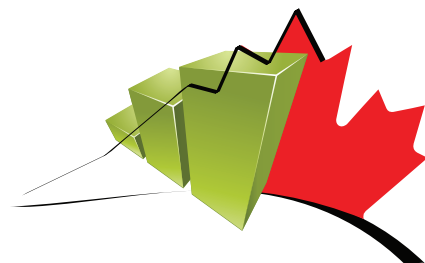


Les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires paient-ils plus que les personnes nées au Canada sur le marché locatif?

par Wendy Kei, Feng Hou et Haozhen Zhang

Date de diffusion : le 23 octobre 2024



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, 2024

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.

Les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires paient-ils plus que les personnes nées au Canada sur le marché locatif?

par Wendy Kei, Feng Hou et Haozhen Zhang

DOI : <https://doi.org/10.25318/36280001202401000004-fra>

Résumé

Sur fond de préoccupations croissantes au Canada en matière d'abordabilité du logement, des questions ont été soulevées au sujet de l'expérience des résidents temporaires sur le marché locatif canadien. Certaines sources médiatiques ont indiqué que les résidents temporaires étaient touchés de façon disproportionnée par la crise du logement en cours. La présente étude repose sur les données du Recensement de la population de 2021 pour déterminer si les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires doivent composer avec des frais de location plus élevés que la population née au Canada (les non-immigrants) et les immigrants de longue date (les personnes admises plus de cinq ans avant le dernier recensement). Elle permet également d'examiner les facteurs contribuant aux disparités dans les frais de location entre ces groupes.

La présente étude montre qu'en moyenne, les étudiants étrangers payaient 10 % de plus en frais de location mensuels par logement locatif, tandis que les travailleurs étrangers temporaires payaient 21 % de plus par rapport aux personnes nées au Canada vivant dans la même région urbaine, avant correction pour tenir compte des différences de caractéristiques relatives au quartier, au logement et au ménage. Les différences dans les frais de location observés chez les travailleurs étrangers temporaires par rapport aux personnes nées au Canada ont diminué pour s'établir à 5 % lors d'une comparaison entre les locataires présentant des caractéristiques du ménage semblables et vivant dans le même quartier et dans des logements semblables. Les frais de location plus élevés payés par les étudiants étrangers dans une région urbaine donnée (ou un quartier donné) peuvent entièrement s'expliquer par des différences dans les caractéristiques du logement, car les étudiants étrangers étaient moins susceptibles que les personnes nées au Canada de résider dans des logements subventionnés et plus enclins à vivre dans des copropriétés et des immeubles plus récents.

Mots clés : étudiants étrangers, frais de location, quartier, travailleurs étrangers temporaires.

Auteurs

Wendy Kei travaille à la Division de l'accès aux données et Feng Hou travaille à la Division de l'analyse sociale et de la modélisation, au sein de la Direction des études analytiques et de la modélisation à Statistique Canada. Haozhen Zhang travaille à la Direction générale de la recherche et des données à Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada.

Remerciements

La présente étude a été menée par Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada et Statistique Canada. Les auteurs tiennent à remercier Nicolas Bastien, Brahim Boualam, Chantal Goyette, Cesur Kavaslar, René Morissette, Ritchie Paul, Jing Shen, Parvin Soleymani-Olyaei et Catherine Tuey pour leurs conseils et leurs commentaires concernant une version antérieure du présent article.

Au cours des dernières années, des préoccupations croissantes au sujet de l'abordabilité du logement au Canada ont soulevé l'intérêt d'examiner l'expérience des résidents temporaires sur le marché locatif canadien. Des reportages dans les médias ont, par exemple, laissé entendre que les étudiants étrangers payaient des frais de logement élevés en raison du nombre limité de logements libres dans certains marchés géographiques, d'une potentielle discrimination à l'égard des nouveaux arrivants et d'obstacles à l'obtention de logements abordables (CBC News, 2022; Cooke et King, 2023; Rana, 2023, 2024; Triandafyllidou, 2023).

Le présent article repose sur les données du Recensement de la population de 2021 pour examiner le lien entre le type de résident temporaire et les frais de location au Canada¹. L'étude vise à déterminer si les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires paient un loyer plus élevé que la population née au Canada (les non-immigrants) et les immigrants de longue date (les personnes admises plus de cinq ans avant le dernier recensement). Étant donné que de nombreux demandeurs d'asile (des personnes qui ont revendiqué le statut de réfugié au Canada) demeurent initialement dans des refuges ou d'autres établissements de transition mis à leur disposition par les municipalités et les organismes à but non lucratif, leur expérience sur le marché locatif peut être différente de celle des autres résidents temporaires. L'étude est basée sur des statistiques descriptives et des modèles de régression pour déterminer si les écarts dans les loyers payés par les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires sont associés à leur sous-représentation sur les marchés du logement moins coûteux ou s'ils paient plus pour des logements locatifs semblables par rapport aux personnes nées au Canada et aux immigrants de longue date. L'analyse a été effectuée au niveau des logements et porte exclusivement sur les logements locatifs dans les municipalités comptant des étudiants étrangers et des travailleurs étrangers temporaires (voir la section « Description des données » pour obtenir des précisions sur l'échantillon de l'étude et les mesures).

En moyenne, les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires ont tendance à vivre dans des logements locatifs plus coûteux que la population née au Canada et les immigrants de longue date

Le tableau 1 présente les frais de logement et les caractéristiques du logement des ménages locataires selon le statut d'immigrant. Les frais de logement désignent les dépenses mensuelles liées au logement, qui comprennent (le cas échéant) le loyer et les coûts d'électricité, de chauffage, d'eau et d'autres services municipaux. En 2021, les frais de logement moyens par logement locatif étaient de 1 440 \$ pour les étudiants étrangers et de 1 610 \$ pour les travailleurs étrangers temporaires. À titre de comparaison, les frais de logement moyens étaient de 1 300 \$ pour les demandeurs d'asile, de 1 510 \$ pour les immigrants récents admis au cours des cinq années précédant le dernier recensement, de 1 330 \$ pour les immigrants de longue date et de 1 220 \$ pour les répondants nés au Canada.

1. La présente étude ne tient pas compte des cycles de recensement antérieurs parce que la variable sur le type de résident temporaire a été nouvellement ajoutée au fichier du Recensement de la population de 2021.

Tableau 1
Frais de logement et caractéristiques du logement et du ménage des ménages locataires dans les municipalités comptant des étudiants étrangers et des travailleurs étrangers temporaires, selon le statut d'immigrant, Canada, 2021

	Travailleurs étrangers					Personnes nées au Canada
	Étudiants étrangers	temporaires	Demandeurs d'asile	Immigrants récents	Immigrants de longue date	
	dollars de 2021					
Frais de logement ¹	1 440	1 610	1 300	1 510	1 330	1 220
Emplacement	pourcentage					
Toronto	17,7	24,7	30,8	29,8	34,7	10,5
Montréal	21,4	19,8	38,9	17,1	20,7	18,1
Vancouver	15,8	16,3	5,1	13,1	12,4	6,5
RMR de 1 à 2 millions d'habitants	10,0	8,3	10,0	14,7	11,3	11,8
RMR de 500 000 à 1 million d'habitants	11,8	7,9	6,3	8,4	7,4	8,1
Autres RMR	16,5	11,9	5,8	10,5	8,5	21,6
Hors d'une RMR	6,9	11,1	3,1	6,5	5,1	23,5
Caractéristiques de la collectivité et du logement	moyenne					
Pourcentage de nouveaux arrivants dans la municipalité	11,4	11,2	11,8	11,3	11,2	7,7
Pourcentage de jeunes nés au Canada vivant dans la municipalité	6,1	6,0	5,8	5,9	5,8	6,4
Proximité des transports en commun	0,09	0,08	0,07	0,07	0,07	0,05
Nombre de chambres	1,90	1,87	1,92	1,92	1,93	1,92
	pourcentage					
Emplacement au centre-ville	25,8	22,3	8,0	16,4	13,3	11,7
État du logement	moyenne					
Entretien régulier nécessaire	80,6	82,4	74,4	78,0	72,0	69,3
Réparations mineures nécessaires	15,5	14,3	18,6	17,3	20,8	23,3
Réparations majeures nécessaires	3,8	3,3	6,9	4,7	7,1	7,4
Copropriété	32,0	33,9	19,6	27,4	18,0	15,7
Logement subventionné	3,5	3,1	11,2	6,9	16,6	10,5
Type de construction résidentielle	moyenne					
Appartements	86,1	82,4	84,5	80,7	80,5	75,9
Autres types de logements	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,8
Maisons non attenantes ou en rangée	13,7	17,3	15,2	19,0	19,2	23,3
Logement construit au cours des 10 années précédentes	27,8	25,9	12,9	19,5	12,4	13,6
Caractéristiques du ménage	pourcentage					
Âge du principal soutien du ménage	26,4	32,6	40,4	37,8	53,6	49,0
Taille du ménage	2,2	2,5	2,9	2,9	2,4	1,8
Femmes	43,9	34,1	35,8	35,0	47,6	53,2
Groupe de population	pourcentage					
Noir	11,8	7,4	43,5	18,1	18,0	2,1
Chinois	20,7	8,0	1,2	4,4	6,2	0,8
Sud-Asiatique	26,8	31,0	11,2	23,2	10,2	0,7
Autres groupes racisés	26,2	26,5	34,7	35,9	33,2	2,2
Blanc	14,5	27,2	9,3	18,4	32,4	94,2
Locataire récent	53,1	46,7	31,5	30,6	14,9	21,2

1. Les frais de logement sont arrondis à la dizaine près.

Note : RMR signifie « région métropolitaine de recensement ».

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2021.

Le tableau 1 présente également les différences entre les groupes pour certaines caractéristiques de la collectivité, du logement et du ménage pouvant être liées à l'écart des frais de logement selon le statut d'immigrant.

L'emplacement du logement pourrait être un facteur explicatif important. En 2021, 33,5 % des étudiants étrangers et 41,0 % des travailleurs étrangers temporaires ont déclaré que leur lieu de résidence se trouvait dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto ou de Vancouver, tandis que 17,0 % de la population née au Canada a déclaré vivre dans l'une de ces deux RMR (voir le tableau 1). Dans ces deux RMR, on a déclaré les montants de loyer mensuels moyens les plus élevés pour un appartement locatif de deux chambres en 2021 (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2022)². Par rapport à la population née au Canada, les répondants nés à l'étranger étaient également plus susceptibles de vivre dans des municipalités à forte densité d'immigrants (c.-à-d. des municipalités comptant une plus grande proportion de résidents temporaires et d'immigrants récents).

Les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires étaient moins enclins à accéder à un logement subventionné³. En 2021, proportionnellement moins d'étudiants étrangers (3,5 %) et de travailleurs étrangers temporaires (3,1 %) vivaient dans des logements subventionnés, comparativement aux personnes nées au Canada (10,5 %) et aux immigrants de longue date (16,6 %)⁴.

Les statistiques descriptives indiquent que les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires vivaient potentiellement dans des logements présentant de meilleures conditions que ceux de leurs homologues nés au Canada, et que les meilleures conditions ont tendance à être associées à des frais de logement plus élevés⁵. Une proportion relativement plus faible d'étudiants étrangers (19,4 %) et de travailleurs étrangers temporaires (17,6 %) ont déclaré vivre dans des logements nécessitant des réparations majeures ou mineures (c.-à-d. autre que le besoin d'entretien régulier). À titre de comparaison, 30,7 % des répondants nés au Canada et 28,0 % des immigrants de longue date ont indiqué que leur logement locatif avait besoin de réparations majeures ou mineures.

Une proportion plus élevée d'étudiants étrangers et de travailleurs étrangers temporaires vivaient dans des logements relativement neufs (construits au cours des 10 années précédentes) par rapport à la population née au Canada et aux immigrants de longue date. Le pourcentage de répondants vivant en copropriété était également plus élevé chez les étudiants étrangers (32,0 %) et les travailleurs étrangers temporaires (33,9 %), comparativement à la population née au Canada (15,7 %) et aux immigrants de longue date (18,0 %). De plus, les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires étaient plus susceptibles de vivre au centre-ville et à proximité des réseaux de transports en commun que les immigrants de longue date et les répondants nés au Canada.

-
2. Maclsaac (2023) montre en outre que les variations selon le quartier et les frais de location sont associées positivement à l'aide d'une analyse multivariée.
 3. Les logements subventionnés (ou à loyer indexé) incluent les logements dont le loyer est déterminé en fonction du revenu, les logements sociaux, les logements sans but lucratif, les habitations à loyer modique, les programmes gouvernementaux d'aide au logement, les suppléments au loyer et les allocations de logement. Les exigences d'admissibilité sont propres à chaque province. Il se peut que les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires ne soient pas admissibles à ces options de subvention, car certaines provinces peuvent accorder une plus grande priorité aux demandeurs admissibles qui en ont le plus besoin, comme les aînés, les familles à faible revenu ayant des enfants et les personnes handicapées. Les provinces exigent généralement que les demandeurs aient vécu dans la province pendant au moins un an et aient produit des déclarations de revenus aux fins d'évaluation du revenu.
 4. Ces résultats sont semblables à ceux calculés par Randle et coll. (2021) pour les immigrants récents à l'aide de l'Enquête canadienne sur le logement de 2018. Randle et coll. (2021) montrent que les frais de logement médians des ménages d'immigrants récents vivant dans des logements loués non subventionnés (1 180 \$) étaient plus élevés que les frais de logement de tous les ménages vivant dans des logements loués non subventionnés (1 010 \$) et des ménages d'immigrants récents vivant dans des logements loués subventionnés (860 \$).
 5. Maclsaac (2023) indique que « 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 logement social et abordable ont tous une incidence sur les coûts d'habitation que doivent payer les locataires » (p. 9).

Les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires présentaient également des caractéristiques du ménage différentes de celles des immigrants de longue date et de la population née au Canada. Le tableau 1 révèle que les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires étaient, en moyenne, plus jeunes que les personnes de toutes les autres catégories de statut d'immigrant. De plus, les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires avaient tendance à vivre au sein de ménages de plus grande taille et étaient plus susceptibles d'être des ménages locataires récents (des ménages qui vivaient dans un autre endroit un an auparavant), par rapport à la population née au Canada. Des études antérieures (p. ex. Maclsaac, 2023; Gorski, 2023) ont montré que les frais de location, en moyenne, sont plus élevés pour les nouveaux locataires.

La propension plus élevée à résider dans des marchés locatifs plus coûteux explique principalement les frais de logement plus élevés payés par les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires

La présente section repose sur des modèles de régression par les moindres carrés ordinaires pour déterminer si les différences entre les groupes quant aux frais de logement peuvent s'expliquer par les différences entre les groupes quant aux caractéristiques relatives à la collectivité, au logement et au ménage. Les estimations sont basées sur la transformation logarithmique naturelle des frais de logement comme résultat; on peut interpréter les coefficients des modèles approximativement comme une variation en pourcentage des frais de logement mensuels lorsqu'une variable explicative particulière augmente d'une unité, tout en maintenant constantes les autres variables⁶. Le tableau 2 illustre les résultats de quatre estimations de modèle différentes, où chaque spécification intègre les effets fixes de la RMR et de l'agglomération de recensement (AR).

Le modèle 1 du tableau 2 amorce l'analyse au moyen d'une régression du logarithme naturel des frais de logement sur une variable catégorique pour le statut d'immigrant du principal soutien du ménage, après correction pour tenir compte seulement des effets fixes de la RMR et de l'AR. Sans tenir compte des caractéristiques relatives au logement, au ménage et à la collectivité, les résultats indiquent qu'en moyenne, les étudiants étrangers payaient 10 % de plus en frais de logement mensuels par logement locatif, tandis que les travailleurs étrangers temporaires payaient 21 % de plus par rapport au montant payé par la population née au Canada qui résidait dans la même RMR ou la même AR. Les immigrants récents payaient également plus que les locataires nés au Canada, tandis que les demandeurs d'asile payaient des montants semblables à ceux payés par les locataires nés au Canada.

Le modèle 2 comprend les caractéristiques du logement et de la collectivité en plus des effets fixes de la RMR et de l'AR, afin de déterminer si les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires ont composé avec des frais de logement plus élevés en raison de leur concentration relative dans certains segments du marché locatif. Les résultats montrent qu'en moyenne, les étudiants étrangers ne payaient pas un loyer plus élevé que les locataires nés au Canada lorsque des logements similaires étaient comparés. Toutefois, après correction pour tenir compte des variables de contrôle liées au logement et à la collectivité, les travailleurs étrangers temporaires payaient encore un loyer plus élevé, mais la différence était diminuée de moitié. De même, les immigrants récents payaient un loyer plus élevé que la population née au Canada vivant dans des types de logements similaires.

6. Les coefficients d'intérêt fournissent les liens entre les frais de logement et le statut d'immigrant. Pour obtenir la variation en pourcentage exacte des frais de logement, il faudrait prendre la fonction exponentielle du coefficient, moins 1. Par exemple, le coefficient 0,192 donnerait une variation en pourcentage de 21,2 %, ou de 0,212. Dans le reste de la section, les valeurs sont exprimées en termes de variations en pourcentage.

Une analyse de décomposition plus poussée révèle que les proportions plus petites d'étudiants étrangers et de travailleurs étrangers temporaires vivant dans des logements subventionnés et les proportions plus grandes vivant dans des copropriétés et de nouveaux logements expliquent une grande partie de leurs frais de location plus élevés par rapport à la population née au Canada.

Le modèle 3 prend aussi en compte certaines caractéristiques au niveau du ménage. Les résultats indiquent que lorsque les caractéristiques relatives à la collectivité, au logement et au ménage étaient similaires, il n'y avait pas de différence dans les frais de logement payés par les étudiants étrangers et la population née au Canada, tandis que l'écart avec la population née au Canada demeurait à environ 10 % pour les travailleurs étrangers temporaires, 9 % pour les immigrants récents et 4 % pour les demandeurs d'asile.

Le modèle 4 tient également compte de la taille du ménage. Ce dernier modèle montre si, par habitant, les résidents temporaires payaient plus pour un logement locatif que la population née au Canada et les immigrants de longue date. Les résultats indiquent que les étudiants étrangers et les demandeurs d'asile payaient des frais de logement par personne semblables à ceux de la population née au Canada. À l'inverse, les travailleurs étrangers temporaires et les immigrants récents enregistraient encore des frais de logement par personne plus élevés après correction pour tenir compte des caractéristiques du logement, de la collectivité et du ménage.

Tableau 2

Modèles de régression par les moindres carrés ordinaires prédisant les frais de logement pour les logements locatifs situés dans les municipalités comptant des étudiants étrangers et des travailleurs étrangers temporaires, après correction pour tenir compte des effets fixes de la région métropolitaine de recensement et de l'agglomération de recensement, 2021

	Modèle 1		Modèle 2		Modèle 3		Modèle 4	
	coefficient	erreur-type	coefficient	erreur-type	coefficient	erreur-type	coefficient	erreur-type
Statut d'immigrant (référence : personnes nées au Canada)								
Étudiants étrangers	0,093 ***	0,003	-0,027 ***	0,003	0,000	0,003	-0,003	0,003
Travailleurs étrangers temporaires	0,192 ***	0,003	0,080 ***	0,002	0,100 ***	0,002	0,084 ***	0,002
Demandeurs d'asile	0,001	0,005	-0,009 *	0,004	0,038 ***	0,004	0,003	0,004
Immigrants récents	0,101 ***	0,002	0,043 ***	0,002	0,083 ***	0,002	0,048 ***	0,002
Immigrants de longue date	-0,068 ***	0,001	-0,037 ***	0,001	-0,004 **	0,001	-0,021 ***	0,001
Caractéristiques de la collectivité et du logement								
Pourcentage de nouveaux arrivants dans la municipalité	...	...	0,007 ***	0,000	0,008 ***	0,000	0,008 ***	0,000
Pourcentage de jeunes nés au Canada vivant dans la municipalité	...	...	0,017 ***	0,001	0,016 ***	0,001	0,017 ***	0,001
Proximité des transports en commun	...	...	0,202 ***	0,008	0,193 ***	0,008	0,217 ***	0,008
Emplacement au centre-ville (référence : hors d'un centre-ville)	...	...	0,062 ***	0,001	0,059 ***	0,001	0,064 ***	0,001
État du logement (référence : réparations majeures nécessaires)								
Entretien régulier nécessaire	...	...	0,055 ***	0,002	0,044 ***	0,002	0,050 ***	0,002
Réparations mineures nécessaires	...	...	0,032 ***	0,002	0,027 ***	0,002	0,030 ***	0,002
Copropriété (référence : autre qu'une copropriété)	...	...	0,123 ***	0,001	0,118 ***	0,001	0,120 ***	0,001
Logement subventionné (référence : autre qu'un logement subventionné)	...	...	-0,612 ***	0,001	-0,605 ***	0,001	-0,609 ***	0,001
Type de logement (référence : maisons non attenantes ou en rangée)								
Appartements	...	...	-0,117 ***	0,001	-0,116 ***	0,001	-0,104 ***	0,001
Autres types de logements	...	...	-0,136 ***	0,005	-0,136 ***	0,005	-0,125 ***	0,005
Logement construit au cours des 10 années précédentes (référence : logements plus anciens)	...	...	0,260 ***	0,001	0,246 ***	0,001	0,246 ***	0,001
Nombre de chambres	...	...	0,148 ***	0,000	0,151 ***	0,000	0,115 ***	0,001
Caractéristiques du ménage								
Âge du principal soutien du ménage	...	...	...	...	0,001 ***	0,000	0,001 ***	0,000
Femmes (référence : hommes)	...	...	...	...	-0,008 ***	0,001	-0,001	0,001
Groupe de population (référence : Blanc)								
Noir	...	...	...	...	-0,099 ***	0,002	-0,115 ***	0,002
Chinois	...	...	...	...	-0,052 ***	0,002	-0,048 ***	0,002
Sud-Asiatique	...	...	...	...	-0,064 ***	0,002	-0,093 ***	0,002
Autres groupes racisés	...	...	...	...	-0,035 ***	0,001	-0,058 ***	0,001
Ménage locataire récent	...	...	...	...	0,119 ***	0,001	0,126 ***	0,001
Taille du ménage	...	...	...	...	...	...	0,054 ***	0,000
Effets fixes de la région métropolitaine de recensement et de l'agglomération de recensement								
R au carré du modèle	Oui		Oui		Oui		Oui	
	0,201		0,498		0,508		0,517	

... 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 ($p < 0,001$)

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2021.

Une des lacunes potentielles des estimations des modèles du tableau 2 est que les prix des logements locatifs peuvent varier considérablement entre les différents quartiers d'une grande région urbaine. Cette variation pourrait entraîner des frais de logement moyens plus élevés pour les étudiants étrangers et les résidents temporaires s'ils ont tendance à résider dans des quartiers plus coûteux. Pour tenir compte de cette possibilité, les spécifications des modèles du tableau 3 tiennent compte des effets fixes du quartier. Ces effets fixes comprennent les secteurs de recensement pour les RMR et pour les AR qui comptent

des secteurs de recensement, ainsi que les subdivisions de recensement (aussi appelées municipalités dans le présent article) pour les régions géographiques restantes⁷.

Les résultats du modèle 1 montrent que les étudiants étrangers enregistraient des frais de logement plus élevés d'environ 7 %, tandis que les travailleurs étrangers temporaires composaient avec des frais plus élevés d'environ 16 %, comparativement à la population née au Canada vivant dans le même quartier. Ces différences étaient moins marquées que celles observées après correction pour tenir compte des effets fixes de la RMR et de l'AR, comme le montre le tableau 2, mais elles demeuraient statistiquement significatives. Les résultats pour les étudiants étrangers dans les modèles subséquents concordent en grande partie avec ceux du tableau 2, à l'exception du modèle 3, où les étudiants étrangers payaient moins pour les frais de logement après correction pour tenir compte des caractéristiques semblables de la collectivité, du logement et du ménage. En ce qui concerne les travailleurs étrangers temporaires, la différence dans les frais de logement était plus petite dans le tableau 3 que dans le tableau 2, mais demeurait statistiquement significative⁸. Après correction pour tenir compte des différences de caractéristiques relatives au quartier, au logement et au ménage, les travailleurs étrangers temporaires payaient encore environ 5 % de plus que les locataires nés au Canada.

Il convient de faire preuve de prudence lors de l'interprétation de ces estimations tenant compte des effets fixes du quartier. Il est plausible que les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires puissent se regrouper dans des quartiers particuliers en raison de facteurs comme la disponibilité de logements ou la proximité des campus d'enseignement (Mocanu et Tremacoldi-Rossi, 2023; Moraga et coll., 2019)⁹.

Dans l'ensemble, les résultats des tableaux 1 à 3 laissent entendre que les frais de logement plus élevés payés par les étudiants étrangers étaient associés à leur sous-représentation dans les marchés locatifs moins coûteux. Toutefois, les travailleurs étrangers temporaires assumaient tout de même des frais de logement plus élevés, même après correction pour tenir compte des caractéristiques du marché locatif.

7. Les résultats des estimations des modèles sont semblables à ceux du tableau 2 si les effets fixes de la subdivision de recensement sont pris en compte plutôt que ceux de toutes les régions géographiques.

8. Les modèles 2 à 4 du tableau 3 excluent quatre variables au niveau de la collectivité prises en compte dans le tableau 2. Lorsque l'on tient compte des effets fixes du quartier, le pourcentage de nouveaux arrivants (des résidents temporaires et des immigrants récents) et le pourcentage de jeunes nés au Canada vivant dans la municipalité ne sont pas statistiquement significatifs. Les signes de la proximité des transports en commun et du fait de se trouver au centre-ville sont différents de ceux du tableau 2, probablement en raison d'une forte corrélation avec les effets fixes du quartier. L'exclusion de ces quatre variables du tableau 3 n'a pas modifié les valeurs de R au carré des modèles ni les différences entre les frais de logement des groupes selon le statut d'immigrant.

9. Mocanu et Tremacoldi-Rossi (2023) montrent, par exemple, que les étudiants étrangers aux États-Unis habitent près de leur campus universitaire; 70 % de tous les étudiants vivent à moins de deux miles de leur campus. Si les estimations des modèles ne comprenaient que les trois plus grandes RMR (Montréal, Toronto et Vancouver), les écarts dans les frais de location des étudiants étrangers et des travailleurs étrangers temporaires, par rapport aux locataires nés au Canada, seraient environ 2 à 3 points de pourcentage plus élevés que ceux du tableau 3, lorsque seules les caractéristiques de l'emplacement, du logement et de la collectivité sont prises en compte. Lorsque les caractéristiques du ménage sont également prises en compte dans les modèles 3 et 4, les résultats des modèles ne comptant que les trois plus grandes RMR sont semblables à ceux du tableau 3.

Tableau 3

Modèles de régression par les moindres carrés ordinaires prédisant les frais de logement pour les logements locatifs situés dans les municipalités comptant des étudiants étrangers et des travailleurs étrangers temporaires, après correction pour tenir compte des effets fixes du quartier, 2021

	Modèle 1		Modèle 2		Modèle 3		Modèle 4	
	coefficient	erreur-type	coefficient	erreur-type	coefficient	erreur-type	coefficient	erreur-type
Statut d'immigrant (référence : personnes nées au Canada)								
Étudiants étrangers	0,069 ***	0,003	-0,018 ***	0,003	-0,018 ***	0,003	-0,023 ***	0,003
Travailleurs étrangers temporaires	0,145 ***	0,003	0,072 ***	0,002	0,066 ***	0,002	0,049 ***	0,002
Demandeurs d'asile	0,058	0,005	0,049 ***	0,004	0,057 ***	0,004	0,024 ***	0,004
Immigrants récents	0,085 ***	0,002	0,048 ***	0,001	0,056 ***	0,002	0,022 ***	0,002
Immigrants de longue date	-0,044 ***	0,001	-0,024 ***	0,001	-0,011 ***	0,001	-0,027 ***	0,001
Caractéristiques du logement								
État du logement (référence : réparations majeures nécessaires)								
Entretien régulier nécessaire	...	...	0,038 ***	0,001	0,030 ***	0,001	0,036 ***	0,001
Réparations mineures nécessaires	...	...	0,021 ***	0,002	0,018 ***	0,002	0,020 ***	0,002
Copropriété (référence : autre qu'une copropriété)	...	...	0,093 ***	0,001	0,089 ***	0,001	0,090 ***	0,001
Logement subventionné (référence : autre qu'un logement subventionné)	...	...	-0,563 ***	0,001	-0,557 ***	0,001	-0,561 ***	0,001
Type de logement (référence : maisons non attenantes ou en rangée)								
Appartements	...	...	-0,100 ***	0,001	-0,100 ***	0,001	-0,087 ***	0,001
Autres types de logements	...	...	-0,116 ***	0,005	-0,116 ***	0,005	-0,105 ***	0,005
Logement construit au cours des 10 années précédentes (référence : logements plus anciens)	...	...	0,229 ***	0,001	0,217 ***	0,001	0,217 ***	0,001
Nombre de chambres	...	...	0,155 ***	0,000	0,157 ***	0,000	0,120 ***	0,000
Caractéristiques du ménage								
Âge du principal soutien du ménage	...	...	...	...	0,001 ***	0,000	0,001 ***	0,000
Femmes (référence : hommes)	...	...	...	...	-0,010 ***	0,001	-0,003 ***	0,001
Groupe de population (référence : Blanc)								
Noir	...	...	...	...	-0,037 ***	0,002	-0,050 ***	0,002
Chinois	...	...	...	...	-0,050 ***	0,002	-0,046 ***	0,002
Sud-Asiatique	...	...	...	...	-0,011 ***	0,002	-0,035 ***	0,002
Autres groupes racisés	...	...	...	...	-0,016 ***	0,001	-0,037 ***	0,001
Ménage locataire récent	...	...	...	...	0,107 ***	0,001	0,113 ***	0,001
Taille du ménage	...	...	...	...	...	...	0,055 ***	0,000
Effets fixes du quartier	Oui		Oui		Oui		Oui	
R au carré du modèle	0,348		0,566		0,572		0,582	

... n'ayant pas lieu de figurer

*** valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence ($p < 0,001$)

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2021.

Conclusion

La présente étude visait à déterminer, à l'aide des données du Recensement de la population de 2021, si les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires payaient des frais de logement plus élevés que ceux de la population née au Canada et des immigrants de longue date. L'étude a également permis d'examiner les facteurs associés aux frais de logement plus élevés pour ces groupes de population. Elle a révélé que les frais de logement plus élevés des étudiants étrangers pouvaient entièrement s'expliquer par les caractéristiques de leur logement, car ils étaient moins susceptibles de vivre dans des logements subventionnés et plus enclins à vivre dans des copropriétés et de nouveaux logements situés dans des régions ou des quartiers urbains. Toutefois, même en tenant compte des caractéristiques du quartier, du logement et du ménage, l'étude a révélé que les travailleurs étrangers temporaires devaient toujours composer avec des frais de logement plus élevés que ceux de leurs homologues nés au Canada.

Description des données

Les données utilisées dans le cadre de la présente analyse proviennent du Recensement de la population de 2021. L'analyse est effectuée au niveau du logement parce que les renseignements sur les frais de logement ont été recueillis à ce niveau. L'étude ne tient compte que des logements locatifs. Pour accroître la comparabilité des frais de logement selon le statut d'immigrant, les calculs excluent les municipalités qui ne comptaient pas d'étudiants étrangers ni de travailleurs étrangers temporaires. L'étude exclut également les logements dont le principal soutien du ménage était autochtone parce que très peu de résidents temporaires et d'immigrants ont déclaré une identité autochtone. L'échantillon définitif comprend 977 760 logements (chiffres non pondérés).

La variable dépendante est les frais de logement mensuels, qui comprennent, s'il y a lieu, le loyer et les coûts d'électricité, de chauffage, d'eau et d'autres services municipaux. L'analyse est également reproduite en utilisant le loyer mensuel comme mesure dépendante; dans l'ensemble, les résultats sont semblables.

La variable centrale est le statut d'immigrant du principal soutien du ménage dans un logement, qui indique si la personne est non immigrante (née au Canada), immigrante ou résidente temporaire. Dans la présente étude, on répartit ensuite la catégorie de résidents temporaires dans les sous-catégories d'étudiants étrangers, de travailleurs étrangers temporaires et de demandeurs d'asile, et la catégorie d'immigrants dans les sous-catégories d'immigrants récents et d'immigrants de longue date. Les étudiants étrangers sont des résidents temporaires qui sont titulaires d'un permis d'études seulement ou d'un permis de travail et d'un permis d'études. Les travailleurs étrangers temporaires sont des résidents temporaires qui possèdent seulement un permis de travail. Les demandeurs d'asile sont des résidents temporaires qui ont demandé le statut de réfugié au Canada et qui attendent une décision de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada quant à leur demande. Les immigrants récents sont ceux qui ont été admis au Canada cinq ans ou moins avant le Recensement de 2021, et les immigrants de longue date sont ceux qui ont été admis au Canada plus de cinq ans avant le Recensement de 2021.

Des modèles multivariés sont utilisés pour tenir compte des caractéristiques de la collectivité, du logement et du ménage. Dans le tableau 2, les variables au niveau de la collectivité comprennent les RMR et les AR détaillées, le pourcentage de nouveaux arrivants (tous les résidents temporaires et les immigrants récents) au sein de la population totale de la municipalité, le pourcentage de jeunes nés au Canada (âgés de 18 à 24 ans) dans la municipalité, la proximité des transports en commun (qui permet de mesurer la proximité du quartier d'un logement à toute source de transports en commun à une distance de marche de 1 km et qui est un indice normalisé représenté par des valeurs allant de 0 à 1, où 0 indique la plus faible proximité et 1, la plus élevée [Statistique Canada, s.d.]) et si un logement se trouve dans un centre-ville. Contrairement au tableau 2, le tableau 3 comprend les effets fixes du quartier et exclut les variables de contrôle suivantes : 1) le pourcentage de nouveaux arrivants au sein de la population totale de la municipalité; 2) le pourcentage de jeunes nés au Canada vivant dans la municipalité; 3) la proximité des transports en commun; 4) si un logement est situé dans un centre-ville. Les effets fixes du quartier comprennent les secteurs de recensement pour les RMR et pour les AR comptant des secteurs de recensement, et les subdivisions de recensement (les municipalités) pour les régions géographiques restantes.

Les caractéristiques du logement comprennent l'état du logement (entretien régulier nécessaire, réparations mineures nécessaires et réparations majeures nécessaires), s'il s'agit d'une copropriété, si le logement est subventionné, le type de logement (appartements, maisons non attenantes ou en rangée, et autres types de logements), la période de construction (construction au cours des 10 années précédentes et logements plus anciens) et le nombre de chambres.

Les caractéristiques du ménage comprennent l'âge, le sexe, le groupe de population (Noir, Chinois, Sud-Asiatique, Blanc et autres groupes racisés), la récence dans le logement (vivait à un autre endroit il y a un an, selon la variable « mobilité, fondée sur une période d'un an ») et la taille du ménage du principal soutien du ménage¹⁰.

Bibliographie

CBC News. (2022). COVID, housing crisis affect Halifax's international students. CBC Nova Scotia. <https://www.cbc.ca/news/canada/nova-scotia/international-students-housing-crisis-halifax-1.6467963>.

Cooke, A. et M. King (2023). On the brink: How a tight rental market makes it easier for landlords to discriminate. Global News. <https://globalnews.ca/news/10177893/on-the-brink-rental-discrimination/>.

Gorski, A. (2023). [L'histoire de deux locataires : l'abordabilité du logement chez les locataires récents et les locataires existants, au Canada](#). Statistique Canada.

Maclsaac, S. (2023). [Qu'est-ce qui est compris dans le loyer au Canada?](#) *Rapports économiques et sociaux* 3(8) : 1-19.

Mocanu, T. et P. Tremacoldi-Rossi. (2023). The impact of international students on housing markets. *Revue canadienne d'économie*, 56(2) : 647-675.

Moraga, J. F.-H., A. Ferrer-i-Carbonell et A. Saiz. (2019). Immigrant locations and native residential preferences: Emerging ghettos or new communities? *Journal of Urban Economics*, 112 : 133-151.

Rana, U. (2023). International students pay sky-high fees. Whose job is it to house them? Global News. <https://globalnews.ca/news/9939599/housing-for-international-students-canada/>.

Rana, U. (2024). Cap on international students is here. But can it fix the housing crisis? Global News. <https://globalnews.ca/news/10247803/cap-on-international-students-is-here-but-can-it-fix-the-housing-crisis/>.

Randle, J., Z. Hu et Z. Thurston. (2021). Expériences en matière de logement au Canada : les immigrants récents en 2018. Statistiques sur le logement au Canada. Produit n° 46-28-0001 au catalogue de Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2021001/article/00005-fra.htm>.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2022). Rapport sur le marché locatif : Canada et régions métropolitaines.

Statistique Canada. (s.d.). [Base de données des mesures de proximité](#), document consulté le 28 janvier 2024.

Triandafyllidou, A. (2023). As mortgage costs rise, it is international students' rent keeping households afloat. *The Globe and Mail*. <https://www.theglobeandmail.com/business/commentary/article-international-students-rent-mortgages/>.

10. Voir la page <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/definition-fra.cfm?ID=pop111> pour obtenir de plus amples renseignements sur le concept de groupe de population du Recensement de 2021.