

Qu'est-ce qui est compris dans le loyer au Canada ?



par Samuel Maclsaac

Date de diffusion : le 23 août 2023



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à www.statcan.gc.ca.

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à infostats@statcan.gc.ca

Téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

- | | |
|---|----------------|
| • Service de renseignements statistiques | 1-800-263-1136 |
| • Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants | 1-800-363-7629 |
| • Télécopieur | 1-514-283-9350 |

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.gc.ca sous « Contactez-nous » > « [Normes de service à la clientèle](#) ».

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, les entreprises, les administrations et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada, représenté par le ministre de l'Industrie, 2023

Tous droits réservés. L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'[entente de licence ouverte](#) de Statistique Canada.

Une [version HTML](#) est aussi disponible.

This publication is also available in English.

Qu'est-ce qui est compris dans le loyer au Canada ?

par Samuel Maclsaac

DOI : <https://doi.org/10.25318/36280001202300800003-fra>

Résumé

Souvent, les coûts de location ne peuvent pas être comparés sans prendre en considération les différences entre les sources de données, les régions et les logements (p. ex. le type de logement et la taille et l'état du logement). De même, négliger de tenir compte des variations dans les inclusions non financières, notamment les services publics, le stationnement, les appareils ménagers et la climatisation, peut nuire à la validité de ces comparaisons. La présente étude, fondée sur l'Enquête canadienne sur le logement de 2021, permet d'examiner la prévalence de telles inclusions dans le loyer ainsi que leurs répercussions potentielles sur les coûts de location. Les résultats démontrent une forte variabilité selon le type d'inclusion, la région géographique et les caractéristiques du logement. Pour les répondants qui paient un loyer, les inclusions courantes sont l'eau et d'autres services municipaux (71 %), les appareils ménagers (23 % au Québec, mais 70 % ou plus dans les autres provinces), le stationnement (53 %), l'électricité (31 %), et l'huile, le gaz et d'autres combustibles (26 %). Les inclusions dans le loyer constituent une source précieuse de renseignements pour la comparaison des loyers, plus précisément la comparaison des coûts d'une province à l'autre. Par exemple, l'inclusion de la climatisation et des appareils ménagers représente environ 8 % et 7 %, respectivement, de l'écart des coûts de location entre l'Ontario et le Québec, alors que l'inclusion des appareils ménagers représente environ 11 % de l'écart des loyers moyens entre la Colombie-Britannique et le Québec. Les résultats laissent croire que de futurs travaux de recherche sur l'abordabilité des logements et les prix sur le marché locatif tireraient profit de la prise en considération des inclusions dans le loyer pour améliorer l'exactitude et la validité des comparaisons des coûts.

Auteur

Samuel Maclsaac travaille à la Division de l'analyse sociale et de la modélisation de la Direction des études analytiques et de la modélisation à Statistique Canada.

Introduction

Un ménage canadien sur trois loue sa résidence principale. Les débats sur les avantages de la location par opposition à l'achat d'un logement demeurent vivement contestés, principalement en raison de la nature complexe des comparaisons significatives des valeurs. Cependant, le mode d'occupation va au-delà d'une simple décision financière ou d'un choix de mode de vie. Il a aussi une forte corrélation avec divers résultats sociaux et économiques et divers résultats en matière de santé. Des données probantes indiquent que les locataires ont en moyenne des résultats socioéconomiques moins favorables (Stick, Schellenberg et Maclsaac, 2023), un moindre sentiment d'appartenance à la communauté (Beaumont et coll., 2021), un moins bon état de santé (Mason et coll., 2013; Clair et coll., 2016), et une moindre satisfaction à l'égard de la vie (Zumbro, 2014; Fonberg et Schellenberg, 2019), comparativement aux propriétaires. De plus, il y a encore un manque de logements abordables pour les personnes à faible revenu au Canada (Société canadienne d'hypothèques et de logement [SCHL], 2023). Les locataires sont trois fois plus susceptibles d'avoir des besoins impérieux en matière de logement¹ comparativement aux propriétaires, selon l'Enquête canadienne sur le logement (ECL) de 2021.

Étant donné la prépondérance des débats continus sur les logements abordables et les niveaux élevés de précarité avec lesquels les locataires composent, les données sur les coûts de location méritent une attention plus particulière. Ce qui pose problème, c'est que les données sur les coûts de location obtenues auprès de Statistique Canada et de sources externes comportent souvent une large gamme de commodités et de services faisant en sorte qu'il est difficile de comparer les logements. Les estimations tirées des enquêtes² et des recensements³ ne prennent pas en considération les commodités ou les services compris dans les coûts de location, qui varient considérablement d'un loyer à l'autre. Les commodités ou les services compris dans le loyer sont appelés « inclusions » pour le reste de la présente étude. Pour les répondants qui paient un loyer, les inclusions courantes sont les suivantes : l'électricité (31 %); l'huile, le gaz et les autres combustibles (26 %); l'eau et les autres services municipaux (71 %) [selon l'ECL de 2021]. Les appareils ménagers (58 %), le stationnement (53 %), la climatisation (18 %), Internet (6 %), la câblodistribution (5 %) et les meubles (4 %) représentent d'autres inclusions.

Les inclusions dans le loyer constituent des éléments importants à prendre en considération lorsque l'on compare les coûts de location. Dans les médias et, plus largement, dans les débats sur les logements, on fait souvent référence aux estimations des loyers découlant des inscriptions de propriétés de location en ligne (Canadian Broadcasting Corporation, 2022; Yun, 2022), lesquelles ont tendance à offrir des renseignements plus à jour sur les dernières tendances et à mieux rendre compte des taux du marché pour les locataires potentiels qui cherchent à louer une nouvelle résidence. Toutefois, ces loyers couramment inscrits sont rarement ajustés pour tenir compte des variations qualitatives des logements, y compris les inclusions dans le loyer. Même lors de discussions sur les politiques gouvernementales, les coûts de location sont rarement comparés d'une région à l'autre au-delà du nombre de chambres à

1. Les locataires sont moins susceptibles de vivre dans des logements convenables (la taille satisfait aux besoins du ménage), adéquats (aucune réparation majeure requise) ou abordables (moins de 30 % du revenu brut sert à payer les frais de logement ajustés selon le nombre de chambres requises).
2. Bien que des questions semblables soient posées dans l'Enquête sur les dépenses des ménages, il est impossible de déterminer si ces dépenses sont comprises dans le loyer, à l'exception du stationnement et de quelques services publics. Dans l'Enquête sur la population active (EPA), on pose des questions semblables sur les inclusions dans le loyer et l'on inclut aussi des renseignements supplémentaires sur l'inclusion d'une laveuse et d'une sécheuse, mais l'on ne recueille pas de données sur l'inclusion de l'eau et d'autres services municipaux, de la climatisation ou d'Internet. De plus, bien que l'on inclue dans l'EPA l'âge approximatif du logement (ce qui n'est pas inclus dans l'ECL), on n'inclut pas les variables de l'ECL de 2021, notamment l'état du logement et la durée de la résidence. Contrairement à l'ECL, dans l'EPA, on fait toutefois la distinction entre certains types d'appareils ménagers et de chauffage (à l'électricité ou à combustible) et l'on détermine si le stationnement est compris dans le loyer.
3. Dans le Recensement de la population de 2021, on demande aux répondants si les services publics sont « compris dans le loyer ou avec d'autres paiements »; il est donc impossible de savoir si les services publics sont des inclusions dans le loyer ou s'ils font partie d'autres paiements. De même, des renseignements sur d'autres inclusions ne sont pas recueillis dans le recensement. Par conséquent, il n'est pas possible d'effectuer des ajustements qui prennent en considération les différentes inclusions dans l'ensemble des logements locatifs, ce qui nuit ainsi à la comparabilité des coûts de location.

coucher dans les appartements à louer. Afin de mieux informer les décideurs et de mieux orienter les débats sur l'abordabilité des logements, il faut plus de renseignements publics qui permettent de comparer le coût des logements et qui tiennent compte de ces inclusions. Le fait de ne pas tenir compte de ces coûts est susceptible de mener à des erreurs de mesure des loyers payés.

Étant donné le manque de données sur les inclusions dans le loyer, la présente étude est axée sur la prévalence des inclusions et leurs répercussions potentielles sur les coûts de location. Elle est divisée en deux principaux volets. On présente tout d'abord la prévalence de certaines inclusions dans les loyers selon des caractéristiques du logement et des régions géographiques. Ensuite, on présente des données tabulaires et des régressions linéaires à plusieurs variables pour analyser les liens entre diverses inclusions dans le loyer et les coûts de loyer mensuels à l'aide d'un modèle des prix hédoniste. Les résultats font ressortir le besoin de prendre en considération les inclusions dans le loyer, en plus d'autres facteurs, pour analyser les coûts de location.

Données

La présente étude est fondée sur les données de l'ECL de 2021 de Statistique Canada, qui fournit des renseignements sur l'état et les coûts des logements. Les questions de l'enquête incluent des sujets comme le loyer mensuel, les services publics payés, les inclusions dans le loyer (p. ex. divers services publics, des appareils ménagers et la climatisation) et diverses caractéristiques du logement (p. ex. le type de logement, le nombre de chambres à coucher et l'état du logement). Les données ont été recueillies du 4 janvier au 2 juin 2021, et la population cible correspond aux résidents des 10 provinces canadiennes ainsi qu'aux résidents des capitales territoriales de Whitehorse, de Yellowknife et d'Iqaluit⁴.

Dans l'ECL de 2021, on demandait à la personne connaissant le mieux la situation de logement du ménage de répondre à l'enquête. Les interviews ont été menées par questionnaire électronique d'autodéclaration et par interview téléphonique assistée par ordinateur. Le taux de réponse global est de 47 % et il comprend un échantillon de 19 500 ménages répondants qui louent leur résidence principale. Seuls les répondants ayant déclaré payer un loyer ont été inclus dans l'échantillon utilisé dans la présente étude⁵.

Le suréchantillonnage des ménages qui habitent dans des logements sociaux et abordables (LSA) fait en sorte qu'il y ait suffisamment de réponses à l'enquête pour produire des statistiques exactes pour des variables de logement clés dans l'ensemble des strates de l'enquête⁶. Les poids des ménages font en sorte que l'échantillon demeure représentatif de la population canadienne dans son ensemble.

Les données sur les coûts de loyer mensuels payés peuvent différer de celles des autres sources de deux principales façons. Premièrement, dans l'ECL de 2021, on demandait aux répondants de déclarer le montant mensuel total payé en dollars pour le logement, plutôt que les portions individuelles du loyer payé⁷. Cette distinction est importante dans le cas des locataires qui habitent en colocation, des

4. Les personnes qui vivent dans les établissements institutionnels, les membres des Forces canadiennes vivant dans les camps militaires, les personnes vivant dans les réserves et d'autres établissements autochtones, les personnes vivant dans les résidences pour personnes âgées non autonomes, les personnes vivant de façon permanente dans les résidences scolaires ou les camps de travail, et les membres d'ordre religieux et d'autres groupes vivant en communauté ont été exclus de l'ECL.

5. Les répondants déclarant ne payer aucun loyer, souvent en raison d'ententes familiales ou d'autres accords avec le propriétaire, ont été exclus de l'échantillon.

6. L'ECL sert à recueillir des renseignements auprès de répondants à l'égard des subventions au logement, du fournisseur de ces subventions ainsi que du besoin de déclarer le revenu afin de déterminer le loyer à payer et le locateur afin de déterminer s'il s'agit d'un LSA. Dans les résultats de l'ECL, un ménage est défini comme vivant dans un LSA si le répondant a indiqué que le loyer est subventionné (à moins qu'il soit uniquement subventionné par une personne apparentée ou un employeur), s'il déclare son revenu pour que l'on détermine la portion d'aide au paiement du loyer et si le locateur est une coopérative, un organisme à but non lucratif ou le gouvernement.

7. La question de l'ECL de 2021 portant sur les loyers concerne « le loyer mensuel payé pour ce logement », et non la part précise du loyer payée par le répondant.

locataires qui reçoivent un soutien partiel ou intégral de la part d'un parent ou d'une connaissance, et d'autres circonstances où le répondant n'a pas payé le montant total du loyer pour son logement. Deuxièmement, contrairement aux données sur les taux du marché locatif avec lesquels les locataires potentiels composent (c.-à-d. les personnes à la recherche d'un nouveau logement à louer), la présente étude fournit un aperçu de tous les loyers mensuels payés par les Canadiens. Par conséquent, elle inclut les loyers de locataires nouveaux ou de longue date, ainsi que les loyers de locataires habitant dans un LSA. En ce qui concerne la comparabilité, cet écart laisse croire que les loyers moyens déclarés dans l'étude sont probablement inférieurs à ceux déclarés par d'autres sources qui étudient les taux du marché, car les loyers payés par les locataires de longue durée et les locataires de LSA sont habituellement inférieurs aux loyers annoncés pour des propriétés nouvellement affichées.

Afin d'examiner les inclusions dans le loyer et leurs répercussions sur les coûts de location, l'ECL contient des variables qui ne sont pas disponibles dans d'autres enquêtes. Même si dans le Recensement de la population de 2021, on pose des questions sur l'inclusion des services publics, la réponse est formulée de la façon suivante : « montant compris dans le loyer ou avec d'autres paiements ». Il est donc impossible de déterminer si les services publics sont inclus dans les coûts de location déclarés. Exception faite du stationnement et de certains services publics, l'Enquête sur les dépenses des ménages est aussi limitée lorsqu'il s'agit de faire la distinction entre les dépenses incluses dans le loyer et les dépenses qui en sont exclues. Quant à l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, menée auprès des propriétaires de bien de location, des gestionnaires et des concierges, « aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer » (SCHL, 2022).

Même si les données tirées des inscriptions de propriétés de location sur des sites Web contiennent souvent des renseignements sur les inclusions dans le loyer (p. ex. une salle de lavage dans l'immeuble ou une laveuse et une sècheuse individuelles et l'accès à un centre de conditionnement physique), ces données sont rarement utilisées pour ajuster les coûts de location dans les analyses et les rapports accessibles au public. De plus, bien qu'elles permettent de déterminer les taux du marché les plus récents, les données des inscriptions sont rarement représentatives sur le plan national, ne permettent pas de faire la distinction entre les prix affichés et le loyer payé, et n'incluent pas les données sur les LSA. Tel qu'il a déjà été indiqué, les données tirées des inscriptions de propriétés de location excluent les loyers payés par les locataires de longue durée pour lesquels le coût de location est souvent nettement inférieur aux loyers pour des propriétés de location nouvellement affichées.

Étant donné les limites des autres sources et le peu de renseignements sur les inclusions dans le loyer, l'ECL permet de bien examiner la prévalence des inclusions dans les loyers et leurs répercussions sur les prix des logements locatifs dans l'ensemble du Canada.

Prévalence des inclusions dans le loyer au Canada

La prévalence des inclusions dans le loyer varie selon le type d'inclusion. Le tableau 1 montre que l'inclusion dans le coût du loyer la plus courante au Canada correspond à l'eau et à d'autres services municipaux, tel qu'il a été déclaré par 71 % des ménages qui louent leur logement. D'autres services publics, comme l'électricité (31 %) et l'huile, le gaz et d'autres combustibles (26 %) sont des inclusions moins courantes. Toutefois, certaines inclusions, comme l'huile, le gaz et d'autres combustibles, peuvent ne pas s'appliquer à tous les logements (p. ex. ceux dotés du chauffage électrique). Les inclusions concernant les appareils ménagers (58 %) ou le stationnement (53 %) sont assez fréquentes, et plus de la moitié des locataires en ont déclaré. La climatisation, quoique moins courante, est incluse dans le loyer pour 1 logement loué sur 5 au Canada. D'autres inclusions, comme Internet (6 %), la câblodistribution (5 %), les meubles (4 %) et d'autres éléments (2 %), sont moins fréquentes.

Les inclusions dans le loyer varient selon la région géographique et le type de logement. Bien que les propriétaires fonciers puissent être plus réticents à inclure des services publics et d'autres inclusions

pour certains types de logements, ces caractéristiques pourraient être courantes pour d'autres types de logements. Les attentes du marché locatif à l'égard d'inclusions précises peuvent aussi varier d'une région à l'autre selon les conditions météorologiques ou d'autres facteurs. Par exemple, la climatisation peut être plus souhaitable dans certaines régions du pays comparativement à d'autres. De même, la tendance de location plus généralisée au Québec peut faire en sorte que la dynamique du marché locatif de cette province se distingue de celle des autres provinces et des autres territoires.

Le tableau 1 appuie cette notion. Il démontre que le pourcentage de logements ayant des inclusions dans le loyer varie selon la région et le type d'inclusion dans le loyer. L'une des variations les plus frappantes d'une province à l'autre est le taux plus faible de logements locatifs qui incluent des appareils ménagers dans le loyer des locataires au Québec. Bien que, dans les autres provinces, des appareils ménagers soient inclus dans au moins 70 % des logements loués, seulement 23 % des logements loués au Québec en incluent.

L'inclusion des coûts des services publics varie aussi d'une région à l'autre. L'électricité est incluse dans environ 4 logements loués sur 10 en Ontario et au Manitoba, ce qui est plus élevé que dans les capitales des territoires (34 %) et les autres provinces (29 % ou moins). Il existe toutefois un écart encore plus marqué d'une région à l'autre pour l'inclusion de l'huile, du gaz et d'autres combustibles. Bien qu'elle soit moins fréquente au Québec (12 %), à Terre-Neuve-et-Labrador (15 %) et au Nouveau-Brunswick (18 %), l'inclusion de services publics se rapportant à des combustibles est plus courante à l'Île-du-Prince-Édouard (55 %), dans les territoires (54 %), en Nouvelle-Écosse (41 %) et en Alberta (40 %). En ce qui a trait à l'eau et à d'autres services municipaux, les inclusions dans le loyer varient de 62 % à 78 % pour les logements loués.

D'autres types d'inclusions varient également d'une région à l'autre. Le taux plus élevé d'inclusion du stationnement dans le loyer pour certaines régions correspond largement à la densité de population plus faible de la province ou du territoire en question. Les taux d'inclusion du stationnement les plus élevés ont été observés à l'Île-du-Prince-Édouard (73 %), dans les trois capitales territoriales (71 %) et au Nouveau-Brunswick (69 %). Même si l'inclusion de la climatisation est moins fréquente dans les capitales territoriales (6 %), il s'agit d'une inclusion fréquente dans les logements à louer au Manitoba (41 %), en Saskatchewan (35 %) et en Ontario (27 %); le taux d'inclusion de la climatisation pour les autres provinces varie de 8 % à 13 %. L'inclusion des meubles dans le loyer est plus fréquente dans les capitales territoriales (14 %) et à Terre-Neuve-et-Labrador (9 %).

Tableau 1

Pourcentage de logements loués ayant des inclusions dans le loyer, selon la région géographique et le type d'inclusion, 2021

	Canada	Terre-Neuve-et- Labrador	Île-du-Prince- Édouard	Nouvelle- Écosse	Nouveau- Brunswick	Québec	Ontario	Manitoba	Saskatchewan	Alberta	Colombie- Britannique	Territoires (capitales)
	pourcentage											
Services publics												
Eau et autres services municipaux	71	62	74	78	76	67	72	76	68	65	75	76
Électricité	31	24	23	24	29	22	42	42	24	28	23	34
Huile, gaz et autres combustibles	26	15	55	41	18	12	32	29	34	40	26	54
Autres inclusions												
Appareils ménagers	58	70	80	78	74	23	71	76	76	75	74	81
Stationnement	53	63	73	63	69	51	50	50	60	57	55	71
Climatisation	18	8	13	10	13	13	27	41	35	11	9	6
Internet	6	11	8	3	5	5	6	5	7	6	8	5
Câblodistribution	5	7	5	3	4	4	5	6	6	7	7	2
Meubles	4	9	6	2	4	4	4	3	3	5	5	14

Note : Les répondants qui louent leur résidence principale ont déclaré payer des loyers mensuels qui dépassent 0 \$.

Source : Statistique Canada, Enquête canadienne sur le logement, 2021.

Examinons maintenant la prévalence des inclusions selon les caractéristiques du logement. Le tableau 2 donne un aperçu du pourcentage de locataires dont le loyer comprend des inclusions précises. Les caractéristiques du logement incluent le type de logement, le nombre de chambres et l'état du logement, et indiquent s'il s'agit d'un LSA.

Les services publics sont plus fréquemment inclus dans le loyer lorsqu'il s'agit d'appartements, de logements ayant moins de pièces, de logements ne nécessitant aucune réparation autre que l'entretien régulier et de LSA. L'inclusion de services publics dans le loyer est plus fréquente pour les appartements (qui représentent les deux tiers des logements loués au Canada), comparativement aux autres types de logements. Les appartements dans les immeubles de cinq étages ou plus se démarquent quant à leurs taux d'inclusion considérablement plus élevés pour l'électricité (47 %), les services publics se rapportant à des combustibles (35 %) et l'eau et d'autres services municipaux (85 %). Quant à la taille de l'unité (p. ex. le nombre de chambres à coucher), l'inclusion des services publics est plus fréquente dans les unités plus petites par rapport à celles plus grandes, et dans une très moindre mesure, elle est plus fréquente dans les LSA.

En ce qui a trait aux autres inclusions courantes, comme les appareils ménagers, le stationnement et la climatisation, les tendances varient selon la situation de logement. Le taux d'inclusion des appareils ménagers, comme la cuisinière et le réfrigérateur (exemples fournis aux répondants du questionnaire de l'ECL), est plus élevé pour les immeubles d'appartements de cinq étages ou plus (75 % comparativement à 58 % pour l'ensemble des logements loués), les logements sans chambre à coucher, par exemple les studios (75 %), les logements d'une chambre à coucher (67 %) et les logements ne nécessitant aucune réparation (60 %). De façon similaire, la climatisation est plus susceptible d'être incluse dans le loyer pour les immeubles d'appartements de cinq étages ou plus (28 % par rapport à 18 % pour l'ensemble des logements loués) et les logements ne nécessitant aucune réparation. En revanche, l'inclusion du stationnement dans le loyer est moins courante pour les appartements qui se trouvent dans des immeubles de cinq étages ou plus et les logements ayant moins de pièces. Le stationnement est également plus susceptible d'être inclus dans le loyer pour les logements ne nécessitant aucune réparation et ceux qui ne sont pas considérés comme étant des LSA.

Enfin, d'autres inclusions, comme Internet, la câblodistribution et les meubles, sont habituellement plus fréquentes dans les logements individuels non attenants, les logements de quatre chambres à coucher ou plus, les logements ne nécessitant aucune réparation et les logements qui ne sont pas considérés comme étant des LSA.

Tableau 2
Pourcentage de logements loués ayant des inclusions dans le loyer, selon la région géographique et le type d'inclusion, 2021

	Total	Type de logement					Nombre de chambres à coucher					État du logement			LSA		
		Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée, maison en bande ou duplex	Immeuble d'appartements (cinq étages ou plus)	Immeuble d'appartements (moins de cinq étages)	0	1	2	3	4 ou plus	Aucune réparation requise, seulement l'entretien régulier	Réparations mineures requises	Réparations majeures requises	Oui	Non	
						pourcentage											
Total	100	13	4	16	23	44	2	33	40	19	6	67	23	9	12	88	
Services publics																	
Eau et autres services municipaux	71	47	46	62	85	75	88	82	73	52	45	71	70	66	77	70	
Électricité	31	25	20	26	47	27	52	42	27	18	28	32	27	29	54	27	
Huile, gaz et autres combustibles	26	18	19	23	35	26	33	34	25	15	23	27	24	21	31	25	
Autres inclusions																	
Appareils ménagers	58	59	51	55	75	51	75	67	54	49	58	60	55	51	57	58	
Stationnement	53	55	60	58	44	54	26	45	59	57	50	56	49	44	41	55	
Climatisation	18	23	21	15	28	13	10	19	19	15	23	22	12	7	11	19	
Internet	6	11	5	8	4	5	4	7	4	4	13	7	4	2	3	6	
Câblodistribution	5	7	4	6	6	4	7	7	4	3	8	6	3	2	7	5	
Meubles	4	9	3	5	3	4	5	5	3	5	12	5	4	2	2	5	
Autres éléments	2	2	2	2	3	2	2	2	3	1	3	2	2	3	2	2	

Notes : LSA = Logement social et abordable. Les résultats pour les maisons mobiles et les autres logements attenants sont supprimés en raison du faible nombre d'observations non pondérées. Les répondants qui louent leur résidence principale ont déclaré payer des loyers mensuels qui dépassent 0 \$. L'Enquête canadienne sur le logement (ECL) sert à recueillir des renseignements auprès de répondants à l'égard des subventions au logement, du fournisseur de ces subventions, ainsi que du besoin de déclarer le revenu afin de déterminer le loyer à payer et le locateur afin de déterminer s'il s'agit d'un LSA. Dans les résultats de l'ECL, un ménage est défini comme vivant dans un LSA si le répondant a indiqué que le loyer est subventionné (à moins qu'il soit uniquement subventionné par une personne apparentée ou un employeur), s'il déclare son revenu pour que l'on détermine la portion d'aide au paiement du loyer et si le locateur est une coopérative, un organisme à but non lucratif ou le gouvernement.

Source : Statistique Canada, Enquête canadienne sur le logement, 2021.

Coûts de location et rôle des inclusions

Après avoir examiné la prévalence des inclusions dans le loyer, passons aux principales variations dans les coûts de location en fonction des inclusions. La présente section est sous-divisée en deux volets. Le premier fournit brièvement des statistiques sommaires générales des coûts de location selon les caractéristiques du logement. Le deuxième repose sur des analyses multivariées pour examiner le lien entre les caractéristiques du logement et le loyer mensuel payé, les autres variables incluses dans l'analyse demeurant constantes.

La durée de la résidence a une incidence sur les loyers, car les coûts de location sont prétendument plus fixes lorsqu'il n'y a pas de roulement de locataires (Miceli et Sirmans, 1999; Genesove, 2003). Cela s'explique par le fait que, généralement, les loyers augmentent davantage lorsque l'on passe d'un locataire à un autre, comparativement aux hausses annuelles du loyer pour les locataires de longue durée⁸. Conformément à cette tendance, les coûts de location ont une corrélation négative avec les durées de résidence plus longues. Le coût de location moyen au Canada pour les logements loués au cours des deux dernières années est de 1 360 \$, comparativement à 840 \$ pour les logements étant habités par les mêmes locataires depuis 10 ans ou plus. De plus, l'aspect non linéaire de la durée de résidence (c.-à-d. que les prix sont considérablement plus élevés pour les durées de location plus courtes, mais l'écart s'atténue au fil du temps selon la durée de résidence) joue un rôle important dans l'explication des coûts de location considérablement plus élevés pour les logements loués plus récemment.

Les LSA se démarquent d'une façon semblable, car, en général, ils sont moins coûteux que les logements loués aux taux du marché. Dans l'ensemble du Canada, les coûts mensuels moyens et médians des LSA (570 \$ et 505 \$, respectivement) équivalent à environ la moitié des coûts des logements qui ne sont pas désignés comme étant un LSA.

Le tableau 3 présente le loyer mensuel moyen, le loyer mensuel médian ainsi que les loyers mensuels aux 25^e et 75^e centiles selon diverses caractéristiques du logement, et ce, pour l'échantillon au complet et un échantillon restreint qui repose sur des estimations des taux du marché. L'échantillon restreint, qui exclut les LSA et les logements dont la durée de résidence est de deux ans ou plus, fournit des estimations des taux du marché donnés fréquemment dans les publications sur le logement. Les coûts de location moyens sont plus élevés dans toutes les catégories pour l'échantillon restreint.

Avant de plonger dans les variations des coûts de location selon les inclusions dans le loyer, il est important de mettre en contexte les variations des loyers selon diverses autres caractéristiques du logement. L'emplacement, la durée de résidence, le type de logement, le nombre de chambres à coucher et l'état du logement ainsi que le fait que le logement soit considéré ou non comme un LAS ont tous une incidence sur les coûts d'habitation que doivent payer les locataires. Bien que ces éléments représentent tous des facteurs déterminants du loyer dans l'analyse multivariée, tel qu'il est démontré dans le tableau 4, les variations par province, municipalité et quartier sont frappantes. Par exemple, le coût médian d'un logement loué au Canada pour les locataires qui résident dans le logement depuis moins de deux ans (1 225 \$) diffère considérablement du coût médian pour les locataires d'une même durée de location à Toronto (2 100 \$). Les écarts entre les centiles dans le tableau 3 font état de la variabilité des coûts selon les caractéristiques du logement. Malgré cette constatation, les particularités géographiques ne sont pas examinées davantage dans la présente étude autre que pour servir de variables de contrôle ou qu'à des fins de comparaison dans les analyses multivariées subséquentes.

Les types de logements et la taille du logement, déterminés en fonction du nombre de chambres à coucher, sont des caractéristiques tout aussi importantes pour déterminer les coûts de logement. Même si les logements individuels non attenants affichent le plus haut coût moyen par mois (1 360 \$), leur coût médian (1 140 \$) est inférieur à celui des appartements qui se trouvent dans des immeubles de

8. Ces tendances peuvent être liées à des réglementations régionales concernant les augmentations de loyer et ne reflètent pas seulement la dynamique du marché.

cinq étages ou plus (1 250 \$). Les prix plus élevés des appartements dans un immeuble de cinq étages ou plus reflètent en grande partie le fait que ces immeubles d'appartements sont surtout situés au centre des régions métropolitaines. Le coût de ces appartements est donc plus élevé en raison de leur emplacement dans le centre-ville. Comme on s'y attendait, le loyer mensuel est plus bas pour les logements ayant moins de chambres à coucher. Les logements loués ayant deux chambres à coucher (40 % des logements loués) ou une chambre à coucher (33 % des logements loués) coûtent en moyenne 1 110 \$ et 950 \$ par mois, respectivement. Si les logements nécessitent plus de réparations, on s'attend à ce qu'ils soient moins coûteux.

De manière contre-intuitive, l'inclusion de certains services publics dans le loyer est corrélée avec des prix de location plus faibles. Cela est également vrai pour les loyers moyens et médians dans l'échantillon restreint pour l'ensemble des services publics. Bien que l'on puisse s'attendre à ce que les propriétaires fonciers majorent les loyers en fonction des inclusions pour couvrir leurs coûts, on fait tout de même état de coûts de logement moyens plus élevés malgré l'exclusion de services publics, notamment l'électricité (une hausse de 50 \$) et l'eau et d'autres services municipaux (une hausse de 70 \$) [ou des hausses de 40 \$ et de 90 \$, respectivement, dans l'échantillon restreint aux taux du marché]. Comme il est question plus loin dans l'analyse multivariée, cette constatation reflète en partie les variations dans les caractéristiques du logement. Toutefois, cela peut aussi être attribuable à des facteurs non observés, comme la qualité du logement.

Comme prévu, l'inclusion de la climatisation et des appareils ménagers entraîne des coûts de location moyens beaucoup plus élevés. Toutefois, bien que le coût moyen des logements loués ayant des inclusions autres que les services publics soit considérablement plus élevé pour l'échantillon global, cela n'est pas le cas pour l'échantillon restreint aux taux du marché. Le haut niveau de variabilité dans les loyers observés pour l'ensemble des caractéristiques du logement porte à croire que des analyses multivariées sont requises pour mieux comprendre le lien entre les inclusions et les coûts de location.

Tableau 3
Loyer mensuel, selon les caractéristiques du logement et les inclusions, 2021

	Tous les locataires				Estimation des loyers en fonction des taux du marché			
	Loyer moyen	Loyer médian	25 ^e centile	75 ^e centile	Loyer moyen	Loyer médian	25 ^e centile	75 ^e centile
	en dollars							
Caractéristiques du logement								
Durée de résidence								
Moins de 2 ans	1 360	1 225	850	1 700	...	...	...	...
2 ans à moins de 5 ans	1 180	1 047	745	1 456	...	...	...	...
5 ans à moins de 10 ans	1 000	900	650	1 300	...	...	...	...
10 ans ou plus	840	775	550	1 044	...	...	...	...
Logement social et abordable								
Oui	570	505	340	704	...	...	...	...
Non	1 190	1 030	764	1 454	...	...	...	...
Type de logement								
Maison individuelle non attenante	1 360	1 140	750	1 700	1 780	1 500	1 050	2 000
Maison jumelée	1 040	950	655	1 400	1 230	1 100	950	1 550
Maison en rangée, maison en bande ou duplex	1 100	1 000	700	1 400	1 380	1 275	900	1 750
Immeuble d'appartements (cinq étages ou plus)	1 330	1 250	911	1 695	1 750	1 650	1 261	2 090
Immeuble d'appartements (moins de cinq étages)	950	845	640	1 150	1 160	1 000	800	1 400
Maisons mobiles et autres logements attenants	880	850	550	1 125	s	s	s	s
Nombre de chambres à coucher								
0	800	745	505	1 059	s	s	s	s
1	950	871	600	1 200	1 220	1 100	820	1 560
2	1 110	993	713	1 398	1 380	1 250	870	1 650
3	1 210	1 100	779	1 500	1 470	1 350	975	1 800
4 ou plus	1 710	1 500	974	2 152	2 200	1 940	1 425	2 700
État du logement								
Entretien régulier requis seulement	1 160	1 000	700	1 450	1 490	1 350	925	1 800
Réparations mineures requises	1 020	915	671	1 300	1 230	1 120	850	1 500
Réparations majeures requises	980	870	605	1 200	1 110	1 000	750	1 450
Inclusions dans le loyer								
Eau et autres services municipaux								
Oui	1 090	970	695	1 370	1 380	1 250	875	1 650
Non	1 160	990	689	1 500	1 470	1 350	910	1 890
Électricité								
Oui	1 080	941	620	1 325	1 380	1 089	800	1 500
Non	1 130	990	702	1 430	1 420	1 300	925	1 765
Huile, gaz et autres combustibles								
Oui	1 140	1 000	750	1 400	1 380	1 265	910	1 700
Non	1 100	950	670	1 400	1 420	1 272	875	1 749
Appareils ménagers								
Oui	1 230	1 122	800	1 500	1 500	1 375	999	1 800
Non	950	800	595	1 160	1 240	1 000	775	1 476
Stationnement								
Oui	1 140	1 000	704	1 425	1 390	1 250	875	1 700
Non	1 080	950	670	1 364	1 440	1 300	905	1 745
Climatisation								
Oui	1 440	1 295	900	1 845	1 730	1 595	1 078	2 100
Non	1 040	910	654	1 305	1 310	1 200	850	1 620
Meubles								
Oui	1 260	1 000	685	1 566	1 410	1 100	800	1 650
Non	1 110	975	695	1 400	1 410	1 275	900	1 750
Internet								
Oui	1 270	1 000	745	1 500	1 350	1 000	725	1 540
Non	1 100	973	690	1 400	1 410	1 280	900	1 750
Câblodistribution								
Oui	1 220	1 000	674	1 450	1 520	1 278	800	1 560
Non	1 110	975	695	1 400	1 400	1 268	895	1 749
Autres éléments								
Oui	1 300	973	705	1 600	1 550	1 750	1 060	1 950
Non	1 110	975	692	1 400	1 410	1 261	880	1 700

... n'ayant pas lieu de figurer

s = résultats supprimés en raison du faible nombre d'observations non pondérées (<60)

Notes : Les valeurs moyennes sont arrondies à la dizaine de dollars près. Les répondants qui louent leur résidence principale ont déclaré payer des loyers mensuels qui dépassent 0\$. Les mesures des loyers pour les répondants ayant déclaré avoir toujours habité dans le logement (durée de résidence) sont exclues. Pour les colonnes qui affichent l'« estimation des loyers en fonction des taux du marché », les logements sociaux et abordables (LSA) et les durées de résidence de deux ans ou plus sont exclus. L'Enquête canadienne sur le logement (ECL) sert à recueillir des renseignements auprès de répondants à l'égard des subventions au logement, du fournisseur de ces subventions, ainsi que du besoin de déclarer le revenu afin de déterminer le loyer à payer et le locateur afin de déterminer s'il s'agit d'un LSA. Dans les résultats de l'ECL, un ménage est défini comme vivant dans un LSA si le répondant a indiqué que le loyer est subventionné (à moins qu'il soit uniquement subventionné par une personne apparentée ou un employeur), s'il déclare son revenu pour que l'on détermine la portion d'aide au paiement du loyer et si le locateur est une coopérative, un organisme à but non lucratif ou le gouvernement.

Source : Statistique Canada, Enquête canadienne sur le logement, 2021.

Le tableau 4 montre ces analyses multivariées. Les analyses reposent sur des modèles des prix hédonistes qui ressemblent à des techniques d'estimation existantes utilisées pour estimer la composante du loyer de l'Indice des prix à la consommation de Statistique Canada (Keshishbanoosy et Taylor, 2019). Les modèles des prix hédonistes correspondent à une méthode des préférences révélées

pour l'estimation de la valeur d'un bien précis (p. ex. un logement), telle qu'elle est déterminée par les caractéristiques constitutives et la somme de leurs valeurs déterminantes respectives⁹.

Les modèles des prix hédonistes exposés dans la présente étude fournissent des estimations des loyers mensuels fondées sur des modèles de régression linéaire qui incluent un grand ensemble de covariables. Toutefois, en raison de l'absence de variables qui précisent l'âge du logement ainsi que des caractéristiques non observées, notamment l'entretien, l'isolation, l'insonorisation et la qualité de la construction, il convient de mentionner que les modèles sont tout de même assujettis au biais découlant de l'omission de variables¹⁰. Donc, il est préférable d'interpréter les résultats des modèles de régression comme des corrélations conditionnelles qui reflètent cette réalité plutôt que des effets de causalité¹¹.

Le tableau 4 comprend trois modèles qui diffèrent selon les variables de contrôle par emplacement. Les variations entre les modèles reflètent largement les modifications apportées aux variables de contrôle par région géographique. Le modèle 1 repose sur des variables de contrôle par région,¹² le modèle 2, sur des variables de contrôle plus précises par division de recensement et subdivision de recensement, et le modèle 3, sur des variables de contrôle encore plus précises par région déterminée au moyen des trois premiers caractères du code postal d'un répondant (c.-à-d. la région de tri d'acheminement). On a une meilleure qualité de l'ajustement lorsque l'on utilise des variables de contrôle par région plus ciblées, mesurées à l'aide de la valeur ajustée du R-carré. Cela permet de montrer la valeur explicative des variables de contrôle par région géographique plus précises. De plus, en tenant compte des variations entre les municipalités, les régions géographiques plus petites et les quartiers, les modèles 2 et 3 produisent des covariables significatives sur le plan statistique qui étaient auparavant statistiquement négligeables lorsque les variables de contrôle étaient seulement appliquées à des régions globales. L'importance de prendre en considération les caractéristiques au niveau de la municipalité et du quartier lorsque l'on étudie les loyers met en évidence la sagesse du dicton bien connu dans le monde de l'immobilier : « Tout est dans l'emplacement! »

Avant de passer au lien entre les coûts de location et les inclusions dans le loyer, il est bon d'examiner diverses caractéristiques du logement qui constituent des facteurs déterminants prototypiques des loyers mensuels. Ces facteurs agissent comme des variables de contrôle essentielles dans l'étude des répercussions uniques des inclusions dans le loyer, lorsque ces caractéristiques du logement demeurent constantes. En ce qui a trait au type de logement (les autres variables demeurant constantes), les modèles 2 et 3 ne permettent de déceler aucune variation statistiquement significative entre une maison individuelle non attenante et un appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus¹³. Tous les autres types de logements sont moins coûteux.

9. Même si les modèles des prix hédonistes sont faciles à interpréter et offrent des ventilations selon les caractéristiques constitutives, l'inconvénient est que ces modèles ne prennent pas en considération les facteurs externes comme la réglementation et les tendances du marché du logement (p. ex. les taux d'inoccupation et les taux d'intérêt). Cependant, pour les besoins de la présente étude, les limites des modèles des prix hédonistes sont négligeables. L'incidence de la réglementation est en grande partie prise en compte au moyen de variables de contrôle par région, mais les répercussions de la dynamique du marché au fil du temps dépassent la portée de l'étude lorsque l'on utilise les données transversales de 2021.

10. D'autres variables de l'ECL de 2021, comme les problèmes liés au logement (moisissures, animaux ou insectes nuisibles, qualité de l'air et isolation), ainsi que des mesures subjectives de la satisfaction de l'occupant à l'égard de l'isolation, de l'insonorisation, du chauffage et de la climatisation, et d'autres mesures subjectives servant d'indicateurs de la qualité du logement, ont eu une incidence minimale sur les résultats.

11. L'estimation des erreurs-types se fait à l'aide de poids bootstrap afin de tenir compte du plan de sondage complexe de l'ECL.

12. Les régions sont les suivantes : les provinces de l'Atlantique, le Québec, l'Ontario, les provinces des Prairies, la Colombie-Britannique et les territoires.

13. Le modèle 1 laisse croire que les appartements dans les immeubles de cinq étages ou plus correspondent au choix de location le plus coûteux, principalement en raison de l'absence de variables de contrôle par municipalité plus précises qui prennent en considération la plus forte concentration de ces logements dans les régions urbaines. De plus, le retrait de certaines variables de contrôle, comme le nombre de chambres à coucher, montre qu'il n'y a pas de variations importantes entre les appartements dans les immeubles de cinq étages ou plus et les logements individuels non attenants dans le modèle 1.

La durée de résidence est une autre covariable déterminante. Le modèle 3, qui repose sur les variables de contrôle par région géographique les plus précises, montre que les ménages qui vivent dans leur logement depuis moins d'un an paient en moyenne 356 \$ en loyer de plus par mois, comparativement aux locataires qui habitent dans leur logement depuis au moins 10 ans. À mesure que la durée de résidence augmente, le loyer mensuel diminue. Dans le cas des répondants qui déclarent avoir toujours habité dans leur logement, les coefficients ne sont pas statistiquement significatifs.

Les loyers varient de façon semblable selon le nombre de chambres à coucher, l'état du logement et le fait que le logement soit considéré ou non comme un LSA. Dans l'ensemble des modèles multivariés, on s'attend à ce que les locataires paient en moyenne un peu plus de 200 \$ par chambre à coucher supplémentaire. Conformément aux attentes, un logement en meilleur état coûterait en moyenne 85 \$ à 90 \$ de plus par mois, selon qu'il nécessite des réparations mineures ou majeures. Il n'est pas non plus étonnant de constater que, selon les trois modèles, les coûts mensuels d'un LSA sont inférieurs de plus de 400 \$ en moyenne, comparativement aux coûts des logements qui ne sont pas considérés comme étant des LSA.

Quant aux inclusions dans le loyer, une série de variables binaires permet de saisir l'inclusion de dix catégories de commodités (c.-à-d. que les variables affichent la valeur 1 si la commodité est incluse ou 0 si elle ne l'est pas) dans les coûts de location. Bien que certaines de ces inclusions ne soient pas statistiquement significatives dans le modèle 1, diverses inclusions le sont lorsque l'on prend en considération les variables de contrôle par emplacement plus désagrégées dans les modèles 2 et 3¹⁴.

Lorsque des variables binaires sont utilisées pour chaque type d'inclusion dans le loyer, les résultats révèlent de grandes variations dans les coûts même si toutes les autres variables demeurent constantes. L'inclusion individuelle de la climatisation, du stationnement et des appareils ménagers a une corrélation positive avec des loyers mensuels plus élevés. Selon le modèle 3, l'inclusion de la climatisation représente la plus importante augmentation du loyer mensuel (205 \$), alors que l'inclusion du stationnement et l'inclusion des appareils ménagers sont associées à des hausses de 42 \$ et de 46 \$, respectivement.

L'inclusion de l'électricité dans le loyer augmente les coûts de location moyens de 34 \$ par mois (quoique cette donnée soit statistiquement négligeable dans les modèles 1 et 2). D'autres types d'inclusions, qui ne figurent pas expressément dans l'enquête, augmentent les coûts de location moyens de 158 \$ par mois.

De manière contre-intuitive, l'inclusion de l'eau et d'autres services municipaux et l'inclusion des meubles sont liées à des baisses des coûts de location mensuels (baisses de 39 \$ et de 110 \$, respectivement, selon le modèle 3). Quant aux meubles inclus, ce résultat, qui semble invraisemblable, peut-être attribuable au fait qu'ils sont inclus dans le loyer pour les locations à court terme dont les frais de location demandés sont réduits. Par contre, les explications causales de ces tendances dépassent la portée de la présente étude.

L'inclusion des services publics se rapportant à des combustibles ainsi que l'inclusion d'Internet et de la câblodistribution sont statistiquement négligeables, tous les autres facteurs demeurant constants.

14. Compte tenu de la meilleure qualité de l'ajustement et de la valeur plus élevée de désagrégation au niveau de la municipalité et du quartier, on préfère les résultats du modèle 3 à ceux des deux autres modèles.

Tableau 4
Modèles des prix hédonistes multivariés pour les logements loués au Canada, 2021

	Contrôles par région Modèle 1	Contrôles par SDR et DR Modèle 2	Contrôles par RTA Modèle 3
	en dollars		
Logement individuel non attenant (réf.)	...	...	...
Maison jumelée	-166,8 **	-197,9 **	-152,4 **
Maison en rangée, maison en bande ou duplex	-104,1 *	-120,2 *	-99,2 **
Immeuble d'appartements (cinq étages ou plus)	154,7 **	64,7	51,6
Immeuble d'appartements (moins de cinq étages)	-62,5	-78,2 †	-82,7 **
Maisons mobiles et autres logements attenants	-161,1 **	-232,1 **	-118,2 †
Habite dans le logement depuis moins d'un an	433,1 **	428,7 **	356,4 **
Habite dans le logement depuis au moins un an, mais moins de deux ans	348,4 **	375,4 **	325,6 **
Habite dans le logement depuis au moins deux ans, mais moins de trois ans	285,5 **	292,9 **	251,9 **
Habite dans le logement depuis au moins trois ans, mais moins de quatre ans	204,4 **	234,1 **	206,2 **
Habite dans le logement depuis au moins quatre ans, mais moins de cinq ans	188,1 **	197,6 **	161,5 **
Habite dans le logement depuis au moins cinq ans, mais moins de dix ans	82,2 **	81,0 **	88,5 **
Habite dans le logement depuis dix ans ou plus (réf.)	...	...	...
Habite dans le logement depuis toujours	-104,5	-129,1	-66,9
Nombre de chambres à coucher	203,4 **	210,5 **	206,0 **
Aucune réparation requise, seulement l'entretien régulier (réf.)	...	...	...
Réparations mineures requises	-88,1 **	-91,9 **	-85,1 **
Réparations majeures requises	-120,6 **	-113,3 **	-90,2 **
N'est pas un logement social et abordable (réf.)	...	...	...
Logement social et abordable	-462,4 **	-470,5 **	-408,0 **
Provinces de l'Atlantique (réf.)	...	...	...
Québec	-128,6 **	...	...
Ontario	255,5 **	...	...
Provinces des Prairies	74,5 **	...	...
Colombie-Britannique	401,2 **	...	...
Territoires	856,2 **	...	...
Région rurale	-346,8 **	...	...
Petit centre de population	-281,5 **	...	...
Moyen centre de population	-254,8 **	...	...
Grand centre de population (réf.)	...	...	...
Inclusion dans le loyer :			
Eau et autres services municipaux	-47,4 *	-44,1 *	-38,9 *
Électricité	7,6	12,8	34,2 †
Huile, gaz et autres combustibles	-5,2	-10,6	-5,0
Appareils ménagers	63,5 **	41,2 †	46,4 **
Stationnement	8,8	37,4 *	41,7 **
Climatisation	219,4 **	221,6 **	205,4 **
Internet	-52,5	-74,0	-39,4
Câblodistribution	54,1	59,1	67,6
Meubles	-93,4	-139,6 *	-109,9 *
Autre	177,6 †	160,9 †	158,0 *
Constante	537,9 **	295,4 **	142,8 †
Contrôles par SDR et DR	Non	Oui	Non
Contrôles par RTA	Non	Non	Oui
	nombre		
Observations (non pondérées)	19 067	19 067	19 021
R-carré	0,48	0,59	0,70

... n'ayant pas lieu de figurer

* valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence ($p < 0,05$)

** valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence ($p < 0,01$)

† valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence ($p < 0,10$)

Notes : SDR = subdivision de recensement; DR = division de recensement; RTA = région de tri d'acheminement. L'Enquête canadienne sur le logement (ECL) sert à recueillir des renseignements auprès de répondants à l'égard des subventions au logement, du fournisseur de ces subventions, ainsi que du besoin de déclarer le revenu afin de déterminer le loyer à payer et le locateur afin de déterminer s'il s'agit d'un logement social et abordable (LSA). Dans les résultats de l'ECL, un ménage est défini comme vivant dans un LSA si le répondant a indiqué que le loyer est subventionné (à moins qu'il soit uniquement subventionné par une personne apparentée ou un employeur), s'il déclare son revenu pour que l'on détermine la portion d'aide au paiement du loyer et si le locateur est une coopérative, un organisme à but non lucratif ou le gouvernement. Les variables de contrôle par région sont basées sur les limites géographiques du Recensement de 2016. Les petits, moyens et grands centres de population font référence à des régions ayant une population de 1 000 à 29 999 habitants, de 30 000 à 99 999 habitants et de 100 000 habitants et plus, respectivement. Dans le modèle 3, 46 observations sont supprimées en raison de l'absence de variations dans certaines RTA.

Source : Statistique Canada, Enquête canadienne sur le logement, 2021.

Outre les variations entre les logements, est-ce que la comparaison des coûts de location par région est semblable à la comparaison de pommes et d'oranges? Les analyses des variations des coûts de location d'une région à l'autre sont habituellement axées sur des facteurs du marché, comme la migration nette, les taux d'inoccupation, ainsi que d'autres facteurs pour examiner les écarts potentiels entre l'offre et la demande (SCHL, 2023). Peu de chercheurs (voire aucun) ont étudié les variations provinciales des loyers liées à des caractéristiques de composition distinctes des logements.

Le tableau 5 donne un exemple d'une analyse de décomposition des variations provinciales des loyers moyens. La Colombie-Britannique, l'Ontario et le Québec sont sélectionnés en raison de leurs plus grandes tailles d'échantillon. La méthode de décomposition d'Oaxaca-Blinder à deux volets (Blinder, 1973; Oaxaca, 1973) illustre la portion de la variation provinciale des coûts moyens qui s'explique par les caractéristiques du logement. À titre de méthode de modélisation contre-factuelle, les décompositions d'Oaxaca-Blinder fournissent des renseignements précieux sur la proportion de l'écart dans les loyers moyens que l'on pourrait expliquer si les provinces avaient la même structure d'établissement des coûts de location selon les caractéristiques du logement.

Les inclusions dans le loyer constituent une source précieuse de renseignements pour la comparaison des loyers d'une province à l'autre. Les résultats du tableau 5 démontrent que l'inclusion de la climatisation et l'inclusion des appareils ménagers expliquent environ 7 % et 8 %, respectivement, de l'écart entre les loyers moyens de l'Ontario et du Québec.

De même, le taux plus faible d'inclusion des appareils ménagers au Québec permet d'expliquer la variation d'environ 11 % entre les loyers moyens de la Colombie-Britannique et du Québec. Bien que les variations attribuables à l'inclusion de la climatisation soient minimes entre ces deux provinces, les résultats globaux indiquent en outre que les inclusions dans le loyer doivent être prises en considération lors de la comparaison des loyers d'une région à une autre.

Il est intéressant de constater que les variations globales expliquées concernant les loyers en Colombie-Britannique et en Ontario sont négatives. Cette constatation peut être interprétée de la façon suivante : les variations provinciales des loyers moyens augmenteraient (au lieu de diminuer) dans le scénario contre-factuel où les deux provinces ont la même structure d'établissement des coûts de location en fonction des caractéristiques du logement. Si les autres variables étaient maintenues constantes, la prise en considération de l'inclusion de la climatisation augmenterait l'écart interprovincial des loyers entre la Colombie-Britannique et l'Ontario, qui passerait d'environ 80 \$ à 129 \$. Ces constatations font ressortir la nécessité de prendre en considération les inclusions dans le loyer lorsque l'on compare les coûts de location.

Tableau 5

Variation des loyers entre la Colombie-Britannique, l'Ontario et le Québec, expliquée par des facteurs observables, 2021

	Ontario et Québec Modèle 1	Colombie-Britannique et Ontario Modèle 2	Colombie-Britannique et Québec Modèle 3
	en dollars		
Loyer moyen en Colombie-Britannique	...	1 370	1 370
Loyer moyen en Ontario	1 290	1 290	...
Loyer moyen au Québec	800	...	800
Variation	490	80	570
Total expliqué	111	-70	74
Inclusions expliquées			
Climatisation	41	-49	-7
Appareils ménagers	34	SN	62
Eau et autres services municipaux	-4	SN	SN

... n'ayant pas lieu de figurer

SN = statistiquement négligeable (valeur de $p > 0,1$)

Notes : Les valeurs moyennes provinciales sont arrondies à la dizaine de dollars près. Les pourcentages représentent la partie expliquée des variations entre les provinces. La méthode de décomposition d'Oaxaca-Blinder à deux volets repose sur des coefficients tirés d'un modèle combiné pour les deux provinces à titre de coefficients de référence. Une variable de groupe a été incluse à titre de variable de contrôle (Jann, 2008; Elder, Goddeeris et Haider, 2010). D'autres inclusions étaient statistiquement négligeables. Les variables indépendantes qui ne sont pas des inclusions sont les suivantes : type de logement, durée de résidence, nombre de chambres à coucher, état du logement, statut de logement social et abordable et taille du centre de population. Les catégories sont les mêmes que celles utilisées dans le modèle 1 du tableau 4.

Source : Statistique Canada, Enquête canadienne sur le logement, 2021.

Conclusion

La prise en considération des inclusions dans le loyer permet de fournir des renseignements précieux sur les décisions en matière de logement et les coûts de loyer assumés par les locataires canadiens. Bien que les loyers soient au cœur de vastes débats au sujet de l'abordabilité des logements, les estimations couramment publiées fournissent rarement des précisions contextuelles sur les caractéristiques du logement et les inclusions dans le loyer. Fondée sur les résultats de l'Enquête canadienne sur le logement de 2021, la présente étude permet de constater que les inclusions dans le loyer varient considérablement selon les caractéristiques du logement et les régions, et ces régions permettent de préciser les éléments géographiques qui ont une incidence sur les coûts de logement. L'analyse met l'accent sur l'incidence des inclusions dans l'ensemble des marchés locatifs canadiens et sur la nécessité d'avoir des comparaisons plus approfondies des données sur les loyers.

En ce qui a trait aux autres biens et services, il est important de faire une différenciation des produits dans les marchés de logements locatifs. Comme le montre l'un des principaux résultats de la présente étude, si l'on prend en considération l'inclusion de la climatisation et des appareils ménagers, cela explique la variation de 8 % et de 7 %, respectivement, de l'écart entre les loyers moyens de l'Ontario et du Québec. En mettant en évidence la prévalence des diverses inclusions dans le loyer et leur incidence sur les coûts de location, la présente étude contribue au nombre croissant d'ouvrages publiés portant sur l'abordabilité des logements et la comparabilité des coûts de logement.

Les résultats portent à croire qu'il serait avantageux de prendre en considération les inclusions dans le loyer dans les futurs travaux de recherche sur l'abordabilité des logements. Si les inclusions dans le loyer ne sont pas prises en considération, les situations de logement hétérogènes pourraient être considérées comme étant égales, ce qui nuirait ainsi à la validité des comparaisons des loyers. De plus, compte tenu de la proportion croissante d'immeubles en copropriété construits (Statistique Canada, 2022) ainsi que de la plus grande propension à l'inclusion de commodités supplémentaires dans ces types de logements, cela justifie probablement plus la nécessité de prendre en considération ces variations. Les collectes de données à venir sur les logements locatifs pourraient aussi tirer parti d'un plus grand éventail de variables liées aux inclusions dans le loyer (p. ex. une salle de lavage dans l'immeuble ou une laveuse et une sècheuse individuelles et l'accès à un centre de conditionnement physique) qui permettent de différencier les logements locatifs.

Les études sur le logement pourraient aussi tirer profit de résultats ventilés davantage selon les caractéristiques du logement et l'emplacement. Les modèles qui reposent sur des renseignements plus précis sur les logements et les emplacements, surtout sur des distinctions en fonction de la municipalité et du quartier, produisent une valeur explicative considérablement plus élevée. Grâce à d'autres caractéristiques du logement (p. ex. l'âge du logement, sa superficie et les commodités dans le voisinage) et à d'autres renseignements géographiques (en plus d'études sur les régions en question, notamment sur les loyers plus élevés dans les territoires, à Toronto et à Vancouver), il serait possible d'alimenter davantage les débats actuels sur la politique en matière de logement.

Bibliographie

- Beaumont, J.-F., Bocci, C., Fonberg, J. et Schellenberg, G. (2021). *Mesure du capital social au niveau des quartiers : estimations expérimentales du sentiment d'appartenance à la communauté locale au niveau du secteur de recensement*. Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11-633-x/11-633-x2021007-fra.htm>.
- Blinder, A. S. (1973). Wage discrimination: Reduced form and structural estimates. *The Journal of Human Resources*, 8(4), 436-455. <https://doi.org/10.2307/144855>.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2022). *Méthode de l'Enquête sur les logements locatifs*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/enquetes-sur-le-logement/methodes-denquete/methode-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs>.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2023). *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>.
- Canadian Broadcasting Corporation (CBC). (2022). Average rents in Canada soar above \$2K for first time ever, new data suggests. *CBC News*. <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/rental-costs-canada-1.6685602>.
- Clair, A., Reeves, A., Loopstra, R., McKee, M., Dorling, D. et Stuckler, D. (2016). The impact of the housing crisis on self-reported health in Europe: multilevel longitudinal modelling of 27 EU countries. *European Journal of Public Health*, 26(5), 788-793. <https://doi.org/10.1093/eurpub/ckw071>.
- Elder, T. E., Goddeeris, J. H. et Haider, S. J. (2010). Unexplained gaps and Oaxaca–Blinder decompositions. *Labour Economics*, 17(1), 284-290. <https://doi.org/10.1016/j.labeco.2009.11.002>.
- Fonberg, J. D. et Schellenberg, G. (2019). *Satisfaction des Canadiens à l'égard de leur logement : faits saillants de l'Enquête canadienne sur le logement de 2018*. Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75f0002m/75f0002m2019011-fra.htm>.
- Genesove, D. (2003). The nominal rigidity of apartment rents. *The Review of Economics and Statistics*, 85(4), 844-853. <https://doi.org/10.1162/003465303772815763>.
- Jann, B. (2008). The Blinder–Oaxaca decomposition for linear regression models. *The Stata Journal*, 8(4), 453-479. <https://doi.org/10.1177/1536867X0800800401>.
- Keshishbanoosy, R. et Taylor, L. (2019). *Nouvelle approche pour l'estimation de la composante du loyer de l'Indice des prix à la consommation*. Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/62f0014m/62f0014m2019002-fra.htm>.
- Mason, K. E., Baker, E., Blakely, T. et Bentley, R. J. (2013). Housing affordability and mental health: Does the relationship differ for renters and home purchasers? *Social Science & Medicine*, 94, 91-97. <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2013.06.023>.
- Miceli, T. J. et Sirmans, C. F. (1999). Tenant turnover, rental contracts, and self-selection. *Journal of Housing Economics*, 8(4), 301-311. <https://doi.org/10.1006/jhec.1999.0253>.
- Oaxaca, R. (1973). Male-female wage differentials in urban labor markets. *International Economic Review*, 14(3), 693-709. <https://doi.org/10.2307/2525981>.
- 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*. Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/dq220921b-fra.htm>.

Stick, M., Schellenberg, G. et Maclsaac, S. (2023). *Les liens de voisinage chez les résidents de longue durée habitant dans les quartiers à faible revenu*. Statistique Canada.

<https://doi.org/10.25318/11f0019m2023004-fra>.

Yun, T. (2022). Average rent in Canada exceeds \$2,000 per month: report. *CTV News*. <https://www.ctvnews.ca/business/average-rent-in-canada-exceeds-2-000-per-month-report-1.6108714>.

Zumbro, T. (2014). The relationship between homeownership and life satisfaction in Germany. *Housing Studies*, 29(3), 319-338. <https://doi.org/10.1080/02673037.2013.773583>.