

# Contrôle des loyers, prix des logements locatifs et offre de logements locatifs

Données empiriques des centres métropolitains du Canada

## INTRODUCTION

Les lois sur le contrôle des loyers, adoptées dans plusieurs provinces canadiennes pour limiter les hausses de loyer, ont des spécificités différentes selon la province et ont évolué au fil du temps.

La compréhension des différents contrôles des loyers et de leurs incidences fournit une base solide pour s'attaquer aux problèmes d'abordabilité du logement. Une meilleure compréhension des incidences du contrôle des loyers peut aussi avoir des répercussions sur certaines initiatives de la SCHL, comme l'initiative Financement de la construction de logements locatifs (IFCLL) et le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL)<sup>1</sup>.

KPMG a réalisé cette étude au nom de la SCHL dans le cadre de ses travaux de recherche sur les questions liées au contrôle des loyers<sup>2</sup>. Cette étude retrace les changements réglementaires apportés au contrôle des loyers et analyse l'incidence des politiques de contrôle des loyers sur les marchés locatifs. Plus particulièrement, la présente étude s'intéresse aux prix des logements locatifs et au nombre de logements locatifs mis en chantier.

Les résultats de l'étude montrent que les prix des logements locatifs sont plus sensibles aux variations de l'offre et de la demande sur des marchés où il n'y a pas de contrôle des loyers. Contrairement à ce que la littérature suggère, la présente étude ne permet pas de conclure que le contrôle des loyers a une incidence significative sur l'offre de logements locatifs. Bien qu'une analyse plus approfondie soit nécessaire, les résultats indiquent que les initiatives de la SCHL en matière de logement susmentionnées pourraient cibler différents marchés. Plus particulièrement, l'IFCLL pourrait cibler les marchés où il y a un contrôle des loyers, tandis que le FNCIL pourrait se concentrer sur les marchés où les prix des logements locatifs sont relativement peu abordables.

## OBJECTIFS

Les politiques de contrôle des loyers comportent un certain nombre de sous-politiques, désignées par « régimes » dans la présente étude. En plus d'analyser les incidences globales des politiques de contrôle des loyers, l'étude s'est penchée spécifiquement sur les incidences de deux de ces régimes :

1) la déréglementation de la location, qui permet aux propriétaires-bailleurs d'augmenter les loyers entre les locations et 2) l'exemption pour les logements neufs, qui exempte les logements neufs du contrôle des loyers pendant une certaine période.

L'étude comprend trois séries d'analyses :

- 1) un examen de l'historique du contrôle des loyers dans certaines provinces et une analyse documentaire sur l'incidence du contrôle des loyers;
- 2) une analyse statistique complète des données sur le marché locatif, y compris des comparaisons de cas avec et sans contrôle des loyers, des analyses de corrélation et une analyse de haut niveau de différence dans la différence;
- 3) deux analyses de régression pour évaluer l'incidence des deux régimes définis précédemment.

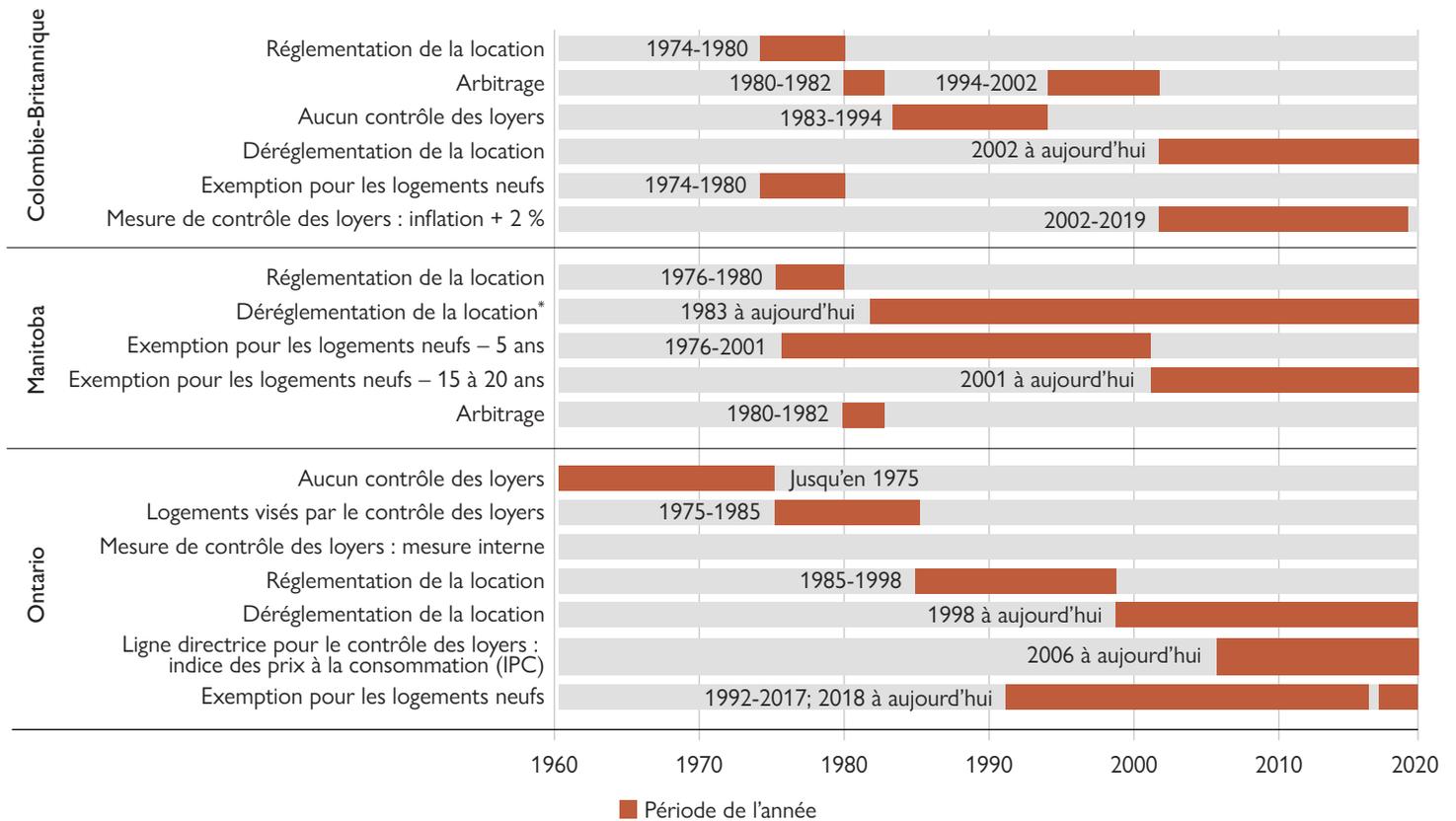
## Lois sur le contrôle des loyers et analyse documentaire

La Colombie-Britannique, le Manitoba et l'Ontario ont été les provinces les plus étudiées. Comme le montre le tableau 1, ces provinces ont mis en œuvre plusieurs politiques et régimes de contrôle des loyers au fil du temps qui, hormis quelques spécificités, sont plutôt semblables.

<sup>1</sup> Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter les sites <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/rental-construction-financing-initiative> et <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/co-investment-fund---new-construction-stream>.

<sup>2</sup> Voici des exemples d'anciens projets de recherche financés par la SCHL : (1) FALLIS, George et SMITH, Lawrence B. (1985) : *Prices effects of rent control on controlled and uncontrolled rental housing in Toronto: a hedonic index approach*, Revue canadienne d'économique; (2) DENTON, Frank et coll. (1993) : *Testing Hypotheses about Rent Controls*, entre autres.

**Tableau 1 :** Lois sur le contrôle des loyers en Colombie-Britannique, au Manitoba et en Ontario



\* Ceci s'applique aux unités avec trois unités ou moins. Les unités avec quatre unités ou plus sont sujet à la hausse des loyers d'une unité comparable dans le même complexe.

En général, la combinaison du contrôle des loyers avec exemptions et de la déréglementation de la location offre plus de flexibilité et entraîne moins de conséquences négatives sur les marchés locatifs que la combinaison du contrôle des loyers sans exemptions et de la déréglementation de la location. L'étude a permis de déterminer les forces et les faiblesses suivantes des politiques de contrôle des loyers actuelles dans ces provinces :

**Tableau 2 :** Analyse des forces et des faiblesses des politiques de contrôle des loyers

	Forces	Faiblesses
Colombie-Britannique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Déréglementation de la location</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inefficacité des processus administratifs liés au dépôt des demandes de hausse de loyer</li> </ul>
Manitoba	<ul style="list-style-type: none"> <li>Déréglementation de la location</li> <li>Capacité de dépasser les cibles établies dans les lignes directrices sur la location</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limitation de la déréglementation de la location</li> </ul>
Ontario	<ul style="list-style-type: none"> <li>Déréglementation de la location</li> <li>Exemptions à long terme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fréquence des changements de politique</li> </ul>

Une analyse documentaire sur le contrôle des loyers a également été faite dans le cadre de l'étude. Voici les conclusions générales découlant de l'analyse documentaire :

- Le contrôle des loyers a généralement entraîné une réduction de l'offre de logements locatifs en raison des limites de prix des loyers et des effets qui en résultent sur l'évaluation des propriétés locatives.
- Le contrôle des loyers peut faire baisser les prix des logements contrôlés. (Les « logements contrôlés » sont des logements visés par la politique de contrôle des loyers.)

## PRINCIPALES CONCLUSIONS

Dans le cadre de l'étude, des analyses ont été effectuées sur les marchés de Toronto, Vancouver, Montréal et Winnipeg, en utilisant Calgary et Halifax comme groupe témoin ou des placebos de 1971 à 2019<sup>3</sup>. Voici les principales conclusions tirées des analyses statistiques :

- 1) Contrairement à ce que la littérature suggère, l'analyse n'a pas permis de conclure qu'il y avait moins de mises en chantier de logements locatifs dans les marchés avec contrôle des loyers que dans ceux sans contrôle des loyers.
- 2) Les prix des logements locatifs semblent être plus sensibles aux variations de l'offre et de la demande sur les marchés où il n'y a pas de contrôle des loyers.
- 3) Les prix des logements locatifs semblent plus susceptibles de varier lorsqu'ils sont assujettis à des politiques de contrôle des loyers moins strictes, en particulier lorsqu'il y a déréglementation de la location.

Voici les principales conclusions tirées des analyses de régression :

- 1) Les régimes d'exemption pour les logements neufs entraînent une hausse des prix des logements locatifs.  
L'indicateur d'exemption pour les logements neufs affichait un coefficient positif significatif. L'explication la plus plausible : les exemptions visant les logements neufs entraînent une augmentation du nombre de logements non contrôlés faisant partie de l'indice des prix des logements locatifs, ce qui amènerait une hausse du prix moyen des logements locatifs dans l'indice, puisque ces logements ne sont pas assujettis au contrôle des loyers.

- 2) Les régimes de déréglementation de la location pourraient entraîner une diminution de l'offre de logements locatifs. Toutefois, une telle diminution ne serait peut-être pas exclusivement attribuable à la déréglementation de la location, mais aussi à la présence accrue d'un contrôle des loyers.

L'indicateur de déréglementation de la location affichait un coefficient négatif significatif. Ce résultat est conforme à la théorie selon laquelle les politiques de contrôle des loyers ont tendance à dissuader l'offre, car le rendement du capital investi est limité par ces politiques. Il est important de noter qu'en raison de la quantité limitée de données sur l'offre, l'analyse de régression a examiné les années où la déréglementation de la location était prédominante; par conséquent, ce coefficient négatif peut refléter l'incidence négative générale du contrôle des loyers sur l'offre. Autrement dit, le coefficient négatif n'est peut-être pas spécifiquement attribuable à la déréglementation de la location.

## RÉPERCUSSIONS

L'étude s'est également penchée sur les répercussions qu'auraient ses conclusions sur deux importantes initiatives de la SCHL en matière de logement :

- 1) L'initiative Financement de la construction de logements locatifs (IFCLL), conçue pour accroître l'offre de logements locatifs;
- 2) Le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCL), conçu pour réduire les prix des logements locatifs disponibles (ce qui a pour effet d'accroître l'offre de logements « abordables »).

Bien que les conclusions de cette étude ne soient pas suffisamment solides pour avoir des répercussions importantes sur ces initiatives, elles ont permis de déterminer les types de marchés cibles appropriés pour ces initiatives. En général, l'IFCLL serait mieux ciblée pour les marchés où il y a un contrôle des loyers, puisque la littérature indique que le contrôle des loyers limite l'offre. Par contre, le FNCL ciblerait mieux les marchés où les prix des logements locatifs sont relativement moins abordables.

<sup>3</sup> Dans le cadre de l'étude, des bases de données de la SCHL et de Statistique Canada contenant des séries chronologiques par région métropolitaine de recensement ont été utilisées, notamment celles sur les mises en chantier de logements locatifs, les indices des prix des logements locatifs, les taux d'inoccupation, l'immigration et les populations.

## POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport complet – *Study of the Impacts of Rent Control Policies*  
([https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research\\_5/study-of-the-impacts-of-rent-control-policies.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_5/study-of-the-impacts-of-rent-control-policies.pdf))\*

\*Ce lien mène à un rapport qui n'est disponible qu'en anglais. Un formulaire de demande de traduction vers le français se trouve dans le document.

### Gestionnaire(s) de projet :

Zabiullah Tarshi et Lin Zhang

Division de la recherche

Société canadienne d'hypothèques et de logement

### Consultant :

KPMG



## TEXTE DE REMPLACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

Tableau 1 : Lois sur le contrôle des loyers en Colombie-Britannique, au Manitoba et en Ontario

Région	Lois sur le contrôle des loyers	Période de l'année
Colombie-Britannique	Réglementation de la location	1974-1980
	Arbitrage	1980-1982; 1994-2002
	Aucun contrôle des loyers	1983-1994
	Déréglementation de la location	2002 à aujourd'hui
	Exemption pour les logements neufs	1974-1980
	Mesure de contrôle des loyers : inflation + 2 %	2002-2019
Manitoba	Réglementation de la location	1976-1980
	Déréglementation de la location*	1983 à aujourd'hui
	Exemption pour les logements neufs – 5 ans	1976-2001
	Exemption pour les logements neufs – 15 à 20 ans	2001 à aujourd'hui
	Arbitrage	1980-1982
Ontario	Aucun contrôle des loyers	Jusqu'en 1975
	Logements visés par le contrôle des loyers	1975-1985
	Mesure de contrôle des loyers : mesure interne	-
	Réglementation de la location	1985-1998
	Déréglementation de la location	1998 à aujourd'hui
	Ligne directrice pour le contrôle des loyers : indice des prix à la consommation (IPC)	2006 à aujourd'hui
	Exemption pour les logements neufs	1992-2017; 2018 à aujourd'hui

\* Ceci s'applique aux unités avec trois unités ou moins. Les unités avec quatre unités ou plus sont sujet à la hausse des loyers d'une unité comparable dans le même complexe.