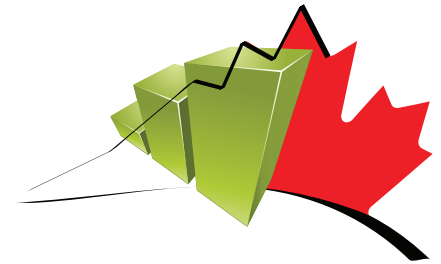


Rapports économiques et sociaux

Frais de logement des locataires selon la durée de la location



par Samuel MacIsaac et David Wavrock

Date de diffusion : le 27 août 2025



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 la ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada, représenté par la ministre de l'Industrie, 2025

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.

Frais de logement des locataires selon la durée de la location

par Samuel MacIsaac  et David Wavrock

DOI : <https://doi.org/10.25318/36280001202500800003-fra>

Résumé

Les frais de logement que doivent assumer les locataires peuvent varier grandement selon la durée de la location. Les locataires qui ont récemment emménagé dans leur logement peuvent payer un loyer beaucoup plus élevé que les locataires de longue date. L'écart dans les loyers payés selon la durée de la location peut avoir d'importantes conséquences en termes de découragement de la mobilité résidentielle et, par extension, de la mobilité de la main-d'œuvre canadienne. La présente étude s'appuie sur les données du Recensement de la population et de l'Enquête nationale auprès des ménages pour faire la lumière sur les tendances de 1996 à 2021 relatives aux écarts dans les frais de logement selon la durée de la location ainsi que sur la manière dont l'écart observé entre les locataires récents et les locataires de longue date varie d'une municipalité et d'un quartier à l'autre. Les résultats montrent que l'écart entre les frais de logement des locataires récents et ceux des locataires de longue date s'est creusé au cours de la période à l'étude et que les écarts associés à la durée de la location sont omniprésents au-delà des marchés de l'habitation les plus coûteux de Toronto et de Vancouver. Lorsque l'on tient compte de logements et de quartiers comparables, les locataires de longue date (cinq ans ou plus) payaient environ 19 % de moins en frais de logement mensuels que les locataires récents (moins d'un an) en 2021, par rapport à 6 % en 1996. Au cours de cette période, la proportion de locataires vivant dans le même logement que cinq ans auparavant parmi l'ensemble des locataires a augmenté pour passer de 30 % à 42 %.

Mots clés : loyer, frais de logement, abordabilité, roulement des locataires, rigidité des prix

Auteurs

Samuel MacIsaac et David Wavrock travaillent à la division de l'analyse et de la modélisation économique et sociale au sein de la Direction des études analytiques et de la modélisation à Statistique Canada.

Remerciements

Les auteurs tiennent à remercier Aled ab Iorwerth de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ainsi que Jean-Philippe Deschamps-Laporte et plusieurs chercheurs de la Division de l'analyse sociale et de la modélisation de Statistique Canada pour leurs commentaires relatifs aux versions antérieures de la présente étude.

Introduction

Au Canada, environ 1 personne sur 3 loue sa résidence principale. Les frais de logement peuvent varier grandement, et les nouveaux locataires doivent souvent payer un loyer beaucoup plus élevé que les locataires de longue date (Gorski, 2023; MacIsaac, 2023; Société canadienne d'hypothèques et de logement [SCHL], 2024a; Statistique Canada, 2024). Cette situation s'explique en partie par le fait que les loyers pour les logements loués par de nouveaux locataires s'accroissent rapidement, alors que les hausses sont plafonnées pour les locataires existants dont le loyer peut faire l'objet d'un contrôle¹, ce qui fait en sorte que les hausses sont habituellement plus marquées au moment du changement de locataire (Gorski, 2023). La rigidité du loyer ou des prix du logement pour les locataires de longue date par rapport aux locataires récents peut également découler du fait que les propriétaires cherchent à réduire le plus possible le risque d'avoir un logement vacant (Gallin et Verbrugge, 2019), à éviter les coûts qu'entraîne la recherche de nouveaux locataires ou à conserver un « bon locataire », entre autres motivations possibles.

L'écart entre les loyers relativement rigides pour les locataires de longue date et les taux du marché beaucoup plus élevés pour les locataires récents peut avoir d'importantes conséquences pour l'abordabilité et la mobilité résidentielle. Par exemple, les locataires qui déménagent, qu'ils le fassent de bon gré ou parce qu'ils y sont forcés, doivent souvent composer avec de fortes augmentations des frais de logement, ce qui peut leur imposer des coûts supplémentaires considérables. De plus, les augmentations de loyer substantielles lors d'un roulement de locataires peuvent dépasser les gains potentiels en matière d'abordabilité liés aux mécanismes de tri des logements locatifs, selon lesquels le prix des logements locatifs diminue avec l'âge du logement, ce qui augmente par conséquent l'offre de logements abordables pour les familles à faible revenu (SCHL, 2024b).

La possibilité de fortes augmentations du loyer pourrait dissuader des locataires de longue date de déménager, ce qui peut entraver la mobilité de la main-d'œuvre. Gellatly et coll. (2024) montrent que la hausse des prix des logements a eu une incidence disproportionnée sur les décisions de déménagement des jeunes Canadiens, en particulier les personnes qui louent leur logement. Des données probantes provenant de la Suède indiquent que les prix relatifs élevés des logements ont contribué à une baisse de la mobilité de la main-d'œuvre à Stockholm et que les effets étaient plus prononcés chez les jeunes travailleurs et les travailleurs hautement qualifiés (Eliasson et Westerlund, 2024). Une telle situation pourrait nuire à un appariement efficace au chapitre de la main-d'œuvre, selon lequel les personnes qualifiées sont jumelées de façon optimale aux postes vacants au Canada, ce qui pourrait avoir des effets domino sur la productivité.

Dans ce contexte, il est essentiel de mieux comprendre l'évolution de l'écart entre les prix pour les locataires récents et les locataires de longue date au fil du temps et d'une municipalité canadienne à l'autre. À l'aide des données du Recensement de la population et de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM), la présente étude fournit des renseignements généraux sur les coûts assumés par les locataires au Canada selon la durée de la location, en répondant aux deux questions de recherche suivantes :

1. Même s'il y a généralement des limites en ce qui concerne la fréquence et la durée du préavis aux locataires, certaines provinces et certains territoires ne limitent pas les augmentations annuelles de loyer que les locateurs peuvent appliquer, conformément à la *Loi sur la location à usage d'habitation* (ou à un autre équivalent régional). Au moment de la rédaction du présent document, le Manitoba, l'Île-du-Prince-Édouard et le Québec étaient les seules provinces qui réglementaient les loyers quand les locataires déménagent. Cela signifie que le montant du loyer est reporté au locataire suivant lors d'un roulement de locataires. Toutefois, il y a différentes exceptions dans les trois provinces.

1. De 1996 à 2021, dans quelle mesure les frais de logement des locataires ont-ils varié selon la durée de la location?
2. Dans quelle mesure l'écart dans les frais de logement entre les locataires récents et les locataires de longue date varie-t-il selon la municipalité?

La présente étude est divisée en quatre sections. Dans la première section, les sources de données, les variables dérivées et les limites de l'échantillon analytique sont décrites. Dans la deuxième, les résultats des totalisations sont présentés, ainsi que les tendances observées de 1996 à 2021 dans les écarts entre les coûts de location selon la durée de la location. Ensuite, dans la troisième section, l'estimation de cet écart est précisée à l'aide de techniques multivariées tenant compte de facteurs de confusion. Enfin, dans la quatrième section, la conclusion et les incidences sur les futurs travaux de recherche sont présentées.

Données

La présente étude repose sur les données du Recensement de la population (1996, 2001, 2006, 2016 et 2021) et de l'ENM de 2011. Les résidences principales louées sont l'unité d'analyse principale. L'échantillon est limité aux logements privés pour lesquels les locataires ont payé un loyer supérieur à 0 \$ et qui étaient situés géographiquement dans les 41 régions métropolitaines de recensement (RMR) en 2021². L'échantillon exclut également les logements construits au cours des cinq années civiles précédentes ou au cours de l'année de recensement parce que ces nouveaux logements n'étaient pas disponibles pour les locataires de longue date (cinq ans ou plus), mais sont communs chez les locataires récents, ce qui peut nuire à la comparabilité³. Pour 2021, on a donc un échantillon d'environ 815 000 logements locatifs non pondérés.

Plusieurs sources font état des taux du marché locatif, ce qui donne une bonne représentation du coût des propriétés nouvellement affichées qui peuvent être louées. Les taux du marché fournissent des renseignements à jour sur les coûts que devraient assumer les locataires potentiels, mais ils ne tiennent pas compte des frais de logement plus faibles que paient habituellement les locataires de longue date. Pour remédier à la situation, une variable relative à la durée de la location est dérivée de deux questions du recensement visant à savoir si les répondants vivent à la même adresse qu'un an avant la date de référence du recensement et que cinq ans avant cette date. Cette variable indique si un répondant habite dans son logement actuel depuis moins d'un an, depuis un an à moins de cinq ans, ou depuis cinq ans ou plus⁴. Une location de moins d'un an sert de substitut aux taux du marché, qui peut ensuite être comparé avec les loyers payés par les locataires de longue date.

-
2. L'échantillon est limité aux 41 RMR de 2021 et à leurs RMR ou agglomérations de recensement (AR) équivalentes des années précédentes. S'établissant à 35 en 2016, le nombre de RMR a augmenté du fait de la reclassification des AR de Nanaimo, de Kamloops, de Chilliwack, de Fredericton, de Drummondville et de Red Deer en RMR. Les estimations reflètent des changements semblables survenus au cours des années précédentes.
 3. Cela a été fait à des fins de comparabilité. Par exemple, pour l'année de recensement 2021, les logements construits au cours des six années civiles précédentes (c.-à-d. de 2016 à 2021) ont été exclus. Toutes les analyses ont été répétées en prenant en compte les logements construits au cours des cinq années précédentes. Les résultats et les conclusions étaient semblables à ceux des analyses ayant exclu ces logements plus récents. Cette dernière option a été choisie aux fins de présentation des données pour effectuer une comparaison plus appropriée.
 4. Une petite partie des logements de l'échantillon (environ 0,2 % en 2021) correspond aux répondants ayant déclaré vivre dans un logement différent qu'un an plus tôt, mais dans le même logement que cinq ans auparavant. Ces derniers ont été exclus de l'étude. La raison est que la durée de la location pour ces personnes (c.-à-d. les personnes qui sont retournées vivre dans un ancien logement loué d'un an à moins de cinq ans plus tôt) ne peut être déterminée de façon concluante. Les différences entre les analyses prenant en compte ou non ce petit groupe n'ont eu que peu ou pas d'effet sur les résultats présentés dans la présente étude.

Le recensement fournit des renseignements précieux sur les frais de logement et la durée de location des logements loués au cours de la période de 1996 à 2021. Les données comprennent également de nombreuses caractéristiques des logements qui servent de variables de contrôle, et le grand échantillon facilite la désagrégation à un niveau géographique plus détaillé. Aux fins de comparabilité entre les logements locatifs, la principale variable d'intérêt est les frais de logement, qui comprennent le loyer et les services publics, pour tenir compte de la variabilité liée à l'inclusion de l'électricité, du chauffage, de l'eau et des autres services municipaux dans le loyer⁵. Ces données complètent celles de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, qui fournissent des renseignements précieux sur l'écart entre les loyers moyens des logements pour lesquels il y a eu un roulement de locataires (au cours des 12 mois précédents) ou non (SCHL, 2024a).

Toutefois, ces données comportent certaines limites, et il en est par conséquent de même pour l'interprétation des résultats de la présente étude. L'utilisation des données d'années de recensement particulières introduit des contraintes temporelles, d'autant plus que l'analyse prend fin en mai 2021, moment où de nombreuses perturbations du marché locatif ont été causées par la pandémie de COVID-19, comme un nombre relativement élevé de logements inoccupés⁶ (SCHL, 2024a) et des protections temporaires pour les locataires dans certaines provinces⁷.

Les autres limites des données comprennent des variables omises. Par exemple, des facteurs connus liés à la variabilité des frais de logement, comme la structure de propriété des immeubles locatifs (Teresa, 2019; St-Hilaire et coll., 2024), ne sont pas disponibles lors de l'utilisation des données du recensement. De plus, les marchés primaire (c.-à-d. les logements expressément construits pour la location) et secondaire ne peuvent pas être analysés séparément lors de l'utilisation des données du recensement. Une autre limite est que les données indiquant si un logement est subventionné ne sont disponibles qu'à partir de 2011. Enfin, la variable de durée de la location demeure relativement schématique pour ceux ayant résidé à la même adresse pendant plus de cinq ans. Les principales distinctions entre les intervalles de durée de la location de plus de cinq ans (p. ex. 5 à 10 ans, 11 ans ou plus) ne sont pas prises en considération⁸.

Écarts des frais de logement entre les locataires récents et les locataires de longue date

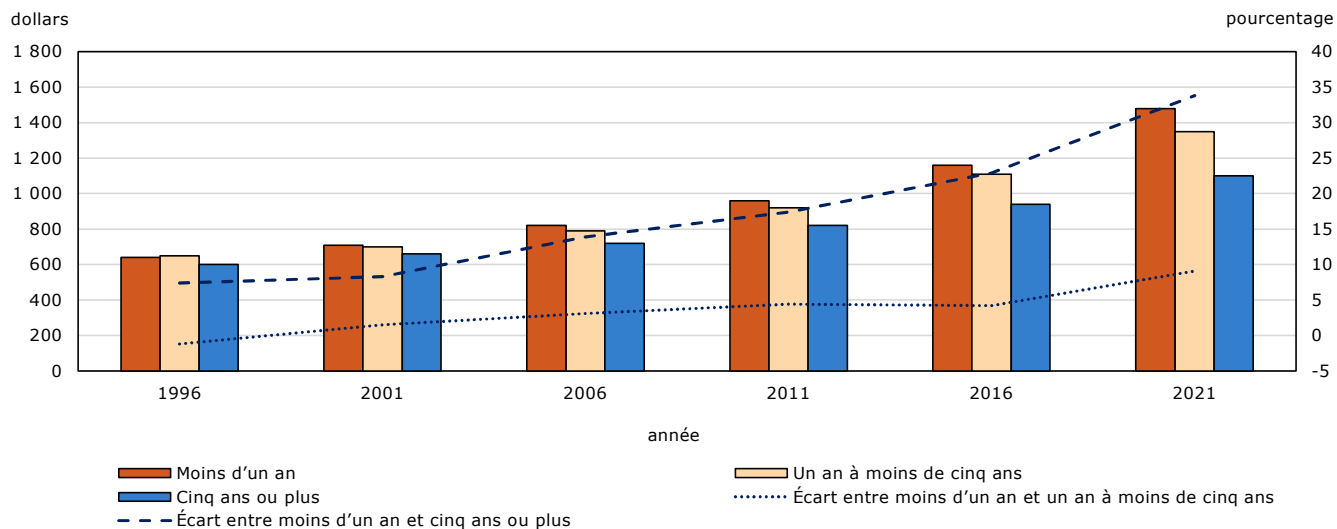
Au cours de la période de 1996 à 2021, les frais de logement moyens dans les RMR canadiennes ont beaucoup augmenté. Pour les personnes qui louaient leur logement depuis moins d'un an, les frais de logement mensuels moyens sont passés de 640 \$ en 1996 à 1 480 \$ en 2021, tandis que pour celles qui louaient leur logement depuis cinq ans ou plus, les frais mensuels sont passés de 600 \$ en 1996 à 1 100 \$ en 2021 (graphique 1). Le roulement des locataires a diminué parallèlement à la croissance de

5. L'inclusion des services publics améliore la comparabilité entre les logements locatifs pour lesquels les services publics sont compris dans le loyer et ceux pour lesquels ils ne le sont pas, mais des limites persistent en ce qui concerne les autres inclusions qui pourraient être liées aux différences dans le loyer payé (p. ex. la climatisation, le stationnement, les appareils électroménagers) (MacIsaac, 2023).
6. La présente étude ne tient pas compte des logements locatifs vacants et se limite aux logements locatifs servant de résidence principale.
7. Il y a eu des gels de loyer et des interdictions d'expulsion temporaires dans un grand nombre de provinces et de territoires au début de la pandémie (SCHL, 2020). Par exemple, la Nouvelle-Écosse a mis en œuvre des politiques temporaires de contrôle des loyers (plafond de 2 % sur les augmentations de loyer applicable de septembre 2020 à décembre 2023 et plafond de 5 % pour 2024 et 2025), qui ont ensuite été prolongées jusqu'au 31 décembre 2027 (Gouvernement de la Nouvelle-Écosse, 2024).
8. L'Enquête canadienne sur le logement offre une désagrégation pertinente pour diverses durées de location, mais est plus limitée en ce qui concerne les années de données historiques (2018, 2021 et 2022 à 2023).

l'écart dans les frais de logement selon la durée de la location. Cette situation indique une transition vers une plus grande proportion de locataires qui vivent à la même adresse pendant cinq ans ou plus. La proportion de locataires qui vivaient à une adresse différente de celle où ils vivaient un an plus tôt a diminué pour passer de 29,5 % à 19,9 % (graphique 2).

Graphique 1

Frais de logement mensuels moyens selon la durée de la location, 1996 à 2021

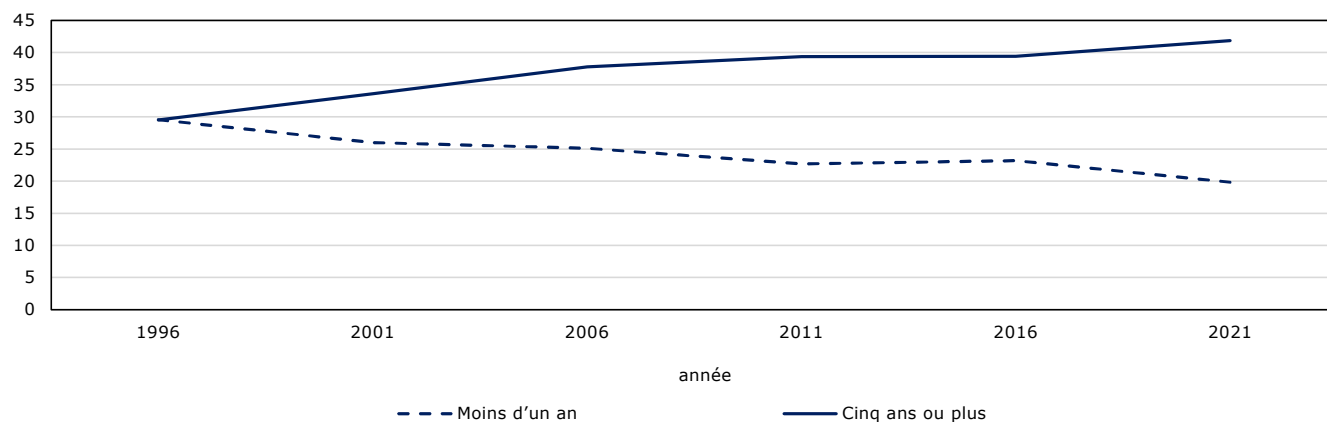


Notes : Les frais de logement (c.-à-d. le loyer mensuel plus la moyenne mensuelle des frais d'électricité, de chauffage, d'eau et d'autres services municipaux) sont arrondis à la dizaine de dollars près et sont conditionnels à un montant de loyer supérieur à 0 \$ par mois. L'échantillon est limité aux 41 régions métropolitaines de recensement (RMR) de 2021 et à leurs RMR ou agglomérations de recensement équivalentes pour les années précédentes, ainsi qu'aux logements n'ayant pas été construits au cours des six années civiles précédentes (p. ex. ceux construits avant 2016 pour l'année de recensement 2021). La durée de la location est dérivée des questions sur la résidence dans le même logement un an et cinq ans avant la date de référence du recensement. Une petite proportion des répondants qui ont déclaré résider dans un logement différent qu'un an plus tôt, mais dans le même logement que cinq ans auparavant a été exclue. Ces moyennes ne tiennent pas compte des effets de composition (p. ex. le nombre de chambres, le type de logement), qui sont pris en compte dans le tableau 2.

Sources : Statistique Canada, Recensement de la population (1996, 2001, 2006, 2016 et 2021) et Enquête nationale auprès des ménages (2011).

Graphique 2**Proportion du nombre total de logements loués selon la durée de la location, 1996 à 2021**

pourcentage



Notes : Les frais de logement (c.-à-d. le loyer mensuel plus la moyenne mensuelle des frais d'électricité, de chauffage, d'eau et d'autres services municipaux) sont arrondis à la dizaine de dollars près et sont conditionnels à un montant de loyer supérieur à 0 \$ par mois. L'échantillon est limité aux 41 régions métropolitaines de recensement (RMR) de 2021 et à leurs RMR ou agglomérations de recensement équivalentes pour les années précédentes, ainsi qu'aux logements n'ayant pas été construits au cours des six années civiles précédentes (p. ex. ceux construits avant 2016 pour l'année de recensement 2021). La durée de la location est dérivée des questions sur la résidence dans le même logement un an et cinq ans avant la date de référence du recensement. Une petite proportion des répondants qui ont déclaré résider dans un logement différent qu'un an plus tôt, mais dans le même logement que cinq ans auparavant a été exclue. Ces moyennes ne tiennent pas compte des effets de composition (p. ex. le nombre de chambres, le type de logement), qui sont pris en compte dans le tableau 2.

Sources : Statistique Canada, Recensement de la population (1996, 2001, 2006, 2016 et 2021) et Enquête nationale auprès des ménages (2011).

Cette tendance a d'importantes conséquences pour la situation des particuliers canadiens et leur mobilité résidentielle. L'écart croissant entre les frais de logement des locataires récents et des locataires de longue date, et l'augmentation de la proportion de locataires qui vivent dans le même logement que cinq ans auparavant — celle-ci étant passée de 29,5 % en 1996 à 41,9 % en 2021 — indiquent que de plus en plus de locataires sont susceptibles de subir de fortes augmentations de leurs frais de logement (p. ex. les nouveaux locataires devant composer avec une hausse rapide des loyers).

Dans le tableau 1, on désagrége davantage les résultats du graphique 1 pour cinq divisions de recensement : Toronto, Montréal, Grand Vancouver, Calgary (Alberta, division n° 6) et Ottawa⁹. En 2021, les frais de logement moyens pour les locataires récents (c.-à-d. ceux occupant leur logement depuis moins d'un an) étaient supérieurs de 34 % à ceux des locataires occupant leur logement depuis cinq ans ou plus dans les RMR canadiennes. À titre de comparaison, le même écart était de 52 % à Toronto, de 41 % à Ottawa, de 39 % à Vancouver, de 31 % à Montréal et de 10 % à Calgary. En 1996, l'écart pour les RMR canadiennes était d'environ 7 %, et il n'y avait pas de différence significative dans les frais de logement entre les deux groupes à Montréal. Un écart similaire lié à la durée de la location peut être observé entre les frais de logement des locataires occupant leur logement depuis moins d'un an et de ceux occupant leur logement depuis un an à moins de cinq ans, mais comme prévu, il est plus faible.

9. On a choisi les divisions de recensement au lieu des RMR parce qu'elles correspondent mieux aux centres urbains et aux limites municipales de chaque ville. Par exemple, la RMR de Vancouver comprend plusieurs autres municipalités, s'étendant jusqu'à Maple Ridge et Langley (ville de Langley et canton de Langley). Dans le cas de Montréal, la RMR s'étend de Saint-Jérôme à Joliette, au nord, et de Salaberry-de-Valleyfield à Saint-Jean-sur-Richelieu, au sud, mais la division de recensement est limitée à l'île de Montréal.

Tableau 1

Frais de logement mensuels moyens selon la durée de la location et certaines divisions de recensement, 1996 à 2021

	1996	2001	2006	2011	2016	2021
	dollars					
Canada						
Moins d'un an	640	710	820	960	1 160	1 480
Un an à moins de cinq ans	650	700	790	920	1 110	1 350
Cinq ans ou plus	600	660	720	820	940	1 100
Toronto						
Moins d'un an	790	960	1 000	1 130	1 440	1 970
Un an à moins de cinq ans	770	890	970	1 060	1 320	1 790
Cinq ans ou plus	690	790	870	940	1 070	1 290
Montréal						
Moins d'un an	540	580	710	800	930	1 150
Un an à moins de cinq ans	560	580	690	780	900	1 050
Cinq ans ou plus	550	570	630	710	800	880
Grand Vancouver						
Moins d'un an	800	850	950	1 160	1 430	1 890
Un an à moins de cinq ans	790	840	930	1 090	1 310	1 780
Cinq ans ou plus	680	770	830	960	1 110	1 360
Calgary (Alberta, division n° 6)						
Moins d'un an	610	810	900	1 160	1 430	1 460
Un an à moins de cinq ans	620	770	880	1 160	1 450	1 470
Cinq ans ou plus	570	700	800	1 040	1 230	1 330
Ottawa						
Moins d'un an	740	850	910	1 070	1 230	1 660
Un an à moins de cinq ans	740	780	900	1 010	1 210	1 480
Cinq ans ou plus	670	730	810	900	1 010	1 180

Notes : Les frais de logement (c.-à-d. le loyer mensuel plus la moyenne mensuelle des frais d'électricité, de chauffage, d'eau et d'autres services municipaux) sont arrondis à la dizaine de dollars près et sont conditionnels à un montant de loyer supérieur à 0 \$ par mois. L'échantillon est limité aux logements qui n'ont pas été construits au cours des six années civiles précédentes. Les frais de logement moyens au Canada ne comprennent que les régions métropolitaines de recensement (RMR) de 2021 et leurs RMR ou agglomérations de recensement équivalentes pour les années de recensement précédentes. Parallèlement, les frais de logement moyens pour Toronto, Montréal, le Grand Vancouver, Calgary (Alberta, division n° 6) et Ottawa reposent sur les limites des divisions de recensement. La durée de la location est dérivée des questions sur la résidence dans le même logement un an et cinq ans avant la date de référence du recensement. Une petite proportion des répondants qui ont déclaré résider dans un logement différent qu'un an plus tôt, mais dans le même logement que cinq ans auparavant a été exclue. Ces moyennes ne tiennent pas compte des effets de composition (p. ex. le nombre de chambres, le type de logement), qui sont pris en compte dans le tableau 2. Les loyers sont en dollars courants (c.-à-d. non ajustés en dollars constants) et devraient donc être utilisés pour comparer les loyers en fonction de la durée de location pour des années spécifiques, mais ne sont pas adaptés aux fins de comparaisons entre différentes années.

Sources : Statistique Canada, Recensement de la population (1996, 2001, 2006, 2016 et 2021) et Enquête nationale auprès des ménages (2011).

Bien que les statistiques descriptives fournissent des renseignements précieux sur les frais de logement moyens dans l'ensemble, elles peuvent masquer divers effets de composition entre les logements. Par exemple, jusqu'à présent, l'analyse n'a pas écarté les différences dans les frais de logement selon la durée de la location qui pourraient être attribuables au fait que les locataires récents vivent dans des logements plus coûteux construits récemment¹⁰. Une autre explication possible est que les caractéristiques du logement et du quartier des locataires récents pourraient être intrinsèquement différentes de celles des locataires de longue date. Par exemple, parmi les 41 % de tous les logements locatifs qui, en 2021, se situaient dans la tranche inférieure de 20 % du revenu médian du quartier, moins du cinquième étaient loués depuis moins d'un an, alors que plus des deux cinquièmes étaient loués depuis cinq ans ou plus. Pour aborder la question, la section suivante présente un examen approfondi de la relation entre la durée de la location et les frais de logement à l'aide de modèles des prix hédonistes multivariés qui tiennent compte des caractéristiques du logement et du quartier des locataires.

Frais de logement selon la durée de la location en tenant compte des effets de composition

Pour mieux comprendre la façon dont les frais de logement varient en fonction des différences dans les caractéristiques des logements et des quartiers, le tableau 2 présente des résultats d'analyse multivariée à l'aide de modèles des prix hédonistes. Les modèles des prix hédonistes permettent d'estimer la valeur d'un certain bien (p. ex. les frais de logement mensuels en tant que variable dépendante), telle qu'elle est déterminée par ses caractéristiques constitutives (p. ex. le type de logement, le nombre de chambres) et la somme de leurs valeurs déterminantes (Keshishbanoosy et Taylor, 2019; MacIsaac, 2023). Des régressions des moindres carrés ordinaires sont utilisées pour estimer cinq modèles. Dans les modèles 1 à 3, on utilise les frais de logement en 2021 comme variable dépendante, tandis que dans les modèles 4 et 5, on utilise le logarithme naturel des frais de logement en 2021 et en 2016, respectivement, comme variables dépendantes¹¹. Les modèles ont été estimés à l'aide de poids d'enquête et d'erreurs-types robustes à la mise en grappes pour tenir compte des similitudes non observées au sein de chaque aire de diffusion (AD).

Le modèle 1 est un modèle sans variables de contrôle et montre qu'en l'absence de telles variables, les logements dont la durée de location est de cinq ans ou plus coûtent 373 \$ de moins par mois en moyenne que les logements loués au cours de l'année précédente. Toutefois, cela mène à la surestimation de l'écart attribuable à la durée de la location, ce qui exige de comparer les logements ayant des caractéristiques semblables. L'ajout de variables de contrôle pour ces caractéristiques dans les modèles 2 et 3 réduit cette différence à entre 237 \$ et 266 \$ par mois. Bien que moindre, cet écart demeure substantiel et représente une différence annualisée de 2 844 \$ à 3 192 \$. L'écart entre les logements loués au cours de l'année précédente et ceux dont la location était d'un an à moins de cinq

10. Cela tient compte des différences de loyer selon l'âge du logement dans l'analyse multivariée qui suit. Cela tient également compte des changements dans la composition des logements locatifs; l'âge avancé et le fait que le loyer est plus abordable sont des caractéristiques déterminantes des logements expressément construits pour la location, malgré les augmentations récentes de l'offre de telles unités (SCHL, 2024a). De plus, la prise en compte de l'âge des logements permet de tenir compte des effets de filtrage et de tri sur les loyers payés (SCHL, 2024b).

11. Les coefficients du logarithme naturel des frais de logement sont plus comparables d'une année à l'autre parce qu'ils représentent à peu près la différence en pourcentage des frais de logement par rapport à la catégorie de référence, plutôt qu'un montant en dollars non ajusté à l'inflation. Les coefficients multipliés par 100 (c.-à-d. $\hat{\beta}_k \cdot 100$) fournissent une approximation de cette variation en pourcentage, mais pour obtenir une interprétation plus exacte d'un coefficient logarithmique, l'équation est la suivante : $\% \Delta y = 100 \cdot (e^{\hat{\beta}_k} - 1) \forall k$.

ans était de 73 \$ à 85 \$ par mois, ce qui correspond à une différence annualisée de 876 \$ à 1 020 \$ (modèles 2 et 3).

Les différences entre les modèles 2 et 3 reflètent le choix des variables de contrôle relatives au quartier. Alors que le modèle 2 comprend les quintiles de revenu médian du quartier (c.-à-d. au niveau de l'AD) et tient compte des effets fixes de la subdivision de recensement, le modèle 3 comprend les effets fixes de l'AD. Les effets sur les coefficients entre les deux modèles sont semblables, mais la qualité de l'ajustement (c.-à-d. la valeur de R au carré) est un peu meilleure dans le modèle 3. Cela reflète probablement la prise en compte de caractéristiques du quartier plus détaillées au-delà des différences de revenu médian. Il convient de mentionner que ces effets fixes tiennent probablement compte de diverses différences réglementaires locales (p. ex. les lois de zonage dans le cas de variables de contrôle au niveau de l'AD) et de différences du marché (p. ex. les taux d'inoccupation) entre les régions, qui servent de variables de contrôle précieuses pour les différences dans les loyers payés.

Les autres variables de contrôle comprennent les caractéristiques typiques du logement, comme le nombre de chambres, le type de logement, l'état du logement et si le logement est subventionné. Comme dans d'autres études comparables (Keshishbanoosy et Taylor, 2019; MacIsaac, 2023), les logements ayant moins de chambres, ceux ayant une durée d'occupation plus longue, les logements attenants, les logements ayant besoin de plus d'entretien et les logements dans les quartiers à faible revenu coûtent moins cher, tous les autres facteurs étant égaux. Bien que cela ne soit pas présenté dans le tableau 2, l'inclusion de variables de contrôle du quartier a eu l'effet le plus prononcé sur la réduction du coefficient de l'écart des frais de logement mensuels selon la durée de la location entre les locataires récents et ceux qui louaient leur logement depuis cinq ans ou plus.

En ce qui concerne les comparaisons entre les années, dans les modèles 4 et 5, on utilise le logarithme naturel des frais de logement comme variable dépendante, ce qui donne des coefficients de durée de la location plus facilement comparables d'une année à l'autre. Si les transformations logarithmiques n'étaient pas utilisées, les coefficients exprimés en dollars ne tiendraient pas compte des différences inflationnistes d'une année à l'autre. En 2016, le coefficient pour une location de cinq ans ou plus était de -0,096, ce qui correspond au fait que les locataires de longue date paient 9,1 % de moins que les locataires récents lorsque l'on tient compte de logements et de quartiers comparables (modèle 5). En 2021, les résultats indiquent que les locataires de longue date (cinq ans ou plus) payaient environ 16,1 % de moins en frais de logement mensuels que les locataires récents (modèle 4). Il s'agit d'une augmentation notable par rapport à l'écart de 2016 à 2021, et des villes comme le Grand Vancouver, Toronto, Montréal et Ottawa affichaient des écarts plus prononcés selon la durée de la location (voir le tableau A1 en annexe). Seules de légères différences dans les coefficients des variables de contrôle ont été observées entre les deux modèles.

Des modèles distincts ont été utilisés pour étudier cet écart à compter de 1996. L'analyse a été effectuée séparément à partir des résultats de 2016 et de 2021 dans le tableau 2. Les années antérieures nécessitaient un modèle simplifié parce que dans les recensements de 1996, de 2001 et de 2006, on n'a pas recueilli de renseignements sur les subventions pour logements de locataires. L'ENM de 2011 a été exclue de toutes les analyses multivariées du fait de son échantillonnage substantiellement différent. Les résultats sont présentés dans le tableau A2 en annexe, qui fournit des estimations comparables de 1996 à 2021, malgré ces limites¹². Bien que l'écart selon la durée de la location soit moindre si l'on tient compte des facteurs de confusion, le tableau A2 montre la même tendance que le graphique 1, c'est-à-dire que l'écart s'est creusé au cours de la période de 1996 à 2021. De plus, un modèle de décomposition dynamique distinct a été créé pour déterminer la partie de l'écart des frais de logement entre les

12. Les estimations du tableau A2 ne doivent être utilisées qu'à des fins de comparaison avec les années précédentes. Pour obtenir des estimations plus précises tenant compte du fait qu'un logement est subventionné, il est recommandé de consulter les estimations du tableau 2 pour 2016 et 2021.

locataires de longue date et les locataires récents de 1996 à 2021 qui est attribuable aux changements de prix, et la partie qui est attribuable aux changements de composition des logements locatifs. Ce modèle de décomposition de la différence des frais de logement de 1996 à 2021 confirme que la croissance de l'écart est effectivement attribuable aux variations des frais de logement plutôt qu'aux différences de composition (c.-à-d. les caractéristiques de l'emplacement ou du logement). Ces effets de composition représentaient moins du dixième de l'écart¹³.

13. Dans cette analyse supplémentaire, on a utilisé les modèles 1 et 5 du tableau A2, exécutés séparément pour les locataires de longue date et les locataires récents, en remplaçant les variables de contrôle au niveau de l'AD par celles au niveau de la RMR.

Tableau 2
Modèles des prix hédonistes des logements loués au Canada, 2016 et 2021

	2021				2016
	Modèle 1	Modèle 2	Modèle 3	Modèle 4	Modèle 5
Variables dépendantes : frais de logement (modèles 1 à 3) ou logarithme naturel des frais de logement (modèles 4 et 5)	Base	Revenu du quartier	Effets fixes du quartier	Logarithme naturel des frais de logement	Logarithme naturel des frais de logement
Durée de la location		dollars		nombre	
Moins d'un an (référence)	...	...	...	...	...
Un an à moins de cinq ans	-123 **	-85 **	-73 **	-0,053 **	-0,019 **
Cinq ans ou plus	-373 **	-266 **	-237 **	-0,176 **	-0,096 **
Nombre de chambres					
0	...	-405 **	-416 **	-0,372 **	-0,394 **
1	...	-222 **	-244 **	-0,209 **	-0,214 **
2 (réf.)	...	...	...	...	...
3	...	218 **	225 **	0,161 **	0,165 **
4	...	478 **	461 **	0,271 **	0,272 **
5 ou plus	...	658 **	637 **	0,294 **	0,295 **
Type de logement					
Maison individuelle non attenante (référence)	...	...	...	...	...
Maison jumelée	...	-146 **	-157 **	-0,085 **	-0,078 **
Maison en rangée	...	-180 **	-234 **	-0,133 **	-0,128 **
Appartement ou plain-pied dans un duplex	...	-333 **	-328 **	-0,187 **	-0,183 **
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	...	-44 **	-201 **	-0,102 **	-0,102 **
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	...	-252 **	-324 **	-0,191 **	-0,184 **
Autre	...	-262 **	-290 **	-0,189 **	-0,192 **
État du logement					
Entretien régulier nécessaire (référence)	...	...	...	...	...
Réparations majeures nécessaires	...	-35 **	-21 **	-0,010 **	-0,007 **
Réparations mineures nécessaires	...	-14 **	-9 **	-0,001	0,005 **
Logement subventionné					
Non subventionné (référence)	...	...	...	...	...
Subventionné	...	-466 **	-388 **	-0,509 **	-0,486 **
Quintile de revenu médian du quartier					
Quintile 1 (référence)	...	...	...	...	...
Quintile 2	...	73 **	...	...	...
Quintile 3	...	136 **	...	...	...
Quintile 4	...	233 **	...	...	...
Quintile 5	...	446 **	...	...	...
Constante	1 476 **	1 596 **	1 722 **	7,35 **	7,12 **
Autres variables de contrôle du logement et de la région géographique					
Année de construction	Non	Oui	Oui	Oui	Oui
SDR	Non	Oui	Non	Non	Non
AD	Non	Non	Oui	Oui	Oui
R au carré	0,05	0,51	0,61	0,62	0,58
Nombre non pondéré de logements	815 000	815 000	815 000	815 000	753 000

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

... n'ayant pas lieu de figurer

SDR = subdivision de recensement

AD = aire de diffusion

Notes : Les frais de logement (c.-à-d. le loyer mensuel plus la moyenne mensuelle des frais d'électricité, de chauffage, d'eau et d'autres services municipaux) sont conditionnels à un montant de loyer supérieur à 0 \$ par mois. L'échantillon est limité aux 41 régions métropolitaines de recensement (RMR) de 2021 et à leurs RMR ou agglomérations de recensement équivalentes pour les années de recensement précédentes, ainsi qu'aux logements qui n'ont pas été construits au cours des six années civiles précédentes. La durée de la location est dérivée des questions sur la résidence dans le même logement un an et cinq ans avant la date de référence du recensement. Une petite proportion des répondants qui ont déclaré résider dans un logement différent qu'un an plus tôt, mais dans le même logement que cinq ans auparavant a été exclue. Consulter l'annexe pour connaître les régressions par division de recensement pour Toronto, Montréal, le Grand Vancouver, Calgary (Alberta, division n° 6) et Ottawa. Les observations non pondérées sont arrondies au millier près.

Sources : Statistique Canada, Recensement de la population (2016 et 2021).

L'écart dans les frais de logement selon la durée de la location est un enjeu omniprésent dans les municipalités canadiennes. Bien que les frais de logement mensuels sur les marchés locatifs de Toronto et de Vancouver aient été beaucoup plus élevés que dans de nombreuses autres villes canadiennes en 2021, l'écart en pourcentage selon la durée de la location était similaire pour plusieurs autres villes. À Montréal et à Ottawa, pour des logements et des quartiers comparables, les locataires qui, en 2021, vivaient dans le même logement depuis cinq ans ou plus payaient environ 18 % de moins que les locataires récents qui vivaient dans leur logement depuis moins d'un an (voir l'annexe). Cette différence était comparable à celle de 20 % enregistrée pour Toronto et Vancouver.

Conclusion et analyse

Au Canada, la rigidité des prix de location favorise les locataires de longue date qui paient un loyer beaucoup moins élevé que les locataires plus récents. La présente étude montre la manière dont l'écart entre les frais de logement pour les locataires récents et les locataires de longue durée s'est creusé depuis 1996. De plus, la hausse continue et rapide des frais de logement locatifs observée depuis 2021 porte à croire que cet écart pourrait s'être creusé encore plus au cours des dernières années. Depuis mai 2021, bon nombre des politiques provinciales temporaires de contrôle des loyers et des mesures de protection des locataires instaurées dans le contexte du début de la pandémie ont pris fin. Des écarts prononcés entre les loyers payés en 2023 pour les appartements pour lesquels il y a eu un roulement de locataires (nouveaux locataires au cours des 12 mois précédents) et ceux pour lesquels il n'y en a pas eu semblent corroborer cette tendance (SCHL, 2024a).

La présente étude révèle que compte tenu des effets fixes du logement et de la région géographique (p. ex. différences dans les taux d'inoccupation, les quartiers, les règlements), la durée de la location demeure un facteur important des frais de logement que doivent assumer les locataires. Cela signifie que les locataires peuvent être de plus en plus enclins à éviter de déménager, ce qui peut nuire à la mobilité résidentielle et à la mobilité de la main-d'œuvre. Une autre conséquence pourrait être que des personnes qui, autrement, possèdent les qualifications nécessaires pour occuper d'autres emplois, renoncent à présenter une demande d'emploi pour des postes nécessitant de fréquentes réinstallations, comme dans les forces militaires. Cette mobilité de la main-d'œuvre réduite pourrait avoir des effets domino sur la capacité de répartir efficacement la main-d'œuvre et les compétences à l'échelle du Canada et, par conséquent, sur la productivité du travail en général. Pour ce qui est de l'avenir, des travaux de recherche plus approfondis seront nécessaires pour déterminer les effets sur la mobilité résidentielle et le roulement des locataires de ces écarts dans les frais de logement des locataires.

Annexe

Tableau A1

Modèles des prix hédonistes des logements loués selon certaines divisions de recensement, 2021

Variable dépendante : logarithme naturel des frais de logement	(1) Toronto	(2) Montréal	(3) Vancouver	(4) Calgary	(5) Ottawa
	nombre				
Durée de la location					
Moins d'un an (référence)	...	...	...	...	...
Un an à moins de cinq ans	-0,04 **	-0,07 **	-0,05 **	-0,01 *	-0,09 **
Cinq ans ou plus	-0,22 **	-0,20 **	-0,22 **	-0,06 **	-0,19 **
Nombre de chambres					
0	-0,38 **	-0,40 **	-0,43 **	-0,38 **	-0,37 **
1	-0,22 **	-0,22 **	-0,26 **	-0,20 **	-0,22 **
2 (réf.)	...	...	...	...	...
3	0,15 **	0,16 **	0,26 **	0,15 **	0,14 **
4	0,25 **	0,29 **	0,41 **	0,27 **	0,18 **
5 ou plus	0,22 **	0,35 **	0,45 **	0,31 **	0,16 **
Type de logement					
Maison individuelle non attenante (référence)	...	...	...	...	...
Maison jumelée	-0,12 **	-0,02	-0,10 **	-0,09 **	-0,12 **
Maison en rangée	-0,14 **	-0,08 **	-0,13 **	-0,15 **	-0,15 **
Appartement ou plain-pied dans un duplex	-0,28 **	-0,13 **	-0,22 **	-0,23 **	-0,20 **
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	-0,20 **	-0,12 **	-0,08 **	-0,17 **	-0,18 **
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	-0,27 **	-0,19 **	-0,18 **	-0,22 **	-0,23 **
Autre	-0,12 *	-0,14 **	-0,20 **	-0,17 **	-0,26 **
État du logement					
Entretien régulier nécessaire (réf.)	...	...	...	...	...
Réparations majeures nécessaires	-0,01 **	-0,01 **	0,00	0,01	-0,02 *
Réparations mineures nécessaires	0,00	-0,01 *	0,01 **	0,01 **	-0,01 *
Logement subventionné					
Non subventionné (référence)	...	...	...	...	...
Subventionné	-0,73 **	-0,45 **	-0,40 **	-0,45 **	-0,74 **
Constante	7,76 **	7,23 **	7,60 **	7,33 **	7,57 **
Autres variables de contrôle du logement et de la région géographique					
Année de construction	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Aire de diffusion	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
R au carré	0,60	0,53	0,61	0,55	0,59
Nombre non pondéré de logements	115 000	122 000	79 000	34 000	31 000

... 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 ($p < 0,01$)

Notes : Les frais de logement (c.-à-d. le loyer mensuel plus la moyenne mensuelle des frais d'électricité, de chauffage, d'eau et d'autres services municipaux) sont conditionnels à un montant de loyer supérieur à 0 \$ par mois. L'échantillon est limité aux 41 régions métropolitaines de recensement (RMR) de 2021 et à leurs RMR ou agglomérations de recensement équivalentes pour les années de recensement précédentes, ainsi qu'aux logements qui n'ont pas été construits au cours des six années civiles précédentes. Les frais de logement pour Toronto, Montréal, le Grand Vancouver, Calgary (Alberta, division n° 6) et Ottawa reposent sur les limites des divisions de recensement. La durée de la location est dérivée des questions sur la résidence dans le même logement un an et cinq ans avant la date de référence du recensement. Une petite proportion des répondants qui ont déclaré résider dans un logement différent qu'un an plus tôt, mais dans le même logement que cinq ans auparavant a été exclue. Les observations non pondérées sont arrondies au millier près.

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

Tableau A2

Modèles des prix hédonistes des logements loués au Canada, 1996 à 2021

	(1) 1996	(2) 2001	(3) 2006	(4) 2016	(5) 2021
Variables dépendante : logarithme naturel des frais de logement					
Durée de la location			nombre		
Moins d'un an (référence)	...	...	...	...	...
Un an à moins de cinq ans	-0,009 **	-0,028 **	-0,024 **	-0,027 **	-0,062 **
Cinq ans ou plus	-0,057 **	-0,079 **	-0,095 **	-0,128 **	-0,208 **
Nombre de chambres					
0	-0,347 **	-0,334 **	-0,308 **	-0,438 **	-0,417 **
1	-0,190 **	-0,208 **	-0,200 **	-0,240 **	-0,238 **
2 (réf.)	...	...	...	...	...
3	0,144 **	0,143 **	0,141 **	0,158 **	0,156 **
4	0,243 **	0,241 **	0,230 **	0,262 **	0,262 **
5 ou plus	0,283 **	0,254 **	0,265 **	0,286 **	0,284 **
Type de logement					
Maison individuelle non attenante (référence)	...	...	...	...	...
Maison jumelée	-0,096 **	-0,080 **	-0,092 **	-0,098 **	-0,105 **
Maison en rangée	-0,193 **	-0,159 **	-0,204 **	-0,213 **	-0,207 **
Appartement ou plain-pied dans un duplex	-0,173 **	-0,157 **	-0,169 **	-0,180 **	-0,184 **
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	-0,171 **	-0,138 **	-0,165 **	-0,166 **	-0,168 **
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	-0,202 **	-0,172 **	-0,196 **	-0,204 **	-0,214 **
Autre	-0,168 **	-0,154 **	-0,187 **	-0,195 **	-0,187 **
Constante	6,59 **	6,68 **	6,83 **	7,14 **	7,36 **
Autres variables de contrôle du logement et de la région géographique					
État du logement	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Année de construction	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Aire de diffusion	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
R au carré	0,55	0,55	0,50	0,51	0,56
Nombre non pondéré de logements	531 000	528 000	531 000	753 000	815 000

... n'ayant pas lieu de figurer

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

Notes : Les frais de logement (c.-à-d. le loyer mensuel plus la moyenne mensuelle des frais d'électricité, de chauffage, d'eau et d'autres services municipaux) sont conditionnels à un montant de loyer supérieur à 0 \$ par mois. L'échantillon est limité aux 41 régions métropolitaines de recensement (RMR) de 2021 et à leurs RMR ou agglomérations de recensement équivalentes pour les années de recensement précédentes, ainsi qu'aux logements qui n'ont pas été construits au cours des six années civiles précédentes. Une petite proportion des répondants qui ont déclaré résider dans un logement différent qu'un an plus tôt, mais dans le même logement que cinq ans auparavant a été exclue. Les observations non pondérées sont arrondies au millier près.

Sources : Statistique Canada, Recensement de la population (1996, 2001, 2006, 2016 et 2021).

Bibliographie

Eliasson, K. et Westerlund, O. (2024). [Housing markets and geographical labour mobility to high-productivity regions: The case of Stockholm](#). *European Urban and Regional Studies*, 31(3), p. 259-280.

Gallin, J. et Verbrugge, R. J. (2019). [A theory of sticky rents: Search and bargaining with incomplete information](#). *Journal of Economic Theory*, 183, p. 478-519.

Gellatly, G., Foran, H. et Pinault, L. (2024). [Obstacles au déménagement : répercussions possibles sur la satisfaction à l'égard de la vie des jeunes familles](#). *Rapports économiques et sociaux*, 4(12), p. 1-5.

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

Gouvernement de la Nouvelle-Écosse. (6 septembre 2024). [Changes to Rent Cap, Residential Tenancies Act](#).

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.

MacIsaac, S. (2023). [Qu'est-ce qui est compris dans le loyer au Canada?](#) *Rapports économiques et sociaux*, 3(8), p. 1-18.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (25 mars 2020). [COVID-19 : Expulsions - Interdictions et interruptions pour soutenir les locataires](#). SCHL.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2024a). [Rapport sur le marché locatif](#). SCHL.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2024b). [Filtrage : stratégie à long terme – logements neufs et abordabilité](#). SCHL.

Statistique Canada. (2024). [L'abordabilité du logement au Canada, 2022](#). Statistique Canada.

St-Hilaire, C., Brunila, M. et Wachsmuth, D. (2024). [High Rises and Housing Stress: A Spatial Big Data Analysis of Rental Housing Financialization](#). *Journal of the American Planning Association*, 90(1), p. 129-143.

Teresa, B. F. (2019). [New dynamics of rent gap formation in New York City rent-regulated housing: privatization, financialization, and uneven development](#). *Urban Geography*, 40(10), p. 1399-1421.