

## Contrôle des loyers et prix des logements locatifs à Toronto

Plusieurs provinces canadiennes, comme la Colombie-Britannique, l'Ontario et le Québec, ont adopté un contrôle des loyers pour limiter les hausses de loyer afin de s'attaquer aux problèmes d'abordabilité du logement. Nous évaluons certains effets du contrôle des loyers sur l'abordabilité du logement<sup>1</sup> à Toronto au moyen des données sur les logements de 1992 à 2016. Le contrôle des loyers a fait baisser les prix des logements locatifs à Toronto de 1992 à 2016, mais n'a pas rendu les logements d'entrée de gamme plus abordables pendant la période de rajustement des prix de 1992 à 1997.

### Quelles sont les questions de recherche?

Selon la *Loi de 1992 sur le contrôle des loyers* de l'Ontario, les logements construits avant le premier novembre 1991 sont assujettis au contrôle des loyers, alors que les logements bâtis après cette date ne le sont pas. Les études actuelles évaluant le rôle du contrôle des loyers font abstraction de certains faits fondamentaux sur le contrôle des loyers, surtout d'un point de vue dynamique. Quels sont les prix

des logements locatifs non assujettis au contrôle des loyers (c.-à-d. les loyers non réglementés) et les prix des logements locatifs assujettis au contrôle des loyers (c.-à-d. les loyers réglementés) au fil du temps? Y a-t-il un écart entre les loyers non réglementés et les loyers réglementés? L'écart des loyers varie-t-il au fil du temps? Dans quelle mesure le contrôle des loyers explique-t-il l'écart entre les loyers non réglementés et les loyers réglementés? Nous laissons d'autres questions aux recherches futures, comme l'incidence du contrôle des loyers sur la construction de logements locatifs.

<sup>1</sup> Voici quelques projets de recherche antérieurs sur les effets du contrôle des loyers 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'économie; (2) DENTON, Frank et coll. (1993) : *Testing Hypotheses about Rent Controls*; (3) SCHL (2020) : *Étude des effets des politiques de contrôle des loyers*.

## À propos du bulletin Recherche en action de la SCHL

Le bulletin Recherche en action résume les résultats de nos rapports de recherche.

Ces bulletins :

- décrivent un problème, une question, une lacune ou un besoin faisant l'objet d'une recherche sur le logement;
- donnent un aperçu du projet de recherche entrepris pour y remédier;
- présentent les principales constatations de la recherche.

La recherche présentée dans cette série examine les domaines des besoins en matière de logement, du financement de l'habitation, de l'offre de logements ainsi que les résultats de la Stratégie nationale sur le logement.

## Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



[schl.ca/bulletinrecherche](http://schl.ca/bulletinrecherche)

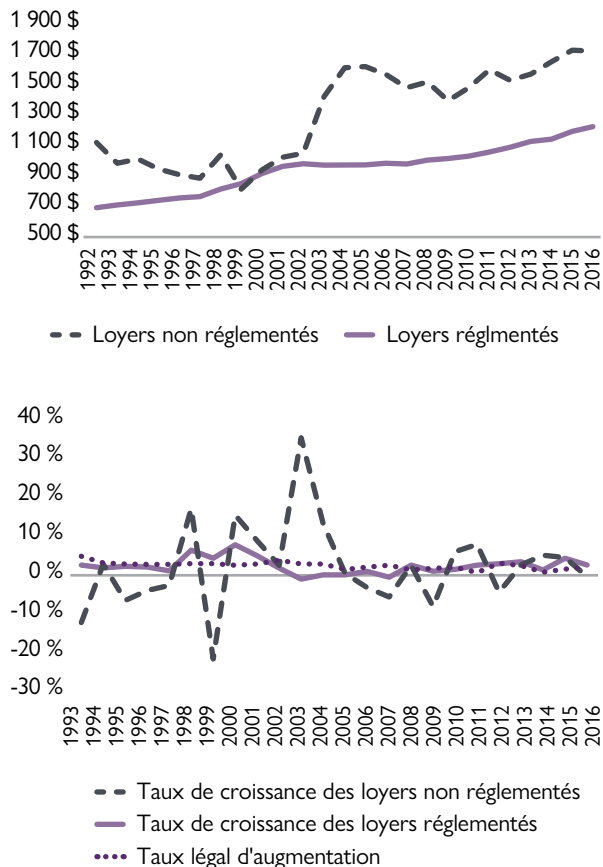
Dans cette étude, nous documentons certains faits stylisés sur le contrôle des loyers à Toronto et évaluons les incidences du contrôle des loyers sur les prix des logements locatifs à l'aide des données de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) de 1992 à 2016. Nous reconnaissons que d'autres études sont nécessaires pour comprendre l'incidence du contrôle des loyers sur l'offre de logements locatifs, comme celle de Diamond et al. (2019), qui fait le suivi des conversions d'immeubles locatifs à San Francisco<sup>2</sup>. Les données de l'ELL sont recueillies chaque année en octobre par la SCHL. Elles couvrent les immeubles locatifs privés comptant plus de trois logements, soit le marché locatif primaire.

## Quels sont les faits fondamentaux?

Nous observons plusieurs faits fondamentaux dans l'échantillon de 1992 à 2016. Sur plus de 5,4 millions de logements, seulement 1 % des logements ne sont pas assujettis au contrôle des loyers. Comme le montre la figure 1, le loyer non réglementé moyen coûte 357,50 \$ CA (ou 37,7 %) de plus que le loyer moyen des logements assujettis au contrôle des loyers. Il est intéressant de noter que, malgré l'écart de niveau, le taux de croissance moyen des loyers réglementés et non réglementés est de 2,4 %, ce qui est proche du taux légal d'augmentation des loyers de 2,5 % (c.-à-d. l'augmentation maximale des loyers prédéfinie par le gouvernement). Cependant, les loyers non réglementés sont plus de cinq fois plus volatils que les loyers réglementés, qui sont deux fois plus volatils que le taux légal d'augmentation des loyers. De plus, l'écart entre les loyers réglementés et ceux non réglementés varie selon la conjoncture du marché. Pendant la période de rajustement des prix et des loyers de 1992 à 1997, les loyers non réglementés présentent une tendance à la baisse et se rapprochent des loyers réglementés, tandis que durant la période de forte expansion de 2010 à 2016, l'écart entre les loyers persiste.

<sup>2</sup> Diamond, R., McQuade, T.J., and Qian, F., (2019), *The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco*, *American Economic Review*, 109(9), 3365-3394.

Figure 1 : Les loyers non réglementés sont plus élevés que les loyers réglementés et les taux de croissance des loyers non réglementés sont 5,5 fois plus volatils que ceux des loyers réglementés



Source des données : Enquête sur les logements locatifs, SCHL

## Quels sont les effets hétérogènes du contrôle des loyers?

Comme l'écart observé entre les prix des logements locatifs non réglementés et ceux des logements locatifs réglementés – l'« écart des loyers » – n'est pas entièrement attribuable au contrôle des loyers, nous évaluons formellement les effets du contrôle des loyers sur les prix des logements locatifs. Le contrôle des loyers avec exemptions crée un groupe témoin pour les logements assujettis au contrôle des loyers. Toutefois, la méthode standard d'évaluation des programmes, la différence entre les écarts, ne convient pas à nos études de cas, car nous n'observons pas les taux de location avant 1992 des logements construits après 1992. Nous intégrons plutôt une variable nominale indiquant si les logements sont construits avant ou après 1992 dans un modèle hédoniste. Nous validons la causalité entre le contrôle des loyers et les prix des logements locatifs au moyen d'un plan expérimental de discontinuité de la régression. Nous déterminons les logements traités et non traités en utilisant les logements locatifs achevés deux ans avant et après l'année pivot de 1992, respectivement.

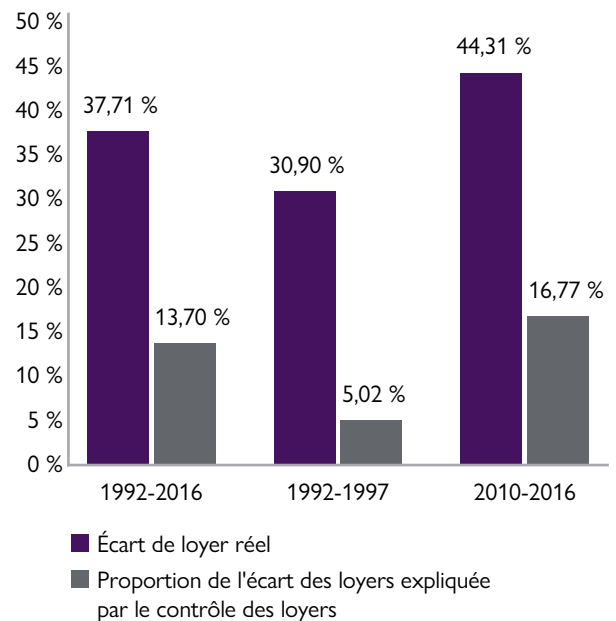
Comme l'écart entre les loyers varie en fonction de la conjoncture du marché, nous étudions les effets du contrôle des loyers pendant la période de rajustement, soit de 1992 à 1997, et la période d'expansion, de 2010 à 2016, respectivement<sup>3</sup>. Comme les effets du contrôle des loyers sur les prix des logements locatifs d'entrée de gamme pourraient être différents de ceux des logements haut de gamme, nous évaluons également les effets du contrôle des loyers sur les prix des logements locatifs selon la fourchette de loyers au moyen de régressions par quantile. Nous n'entreprenons pas d'évaluation complète puisque nous n'examinons pas entièrement les incidences sur l'offre et, par conséquent, sur les tendances à long terme des loyers.

<sup>3</sup> Par « période d'expansion », nous entendons la période de 2010 à 2016 où les prix des logements ont affiché un taux de croissance moyen de 9 %. Par « période de rajustement », nous entendons la période de rajustement de 1992 à 1997 où les prix des logements ont présenté un taux de croissance moyen de seulement 0,3 %.

Comme le montre la figure 2, de 1992 à 2016, les loyers non réglementés sont supérieurs de 38 % aux loyers réglementés. Toutefois, l'écart de loyer peut s'expliquer par d'autres facteurs que le contrôle des loyers, comme les effets des caractéristiques des logements, de leur emplacement et de l'année. Nous devons tenir compte de ces facteurs ou exercer un contrôle à leur égard pour établir une comparaison équitable. Après le contrôle de ces facteurs, l'écart entre les loyers se chiffre à 14 %, de sorte que le contrôle des loyers représente un peu plus d'un tiers (36 %) de l'écart des loyers. Dans tous les quartiles, le contrôle des loyers n'a pas eu d'effet significatif sur les prix des logements locatifs d'entrée de gamme, mais il a réduit de manière croissante les prix des logements locatifs médians et haut de gamme. Figure 2. Le contrôle des loyers a fait baisser les prix des logements locatifs, mais dans une plus grande mesure pendant la période d'expansion que pendant la période de rajustement.

Les effets du contrôle des loyers varient en fonction des périodes de rajustement et d'expansion. Pendant la période de rajustement (1992 à 1997), l'écart de loyer réel est de 31 %, tandis qu'il est réduit à 5 % après la correction d'autres facteurs, ce qui indique que le contrôle des loyers explique seulement 16 % de l'écart de loyer. Dans tous les quartiles, les loyers réglementés sont plus élevés que les loyers non réglementés au 25e centile. Par conséquent, pendant la période de rajustement, le contrôle des loyers n'a pas rendu les logements locatifs d'entrée de gamme plus abordables. Durant la période d'expansion (2010 à 2016), le contrôle des loyers a réduit les loyers de 17 %, ce qui représente 38 % de l'écart des loyers. Dans tous les quartiles, l'effet du contrôle des loyers est plus important dans le quartile supérieur, ce qui indique que, pendant la période de rajustement, le contrôle des loyers a rendu les logements locatifs plus abordables, en particulier les logements médians et haut de gamme.

**Figure 2 : Le contrôle des loyers a fait baisser les prix des logements locatifs, mais dans une plus grande mesure pendant la période d'expansion que pendant la période de rajustement**



Source des données : Calculs de la SCHL

## Conclusion

En conclusion, nous utilisons plus de 25 années de données sur les logements pour fournir certains faits de base sur les loyers réglementés et non réglementés à Toronto et pour étudier les effets du contrôle des loyers sur les prix des logements locatifs. Nous constatons que le contrôle des loyers a fait baisser les prix des logements locatifs, mais dans une plus grande mesure durant la période d'expansion que durant la période de rajustement. Pendant la période de rajustement, le contrôle des loyers n'a pas rendu les logements locatifs d'entrée de gamme plus abordables. Bien que notre étude fasse la lumière sur l'incidence du contrôle des loyers sur les prix des logements locatifs, nous poursuivons nos recherches sur les répercussions du contrôle des loyers sur l'offre de logements locatifs et sur le rôle de la déréglementation de la location.

## Gestionnaires du projet

Lin Zhang et Tingting Guo

Division de la recherche, Surveillance et analytique du risque  
Société canadienne d'hypothèques et de logement



## Rapports complets

*Rapport complet : Rent Control and Rental Prices: A Dynamic Hedonic Analysis of Toronto*  
(Anglais seulement)

[https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhc-prodcontainer/sf/project/archive/research\\_6/20210422-006\\_69767-rr-rent-control-and-prices-in-to.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhc-prodcontainer/sf/project/archive/research_6/20210422-006_69767-rr-rent-control-and-prices-in-to.pdf)



## La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à [schl.ca](http://schl.ca) ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2021 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse [centre\\_du\\_savoir\\_logement@schl.ca](mailto:centre_du_savoir_logement@schl.ca). Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

## Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Les loyers non réglementés sont plus élevés que les loyers réglementés et les taux de croissance des loyers non réglementés sont 5,5 fois plus volatils que ceux des loyers réglementés

Année	Loyers non réglementés (\$)	Loyers réglementés (\$)
1992	1 121	693
1993	985	711
1994	1 013	725
1995	948	741
1996	911	757
1997	887	766
1998	1 039	815
1999	815	851
2000	941	918
2001	1 025	964
2002	1 051	982
2003	1 423	972
2004	1 613	974
2005	1 620	975
2006	1 569	985
2007	1 481	980
2008	1 519	1 006
2009	1 397	1 016
2010	1 482	1 032
2011	1 600	1 059
2012	1 530	1 090
2013	1 571	1 128
2014	1 652	1 144
2015	1 728	1 194
2016	1 722	1 226

Année	Taux de croissance des loyers non réglementés	Taux de croissance des loyers réglementés	Taux légal d'augmentation
1993	-12,16 %	2,62 %	4,90 %
1994	2,89 %	1,90 %	3,20 %
1995	-6,48 %	2,31 %	2,90 %
1996	-3,92 %	2,13 %	2,80 %
1997	-2,62 %	1,15 %	2,80 %
1998	17,16 %	6,47 %	3,00 %
1999	-21,57 %	4,39 %	3,00 %
2000	15,52 %	7,87 %	2,60 %
2001	8,88 %	5,02 %	2,90 %
2002	2,56 %	1,86 %	3,90 %
2003	35,42 %	-0,99 %	2,90 %
2004	13,30 %	0,12 %	2,90 %
2005	0,47 %	0,11 %	1,50 %
2006	-3,16 %	1,03 %	2,10 %
2007	-5,59 %	-0,49 %	2,60 %
2008	2,56 %	2,62 %	1,40 %
2009	-8,07 %	1,05 %	1,80 %
2010	6,10 %	1,52 %	2,10 %
2011	7,96 %	2,63 %	0,70 %
2012	-4,37 %	2,99 %	3,10 %
2013	2,69 %	3,48 %	2,50 %
2014	5,17 %	1,37 %	0,80 %
2015	4,58 %	4,41 %	1,60 %
2016	-0,36 %	2,64 %	2,00 %

Source des données : Enquête sur les logements locatifs, SCHL



**Figure 2 : Le contrôle des loyers a fait baisser les prix des logements locatifs, mais dans une plus grande mesure pendant la période d'expansion que pendant la période de rajustement**

Année	Écart de loyer réel	Proportion de l'écart des loyers expliquée par le contrôle des loyers
<b>1992-2016</b>	37,71 %	13,70 %
<b>1992-1997</b>	30,90 %	5,02 %
<b>2010-2016</b>	44,31 %	16,77 %

Source des données : Calculs de la SCHL