers

PIETRO VIOLO¹, JULIEN FRÉCHETTE² ET YANICK CHARETTE³

RÉSUMÉ

La crise du logement locatif résidentiel est caractérisée par une pénurie de logements disponibles et une augmentation du prix des loyers. Face à ces problématiques, des initiatives communautaires et participatives ont été proposées pour favoriser l'abordabilité grâce, entre autres, à une plus grande transparence sur le marché locatif, notamment le Registre des loyers de l'organisme Vivre en Ville. Compte tenu du caractère participatif de ce registre, la présente note de recherche vise à examiner son utilisation en fonction des caractéristiques des logements et des résidents des aires de diffusion agrégées (ADA) de Montréal, l'une des villes les plus touchées par la crise. Pour ce faire, des analyses de régression géospatiales ont été effectuées à l'aide des données du Registre des loyers et du recensement canadien. Les résultats révèlent que les inscriptions demeurent rares et concentrées dans certaines ADA de la ville, mettant en évidence un biais de volontariat. Les ADA où les résidents sont plus aisés comptent un plus grand nombre d'inscriptions. À l'inverse, celles abritant des populations plus vulnérables, par exemple des personnes âgées, des ménages à faible revenu, des familles monoparentales et des immigrants non francophones, en comptent moins, bien qu'elles soient les plus touchées par les hausses de loyers depuis 2016. Cette situation remet en question l'efficacité d'un registre participatif et souligne les limites de la production participative (*crowdsourcing*) pour favoriser la transparence sur le marché locatif. Pour pallier cette limite, il serait nécessaire de rendre l'inscription au registre obligatoire.

Mots clés : Abordabilité, crise du logement, Registre des loyers, production participative

¹ Département de démographie et des sciences de la population, Université de Montréal

² École de travail social et de criminologie, Université Laval

³ Professeur adjoint, École de travail social et de criminologie, Université Laval

ABSTRACT

The characteristics of housing and residents in the aggregate dissemination areas of the city of Montreal associated with the use of the Rental registry

In response to the residential rental-housing crisis, marked by a shortage of available units and rising rents, community-driven initiatives have been proposed to improve affordability through greater market transparency, most notably the Rent Registry established by Vivre en Ville. Because this registry is participatory, the present study was conducted to analyse its use in relation to dwelling and resident characteristics across the aggregated dissemination areas (ADAs) of Montréal, one of the cities hit hardest by the crisis. Geospatial regression analyses were performed with data from the Rent Registry and the Canadian Census. The findings show that registrations remain scarce and are concentrated in certain ADAs, revealing a volunteer bias. ADAs inhabited by more affluent residents record a higher number of entries, whereas those housing more vulnerable groups, for example older adults, low-income households, single-parent families, and non-French-speaking immigrants, show fewer entries, despite experiencing the steepest rent increases since 2016. These observations call into question the effectiveness of a purely participatory registry and underscore the limitations of crowdsourcing in enhancing rental-market transparency. To address this limitation, rent registration would need to be made mandatory.

Keywords: Affordability, housing crisis, Rental Registry, crowdsourcing

Remerciements

Les auteurs de cette note de recherche tiennent à remercier Vivre en Ville pour l'accès aux données utilisées dans cette étude ainsi qu'Alexandrine Lamoureux, Jani Boyer, Alexandre Petitclerc, Camille Champagne-Tremblay et Émile Laramée pour leurs échanges constructifs et les améliorations apportées au manuscrit.

INTRODUCTION

Le Canada, comme plusieurs autres pays, fait face depuis plusieurs années à une crise persistante du logement. Celle-ci se manifeste avant tout par une pénurie de logements, l'offre ne parvenant pas à répondre à la demande croissante de la population, ce qui se reflète notamment dans les faibles taux d'inoccupation sur le marché locatif. De manière générale, les experts estiment qu'un marché équilibré devrait afficher un taux d'inoccupation d'environ 3 % (Thibodeau, 2003). Or, selon les données les plus récentes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL, 2024), ce taux n'était que de 1,5 % en moyenne dans les grands centres urbains canadiens en 2023. La crise touche toutes les grandes villes du pays et certaines d'entre elles présentent des taux encore plus bas. C'est le cas de Vancouver qui affiche 0,9 % d'inoccupation de son marché locatif. Un autre indicateur révélateur de cette crise est la diminution marquée de l'accès à des logements abordables. Selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ, 2023), un logement est considéré comme inabordable lorsqu'un ménage doit y consacrer 30 % ou plus de son revenu total. En 2021, la proportion de logements de deux chambres à coucher qui étaient à la fois vacants, disponibles

à la location et situés dans des quartiers abordables était pratiquement nulle : seulement 0,1 % à Vancouver, 0,5 % à Toronto et 0,9 % à Montréal étaient accessibles à un ménage disposant d'un revenu annuel brut de 75 000 \$. Cette situation exclut donc la majorité des ménages composés d'une seule personne (outil interactif de CBC News, 2024; Statistique Canada, 2024).

Au Québec, Montréal attire particulièrement l'attention en raison de la hausse rapide du prix des logements locatifs. En 2023, le prix mensuel moyen d'un logement de deux chambres a augmenté de 7,9 % par rapport à l'année précédente (SCHL, 2024), un taux supérieur à la recommandation du Tribunal administratif du logement du Québec, qui préconisait une hausse d'environ 2 %. Par ailleurs, le même rapport indique que les nouveaux locataires d'un logement de deux chambres ont payé en moyenne 25 % de plus que ceux qui ont renouvelé leur bail pour le même logement. Cette progression des loyers dépasse largement l'augmentation de l'indice des prix à la consommation et celle des salaires, lesquelles se situaient respectivement entre 3 % et 4 % en 2023 (syndicat de l'Alliance de la fonction publique du Canada, 2023; Statistique Canada, 2024). Dans ce contexte, les Montréalais expriment une inquiétude croissante face à l'abordabilité des logements, qui accaparent une part de plus en plus importante de leur revenu annuel.

En mai 2023, l'organisme à but non lucratif Vivre en Ville a lancé le Registre des loyers afin de lutter contre le déclin de l'abordabilité des logements. Cette initiative communautaire repose sur une plateforme web participative qui donne accès à un registre public compilant des données ouvertes sur les logements locatifs, notamment le prix mensuel du loyer et le nombre de chambres. L'organisme souhaite ainsi atteindre une plus grande transparence du marché locatif, entendue comme la disponibilité, l'accessibilité et la qualité des informations relatives aux logements, permettant aux locataires de prendre des décisions éclairées. La réalisation de ce mandat repose sur la participation citoyenne puisque ce sont les résidents qui ont la responsabilité d'alimenter et de consulter le registre eux-mêmes.

Bien que la transparence du marché locatif soit empiriquement associée à une diminution du prix des logements (p. ex. Ionaşcu et al., 2019), il reste incertain que cette relation se maintienne dans une approche participative. En effet, le caractère participatif peut introduire des biais dans les données recueillies, notamment une surreprésentation de certains types d'utilisateurs. Un exemple de ce phénomène a été observé dans les annonces de logements locatifs publiées sur le site *Craigslist* aux États-Unis. L'analyse de ces données a mis en évidence des inégalités numériques, sociales et culturelles. La présence des annonces était fortement corrélée aux caractéristiques sociodémographiques des quartiers, telles que l'origine ethnique, le revenu, l'âge, la langue, le niveau d'éducation et le statut socioéconomique (Boeing, 2019), les quartiers les plus aisés et les moins vulnérables étant nettement surreprésentés.

Étant donné que la crise de l'abordabilité touche de manière disproportionnée les populations les plus vulnérables, cette injustice risque de se reproduire dans l'accès à l'information sur le marché locatif et leur représentativité au sein du registre participatif. Cette question est d'autant plus préoccupante que le registre est désormais utilisé comme outil de référence pour comparer les prix entre logements (Ville de Montréal, 2025), voire

comme levier de négociation entre locataires et propriétaires en vue d'une augmentation annuelle équitable du loyer. Mieux comprendre les dynamiques qui sous-tendent l'utilisation du registre permettrait de concevoir des outils plus adaptés pour atteindre la transparence du marché locatif. Ces outils permettraient de lutter de manière plus inclusive et collective contre la crise et ses effets collatéraux sur les populations vulnérables (p. ex. augmentations abusives et injustifiées du prix des logements, surenchères des loyers).

Objectif de la note de recherche

Depuis la mise en place récente du Registre des loyers, aucune étude rigoureuse n'a encore été menée sur son utilisation. Par ailleurs, son approche participative soulève des doutes quant aux facteurs qui influencent la probabilité d'y contribuer. Ainsi, la présente note de recherche vise à identifier les caractéristiques des logements et des résidents des unités géographiques de la ville de Montréal qui sont associées à l'utilisation du registre afin d'évaluer la représentativité de ses données.

MÉTHODOLOGIE

Données

Les données utilisées dans cette étude proviennent de deux sources distinctes : (1) le Registre des loyers de l'organisme Vivre en Ville et (2) le recensement canadien. Le recensement canadien a été retenu pour construire les variables explicatives, car il fournit des indicateurs standardisés, exhaustifs et comparables à une échelle fine (ADA) sur les caractéristiques sociodémographiques et résidentielles, permettant de situer l'utilisation du registre dans son contexte territorial. Les données du Registre des loyers ont été obtenues directement auprès de Vivre en Ville. Au moment de la collecte, le registre comptait 47 311 entrées à l'échelle canadienne. Pour les fins de cette recherche, seules les entrées correspondant à des logements situés sur le territoire de la ville de Montréal ont été retenues, soit un total de 8 861 inscriptions. Ces logements ont été inscrits entre le 1er janvier 2022 et le 30 novembre 2023. Il est possible que certains logements aient été inscrits plus d'une fois, notamment parce que la période d'échantillonnage couvre deux années et que la majorité des baux au Québec sont d'une durée d'un an. Pour éviter un biais de double comptabilisation dû à une redondance entre unités non exclusives dans le processus d'agrégation, les doublons d'adresses ($n = 584$; 6,5 %) ont été retirés. Notons toutefois que des analyses de sensibilité, réalisées en conservant ces doublons, ont mené à des résultats pratiquement identiques.

Par la suite, le recensement canadien, mené tous les cinq ans auprès de l'ensemble de la population, fournit des données exhaustives sur les habitants des logements au Canada. Les données du recensement utilisées proviennent du recensement court (2A, 3A ou 2C), couvrant toute la population à l'étude, et du recensement long (2A-L), incluant une sélection représentative (25 %) de la population. Contrairement au Registre des loyers, qui ne

comprend que des données sur les logements locatifs, le recensement inclut des données sur les logements des résidents propriétaires et locataires.

Unité d'analyse

L'unité géographique retenue pour cette étude est celle des aires de diffusion agrégées (ADA) de l'île de Montréal, telles que définies par Statistique Canada (2021). Ces subdivisions géographiques sont délimitées en fonction de caractéristiques physiques permanentes, comme les rues et les cours d'eau, tout en respectant les limites des subdivisions et secteurs de recensement. Chaque ADA regroupe entre 5 000 et 15 000 habitants. Ce niveau d'agrégation présente plusieurs avantages analytiques. D'une part, il permet de préserver l'anonymat des résidents ayant inscrit leur logement au Registre des loyers, en diluant les données individuelles dans une unité géographique plus vaste. D'autre part, il offre une résolution spatiale suffisamment fine pour détecter des tendances locales qui seraient masquées à l'échelle d'un arrondissement ou d'une ville entière. Enfin, il assure un volume de données suffisant pour permettre la réalisation d'analyses statistiques rigoureuses.

La ville de Montréal comprend 253 ADA. Toutefois, 10 d'entre elles (3,9 %) présentaient des valeurs manquantes pour au moins une des variables à l'étude. Ces ADA, situées dans des secteurs industriels, comptent peu de logements. Par conséquent, les analyses ont été effectuées sur un échantillon final de 243 ADA.

Variables

Nombre de logements locatifs inscrits au registre

Puisque l'objectif de la présente note de recherche est d'examiner l'utilisation du Registre des loyers à travers les unités géographiques de la ville de Montréal, mesurée par le nombre d'inscriptions (variable dépendante), les données du registre ont été agrégées à l'échelle des ADA. Pour ce faire, les adresses des logements inscrits ont d'abord été converties en coordonnées géographiques (longitude et latitude) à l'aide de la bibliothèque OpenStreetMap (2024) et du logiciel R (version 4.2.1), puis associées aux délimitations territoriales des ADA.

Considérant les 575 174 logements locatifs que compte l'île de Montréal (recensement canadien 2021), la proportion de logements inscrits au Registre des loyers dans les ADA analysées demeure très faible, soit environ 1,4 % ($n = 8\,277$ inscriptions). En moyenne, les ADA de la ville comptent 34,1 logements inscrits (écart-type = 56,62; médiane = 11). Toutefois, cette moyenne masque d'importantes disparités géographiques : 19,8 % des ADA ne comptent aucune inscription au registre, tandis que certaines en regroupent quelques centaines (maximum = 321).

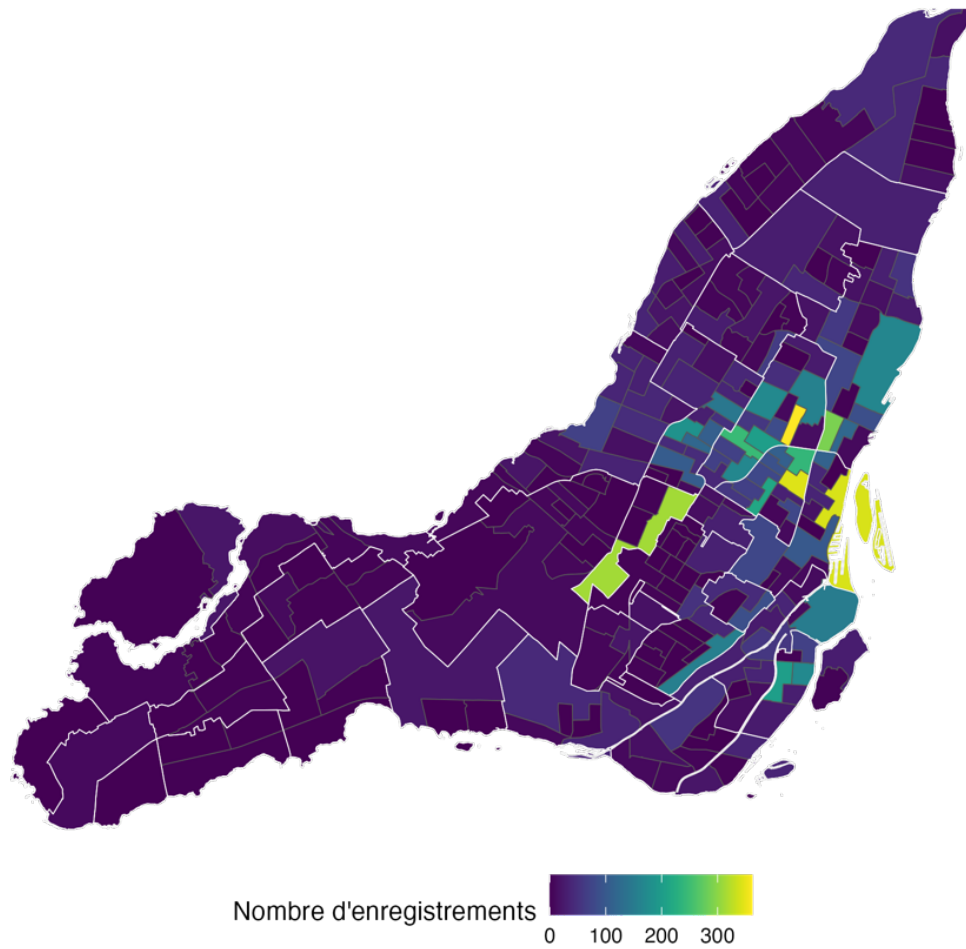
La figure 1a, qui illustre la distribution géographique du nombre absolu de logements inscrits, révèle une concentration marquée dans le Centre-Est de Montréal, correspondant principalement aux arrondissements de Rosemont–La Petite-Patrie, du Plateau-Mont-Royal,

de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve et de Ville-Marie.

En revanche, la figure 1b, qui présente la proportion des logements inscrits au registre relative au nombre total de logements locatifs, offre une perspective différente. Une seule ADA, située dans l'arrondissement Mont-Royal, se distingue avec une proportion d'inscriptions beaucoup plus élevée (18,3 %). À l'échelle de la ville, les proportions d'inscriptions varient entre 0 % et 18,3 %, avec une moyenne de 1,2 %, une médiane de 0,6 % et un écart-type de 1,9. En raison de la distribution asymétrique du nombre de logements inscrits, la variable dépendante a été transformée à l'aide du logarithme naturel (annexe A).

FIGURE 1a

Distribution géographique des loyers inscrits au Registre des loyers, 2022-2023, Montréal



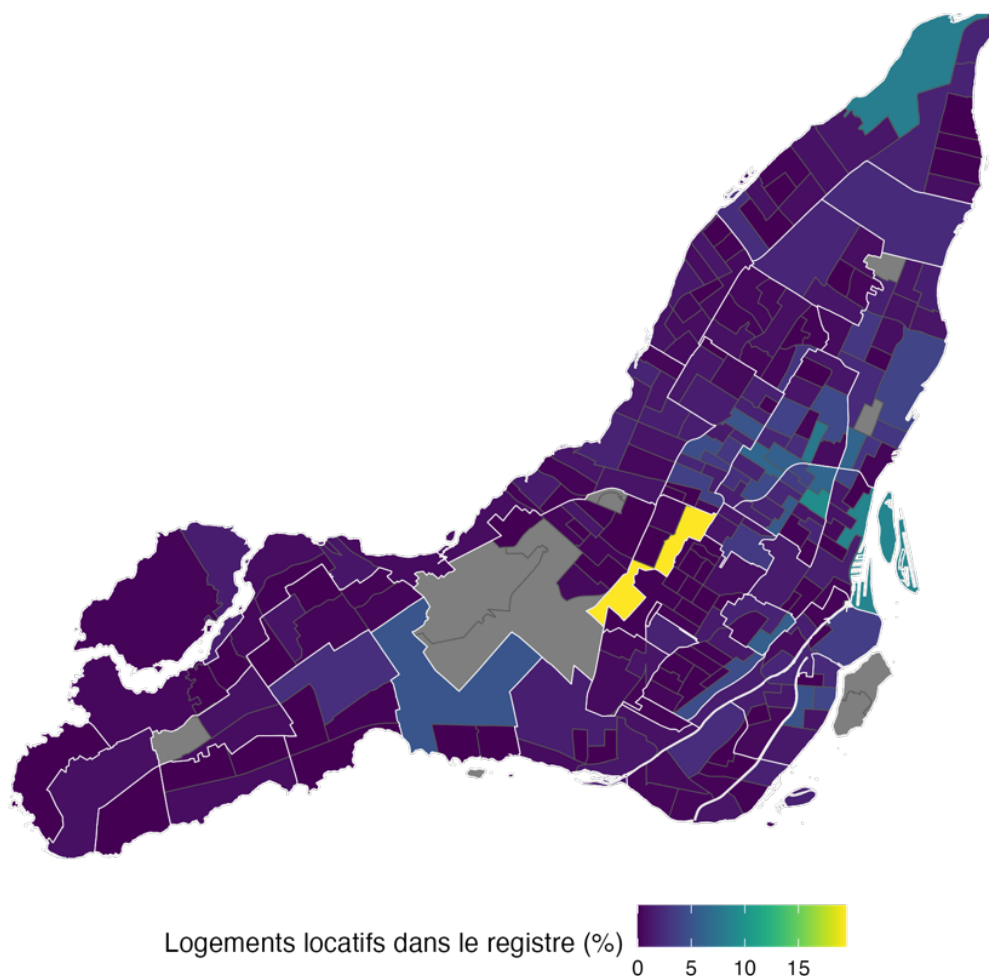
Notes :

Les lignes grises délimitent les ADA de la ville de Montréal, l'unité d'analyse de la présente étude.

Les lignes blanches délimitent, à titre purement informatif, les arrondissements de la ville de Montréal.

FIGURE 1b

Distribution géographique de la proportion de loyers inscrits au
Registre des loyers parmi les logements locatifs, 2022-2023, Montréal



Notes :

Les lignes grises délimitent les ADA de la ville de Montréal, l'unité d'analyse de la présente étude.

Les lignes blanches délimitent, à titre purement informatif, les arrondissements de la ville de Montréal.

Caractéristiques des logements et des résidents

Les caractéristiques des logements et des résidents des ADA utilisées pour modéliser l'utilisation du Registre des loyers proviennent des données du Recensement canadien de 2021 pour la ville de Montréal (tableau 1). Les variables retenues représentent, à différents degrés, le niveau de vulnérabilité sociale, matérielle et financière à l'échelle des ADA. Par exemple, l'augmentation du prix des logements locatifs entre 2016 et 2021 ainsi que la

proportion de logements nécessitant des rénovations majeures peuvent refléter des dynamiques sociales de vulnérabilité (p. ex. phénomène d'embourgeoisement, pauvreté).

Ces variables ont été privilégiées plutôt que des indices synthétiques de vulnérabilité, tels que l'indice de défavorisation matérielle et sociale de l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ), puisque l'objectif principal de cette analyse est d'identifier les effets individuels de chacune des variables sur le nombre d'inscriptions au registre. D'ailleurs, les principales dimensions couvertes par ces indices, par exemple l'âge, le revenu, le niveau de scolarité et le statut parental, sont en partie prises en compte dans les variables retenues pour l'analyse.

Les caractéristiques des logements des ADA incluses dans l'analyse sont les suivantes : (1) l'augmentation du prix des logements locatifs entre 2016 et 2021, (2) le prix médian des logements locatifs, et (3) la proportion de logements nécessitant des rénovations majeures. Les caractéristiques sociodémographiques des résidents comprennent : (4) l'âge médian, (5) la proportion ayant atteint un niveau d'études collégiales ou universitaires, (6) la proportion de familles monoparentales, (7) le nombre moyen d'enfants par logement, (8) la proportion de résidents à faible revenu (défini comme un revenu inférieur à 50 % du revenu médian canadien), (9) la proportion d'immigrants de première génération, et (10) la proportion de résidents parlant français à la maison.

Afin de tenir compte de l'asymétrie de sa distribution, la variable du prix médian des logements locatifs a été transformée à l'aide du logarithme naturel (annexe A). Une représentation géographique détaillée de l'ensemble des variables à l'échelle des ADA est présentée à l'annexe B. Par ailleurs, les caractéristiques sélectionnées ne présentent pas de problèmes de multicolinéarité, comme le suggèrent les valeurs du facteur d'inflation de la variance ($VIF < 5$; Sheather, 2009), présentées au tableau 1 (voir également l'annexe C).

TABLEAU 1

Statistiques descriptives des variables à l'étude

Variables	Moyenne	Écart-type	Minimum	Maximum	VIFc
Nombre de logements locatifs ^{a, d}	2366,9	1364,3	57,0	8487,0	–
Nombre d'inscriptions au registre	34,1	56,6	0,0	321,0	–
Augmentation du prix des logements locatifs 2016-2021 (%)	13,8	6,1	1,2	58,4	1,361
Prix des logements locatifs ^d (\$)	947,4	236,3	670,0	2180,0	2,768
Logements nécessitant des rénovations majeures (%)	8,4	2,6	0,0	19,6	1,616

Âge médian (années)	40,5	5,2	26,0	58,4	2,159
Études collégiales ou universitaires (%)	75,2	10,1	42,0	92,9	3,400
Familles monoparentales (%)	20,3	5,6	8,4	42,4	3,159
Nombre moyen d'enfants par logement	1,7	0,1	1,4	2,8	1,701
Faible revenu (%)	16,2	6,5	4,5	43,4	3,496
Immigrants de 1 ^{re} génération (%)	40,9	13,6	15,2	76,3	3,906
Langue française à la maison (%)	39,1	21,1	6,1	80,5	3,079

Notes :

^a Le nombre de logements locatifs a été calculé à l'aide du nombre de ménages et de la proportion de locataires dans les ADA.

^b Les statistiques descriptives sont calculées à l'échelle des ADA. Elles ne reflètent donc pas les statistiques de l'ensemble de la population montréalaise.

^c Le facteur d'inflation de la variance est jugé problématique lorsque le coefficient est de 5 ou plus.

^d La variable ayant été transformée à l'aide du logarithme naturel uniquement au moment de la modélisation, les statistiques descriptives présentées dans le tableau correspondent aux valeurs originales.

Stratégie analytique

Des analyses géospatiales fondées sur des modèles linéaires ont été menées afin d'estimer le nombre de logements locatifs inscrits au Registre des loyers dans les ADA de la ville de Montréal. Les variables explicatives, c'est-à-dire les caractéristiques des logements et des résidents, ont été introduites selon une approche par modèles imbriqués. Cette méthode permet d'évaluer l'effet de l'ajout progressif de variables sur l'ajustement global du modèle et sur l'interprétation des coefficients estimés.

Le modèle 1, dit de base, comprend uniquement les caractéristiques des logements des ADA, soit l'augmentation moyenne du prix des loyers entre 2016 et 2021 (X_1), le prix médian des logements locatifs (X_2), et la proportion de logements nécessitant des rénovations majeures (X_3). Le modèle 2 ajoute à ces variables les caractéristiques sociodémographiques des résidents des ADA, incluant l'âge médian des résidents (X_4), la proportion de résidents ayant atteint un niveau d'études collégiales ou universitaires (X_5), la proportion de familles monoparentales (X_6), le nombre moyen d'enfants par logement (X_7), la proportion de résidents à faible revenu (X_8), la proportion d'immigrants de première génération (X_9), ainsi que la proportion de résidents parlant le français à la maison (X_{10}). Le modèle 3 introduit un terme d'interaction entre la proportion d'immigrants de première génération et la proportion

de résidents parlant le français à la maison, afin de capter l'effet combiné de l'immigration et du profil linguistique des résidents des ADA. Cette interaction repose sur des travaux ayant mis en évidence les barrières linguistiques à l'intégration sociale, notamment en matière de sentiment d'appartenance, d'accès à l'emploi et d'utilisation des services publics (p. ex. Camier, 2012; Muamba, 1998). L'amélioration successive des modèles a été évaluée au moyen d'analyses de variance (ANOVA).

Considérant que le nombre absolu de logements inscrits au registre dépend du nombre de logements locatifs présents dans chaque ADA, cette variable a été intégrée dans les analyses à titre de fonction de décalage. En raison de sa distribution asymétrique, une transformation logarithmique naturelle a été appliquée, de manière à utiliser la moyenne géométrique comme indicateur central.

L'équation 1 présente le modèle de régression linéaire généralisée utilisé dans cette étude, tel qu'appliqué au modèle 3.

Équation 1

$$\log(Y + 1) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + \beta_7 X_7 + \beta_8 X_8 + \beta_9 X_9 + \beta_{10} X_{10} + \beta_{11}(X_9 * X_{10}) + \varepsilon$$

Où :

Y représente le log du nombre d'inscriptions dans le Registre des loyers (variable dépendante);

X_1 à X_{10} sont les variables indépendantes;

$X_9 * X_{10}$ représente une interaction entre deux variables explicatives;

ε est le terme d'erreur aléatoire.

Un enjeu méthodologique récurrent dans les analyses géospatiales concerne l'autocorrélation spatiale (Sokal et Oden, 1978; Legendre, 1998), c'est-à-dire la tendance des unités géographiques adjacentes à présenter des valeurs similaires pour les variables analysées. Cette dépendance spatiale peut biaiser les résultats, notamment parce que les modèles de régression linéaire reposent sur l'hypothèse d'indépendance des observations.

Dans le cadre de cette étude, les résultats du test de *Moran's I* appliqué aux résidus du modèle 1 (incluant uniquement les caractéristiques des logements) révèlent la présence d'autocorrélation spatiale ($I = 5,8677$; $p < 0,001$). Pour corriger ce problème, un filtrage spatial par vecteurs propres de *Moran* a été appliqué à l'aide de la bibliothèque *spreg* dans R, suivant la méthode proposée par Dray et al. (2006). Cette approche consiste à intégrer des vecteurs extraits de la structure spatiale pour neutraliser l'autocorrélation dans les résidus. Après application de ce filtre, l'autocorrélation a été éliminée pour le modèle 1 ($I = 1,3297$; $p = 0,09181$).

En revanche, les tests de *Moran's I* pour les modèles 2 et 3 n'indiquent aucune autocorrélation spatiale (respectivement $I = 0,79061$; $p = 0,2146$ et $I = 0,52134$; $p = 0,3011$). Ces deux derniers modèles ne nécessitent donc pas de procédure de filtrage.

Enfin, pour simplifier la présentation des résultats de régression utilisant une variable dépendante ayant fait l'objet d'une transformation logarithmique, les effets ont été interprétés sur une unité commune, soit les changements attendus en pourcentage, et ce, conformément aux conventions d'interprétation des modèles log-transformés (voir UCLA: Statistical Consulting Group, 2025). Les coefficients de régression sont alors présentés comme des variations relatives, plutôt qu'en unités, ce qui facilite par le fait même leur comparaison.

RÉSULTATS

Les résultats des analyses de régression linéaire généralisée visant à estimer le nombre de logements inscrits au Registre des loyers dans les ADA de la ville de Montréal sont présentés dans le tableau 2. Le modèle 1, qui inclut les caractéristiques des logements des ADA, explique de façon statistiquement significative le nombre de logements inscrits au registre [$\chi^2(3) = 3,621$; $p = 0,014$; AIC = 837,52]. Le prix des logements locatifs ($\beta = 1,342$; $p = 0,008$) et l'augmentation moyenne du prix des logements locatifs entre 2016 et 2021 ($\beta = -0,042$; $p = 0,008$) se sont révélés être des variables significatives.

Les ADA où les prix des logements locatifs sont plus élevés présentent un nombre plus important d'inscriptions au registre. Concrètement, une augmentation de 10 % du prix des logements locatifs en 2021 est associée à une hausse de 13,4 % du nombre d'inscriptions. En revanche, les ADA ayant connu une augmentation moyenne plus élevée des prix entre 2016 et 2021 présentent moins d'inscriptions : une augmentation de 10 % du prix moyen des logements locatifs durant cette période entraîne une diminution de 34,3 % du nombre de logements inscrits. Le modèle 1 explique 40,3 % de la variance dans le nombre de logements inscrits au registre dans les ADA de Montréal.

Le modèle 2, qui inclut également les caractéristiques des résidents des ADA, améliore l'ajustement du modèle [$\chi^2(10) = 9,62$; $p < 0,001$; AIC = 800,53], surpassant ainsi le modèle 1 [$F(7) = 14,96$; $p < 0,001$]. L'ajout des caractéristiques des résidents des ADA suggère que l'augmentation moyenne du prix des logements locatifs entre 2016 et 2021 et les caractéristiques des résidents partagent une part de la variance expliquée dans le nombre de logements inscrits au registre. Plus précisément, dans le modèle 2, cette variable n'est plus significative, mais trois autres variables le sont : le prix des logements locatifs ($\beta = 1,274$; $p = 0,045$), l'âge médian des résidents ($\beta = -0,055$; $p = 0,014$), et la proportion de résidents parlant français à la maison ($\beta = 0,025$; $p < 0,001$).

Une augmentation de 10 % du prix des logements locatifs et de la proportion de résidents parlant français à la maison entraîne respectivement une hausse de 12,7 % et de 28,4 % du nombre de logements inscrits. À l'inverse, il existe une relation négative entre l'âge médian des résidents et le nombre d'inscriptions. Pour chaque augmentation de 5 ans de l'âge médian, le nombre de logements inscrits au registre diminue de 24,1 %.

Le modèle 3 inclut un terme d'interaction entre la proportion d'immigrants de première génération et la proportion de résidents parlant français à la maison. Ce modèle est significatif [$\chi^2(11) = 9,48$; $p < 0,001$; AIC = 795,13] et se révèle un ajustement supérieur au

modèle 2 pour expliquer le nombre de logements locatifs inscrits au registre [$F(1) = 7,14$; $p = 0,008$]. Dans ce modèle, bien que la proportion de résidents parlant français à la maison ne soit plus statistiquement significative, la proportion d'immigrants de première génération ($\beta = -0,048$; $p < 0,001$) et le terme d'interaction ($\beta = 0,001$; $p = 0,008$) le sont. La figure 2 illustre cet effet d'interaction. On y constate que l'impact de la proportion d'immigrants de première génération sur le nombre de logements inscrits au registre est modulé en partie par la proportion de résidents parlant français à la maison. Plus précisément, l'effet négatif de la proportion d'immigrants de première génération sur les inscriptions est plus marqué dans les ADA où la proportion de résidents parlant français à la maison est faible, alors qu'il est atténué, et devient même positif, lorsque cette proportion est plus élevée. À titre d'illustration, une hausse de 10 points de pourcentage de la proportion d'immigrants de première génération est associée à une baisse d'environ 24,4 % des inscriptions lorsque 20 % des résidents parlent français à la maison, à une baisse d'environ 7,7 % lorsque cette proportion est de 40 %, et à une hausse d'environ 12,7 % lorsqu'elle atteint 60 % (voir figure 2).

Malgré l'ajout du terme d'interaction dans le modèle 3, les résultats montrent que le prix des logements locatifs ($\beta = 1,295$; $p = 0,045$) et l'âge médian des résidents ($\beta = -0,055$; $p = 0,013$) demeurent des variables explicatives significatives. Une augmentation de 10 % du prix des logements locatifs entraîne une hausse de 13,0 % de la variable dépendante, tandis qu'une augmentation de 5 ans de l'âge médian des résidents réduit ce nombre de 24,1 %. À ces variables significatives s'ajoutent la proportion moyenne de résidents à faible revenu ($\beta = -0,044$; $p = 0,047$) et celle de familles monoparentales ($\beta = -0,049$; $p = 0,048$). Une augmentation de 10 % de la proportion de résidents à faible revenu est associée à une diminution de 35,6 % du nombre d'inscriptions au Registre des loyers, tandis qu'une augmentation équivalente de la proportion de familles monoparentales est liée à une baisse estimée de 38,7 %.

TABLEAU 2

Résultats des modèles de régression linéaire généralisée estimant le nombre de loyers inscrits au Registre des loyers^a

	Modèle 1 Caractéristiques des logements			Modèle 3 Caractéristiques des logements et des résidents			Modèle 3 Caractéristiques des logements et des résidents avec interaction		
	B	ES	P	β	ES	p	β	ES	P
Intercept	-13,946	3,500	< 0,001	-9,329	4,508	0,039	-7,300	4,513	0,107
Augmentation du prix moyen des logements locatifs 2016-2021 (%)	-0,042	0,016	0,008	-0,027	0,015	0,069	-0,025	0,015	0,109
Prix médian des logements locatifs ^a (\$)	1,342	0,504	0,008	1,274	0,633	0,045	1,295	0,624	0,039
Logements nécessitant des rénovations majeures (%)	0,020	0,035	0,567	0,022	0,038	0,565	0,029	0,037	0,433
Âge médian (années)				-0,055	0,022	0,014	-0,055	0,022	0,013
Études collégiales ou universitaires (%)				-0,006	0,014	0,690	-0,014	0,014	0,334
Familles monoparentales (%)				-0,041	0,025	0,098	-0,049	0,025	0,048
Nombre moyen d'enfants par logement				-0,121	0,587	0,836	-0,390	0,588	0,507
Faible revenu (%)				-0,044	0,022	0,049	-0,044	0,022	0,047

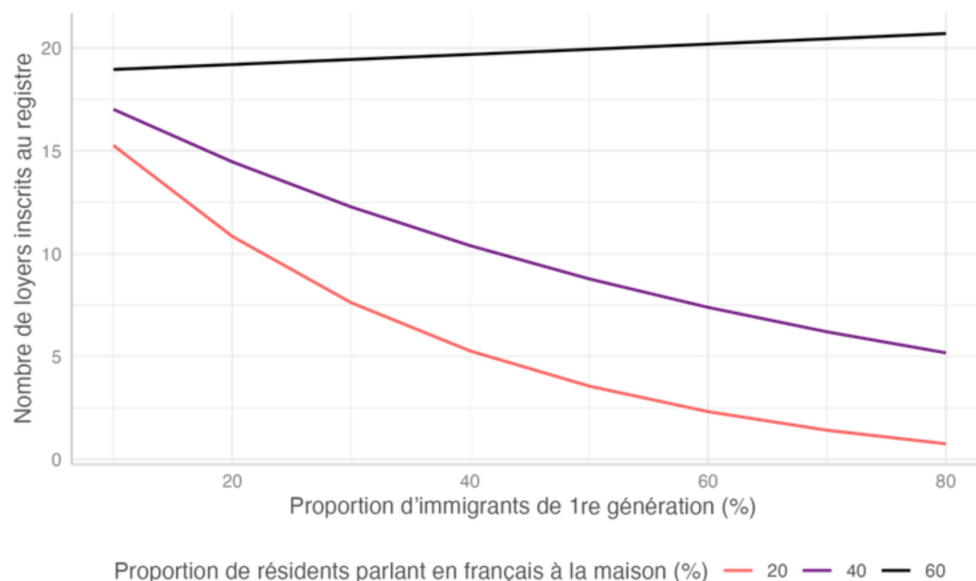
Immigrants de 1 ^{re} génération (%)				-0,022	0,011	0,052	-0,048	0,012	< 0,001
Langue française à la maison (%)				0,025	0,006	< 0,001	-0,004	0,013	0,746
Immigrants de 1 ^{re} génération (%) x langue française à la maison (%)							0,001	0,000	0,008
Qualité de l'ajustement	$\chi^2 (3) = 3,621; p = 0,014$ AIC = 837,52			$\chi^2 (10) = 9,6166; p < 0,001$ AIC = 800,53			$\chi^2 (11) = 9,4806; p < 0,001$ AIC = 795,13		
R ²	0,403			0,503			0,518		
Amélioration du modèle				$F (7) = 14,96; p < 0,001$			$F (1) = 7,14; p = 0,008$		

Note :

^a La variable est sur une échelle log naturelle.

FIGURE 2

Effet du terme d'interaction entre la proportion d'immigrants de première génération et la proportion parlant en français à la maison



Note :

Les courbes correspondent à trois proportions de résidents parlant en français à la maison, sélectionnés de manière arbitraire pour faciliter l'interprétation du terme d'interaction. Les écarts entre les courbes illustrent comment l'effet de la proportion d'immigrants de 1re génération sur le nombre de logements inscrits au registre varie selon une proportion de résidents parlant en français à la maison de 20 %, 40 % et 60 %.

DISCUSSION

Cette note de recherche vise à identifier les caractéristiques des résidents et des logements associées à l'utilisation du Registre des loyers de l'organisme Vivre en Ville. L'un des objectifs de cet outil est d'accroître la transparence sur le marché locatif afin de contribuer à la lutte contre la crise de l'abordabilité. Toutefois, en reposant sur une approche participative, il risque de limiter sa portée en sous-représentant les populations les plus vulnérables.

À l'aide d'analyses géospatiales fondées sur des modèles de régression linéaires imbriquées, les résultats révèlent des tendances distinctes selon les niveaux d'analyse. Le modèle 1, centré sur les caractéristiques des logements des ADA, montre que les inscriptions sont plus fréquentes dans les ADA où les prix des loyers sont élevés, mais moins nombreuses dans celles qui connaissent les augmentations de loyer les plus marquées entre 2016 et 2021. Ce constat met en lumière un écart fondamental entre l'objectif du registre et son utilisation effective : les résidents des ADA les plus durement touchés par la crise de l'abordabilité, que le registre cherche précisément à documenter, y sont sous-représentés.

L'introduction des variables liées aux caractéristiques des résidents dans le modèle 2 permet de mieux cerner les facteurs associés à une faible participation au registre. Les

résultats indiquent que les ADA où les inscriptions sont les moins nombreuses sont majoritairement composées de résidents plus âgés, à faibles revenus, vivant en famille monoparentale, issus de l'immigration de première génération et ne parlant pas le français à la maison.

Ces caractéristiques, souvent associées à une plus grande vulnérabilité sociale, sont également liées à des obstacles documentés à la participation numérique et civique. Il s'agit ici d'un enjeu de fracture numérique, terme désignant les inégalités dans l'accès, l'usage et les compétences en matière de technologies de l'information. Celle-ci reflète fréquemment d'autres formes d'exclusion sociale, et peut même les accentuer (Haight et al., 2014). Plusieurs études ont montré que certains sous-groupes, notamment les personnes âgées, les ménages à faible revenu, les femmes et les personnes issues de l'immigration, rencontrent des difficultés spécifiques dans l'accès aux outils numériques et à l'information en ligne (Gouvernement du Canada, 2022; Hargittai & Dobransky, 2017). Par exemple, au Canada, 97,7 % des ménages les plus riches disposent d'un accès à Internet haute vitesse, contre seulement 58 % des ménages à faible revenu (Gouvernement du Canada, 2022). Aux États-Unis, les immigrants de première génération ayant une faible maîtrise de l'anglais sont nettement moins susceptibles d'utiliser des plateformes numériques participatives (Cherewka, 2020). En Australie, les foyers monoparentaux présentent un niveau d'inclusion numérique sensiblement inférieur à celui des familles biparentales, avec un écart d'environ dix points de pourcentage (Thomas et al., 2018). Ces constats permettent de mieux comprendre la sous-représentation de certains groupes dans les données issues du registre.

Le modèle 3, intégrant un effet d'interaction entre la proportion d'immigrants de première génération et la proportion de résidents parlant en français à la maison, a mis en évidence le rôle déterminant du contexte linguistique. Lorsque le français est plus couramment parlé par les résidents des ADA, l'effet négatif de la proportion d'immigrants de première génération sur l'utilisation du registre est atténué, voire inversé. Ce résultat suggère que l'usage du français à la maison pourrait constituer un vecteur d'intégration civique, en facilitant l'accès à des outils participatifs de lutte contre la crise de l'abordabilité. Il souligne aussi l'importance de garantir un accès linguistiquement inclusif à de telles initiatives. Bien que la plateforme du Registre des loyers soit effectivement bilingue, elle semble avoir de la difficulté à rejoindre les utilisateurs anglophones et allophones.

À mesure que l'Internet infiltre toutes les sphères de nos vies, la recherche d'un logement n'y échappe pas. Désormais, les ménages s'appuient largement sur les ressources en ligne pour prendre des décisions éclairées. Or, le marché locatif demeure marqué par une forte asymétrie informationnelle. Par exemple, les propriétaires peuvent consulter la cote de crédit des locataires, tandis que ces derniers disposent de peu de moyens pour vérifier si les hausses de loyer appliquées au fil des années sont conformes aux recommandations (St-Hilaire et al., 2024). La clause G du bail, qui oblige le propriétaire à déclarer le loyer payé par le précédent locataire, est censée contribuer à l'atteinte de la transparence du marché locatif, mais elle est rarement utilisée et aucun mécanisme ne permet d'en vérifier le contenu. Bon nombre de locataires hésitent à l'invoquer, par crainte de perdre le logement au profit d'un autre candidat jugé plus avantageux.

Dans un marché où la transparence fait défaut, en particulier du côté des propriétaires, il devient difficile de détecter certaines pratiques, telles que des hausses de loyer injustifiées, ou encore des phénomènes comme la financiarisation du logement. Cette dernière désigne les situations où le logement est traité principalement comme un placement financier plutôt que comme un bien répondant à un besoin fondamental. Ce type d'usage du marché immobilier est souvent associé à des dynamiques de précarité résidentielle, d'embourgeoisement et de densification (St-Hilaire et al., 2024).

Cela dit, le manque de transparence du marché ne se traduit pas toujours par une absence d'information. Certaines unités géographiques identifiées par St-Hilaire et al. (2024) comme fortement financiarisées et connaissant les hausses de prix des logements les plus marquées, souvent habitées par des populations vulnérables, telles que des étudiants à très faibles revenus, présentent également un nombre élevé d'inscriptions au Registre des loyers. Ce constat s'explique en partie par les efforts de sensibilisation déployés auprès de la communauté étudiante par l'organisme Vivre en ville, lequel a pris part à plusieurs initiatives communautaires étudiantes au cours de la dernière année, et d'autre part par la nature différente des sources de données mobilisées. St-Hilaire et al. s'appuient sur des données issues des évaluations foncières, des registres d'entreprises et des annonces locatives, soit des informations majoritairement produites ou contrôlées par les propriétaires. À l'inverse, le Registre des loyers repose sur la participation volontaire des locataires. Cette divergence montre que la transparence du marché est un phénomène plus nuancé qu'il n'y paraît, particulièrement lorsque les informations produites par les différents acteurs, locataires et propriétaires, ne se recoupent pas. Les motivations qui poussent à rendre visible l'information sur le logement diffèrent selon ces groupes, ce qui peut entraîner des écarts de représentation ou d'intention dans les données disponibles. Dans cette optique, nous rejoignons l'appel de St-Hilaire et al. en faveur d'un accès élargi et systématique non seulement aux données de propriété, mais aussi aux données locatives, considérant que cette complémentarité est essentielle pour réduire les asymétries d'information et améliorer la transparence du marché locatif.

En somme, un éventail de données pertinentes à l'objectif de transparence pour favoriser l'abordabilité sur le marché locatif, c'est-à-dire les informations des logements dans les ADA où les résidents sont les plus vulnérables et les plus affectés par la crise, demeure dissimulé sous le biais de volontariat, remettant ainsi en question l'efficacité d'une approche participative (Hossain et Kauranen, 2014). Pour remplir ce mandat, les données du registre doivent être exhaustives ou, à tout le moins, représentatives. Cependant, l'organisme Vivre en Ville se heurte actuellement aux limites structurelles de la gestion communautaire d'un problème social complexe, soit le déclin de l'abordabilité des logements locatifs, en raison d'un manque de ressources, d'un accès restreint à des données officielles et de l'absence de pouvoir contraignant (voir Rose, 1996).

Limites

Cette note de recherche présente certaines limites qu'il convient de considérer dans l'interprétation des résultats. D'abord, l'analyse est circonscrite à la ville de Montréal, un contexte urbain marqué par une diversité culturelle, linguistique et sociale particulière, ce qui peut restreindre la transférabilité des conclusions à d'autres villes. Il convient de noter que, depuis la collecte des données du registre, l'organisme Vivre en Ville a mené des campagnes de promotion susceptibles d'avoir influencé le nombre de loyers inscrits, et par extension, les tendances observées.

Également, les données mobilisées proviennent de deux sources dont la collecte s'est faite à des moments différents : les données du recensement datent de 2021, tandis que les données du Registre des loyers s'échelonnent entre 2022 et 2023. Ce décalage temporel peut affecter la correspondance entre les caractéristiques des logements et des résidents ainsi que les inscriptions au registre, notamment dans les unités géographiques ayant connu des transformations rapides.

Enfin, il est important de souligner que les caractéristiques individuelles des personnes ayant répondu au Registre des loyers ne sont pas connues. Par conséquent, il est impossible de déterminer si ces répondants sont représentatifs de la population de leur quartier. Cette absence d'information expose l'analyse au risque d'erreur écologique, c'est-à-dire à la possibilité que les observations à l'échelle du quartier ne reflètent pas fidèlement les situations vécues par les individus qui y résident.

Conclusion

En conclusion, les résultats indiquent une concentration des inscriptions au Registre des loyers dans les ADA du Centre-Est de la ville de Montréal et une sous-représentation dans celles habitées par des résidents plus vulnérables. Pour favoriser la transparence sur le marché locatif et ainsi lutter contre le déclin de l'abordabilité, il devient impératif de joindre les résidents des ADA sous-représentées. Cela passe par la mise en place d'un registre des loyers universel et public, géré par une institution officielle ayant accès aux données administratives de tous les ménages, comme celles issues du relevé 31 au Québec. Un tel registre permettrait de contourner le biais de volontariat inhérent aux initiatives participatives, et constituerait une avancée majeure dans la lutte contre la crise du logement, ou, à tout le moins, dans l'amélioration de la transparence du marché locatif, ce qui contribuerait à freiner les pratiques telles que la surenchère ou l'augmentation abusive des loyers.

Bien qu'un registre participatif puisse constituer un levier de négociation utile pour les locataires, il demeure insuffisant comme mécanisme de régulation des prix des logements locatifs. En attendant une réforme structurelle, des organismes comme Vivre en Ville peuvent néanmoins jouer un rôle clé en mettant en œuvre des stratégies ciblées visant à mieux rejoindre les résidents des ADA les plus vulnérables, et ainsi produire des données plus représentatives du marché locatif.

BIBLIOGRAPHIE

- Boeing, G. (2019). Online rental housing market representation and the digital reproduction of urban inequality. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 52(2), 449-468. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869678>
- Camier, J. (2012). *Les stratégies de développement du capital social des personnes immigrantes du Lac-Saint-Jean : Des différences liées au genre?* [mémoire de maîtrise, Université du Québec à Chicoutimi]. Université du Québec à Chicoutimi.
- Cherewka, A. (2020, 3 septembre). The digital divide hits U.S. immigrant households disproportionately during the COVID-19 pandemic. *Migration Policy Institute*. <https://www.migrationpolicy.org/article/digital-divide-hits-us-immigrant-households-during-covid-19>
- Dray, S., Legendre, P., & Peres-Neto, P. R. (2006). Spatial modelling: A comprehensive framework for principal coordinate analysis of neighbour matrices (PCNM). *Ecological Modelling*, 196(3-4), 483-493. <https://doi.org/10.1016/j.ecolmodel.2006.02.015>
- Gouvernement du Canada. (2022). *L'indice canadien de l'inclusion numérique 2022*. <https://ised-isde.canada.ca>
- Haight, M., Quan-Haase, A., & Corbett, B. A. (2014). Revisiting the digital divide in Canada: The impact of demographic factors on access to the internet, level of online activity, and social networking site usage. *Information, Communication & Society*, 17(4), 503-519.
- Hargittai, E., & Dobransky, K. (2017). Old Dogs, New Clicks: Digital Inequality in Skills and Uses among Older Adults. *Canadian Journal of Communication*, 42(2), 195-212. <https://doi.org/10.22230/cjc.2017v42n2a3176>
- Institut de la statistique du Québec. (2023). *Les indicateurs de l'occupation et de la vitalité des territoires : Taux d'inoccupation des logements locatifs*. https://statistique.quebec.ca/docs-ken/vitrine/occupation-vitalite-territoire/documents/habitation_01.pdf
- Ionaşcu, E., Taltavull de La Paz, P., & Mironiuc, M. (2019). The relationship between housing prices and market transparency: Evidence from the metropolitan European markets. *Housing, Theory and Society*, 38(1), 42-71. <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1672577>
- Legendre, P. (1993). Spatial autocorrelation: Trouble or new paradigm? *Ecology*, 74, 1659-1673.
- Muamba, M.-C. (1998). Barrières linguistiques et intégration des nouveaux immigrants francophones à Toronto. *Reflets : revue d'intervention sociale et communautaire*, 4(1), 182-187.
- Shiab, N. (2024, 11 juin). Where can you afford to rent? *CBC News*. <https://newsinteractives.cbc.ca/features/2024/rentals-affordability-crisis/>
- Sheather, S. (2009). *A modern approach to regression with R* (1^{re} édition). Springer.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2023). *Perspectives du marché de l'habitation*. https://publications.gc.ca/collections/collection_2023/schl-cmhc/NH12-218-2023-fra.pdf

- Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2024). *Rapport sur le marché locatif*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>
- Sokal, R. R., & Oden, N. L. (1978). Spatial autocorrelation in biology: 1. Methodology. *Biological Journal of the Linnean Society*, 10, 199–228.
- Statistique Canada. (2021). *Chiffres de population, régions métropolitaines de recensement, agglomérations de recensement, centres de population et régions rurales*. <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/cv.action?pid=9810000601>
- Statistique Canada. (2021). *Dictionnaire, Recensement de la population 2021 : Aire de diffusion agrégée*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/Definition-fra.cfm?ID=geo053>
- Statistique Canada. (2022). *Acheter ou louer : le marché du logement continue d'être transformé par plusieurs facteurs alors que les Canadiens sont à la recherche d'un chez-soi abordable*. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/daily-quotidien/220921/dq220921b-fra.pdf?st=5eoUccZI>
- Statistique Canada. (2024). *Explorateur du revenu, Recensement de la population 2021*. <https://www12.statcan.gc.ca/censusrecensement/2021/dp-pd/dv-vd/income-revenu/index-fr.html>
- Statistique Canada. (2024). *Propriétaires et locataires dans les grandes régions métropolitaines de recensement*. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/240116/dq240116b-fra.htm>
- St-Hilaire, C., Brunila, M., & Wachsmuth, D. (2024). High rises and housing stress: A spatial big data analysis of rental housing financialization. *Journal of the American Planning Association*, 90(1), 129–143. <https://doi.org/10.1080/01944363.2023.2286257>
- Syndicat de l'Alliance de la Fonction publique du Canada. (2023). *Gains aux tables du Conseil du Trésor : D'autres détails*. <https://syndicatafpc.ca/gains-tables-du-conseil-du-tresor-dautres-detaills>
- Thibodeau, J.-C. (2003). *Évolution du marché locatif : analyse, effets et perspectives*. Société d'habitation du Québec.
- Thomas, J., Barraket, J., Wilson, C., Ewing, S., MacDonald, T., Tucker, J., & Rennie, E. (2018). *Measuring Australia's Digital Divide: The Australian Digital Inclusion Index 2018*. RMIT University. <https://doi.org/10.25916/5b594e4475a00>
- UCLA: Statistical Consulting Group. (2025). *Introduction to SAS*. Repéré à <https://stats.oarc.ucla.edu/other/mult-pkg/faq/general/faqhow-do-i-interpret-a-regression-model-when-some-variables-are-log-transformed/>
- Ville de Montréal. (2025, April 25). *Logement : aide et conseils*. <https://montreal.ca/articles/logement-aide-et-conseils-3775>
- Vivre en Ville. (2023). *PL 31 – HABITATION, CESSIION DE BAIL, REGISTRE DES LOYERS : Des occasions manquées d'aider les Québécoises et Québécois*. <https://vivreenville.org/nos-positions/communiques/communiques/2023/pl-31-%E2%80%93habitation-cession-de-bail-registre-des-loyers-des-occasions-manquees-d-aider-les-quebecoises-et-quebecois>

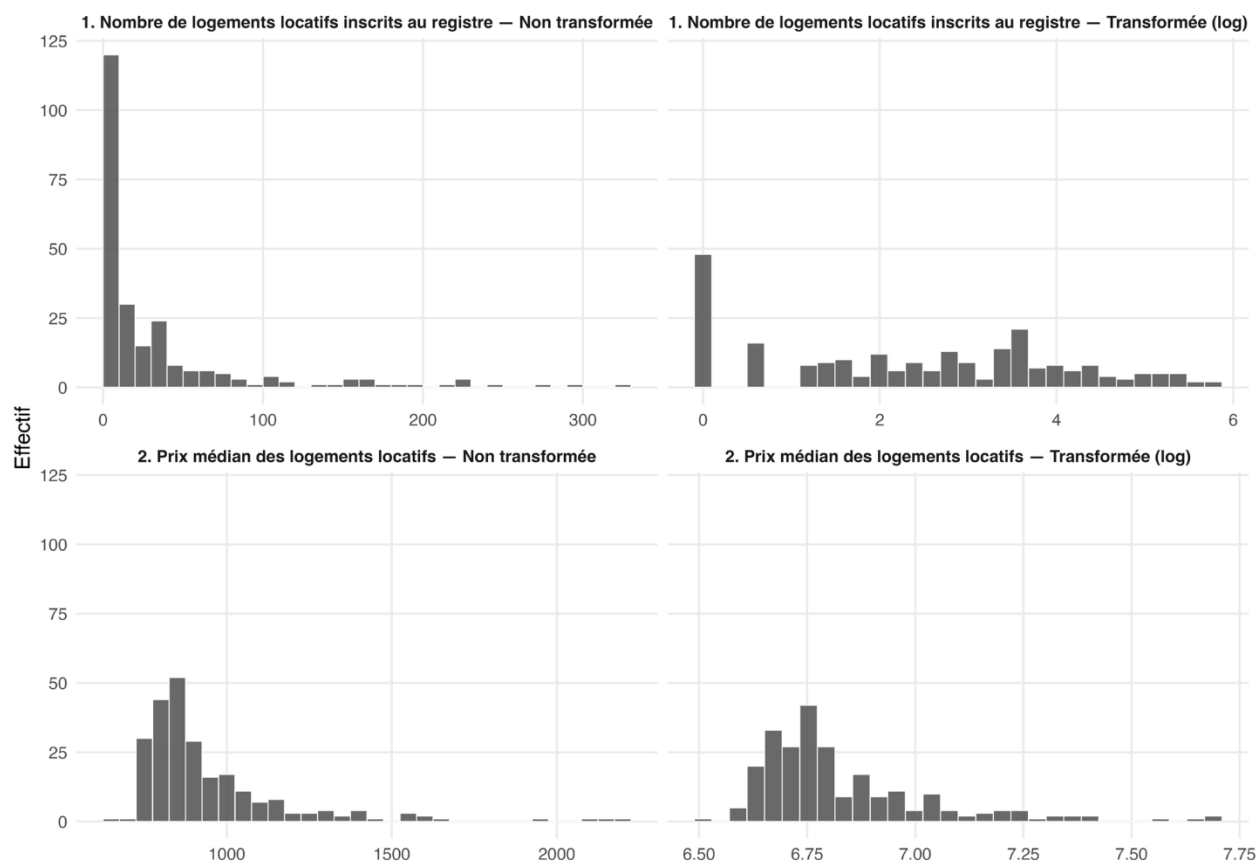
Bibliothèques R

OpenStreetMap contributors. (2024). *OpenStreetMap database*. OpenStreetMap Foundation.
Disponible sous la licence Open Database de : www.openstreetmap.org

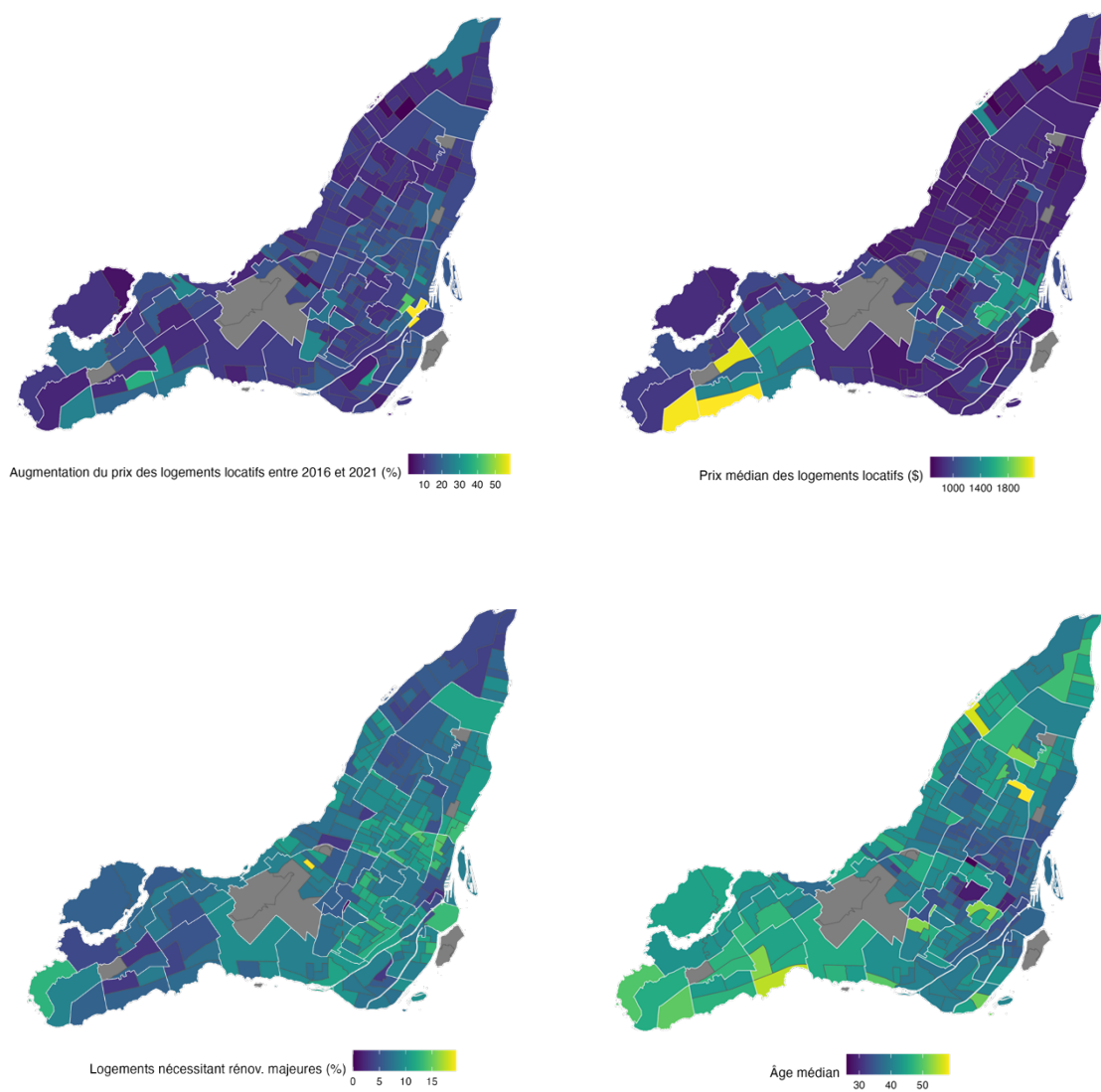
ANNEXES

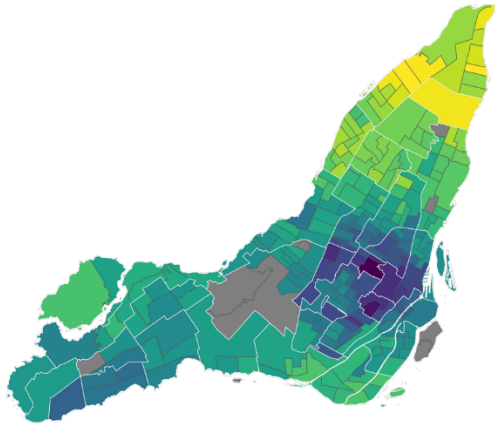
ANNEXE A

Distribution du nombre d'inscriptions au registre (2022-2023) et du prix médian des logements locatifs (2021), non transformée et transformée, Montréal

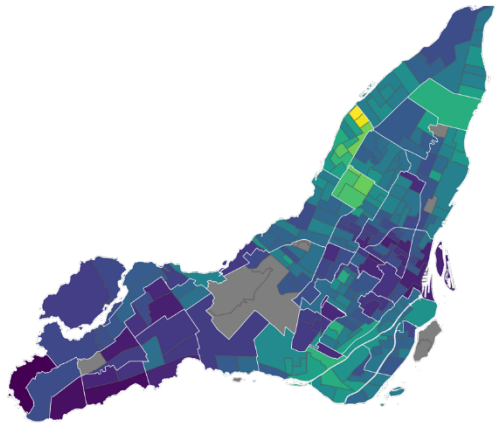


ANNEXE B

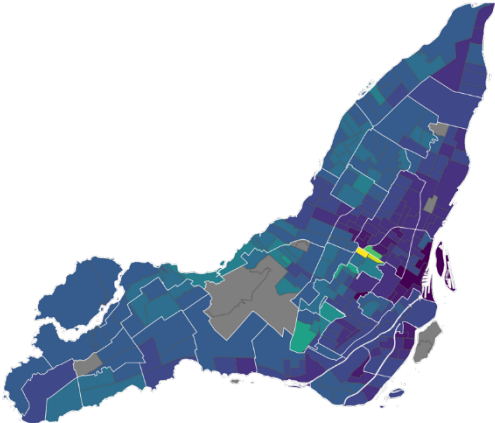
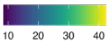
Distribution géographique des variables explicatives et
du nombre de logements locatifs, Montréal, 2021



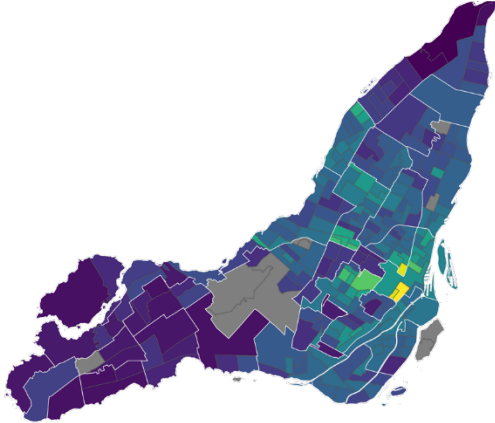
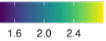
Études collégiales ou universitaires (%)



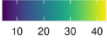
Parents monoparentaux (%)

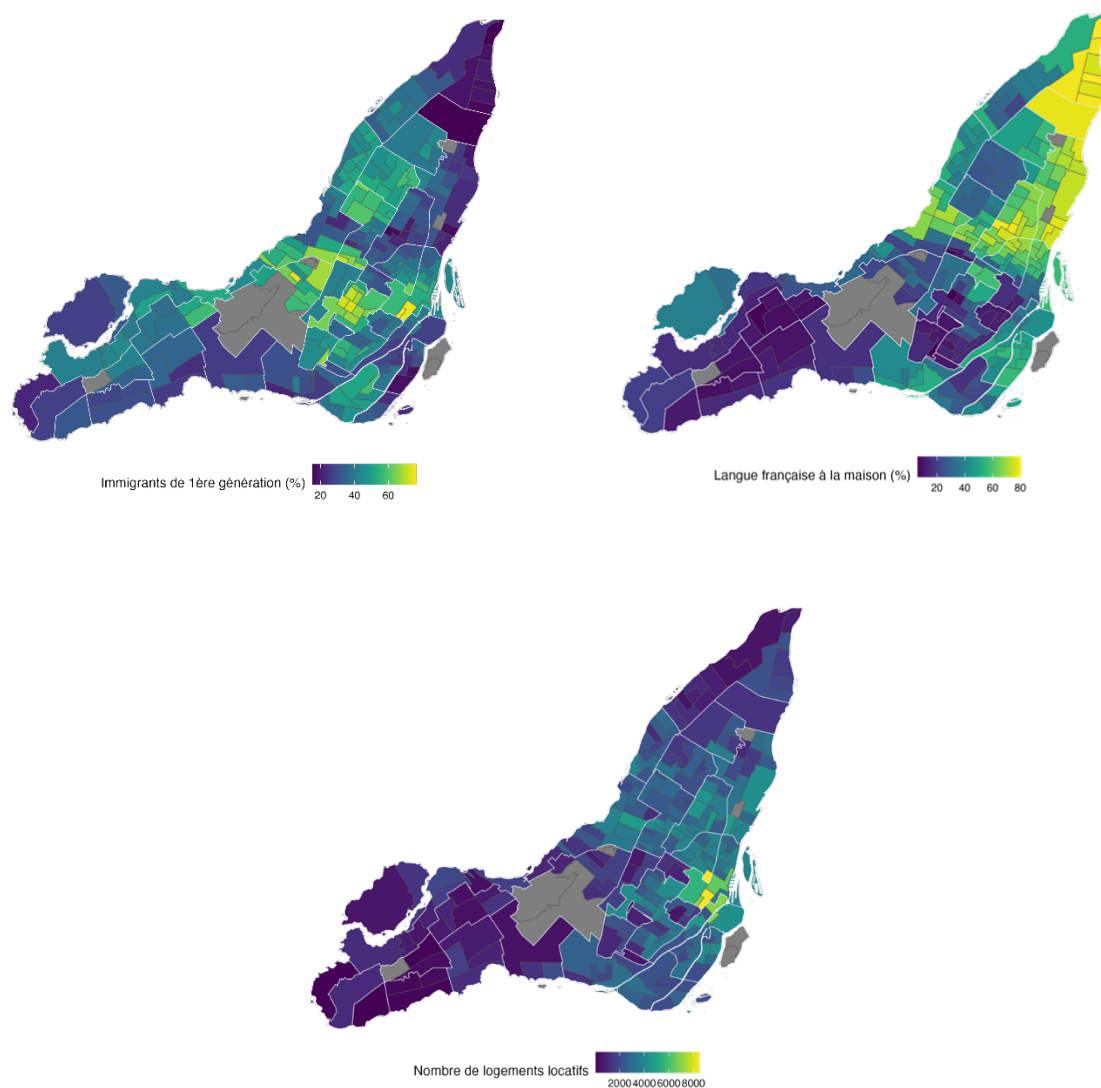


Nombre moyen d'enfants par logement



Faible revenu (%)





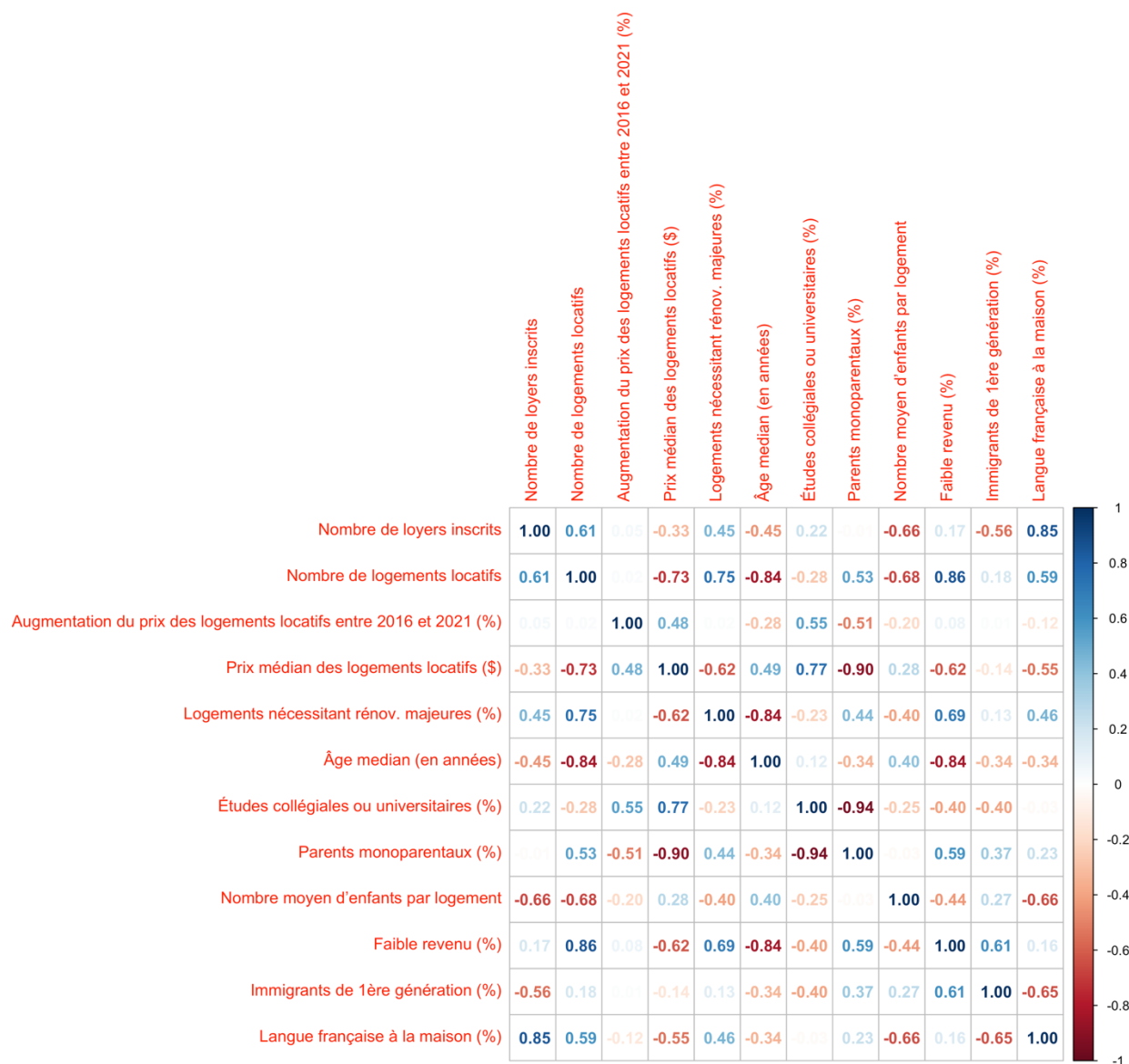
Notes :

Les lignes grises délimitent les ADA de la ville de Montréal, l'unité d'analyse de la présente étude.

Les lignes blanches délimitent, à titre purement informatif, les arrondissements de la ville de Montréal.

ANNEXE C

Matrice de corrélation des variables à l'étude, 2021

**Note :**

Les variables nombre de loyers inscrits, nombre de logements locatifs et prix médian des logements locatifs sont sur une échelle logarithmique (base e).