



**Balanced
Supply
of Housing**

Academic / Community Partnership

ESTIMATION DES EXPULSIONS SANS FAUTE AU CANADA:

Comprendre le taux d'expulsion disproportionné de
la C.-B. dans l'enquête canadienne sur le logement de 2021

Silas Xuereb

Craig Jones, Directeur associé,
Housing Research Collaborative,
UBC

Mai, 2023



**HOUSING RESEARCH
COLLABORATIVE**



CHEC CCRL
Canadian
Housing
Evidence
Collaborative | Collectif
canadien pour
la recherche
sur le logement

Remerciements

Cette recherche a été financée par le nœud de recherche sur l'offre équilibrée de logements financé par le CRSH et le SCHL et basé à l'UBC's Housing Research Collaborative. Le nœud de recherche sur l'offre équilibrée de logements fait également partie du Collectif canadien pour la recherche sur le logement.

Cette recherche a été soutenue par des fonds alloués au Réseau canadien des centres de données de recherche (RCCDR) par le Conseil de recherches en sciences humaines (CRSH), les Instituts de recherche en santé du Canada (IRSC), la Fondation canadienne pour l'innovation (FCI) et Statistique Canada. Bien que la recherche et l'analyse soient basées sur des données de Statistique Canada, les opinions exprimées ne représentent pas le point de vue de Statistique Canada.

Citation recommandée

Xuereb, X. and Jones, C. 2023. Estimating No-Fault Evictions in Canada: Understanding BC's disproportionate eviction rate in the 2021 Canadian Housing Survey. Balanced Supply of Housing Research Partnership.

Reconnaissance de la terre

Nous tenons à reconnaître que les terres sur lesquelles nous avons mené cette recherche constituent le territoire non cédé des peuples Coast Salish, y compris les territoires des nations xwməθkwəyəm (Musqueam), Skwxwú7mesh (Squamish), Stó:lō et Səlilw'ətəʔ/Selilwitulh (Tsleil-Waututh).

Table of Contents:

Remerciements	2
Citation recommandée	2
Reconnaissance de la terre	2
Table of Contents:	3
Sommaire Exécutif	4
Introduction	5
Méthodes	8
Données	8
Estimation des taux d'expulsion	9
Analyses de regression	10
Résultats	11
Les expulsions sont concentrées en Colombie-Britannique	11
Les expulsions sans faute sont à l'origine des taux d'expulsion élevés en Colombie-Britannique	12
COVID-19 et les expulsions au Canada	16
Taux d'expulsion nationaux	18
Les locataires de propriétaires privés sont les plus susceptibles d'avoir subi des expulsions	19
Les taux d'expulsion restent élevés pour les populations autochtones	22
Les expulsions sont liées à une moindre satisfaction dans la vie	25
Conclusion	27
Annexe	28
Notes de fin d'ouvrage	31

Sommaire Exécutif

Ce rapport utilise les données de l'Enquête canadienne sur le logement (ECL) de 2021 pour mettre à jour les estimations des taux d'expulsion au Canada, examiner les motifs d'expulsion déclarés par les locataires actuels et estimer l'évolution des taux d'expulsion pendant la pandémie de COVID-19. Nous constatons que la Colombie-Britannique continue d'avoir le taux d'expulsion le plus élevé du pays. 10,5 % des ménages locataires de la Colombie-Britannique ont déclaré avoir été forcés de déménager entre avril 2016 et début 2021 (les cinq années précédant la collecte des données), contre 5,9 % à l'échelle nationale.

Le taux d'expulsion élevé de la Colombie-Britannique est dû à des taux plus élevés d'expulsions sans faute. Les expulsions sont catégorisées en fonction de la raison donnée par l'ancien locataire pour justifier son déplacement. Les expulsions sans faute comprennent celles qui, selon les locataires, ont été causées par le fait que le propriétaire voulait vendre la propriété, l'utiliser pour lui-même, la rénover, la réparer ou la démolir. 85% des expulsions déclarées par les ménages locataires en Colombie-Britannique au cours des cinq années précédant la collecte des données étaient des expulsions sans faute, contre seulement 65% au niveau national. Les taux d'expulsions avec faute (qui comprennent toutes les expulsions qui ne sont pas sans faute) sont similaires en Colombie-Britannique et dans le reste du Canada.

Au niveau national, les ménages locataires ont déclaré qu'un tiers des expulsions survenues au cours des cinq années précédant la collecte des données étaient motivées par le fait que le propriétaire souhaitait vendre le bien, un autre quart était motivé par le fait que le propriétaire souhaitait utiliser le bien pour son propre usage, et 7,5% étaient motivés par le fait que le propriétaire souhaitait rénover, réparer ou démolir le bien. Seule une expulsion sur vingt environ a été causée par un retard ou un non-paiement du loyer, et deux sur dix par d'autres raisons liées au comportement du locataire.

Les locataires vivant actuellement dans des logements appartenant à des organisations à but non lucratif, à des coopératives ou à l'État sont beaucoup moins susceptibles d'avoir été expulsés au cours des cinq années précédant la collecte des données que les locataires vivant dans des logements privés. Les expulsions étaient également moins fréquentes pour les locataires vivant dans des logements sociaux et abordables, mais le type de propriétaire joue un rôle plus important.

Les taux d'expulsion nationaux étaient inférieurs à ceux de la vague précédente de l'ECS, bien que la différence ne soit pas statistiquement significative. Les résultats suggèrent que les interdictions d'expulsion liées à la pandémie ont peut-être légèrement réduit les expulsions, mais que des dizaines de milliers de ménages locataires ont été expulsés au cours de la première année de la pandémie malgré les interdictions.

Après avoir contrôlé les caractéristiques sociodémographiques, la satisfaction de vie et la santé mentale déclarées étaient significativement plus faibles chez les locataires ayant connu une expulsion au cours des cinq années précédant la collecte des données que chez les locataires n'ayant pas connu d'expulsion.

Peu de différences dans les taux d'expulsion sont perceptibles entre les groupes démographiques, bien que les locataires autochtones aient un taux d'expulsion sur cinq ans plus élevé (10,4%) que les locataires non autochtones (6,2%).

Introduction

Les expulsions ont longtemps été considérées comme une réponse aux "mauvais locataires"; le non-paiement du loyer à temps, la destruction de biens ou le bruit excessif ne laissent pas d'autre choix aux propriétaires que d'expulser. Même s'il est largement reconnu que des facteurs systémiques, notamment la discrimination, les salaires inadéquats et les faibles taux d'aide sociale, jouent un rôle en mettant les locataires dans une situation où ils ne peuvent pas payer leur loyer, on pense généralement que les caractéristiques du locataire influent sur le risque d'expulsionⁱ

Plus récemment, l'attention s'est portée sur le rôle de la financiarisation du logement et des actions du *propriétaire* dans la création des conditions d'expulsion.ⁱⁱ La financiarisation du logement consiste à considérer de plus en plus le logement comme un bien d'investissement plutôt que comme un bien social. Il s'agit d'un phénomène mondial, auquel le Canada n'échappe pas.ⁱⁱⁱ Parmi les logements construits pour la location, environ 20% des unités au Canada sont détenues par des sociétés financières.^{iv} Parmi les maisons et les condominiums, environ un sur cinq appartient à des investisseurs (ceux qui possèdent au moins un bien immobilier qui n'est pas leur résidence principale).^v Les propriétaires dont l'objectif principal est de faire des bénéfices plutôt que d'entretenir un bien immobilier

peuvent être plus enclins à expulser des locataires. Des recherches récentes suggèrent que le Canada est un leader international en matière de taux d'expulsion, n'étant devancé que par les États-Unis parmi les 20 pays de l'OCDE.^{vi}

Les expulsions ont des causes très diverses qui peuvent être catégorisées de plusieurs manières. Nous classons généralement les expulsions en deux catégories: les expulsions sans faute et les expulsions avec faute. Ces termes font référence à la responsabilité du locataire dans la procédure d'expulsion. Dans les expulsions sans faute, le propriétaire prend l'initiative de l'expulsion dans le but d'utiliser le bien lui-même, de le vendre ou de le démolir, de le réparer ou de le rénover. Bien qu'il puisse s'agir d'expulsions pour un usage personnel réel, elles sont souvent motivées par des raisons financières, le propriétaire étant persuadé qu'il pourra vendre le bien à profit ou augmenter le loyer s'il expulse le locataire ou s'il rénove le logement.ⁱⁱⁱ Nous utilisons le terme "sans faute" parce qu'il est utilisé dans la littérature et qu'il s'agit d'un terme juridique en Ontario (le terme juridique en Ontario en français en fait est « une expulsion non fondées sur un manquement » mais en anglais le terme est « no fault »).^{vii} Les expulsions avec faute peuvent être divisées en deux catégories: les expulsions économiques et les expulsions comportementales. Les expulsions économiques se produisent lorsqu'un locataire n'a pas

payé son loyer. Les expulsions comportementales concernent les locataires qui endommagent la propriété, se livrent à des activités illégales ou dérangent les voisins et les autres résidents. Qu'elles soient économiques ou comportementales, ces expulsions impliquent généralement une violation du contrat de bail, ce qui donne aux propriétaires une base juridique pour l'expulsion. Nous utilisons le terme "avec faute" par souci de simplicité et de cohérence avec les travaux antérieurs, mais nous reconnaissons que ces expulsions sont influencées par une myriade de facteurs individuels et systémiques qui ne relèvent pas uniquement de la responsabilité du locataire.

Des recherches antérieures sur les expulsions au Canada ont montré que la plupart des expulsions enregistrées sont des expulsions économiques avec faute. 85% des demandes d'expulsion à Toronto en 2002 concernaient des arriérés de loyer.^{viii} 75 % des expulsions formelles à Toronto entre 2010 et 2018 étaient dues au retard ou au non-paiement du loyer.^{ix} Entre 2004 et 2017, seulement 4 % des demandes de résolution des conflits d'expulsion auprès de la Residential Tenancy Branch dans la région métropolitaine de Vancouver concernaient l'utilisation du bien par le propriétaire, tandis que 39 % concernaient des conflits sur le paiement du loyer.^x Au cours de ces mêmes périodes, cependant, on constate une augmentation du nombre d'expulsions à Toronto et de litiges

d'expulsion dans la région métropolitaine de Vancouver, en raison de l'utilisation du bien par le propriétaire, ce qui laisse présager une tendance inquiétante. Étant donné qu'il n'existe aucun mécanisme de collecte de données sur les expulsions qui ne font pas l'objet d'une médiation, l'ensemble de cette recherche s'est appuyé sur des données administratives qui ne sont collectées que lorsqu'une agence gouvernementale provinciale est impliquée dans la procédure d'expulsion. De nombreuses expulsions ne passent jamais par cette étape et les données administratives ne sont donc pas représentatives de toutes les expulsions. Une étude qualitative récente, qui a consisté à interroger des locataires et des experts de la politique du logement, a également suggéré que les expulsions sans faute sont en augmentation.ⁱⁱⁱ Grâce à l'utilisation de données d'enquête représentatives, notre recherche estime la proportion de toutes les expulsions subies par les locataires au Canada, y compris les expulsions qui ne sont pas enregistrées dans les données administratives, qui sont sans faute et avec faute.

Le logement social et abordable (LSA; défini par Statistique Canada comme un logement dont le loyer est subventionné ou lié au revenu du locataire) a été considéré comme un facteur de protection contre l'expulsion.^{xi,xii} En général, on affirme que c'est parce qu'ils fournissent des logements à des loyers inférieurs à ceux du marché, ce qui signifie que

les locataires sont moins exposés au risque d'arriérés de loyer. Les fournisseurs de logements sociaux et abordables s'engagent également dans une série de pratiques visant à réduire le risque d'impayés de loyer et d'expulsions.^{xiii} Cependant, si les expulsions sans faute augmentent par rapport aux expulsions avec faute, les incitations des propriétaires du LSA, qui sont plus souvent des organisations à but non lucratif ou des gouvernements que des particuliers ou des entreprises, peuvent jouer un rôle croissant dans la réduction du risque d'expulsion dans le LSA.

Des recherches antérieures ont démontré que les ménages locataires sont beaucoup plus susceptibles d'être expulsés en Colombie-Britannique que dans le reste du Canada.^{xiv} L'examen des raisons des expulsions nous permettra de déterminer si ce risque élevé d'expulsion est dû à des différences entre les populations de locataires ou à des différences liées aux propriétaires. Le prix moyen d'un logement^{xv} et le loyer moyen du marché^{xvi} sont plus élevés en Colombie-Britannique que dans toute autre province. Le prix moyen des logements est supérieur de près de 300 000 dollars à la moyenne nationale et les loyers mensuels sont supérieurs de 500 dollars à la moyenne nationale, ce qui incite davantage les propriétaires à expulser les locataires pour augmenter les loyers ou vendre la propriété.

Il est également important de noter que les données utilisées dans ce rapport proviennent de l'Enquête canadienne sur le logement (ECL) de 2021 et ont été recueillies environ un an après le début de la pandémie mondiale de COVID-19. Pendant la crise du COVID-19, les gouvernements provinciaux du Canada ont mis en place des interdictions d'expulsion pour s'assurer que les locataires puissent rester dans leur logement pendant la pandémie. Ces interdictions ont été mises en œuvre à différents moments, avec des niveaux de rigueur variables. La date de début, la durée et l'applicabilité de ces interdictions varient.^{xvii} Toutefois, ces interdictions ont été accompagnées d'une accélération des processus d'expulsion lorsque les interdictions ont été levées.^{xviii} Après la levée des interdictions, des rapports ont indiqué que les tribunaux d'expulsion étaient débordés et que les expulsions s'accéléraient.^{xviii} On signale également que des locataires ont été expulsés pendant les périodes d'interdiction d'expulsion.^{xix}

Dans ce rapport, nous utilisons les données de l'Enquête canadienne sur le logement (ECL) de 2021 pour estimer la proportion de locataires qui font l'objet d'une expulsion au Canada, et les raisons pour lesquelles ils ont été expulsés. Nous examinons également les taux d'expulsion dans les différentes provinces et pour divers groupes démographiques, ainsi que dans le contexte de la pandémie de COVID-19. Les données de l'ECL 2021 ont été recueillies au

début de début 2021, ce qui offre une occasion unique d'examiner les taux d'expulsion au cours de la première année de la pandémie. Nous estimons si les interdictions d'expulsion ont eu un effet sur les taux d'expulsion au cours de la première année de la pandémie. Le fait d'être expulsé pendant la pandémie pourrait avoir des conséquences négatives plus importantes en raison de la probabilité accrue de contracter le COVID-19, de l'absence d'autres options de logement et des niveaux de stress déjà élevés. Dans la dernière partie du rapport, nous mettons à jour les estimations précédentes des taux d'expulsion pour divers groupes démographiques et nous examinons la relation entre le fait d'avoir été expulsé et la satisfaction de vie autodéclarée, ainsi que la santé physique et mentale, après avoir contrôlé d'autres facteurs socio-économiques connus pour avoir une incidence sur ces résultats.

Méthodes

Données

Ce rapport s'appuie principalement sur les microdonnées de l'ECL 2021 analysées dans les centres de données de recherche de Statistique Canada. L'ECL de 2021 est la deuxième vague de l'ECL, une enquête bisannuelle de Statistique Canada parrainée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La collecte des données pour cette vague a été retardée par la pandémie de COVID-

19: initialement prévue pour 2020, la collecte des données a eu lieu entre janvier et juin 2021. Un échantillonnage aléatoire stratifié a été utilisé pour s'assurer qu'une taille d'échantillon suffisante de ménages dans 43 régions géographiques (y compris les plus grandes régions métropolitaines de recensement et les capitales provinciales et territoriales) et de locataires, de propriétaires et de personnes vivant dans des logements sociaux et abordables, puisse être collectée. La taille finale de l'échantillon était de 40 988 ménages, avec un taux de réponse de 47 %. Les poids de l'enquête sont ajustés pour tenir compte du biais de non-réponse et calibrés de façon à ce que les totaux pondérés reflètent les totaux de la population par province, RMR, âge, sexe, mode d'occupation et taille du ménage.

Afin de protéger la confidentialité des personnes interrogées, les proportions (telles que les taux d'expulsion) ne peuvent être rapportées sur la base d'échantillons de très petite taille. La réalisation de tests statistiques sur les différences de taux d'expulsion entre les groupes nécessite également une taille d'échantillon adéquate au sein de chaque groupe. Pour ces raisons, nous avons souvent dû fusionner des groupes géographiques et démographiques en une seule catégorie afin de présenter les taux d'expulsion. En particulier, les trois territoires ont été fusionnés en un seul groupe et, pour certaines analyses, ont dû être combinés avec

une province. De nombreux groupes racialisés ont également été fusionnés dans des catégories plus larges, ce qui souligne la nécessité d'une collecte de données ciblée pour les groupes racialisés.

Estimation des taux d'expulsion

Contrairement à l'ECL 2018, l'ECL 2021 comprenait une série de questions portant spécifiquement sur les expulsions. La principale question qui nous intéresse est la suivante : "Cette section porte sur votre expérience avec un propriétaire qui vous a obligé à déménager alors que vous ne le souhaitiez pas... Avez-vous déjà été forcé de déménager d'un logement que vous louiez?" (Ceci est simplement une traduction de la question anglaise, on n'a pas accès à la question française. La formulation exacte en français peut avoir été différente). Nous classons les ménages qui ont répondu "Oui" à cette question comme ayant subi une expulsion. Comme nous nous intéressons aux expulsions récentes, notre principale mesure des taux d'expulsion est *le taux d'expulsion sur cinq ans*. Il s'agit du pourcentage de ménages locataires (c'est-à-dire les ménages qui louaient leur logement au moment de l'enquête) qui ont connu une expulsion et qui ont indiqué que leur expulsion la plus récente avait eu lieu après mars 2016 (cinq ans avant la collecte des données).¹ Lorsque la taille de l'échantillon était suffisante, nous présentons également *un taux d'expulsion annuel*, c'est-à-dire la proportion de ménages locataires qui ont été expulsés après mars 2020.

Les taux d'expulsion annuels sont généralement cinq fois moins élevés que les taux d'expulsion sur cinq ans.

Il est important de noter que la population cible de ces mesures ne tient pas compte des personnes qui n'ont pas emménagé dans un logement locatif après avoir été expulsées, que ce soit parce qu'elles n'ont pas pu trouver de logement et ont été contraintes de vivre dans des refuges, dans la rue ou chez des amis ou de la famille, ou parce qu'elles ont acheté une maison. Les locataires victimes d'expulsions avec faute peuvent être moins susceptibles de trouver un autre logement locatif, ce qui pourrait conduire les estimations basées sur l'ECL à sous-estimer la proportion d'expulsions avec faute.

Cette définition des expulsions est plus précise que celle disponible dans l'ECL 2018. Comme l'ECS 2018 ne demandait que la cause du déménagement le plus récent d'un locataire, la définition des *déménagements antérieurs* de notre rapport précédent^{xiv} excluait les expulsions qui avaient eu lieu au cours des cinq années précédant la collecte des données, mais qui avaient été suivies d'un autre déménagement pour une cause différente. Elle ne nous permettait pas non plus de distinguer les déménagements forcés causés par les propriétaires de ceux causés par les banques ou le gouvernement. La comparaison des deux estimations des expulsions dans l'ECL 2021 suggère que la définition des déménagements antérieurs sous-estime les taux d'expulsion sur cinq

ans d'environ 0,5 point de pourcentage.

Nos principaux résultats utilisent la nouvelle définition des expulsions, plus précise, qui n'était pas disponible dans l'ECL 2018. Cette définition ne permet pas de faire des comparaisons avec l'ancienne CHL de 2018. Les restrictions de communication ne nous ont pas permis de rapporter les taux d'expulsion des *déménagements antérieurs* à l'aide des microdonnées de l'ECL 2021, sauf au niveau national. Nous comparons les taux d'expulsions pour les *déménagements antérieurs* au niveau national en utilisant les vagues 2018 et 2021 de l'ECL afin d'examiner si les taux d'expulsions ont changé au fil du temps.

Lorsque nous comparons les taux d'expulsion, nous indiquons que deux taux d'expulsion sont différents si un test du rapport de vraisemblance pour une différence entre les deux proportions a une valeur-p inférieure à 0,05 (indiquant qu'il y a moins de 5% de chances qu'il n'y ait pas de différence entre les deux taux d'expulsion). Nous signalons une différence mais soulignons une incertitude supplémentaire si la valeur-p est comprise entre 0,05 et 0,10.

L'ECL fournit des données à deux niveaux d'analyse : le ménage et l'individu. Certaines variables ne sont disponibles qu'au niveau du ménage et d'autres le sont à la fois au niveau du ménage et de l'individu. La plupart de nos résultats utilisent des

variables au niveau du ménage et les résultats sont pondérés pour être représentatifs de l'ensemble de la population des ménages locataires canadiens.

Les caractéristiques démographiques individuelles (par exemple, le sexe, la race) sont disponibles au niveau individuel, donc certains résultats sont pondérés pour être représentatifs de l'ensemble de la population des locataires canadiens

Analyses de régression

L'analyse de régression est utilisée pour compléter les principaux résultats descriptifs de ce rapport. Nous utilisons des régressions logistiques pour estimer si les variables géographiques et sociodémographiques augmentent la probabilité d'expulsion des locataires après contrôle des autres caractéristiques sociodémographiques. Des régressions logistiques et linéaires sont utilisées aussi pour estimer l'effet des expulsions sur les variables dépendantes, y compris la satisfaction de la vie, la santé physique et mentale autodéclarée, les difficultés économiques et les besoins impérieux en matière de logement. Bien que ces méthodes ne nous permettent pas d'estimer l'effet causal des expulsions, elles nous permettent d'exclure que toute différence entre les locataires qui ont été expulsés et ceux qui ne l'ont pas été s'explique par des différences sociodémographiques entre les deux groupes.

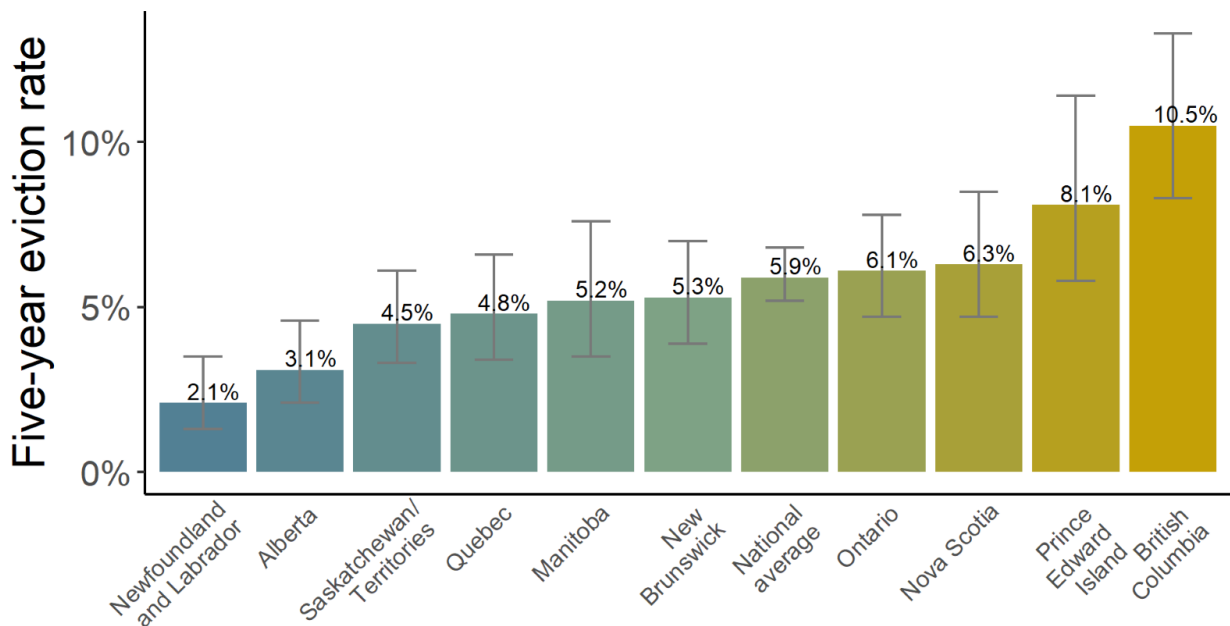
Résultats

Les expulsions sont concentrées en Colombie-Britannique

La Colombie-Britannique reste en tête du pays en matière d'expulsions. Parmi les ménages locataires en 2021, plus d'un sur dix (10,5%) a déclaré avoir été expulsé au cours des cinq années précédant la collecte des données (de mars 2016 à début 2021). Ce taux est nettement supérieur à celui de toutes les autres provinces (à l'exception de l'Île-du-Prince-Édouard, où la différence de taux d'expulsion entre les deux provinces n'est pas statistiquement

significative). Les taux d'expulsion plus élevés de la Colombie-Britannique ne peuvent pas être expliqués par des différences dans les caractéristiques sociodémographiques. À l'échelle nationale, 5,9% des ménages locataires ont déclaré avoir été expulsés au cours des cinq années précédant la collecte des données. Terre-Neuve-et-Labrador affichait le taux d'éviction le plus bas sur cinq ans, soit 2,1%, ce qui est nettement inférieur à toutes les autres provinces, à l'exception de l'Alberta, qui se classait deuxième avec un taux de 3,1%.

Figure 1. Taux d'expulsion par province.



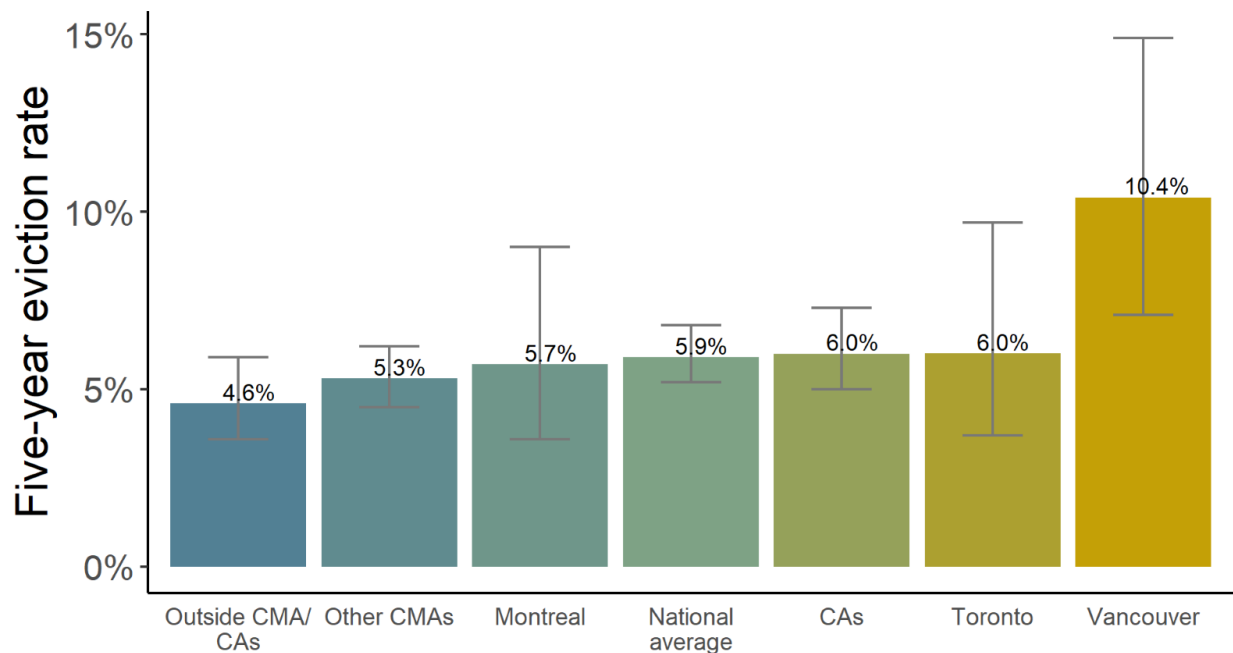
Parmi les principales régions métropolitaines de recensement,

Vancouver arrive en tête avec le taux d'expulsion sur cinq ans le plus élevé

(10,4 %). Ce taux est nettement plus élevé qu'à Montréal, avec un taux d'expulsion sur cinq ans de 5,7 %, et qu'à Toronto (bien qu'avec une certaine incertitude statistique), avec un taux d'expulsion sur cinq ans de 6,0 %. Les taux d'expulsion similaires

à Vancouver et dans l'ensemble de la Colombie-Britannique indiquent que les taux d'expulsion élevés sont un problème dans l'ensemble de la Colombie-Britannique, et pas seulement à Vancouver.

Figure 2 Taux d'expulsion par grande région métropolitaine de recensement



Les expulsions sans faute sont à l'origine des taux d'expulsion élevés en Colombie-Britannique

Les nouvelles données disponibles dans l'ECL 2021 nous permettent de comprendre les causes des expulsions dans chaque juridiction. Les répondants ont indiqué le(s) motif(s) de leur expulsion. Nous avons classé une expulsion comme étant sans faute si les seules raisons citées par les répondants pour leur

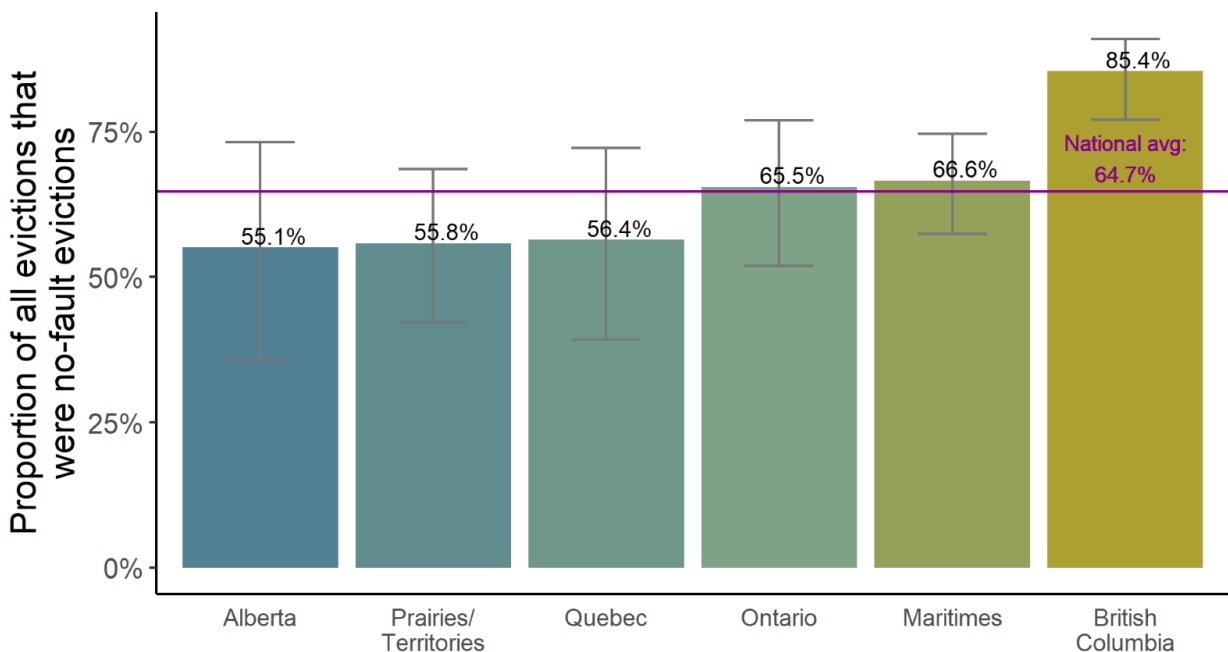
déménagement forcé comprenaient "le propriétaire veut utiliser le logement pour son propre usage", "la vente de la propriété par le propriétaire", ou "la démolition, la conversion ou les réparations majeures par le propriétaire". D'autre part, les expulsions ont été classées comme "avec faute" si les personnes interrogées ont indiqué que leur expulsion était due à toute autre raison, y compris un retard de paiement du loyer, le dérangement

des voisins, la dégradation de la propriété, des activités illégales sur la propriété, ou d'autres raisons (l'inclusion d'autres raisons dans cette catégorie aboutit à une estimation prudente des expulsions sans faute).

La figure 3 montre la proportion d'expulsions sans faute dans chaque juridiction.² À l'échelle nationale, 64,7% des ménages locataires ayant déclaré une expulsion au cours des cinq dernières années ont déclaré avoir subi une expulsion sans faute, c'est-à-dire que les propriétaires ont

procédé à plus de six expulsions sur dix pour leurs propres raisons, et le locataire ne porte aucune responsabilité dans le déménagement forcé. En Colombie-Britannique, cette proportion est nettement plus élevée: 85,4% des expulsions déclarées étaient des expulsions sans faute. L'Ontario et les Maritimes étaient proches de la moyenne nationale, tandis qu'en Alberta, dans les Prairies/Territoires et au Québec, seulement 55% des expulsions étaient des expulsions sans faute.

Figure 3. Proportion d'expulsions sans faute parmi les expulsions par région..



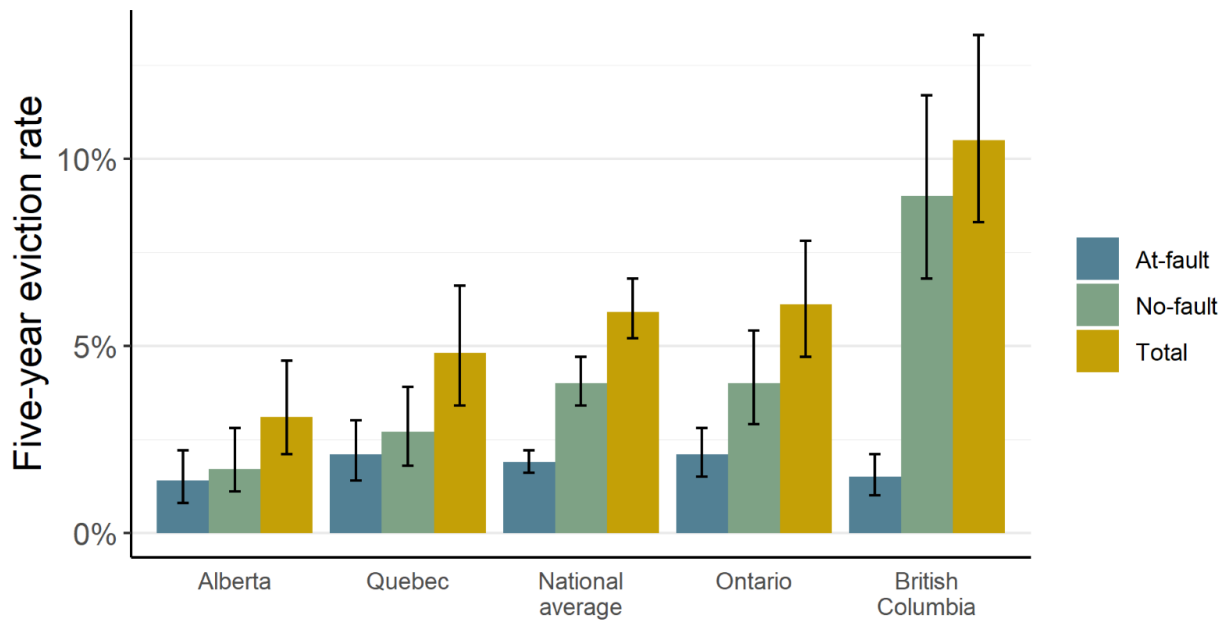
En utilisant ces informations sur les causes de l'expulsion la plus récente de chaque locataire, nous avons décomposé les taux d'expulsion globaux pour chaque juridiction en

deux composantes - les taux d'expulsion sans faute et les taux d'expulsion avec faute.³ Malheureusement, en raison de la taille limitée de l'échantillon, nous ne

pouvons effectuer cette ventilation qu'au niveau national et pour les quatre plus grandes provinces. Néanmoins, les résultats, présentés dans la figure 4, sont frappants. Les taux d'expulsion avec faute sont très similaires dans l'ensemble du pays. Au niveau national, 1,9% des ménages

locataires ont été expulsés pour motif valable au cours des cinq années précédant la collecte des données. Les estimations pour l'Ontario, le Québec, la Colombie-Britannique et l'Alberta se situent toutes dans une fourchette similaire, de 1,4% à 2,1%.

Figure 4. Répartition des expulsions entre expulsions avec et sans faute par région.



Cependant, il existe des différences significatives entre les provinces en ce qui concerne les expulsions sans faute. 9,0% des ménages locataires en Colombie-Britannique ont été expulsés sans faute entre avril 2016 et avril 2021, contre seulement 4,0% au niveau national. La proportion de ménages locataires expulsés sans

faute en Colombie-Britannique est nettement plus élevée que dans toutes les autres régions. Les expulsions sans faute expliquent la totalité de l'écart entre le taux d'expulsion global de la Colombie-Britannique et le taux d'expulsion moyen national. Dans les autres régions, les taux d'expulsions sans

faute varient de 1,7% en Alberta à 4,0% en Ontario.

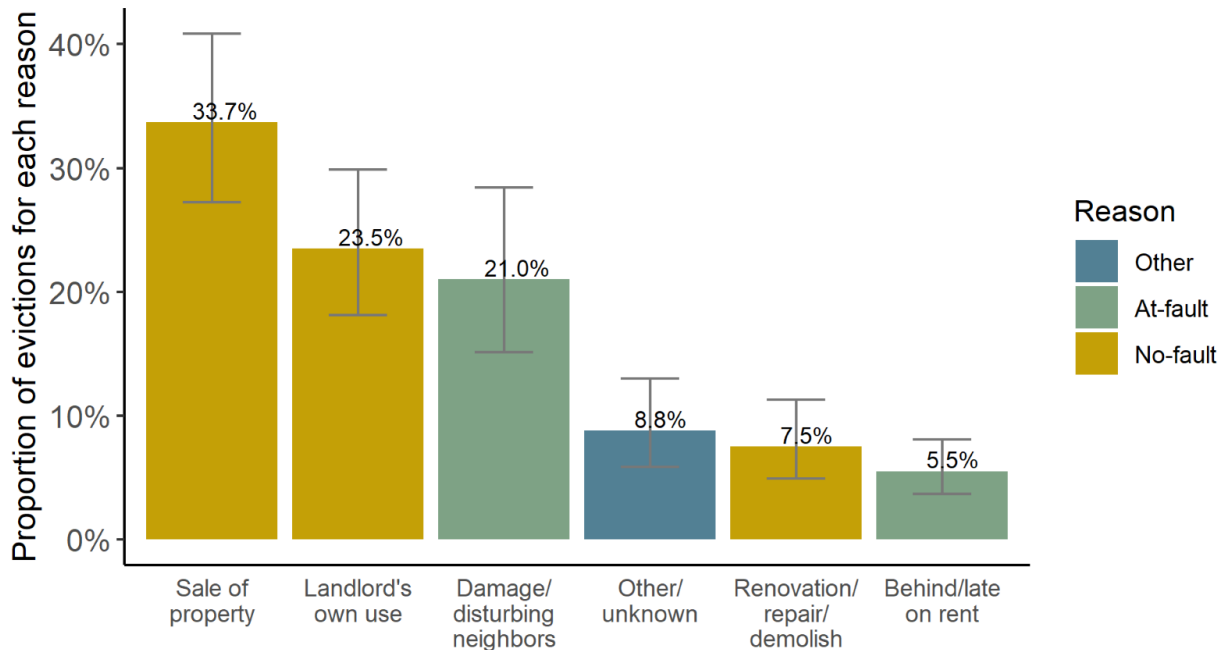
Deux limites potentielles à ces estimations doivent être discutées. Premièrement, les raisons des expulsions sont déclarées par les locataires et peuvent ne pas correspondre à celles déclarées par les propriétaires. Il est possible que les locataires sous-déclarent leur responsabilité dans les expulsions. Nous avons essayé d'en tenir compte en utilisant la définition la plus conservatrice des expulsions sans faute. Même si nous surestimons encore les expulsions sans faute, il n'y a aucune raison de penser que ce biais serait plus important en Colombie-Britannique que dans les autres provinces, et il est donc peu probable que la sous-déclaration de la faute par les locataires explique la différence significative des expulsions sans faute entre la Colombie-Britannique et le reste du Canada.

Deuxièmement, la population prise en compte pour ces estimations est celle des ménages locataires au moment de la collecte des données. Il est possible que les locataires qui font l'objet d'une expulsion avec faute soient moins susceptibles de trouver un autre logement locatif (par exemple, parce qu'ils n'ont pas de précédent propriétaire comme référence). Si tel est le cas, nous sous-estimerions le nombre d'expulsions avec faute (dans l'ensemble de la population) et surestimerions donc la proportion d'expulsions sans faute. Une fois de

plus, il n'y a pas de raison claire pour que ce biais diffère d'une province à l'autre. Cela n'a pas non plus d'incidence sur la proportion de ménages locataires ayant fait l'objet d'une expulsion sans faute. Ainsi, bien qu'il faille garder à l'esprit les limites de la population cible, elles ne discréditent pas la conclusion que les ménages locataires en Colombie-Britannique sont beaucoup plus susceptibles de subir des expulsions sans faute que les ménages locataires dans le reste du Canada.

Au niveau national, nous pouvons décomposer les motifs d'expulsion au-delà de la dichotomie "sans faute" et "avec faute". La figure 6 montre que la raison la plus courante déclarée par les ménages locataires est la vente du bien, qui représente un tiers de toutes les expulsions au Canada. Un autre quart des expulsions au Canada est dû au fait que le propriétaire souhaite utiliser le bien pour son propre usage ou celui de sa famille proche. Enfin, 7,5% des expulsions sont dues au fait que le propriétaire demande à rénover, démolir ou réparer le logement (sans intention de le vendre ou de l'utiliser lui-même). Au niveau national, plus d'un cinquième des expulsions peuvent être attribuées au fait que les locataires ont endommagé le logement, se sont livrés à des activités illégales ou ont dérangé leurs voisins. Seules 5,5% des expulsions, soit environ 1 sur 20, sont exclusivement dues au fait que le locataire n'a pas payé son loyer ou à d'autres difficultés financières.

Figure 5. Proportion d'expulsions au Canada au cours des cinq années précédant la collecte des données, par motif



COVID-19 et les expulsions au Canada

Compte tenu des interdictions d'expulsion adoptées par les provinces et les territoires pendant la pandémie de COVID-19, nous nous attendions à une baisse des taux d'expulsion. Cependant, les données suggèrent que la différence entre 2018 et 2021 était statistiquement insignifiante - les interdictions n'ont pas mis fin aux expulsions de manière significative.

La collecte des données pour l'ECL 2021 s'est déroulée de janvier à juin 2021, soit environ un an après le début de la pandémie. Cela signifie

que la proportion de ménages locataires ayant indiqué avoir été expulsés au cours de l'année passée au moment de l'enquête correspond approximativement au taux d'expulsion au cours de la première année de la pandémie de COVID-19.

Tableau 1. Proportion de ménages locataires dont le dernier déménagement a été une expulsion en 2018 et 2021.

Survey year	Previous move five-year eviction rate (%)	Previous move one-year eviction rate (%)	Number of renter households
2018	6.0 [5.4, 6.6]	1.2 [0.9, 1.5]	4,640,884
2021	5.4 [4.7, 6.2]	1.0 [0.8, 1.4]	4,863,031

Afin d'assurer la comparabilité avec les données de l'ECL de 2018, nous présentons dans le tableau 1 les taux d'expulsion à cinq ans et à un an des *déménagements précédents* en 2021 et 2018. La proportion de locataires expulsés au cours de la première année de la pandémie était inférieure à celle de l'année précédant l'ECL de 2018. Cependant, avec 1,0% dans l'ECL de 2021 et 1,2% dans l'ECL de 2018, la différence n'est pas statistiquement significative.

Nous pouvons également examiner les tendances des expulsions au fil du temps en utilisant la nouvelle définition des expulsions dans l'ECL 2021. Étant donné que les répondants ne sont interrogés que sur leur expulsion la plus récente, nous nous attendons à ce que le nombre d'expulsions diminue en remontant dans le temps (et c'est en effet ce que nous observons avant 2017). Cependant, 1,1% des ménages locataires ont déclaré leur expulsion la plus récente en 2020, tandis que 1,2 % des ménages locataires ont déclaré leur expulsion la plus récente en 2019, 2018 et 2017, ce qui indique une légère baisse (statistiquement

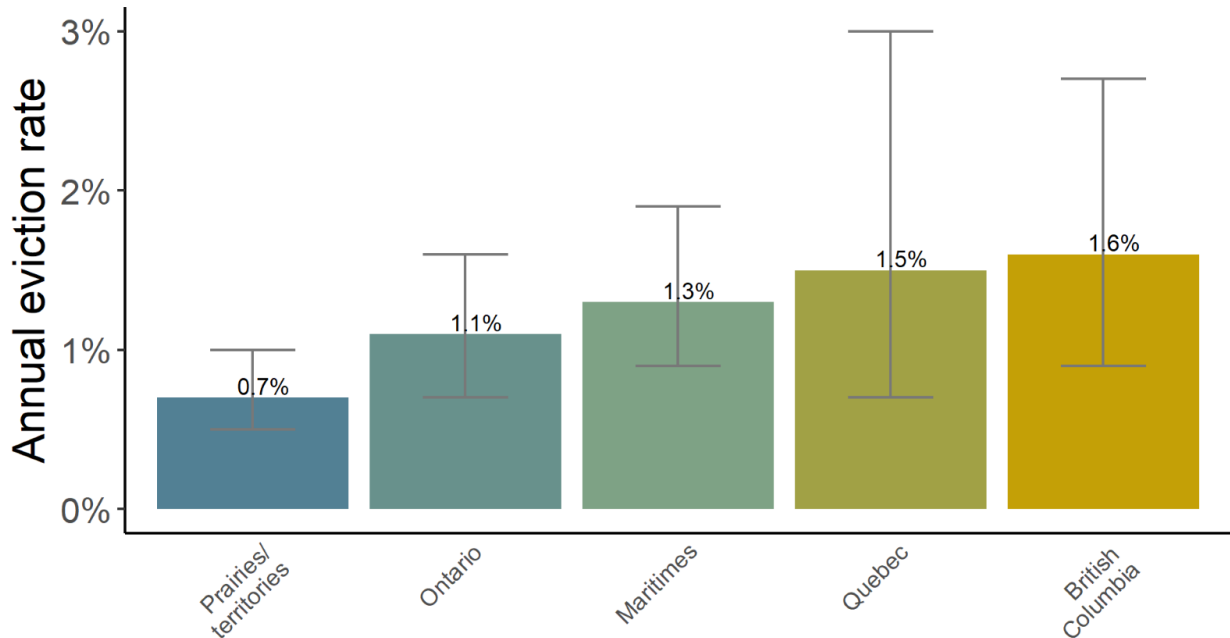
non significative) des expulsions en 2020.

Ce qui est encore plus frappant, c'est que ces estimations suggèrent que, malgré toutes les interdictions d'expulsion qui ont été mises en œuvre, au moins 38 900 à 68 080 ménages locataires ont été expulsés au cours de la première année de la pandémie au Canada.

Il y a peu de preuves de variation des taux d'expulsion entre les régions au cours de la première année de la pandémie. La figure 7 présente les taux d'expulsion de la Colombie-Britannique, du Québec, des Maritimes, de l'Ontario et des Prairies et Territoires au cours de la première année de la pandémie. Bien que la Colombie-Britannique ait le taux le plus élevé (1,6% des ménages ont déclaré avoir été expulsés au cours de la première année de la pandémie), ce taux est similaire à celui du Québec et n'est pas significativement plus élevé que celui de n'importe quelle autre région. La position relative plus élevée du Québec par rapport aux taux d'éviction sur cinq ans suggère que

les évictions ont moins diminué au Québec que dans les autres provinces pendant la pandémie.

Figure 6 Taux d'expulsion annuel par région



Taux d'expulsion nationaux

Ensuite, nous résumons l'état général des expulsions au Canada (voir tableau 2). Parmi tous les ménages locataires au Canada, 12,5% (1 sur 8) ont indiqué qu'ils avaient déjà été expulsés. 5,9% (1 sur 16) des ménages locataires ont déclaré avoir été expulsés au cours des cinq années précédant la collecte des données. Si l'on utilise les locataires comme unité d'analyse plutôt que les ménages locataires, les taux d'expulsion sont

légèrement plus élevés. 12,8% des locataires ont déjà été expulsés et 6,4% des locataires ont été expulsés au cours des cinq années précédant la collecte des données. Les intervalles de confiance à 95% suggèrent que 252 878 - 330 686 ménages locataires contenant 530 298 - 770 434 locataires ont été expulsés entre avril 2016 et avril 2021. Parmi tous les résidents canadiens, y compris les propriétaires, 6,4% déclarent avoir déjà été expulsés.

Tableau 2. Taux d'expulsion nationaux au Canada.

Population	Ever evicted (%)	Five-year eviction rate (%)	Population size
Renter households	12.5 [11.5, 13.6]	5.9 [5.2, 6.8]	4,863,031
Renters	12.8 [11.3, 14.5]	6.4 [5.3, 7.7]	10,005,631
Canadian residents*	6.4 [5.8, 7.0]		37,187,827

*Cette catégorie comprend les locataires et les propriétaires, mais exclut les personnes vivant dans des réserves ou dans des institutions.

Les locataires de propriétaires privés sont les plus susceptibles d'avoir subi des expulsions

Bien que la plupart des locataires au Canada paient les loyers du marché, plus de 10 % des ménages locataires canadiens vivent dans des logements sociaux et abordables (LSA). Le logement social et abordable est défini comme le fait de vivre dans un logement locatif dont le loyer est soit subventionné, soit adapté aux

revenus. Le fait de vivre dans un logement social et abordable peut influencer sur la probabilité d'une expulsion de plusieurs façons. De toute évidence, les locataires qui paient des loyers inférieurs à ceux du marché devraient être moins susceptibles de prendre du retard dans le paiement de leur loyer. Cependant, nous savons, d'après les motifs d'expulsion présentés précédemment, que le retard de paiement du loyer n'explique qu'environ une expulsion sur vingt au Canada.

Tableau 3. Taux d'expulsion en fonction des caractéristiques du ménage.

Group	Five-year eviction rate	95% CI	P-value
Shelter cost to income ratio			0.405
Under 30%	5.6	[4.8, 6.6]	
30 - 50%	6.1	[4.5, 8.3]	
Over 50%	7.6	[4.9, 11.6]	
Social affordable housing status (SAH)			0.005
Does not live in SAH	6.2	[5.3, 7.1]	
Lives in SAH	4.3	[3.4, 5.3]	

Néanmoins, les estimations suggèrent que les locataires vivant dans le LSA étaient significativement moins susceptibles d'avoir été expulsés au cours des cinq années précédant la collecte des données (4,3%) que les locataires ne vivant pas dans le LSA (6,2%; voir tableau 3). L'ampleur de cette différence suggère que la plus faible probabilité d'expulsion dans les LSA ne peut s'expliquer uniquement par le fait que les locataires sont plus susceptibles de payer leur loyer à temps. Les analyses de régression montrent que le fait de vivre dans le LSA est toujours lié à une plus faible probabilité d'être expulsé après avoir contrôlé pour le rapport des frais de logement au revenu et d'autres caractéristiques démographiques. En outre, le rapport des frais de logement au revenu n'est pas significativement lié aux taux d'expulsion. Il doit y avoir des caractéristiques du LSA autres que les coûts de location qui expliquent ses taux d'expulsion plus faibles. L'une des caractéristiques

significatives du LSA qui diffère de celle des autres est le type de propriétaire.

Bien que près de 80% des ménages locataires aient des propriétaires qui sont des particuliers ou des entreprises, les 20% restants des logements locatifs appartiennent à des coopératives, des organisations à but non lucratif, des gouvernements, des parents et des employeurs. Les différents types de propriétaires sont confrontés à des incitations différentes. Les propriétaires privés sont plus susceptibles que les propriétaires d'organisations à but non lucratif et de coopératives d'être motivés par le profit et de vendre des biens dont la valeur a augmenté.

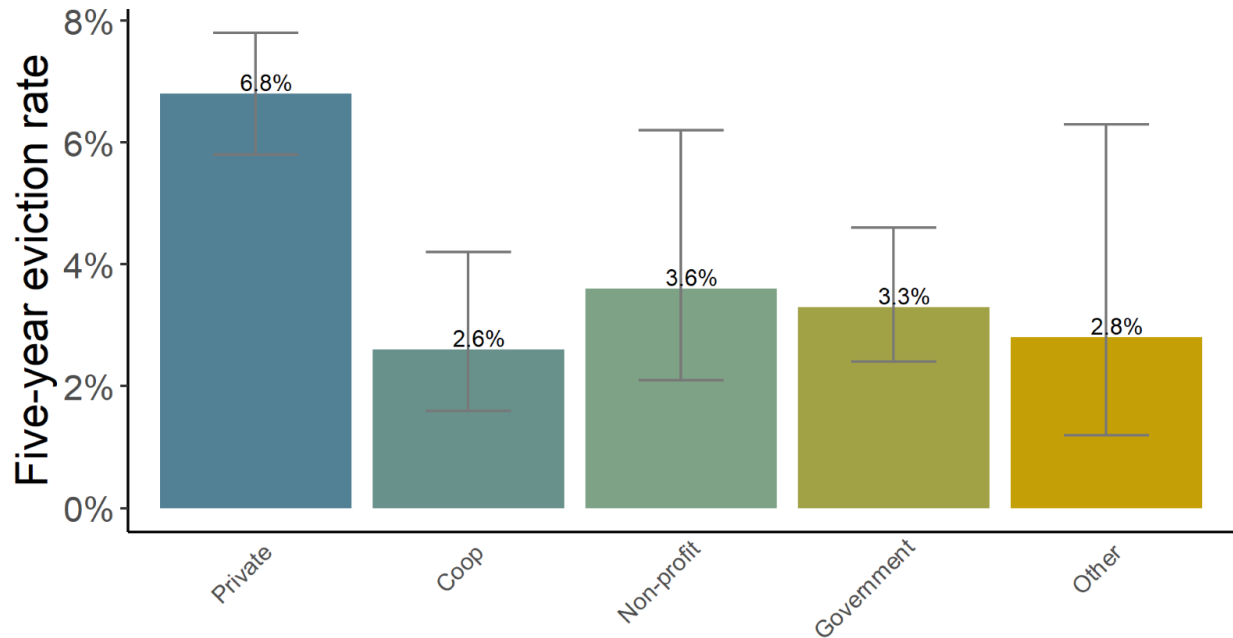
La figure 8 présente les taux d'expulsion sur cinq ans pour les ménages locataires de chaque type de propriétaire. 6,8% des ménages locataires ayant un propriétaire privé ont été expulsés au cours des cinq

années précédant la collecte des données, soit beaucoup plus que tout autre type de propriétaire. Le taux d'expulsion sur cinq ans n'était que de 2,6% à 3,6% pour les ménages dont le propriétaire est une coopérative, un organisme à but non lucratif, un gouvernement ou un autre type de propriétaire. Les propriétaires à but non lucratif, gouvernementaux et coopératifs sont plus susceptibles que les propriétaires privés d'avoir des locataires vivant en LSA, bien que certains locataires de ces propriétaires aient toujours des loyers de marché. Étant donné que les taux d'expulsion sont plus faibles chez ces types de propriétaires que chez ceux qui vivent en LSA, et que les expulsions sans faute sont beaucoup plus fréquentes que les expulsions pour défaut de paiement du loyer, cela suggère que les taux d'expulsion plus faibles en LSA s'expliquent davantage par le type de propriétaire que par le subventionnement des loyers. Il semble y avoir un lien entre

les propriétaires privés et les expulsions.

Les recherches futures devraient évaluer les taux d'expulsion dans les logements appartenant à des sociétés financières par rapport à d'autres propriétaires privés. Les propriétaires privés sont de plus en plus financiarisés, les sociétés financières représentant 17 des 25 plus grands propriétaires au Canada, et les sociétés de placement immobilier possédant maintenant environ 10% des logements construits pour la location au Canada (contre 0 % en 1996).^{xx} Bien que nous ne soyons pas en mesure de comparer les taux d'expulsion sans faute et avec faute dans le temps, car c'est la première fois que l'ECL pose des questions sur les raisons de l'expulsion, des recherches antérieures ont documenté une augmentation des expulsions sans faute dans le temps qui coïncide avec une financiarisation croissante du logement.^{iii,x}

Figure 7 Taux d'expulsion par type de propriétaire actuel.



Les taux d'expulsion restent élevés pour les populations autochtones

Bien que les propriétaires soient les principaux responsables des expulsions au Canada, certaines caractéristiques démographiques exposent les locataires à un risque accru d'expulsion. Comme le montre le tableau 3, les taux d'expulsion estimés sont généralement plus élevés dans les groupes marginalisés, bien qu'aucune variable comme la race, le statut d'immigrant, la sexualité ou la composition de la famille ne soit significativement liée aux taux d'expulsion. En outre, aucune de ces variables n'est un prédicteur significatif de l'expulsion dans les analyses de régression logistique (voir le tableau A1 en annexe). En revanche, deux caractéristiques démographiques sont

significativement liées aux expulsions dans les régressions logistiques.

Premièrement, les expulsions sont significativement moins fréquentes pour les locataires âgés de plus de 75 ans après contrôle pour les autres caractéristiques sociodémographiques. Le tableau 4 montre que seulement 1,4% des locataires de plus de 75 ans ont été expulsés au cours des cinq années précédant la collecte des données, soit nettement moins que les autres groupes d'âge. Ces résultats peuvent s'expliquer en partie par le fait que les locataires plus âgés sont moins susceptibles de vivre dans des logements privés où les expulsions sont plus fréquentes.^{xxi} La construction de nouveaux logements coopératifs et sans but lucratif s'est ralentie au cours des deux dernières décennies, ce qui signifie qu'il ne

s'agit pas d'une option pour de nombreuses personnes plus jeunes entrant sur le marché de la location. Cependant, le fait d'avoir plus de 75 ans réduit encore le risque d'expulsion après avoir contrôlé le type de propriétaire et le fait de vivre dans une LSA.

L'autre prédicteur démographique significatif des expulsions après contrôle des caractéristiques sociodémographiques est l'appartenance à la population autochtone. Le risque d'expulsion est 1,7 fois plus élevé pour les locataires autochtones que pour les locataires non autochtones, après avoir contrôlé le rapport des frais de logement au revenu, la province, le type de propriétaire, l'âge, le niveau d'éducation, la composition de la famille et le sexe. 10,4% des locataires autochtones ont été expulsés au

cours des cinq années précédant la collecte des données, contre seulement 6,2% des locataires non autochtones (bien que la différence soit peu significative sur le plan statistique). La différence peut être encore plus importante car les locataires autochtones expulsés sont peut-être plus susceptibles de quitter la population cible de l'ECL que les locataires non autochtones expulsés. La population cible exclut les populations autochtones vivant dans les réserves et les personnes sans domicile fixe, où les populations autochtones sont surreprésentées.^{xxii} Les taux d'expulsion élevés pour les locataires autochtones peuvent être dus à un large éventail de facteurs, mais il ne fait aucun doute que la discrimination à l'égard des autochtones existe sur le marché de la location au Canada.^{xxiii,xxi}

Tableau 4. Taux d'expulsion par caractéristiques démographiques.

Group	Five-year eviction rate	95% CI	P-value	Group	Five-year eviction rate	95% CI	P-value
Gender			0.068	Indigenous status			0.066
Male	6.8	[5.6, 8.3]		Not Indigenous	6.2	[5.1, 7.5]	
Female	6.0	[4.9, 7.2]		Indigenous	10.4	[6.4, 16.5]	
Age			0.001	Family composition (household)			0.165
0-14 years	6.0 _{bc}	[4.3, 8.4]		Couple with children	7.2	[5.0, 10.3]	
15-24 years	9.0 _b	[5.7, 13.7]		Couple without children	6.2	[4.7, 8.0]	
25-34 years	6.8 _{bc}	[5.3, 8.5]		Single woman	4.4	[3.3, 5.7]	
35-44 years	7.6 _{bc}	[5.8, 9.9]		Single mother	6.1	[3.9, 9.4]	
45-54 years	6.7 _{bc}	[4.9, 9.1]		Single man	6.7	[5.1, 8.8]	
55-64 years	5.4 _{bc}	[4.1, 7.1]		Single father	4.4	[2.1, 9.3]	
65-74 years	4.6 _c	[3.0, 7.0]		Sexuality			0.662
75+	1.4 _a	[0.9, 2.1]		Heterosexual	6.2	[5.1, 7.6]	
				2SLGBTQ2IA+	7.9	[5.2, 11.8]	
Race			0.169	Immigration category			0.771
Not racialized	6.4	[5.3, 7.6]		Non-immigrants	6.2	[5.3, 7.3]	
Black/Ara	8.7	[4.0, 17.8]		Economic immigrants	6.0	[2.6, 13.1]	
b				Family immigrants	9.0	[4.8, 16.2]	
Asian	3.8	[2.1, 6.6]		Refugees/other immigrants	9.2	[2.5, 28.9]	
Indigenou	10.4	[6.4, 16.5]					
s							
Other/ unknown	7.1	[4.2, 11.7]					

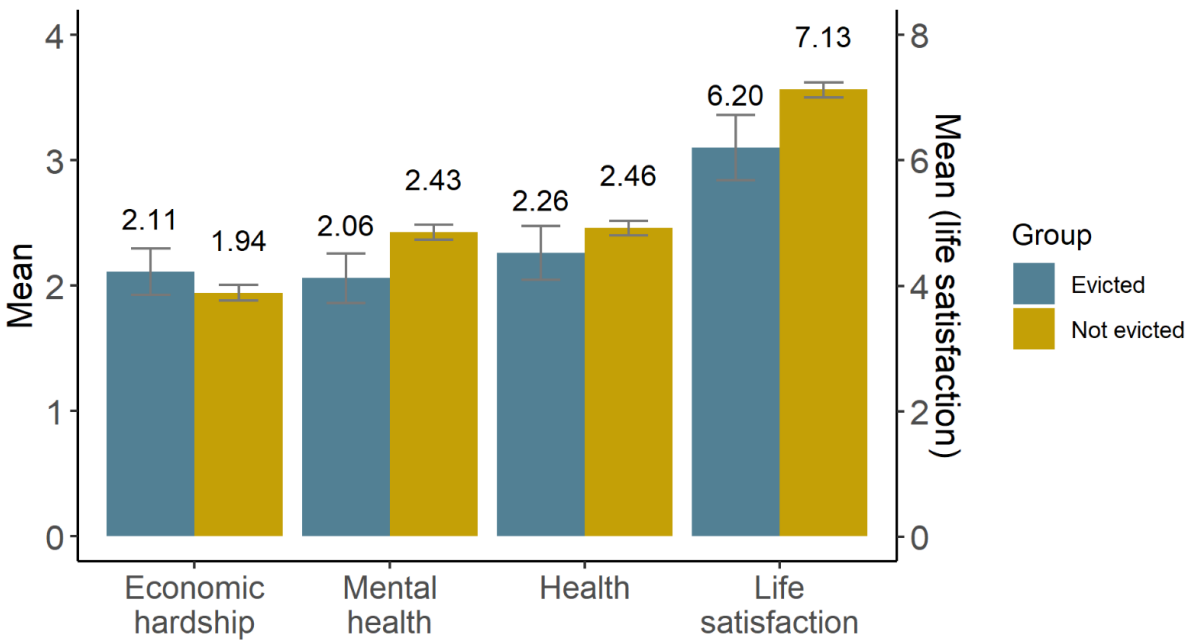
Remarque. Les cellules qui ne partagent pas d'indices diffèrent significativement des autres catégories au niveau de signification de 5%. Les comparaisons par paire n'ont été effectuées que pour les comparaisons dont la valeur p commune était inférieure à 0,05.

Les expulsions sont liées à une moindre satisfaction dans la vie

Les expulsions peuvent avoir un large éventail de conséquences négatives pour les personnes qui les subissent. La détermination de l'effet causal des expulsions dépasse le cadre de ce rapport et les conséquences des expulsions varient en fonction de la raison de l'expulsion, du niveau de marginalisation du locataire et d'une série d'autres facteurs. Les données de l'ECL nous permettent toutefois de présenter certaines preuves corrélatives de la relation entre les expulsions et les résultats de la vie. Les personnes interrogées dans le cadre de l'ECL ont déclaré leur état de santé, leur santé mentale et leurs difficultés économiques sur une échelle de 1 à 5, ainsi que leur satisfaction à l'égard de la vie sur une échelle de 1 à 10.

Pour démontrer la corrélation entre le fait d'avoir été expulsé et ces résultats pour les locataires, nous avons utilisé des analyses de régression linéaire en contrôlant les prédicteurs connus de la santé et de la satisfaction de la vie, notamment l'âge, le sexe, le revenu (consigné) et la situation professionnelle. Le prédicteur qui nous intéresse est le fait que le répondant ait été expulsé au cours des cinq années précédant la collecte des données. Nous avons ensuite estimé les niveaux moyens de chaque variable de résultat pour un locataire qui avait ou n'avait pas été expulsé au cours des cinq années précédant la collecte des données, en maintenant toutes les autres variables constantes. Les résultats sont présentés dans la figure 9.

Figure 8 Variables de résultats prédites pour les locataires qui ont été ou qui n'ont pas été expulsés au cours des cinq années précédant la collecte des données.



La satisfaction à l'égard de la vie est supérieure de près d'un point pour les locataires qui n'ont pas connu d'expulsion (7,13) à celle des locataires qui ont connu une expulsion au cours des cinq dernières années (6,20). Cette différence est statistiquement significative et beaucoup plus élevée que la différence estimée à l'aide de l'ECL 2018. En outre, après prise en compte d'autres facteurs, on estime que 34% des personnes ayant connu une expulsion au cours des cinq années précédant la collecte des données ont vu leur satisfaction à l'égard de la vie diminuer au cours de la même période, contre seulement 22% des personnes qui n'ont pas été expulsées (voir le tableau A2 de

l'annexe). Le fait d'avoir connu une expulsion est associé à un bien-être subjectif beaucoup plus faible, même après avoir contrôlé pour l'âge, le revenu et la situation professionnelle.

Le fait d'avoir connu une expulsion au cours des cinq dernières années est associé à une moins bonne santé mentale et physique auto-évaluée. La relation avec la santé mentale est fortement significative sur le plan statistique et presque deux fois plus élevée que la relation avec la santé physique, qui est plus incertaine. Le fait d'avoir connu une expulsion est également associé à des difficultés économiques plus importantes, bien qu'avec une certaine incertitude statistique.

Bien qu'aucun de ces résultats n'indique une relation de cause à effet entre les expulsions et les résultats négatifs, ils montrent que l'association entre les expulsions et une santé mentale et un bien-être subjectif plus faibles ne peut pas être expliquée par les différentes caractéristiques démographiques des personnes qui subissent les expulsions. Les effets négatifs des expulsions pourraient avoir été exacerbés par la pandémie, puisqu'ils sont plus importants qu'en 2018.

Conclusion

Ce rapport apporte un nouvel éclairage sur les raisons pour lesquelles la Colombie-Britannique a des taux d'expulsion beaucoup plus élevés que le reste du Canada. En particulier, ce sont les expulsions sans faute qui sont à l'origine des taux d'expulsion les plus élevés de la Colombie-Britannique. Ceci est en accord avec une littérature croissante

indiquant que les expulsions sans faute sont en augmentation au Canada. Pour comprendre les expulsions au Canada, il faut aller au-delà des facteurs liés aux locataires, en particulier les retards de paiement des loyers, et examiner comment les propriétaires prennent leurs décisions. Le rôle que jouent les propriétaires, en particulier les propriétaires privés motivés par des raisons financières, dans les expulsions doit être examiné plus en détail. La Colombie-Britannique a à la fois les prix du logement et les loyers moyens les plus élevés du pays, ce qui incite les propriétaires à expulser les locataires afin d'augmenter les loyers ou de vendre les biens à profit. Les taux d'expulsion sont plus faibles dans les logements sociaux et abordables, les logements sans but lucratif et les coopératives d'habitation, ce qui montre que les logements non marchands peuvent protéger efficacement les locataires contre les expulsions

Annexe

Tableau A1. Rapports de cotes estimés sur la probabilité d'expulsion.

Variable	(1)		(2)	
	OR	95% CI	OR	95% CI
Gender (ref: male)				
Female	0.89	[0.77, 1.04]	0.90	[0.79, 1.55]
Age (ref: 25-34)				
0-14	0.79	[0.51, 1.24]	0.78	[0.50, 1.21]
15-24	1.28	[0.71, 2.31]	1.29	[0.71, 2.35]
35-44	1.08	[0.74, 1.57]	1.06	[0.73, 1.55]
45-54	0.97	[0.67, 1.40]	0.98	[0.67, 1.42]
55-64	0.80	[0.50, 1.27]	0.80	[0.51, 1.27]
65-74	0.67	[0.38, 1.20]	0.69	[0.39, 1.23]
75+	0.20*	[0.11, 0.36]	0.22*	[0.12, 0.40]
Immigration category (ref: non-immigrant)				
Economic	0.88	[0.42, 1.84]	0.85	[0.41, 1.78]
Family	1.53	[0.79, 3.00]	1.52	[0.78, 2.98]
Refugee/Other	1.47	[0.41, 5.27]	1.43	[0.40, 5.10]
Indigenous (ref: non-indigenous)				
Indigenous	1.68*	[1.00, 2.83]	1.73*	[1.01, 2.96]
Shelter cost to income ratio (ref: <30%)				
30 -50% SCIR	1.31	[0.78, 2.19]	1.22	[0.72, 2.08]
>50% SCIR	1	[0.56, 1.77]	0.91	[0.51, 1.62]
Family composition (ref: single person)				
Couple with kids	1.17	[0.70, 1.95]	1.2	[0.72, 2.02]
Couple	1.07	[0.73, 1.57]	1.05	[0.72, 1.53]
Lone parent	0.96	[0.51, 1.83]	0.99	[0.52, 1.86]
Education (ref: no post-secondary)				
Some post-secondary	0.78	[0.56, 1.1]	0.77	[0.54, 1.09]
Bachelor's or higher	0.89	[0.58, 1.38]	0.88	[0.57, 1.36]
Province (ref: Ontario)				
Newfoundland and Labrador	0.36*	[0.18, 0.71]	0.37*	[0.19, 0.74]
Prince Edward Island	1.75	[0.98, 3.13]	1.70	[0.93, 3.08]
Nova Scotia	0.88	[0.53, 1.47]	0.88	[0.53, 1.47]
New Brunswick	0.95	[0.56, 1.63]	0.97	[0.57, 1.66]
Québec	0.82	[0.47, 1.42]	0.80	[0.46, 1.38]
Manitoba	0.75	[0.42, 1.37]	0.73	[0.40, 1.33]
Saskatchewan	0.69	[0.40, 1.19]	0.68	[0.39, 1.19]
Alberta	0.44*	[0.22, 0.86]	0.44*	[0.22, 0.87]
British Columbia	1.78*	[1.11, 2.85]	1.80*	[1.12, 2.88]
Territories	0.39	[0.10, 1.50]	0.40	[0.10, 1.55]
SAH (ref: not living in SAH)				

Tableau A1. Rapports de cotes estimés sur la probabilité d'expulsion. Cont'd

Variable	(1)		(2)	
	OR	95% CI	OR	95% CI
Living in SAH	0.65*	[0.42, 1.00]		
Landlord type (ref: private)				
Coop			0.27*	[0.13, 0.55]
Non-profit			0.33*	[0.18, 0.60]
Government			0.51*	[0.31, 0.83]
Other			0.42	[0.16, 1.06]
Population size	9,923,676		9,923,676	

Note. * $p < 0.05$. Coefficients reported are odds ratios from logistic regressions.

Tableau A2. Résultats prévus pour les locataires qui ont été expulsés et ceux qui ne l'ont pas été.

Outcome variable (range)	Not evicted	Evicted	P-value
Economic hardship (0-4)	1.943 [1.882, 2.004]	2.112 [1.925, 2.298]	0.084
Health (0-4)	2.460 [2.401, 2.518]	2.261 [2.047, 2.476]	0.076
Mental health (0-4)	2.426 [2.366, 2.485]	2.059 [1.862, 2.256]	<0.001
Life satisfaction (0-10)	7.126 [7.006, 7.245]	6.199 [5.679, 6.719]	<0.001
Core housing need (0-1)	0.143 [0.126, 0.159]	0.169 [0.103, 0.235]	0.452
Decrease in life satisfaction (0-1)	0.216 [0.195, 0.238]	0.340 [0.256, 0.424]	0.005

Note. Les valeurs indiquées sont les niveaux prédits des variables dépendantes pour les locataires qui ont connu ou qui n'ont pas connu une expulsion au cours des cinq dernières années. Les valeurs P sont le résultat d'un test de différence de moyenne entre les deux groupes. Les contrôles incluent le sexe, l'âge, la composition de la famille, le statut d'immigration, l'ethnicité, 2SLGBTQ2IA+, la province, le log(revenu), le ratio coût du logement/revenu, le niveau d'éducation et le statut d'emploi.

Notes de fin d'ouvrage

- i Tsai, J., & Huang, M. (2019). Systematic review of psychosocial factors associated with evictions. *Health & Social Care in the Community*, 27(3), 1–9. [https://doi.org/ 10.1111/hsc.12619](https://doi.org/10.1111/hsc.12619)
- ii Soederberg, S. (2018). Evictions: A Global Capitalist Phenomenon. *Development and Change*, 49(2), 286–301. [https:// doi.org/10.1111/dech.12383](https://doi.org/10.1111/dech.12383)
- iii Zell, S., & McCullough, S. (2020). Evictions and eviction prevention in Canada. Winnipeg: Institute of Urban Studies, The University of Winnipeg.
- iv August, M. (2022). The financialization of multi-family rental housing in Canada: A Report for the Office of the Federal Housing Advocate. The Office of the Federal Housing Advocate.
- v Fontaine, J., & Gordon, J. (2023). Residential real estate investors and investment properties in 2020. Statistics Canada. Retrieved March 31, 2023 from [https:// www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2023001/article/00001-eng.htm](https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2023001/article/00001-eng.htm)
- vi OECD. (2021). HC3.3 Evictions. OECD Directorate of Employment, Labour and Social Affairs - Social Policy Division. Retrieved April 4, 2023 from [https://www.oecd.org/ els/family/HC3-3-Evictions.pdf](https://www.oecd.org/els/family/HC3-3-Evictions.pdf)
- vii Robinson, D., & Steil, J. (2021). Eviction Dynamics in Market-Rate Multifamily Rental Housing. *Housing Policy Debate*, 31(3–5), 647–669. [https://doi.org/ 10.1080/10511482.2020.1839936](https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1839936)
- viii LaPointe, L. (2004). Analysis of evictions under the tenant Protection act in the city of Toronto. Retrieved April 4, 2023 from <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.450.1724&rep=rep1&type=pdf>
- ix Leon, S., & Iveniuk, J. (2020). Forced Out: Evictions, Race, and Poverty in Toronto. Wellesley Institute. [https:// www.wellesleyinstitute.com/wp-content/uploads/ 2020/08/Forced-Out-Evictions-Race-and-Poverty-in-Toronto-.pdf](https://www.wellesleyinstitute.com/wp-content/uploads/2020/08/Forced-Out-Evictions-Race-and-Poverty-in-Toronto-.pdf) 28
- x Blomley, N., Perez, N., & Yan, A. (2018). Evictions in the private rental housing market in Metro Vancouver – preliminary findings. Simon Fraser University. Retrieved April 4, 2023 from [http://www.sfu.ca/content/dam/sfu/people/blomley/documents/ evictions%20report%202018.pdf](http://www.sfu.ca/content/dam/sfu/people/blomley/documents/evictions%20report%202018.pdf)
- xi Desmond, M. (2012). Eviction and the Reproduction of Urban Poverty. *American Journal of Sociology*, 118(1). <https://doi.org/10.1086/666082>

- xii Preston, G., & Reina, V. J. (2021). Sheltered From Eviction? A Framework for Understanding the Relationship Between Subsidized Housing Programs and Eviction. *Housing Policy Debate*, 31(3-5), 785-817.
<https://doi.org/10.1080/10511482.2021.1879202>
- xiii Collins, D., de Vos, E., Evans, J., Severson Mason, M., Anderson Baron, J., Cruickshank, V., & McDowell, K. (2022). "When We Do Evict Them, It's a Last Resort": Eviction Prevention in Social and Affordable Housing. *Housing Policy Debate*, 32(3), 473-490.
<https://doi.org/10.1080/10511482.2021.1900890>
- xiv Xuereb, S., Craig, A., & Jones, C. (2021). Understanding Evictions in Canada through the Canadian Housing Survey. Housing Research Collaborative.
<https://housingresearch.ubc.ca/research/understanding-evictionscanada>
- xv Canadian Real Estate Association. (2023). National price map. Retrieved April 5, 2023 from <https://www.crea.ca/housing-marketstats/canadian-housing-market-stats/national-price-map/>
- xvi Rentals.ca. (2023). March 2023 rent report. Retrieved April 5, 2023 from <https://rentals.ca/national-rent-report>
- xvii CMHC. (2020). COVID-19: eviction bans and suspensions to support renters. Retrieved March 10, 2023 from <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/consumers/renting-a-home/covid-19-eviction-bans-and-suspensions-to-support-renters>
- xviii Mastroianni, J. (2021, March 8). Tenants face "wave of evictions" as stay-at-home order lifts in Toronto. <https://nowtoronto.com/news/tenants-face-wave-of-evictions-as-stay-at-home-order-lifts-in-toronto/#:~:text=The%20freeze%20on%20evictions%20was%20coded%20COVID%2D19%20response%20framewor> 29 k
- xix La Grassa, J. (2022, November, 18). Tenant wants justice for being evicted during COVID-19 but says hearing delays are wearing her thin. CBC News.
<https://www.cbc.ca/news/canada/windsor/landlord-tenantboard-covid-19-eviction-1.6649196>
- xx August, M. (2022). The Financialization of Multi-Family Rental Housing in Canada: A Report for the Office of the Federal Housing Advocate. The Office of the Federal Housing Advocate. <https://www.rondpointdelitinerance.ca/sites/default/files/attachments/august-financialization-rental-housing-ofhaen.pdf>
- xxi Claveau, J. (2020, October 2). The Canadian Housing Survey, 2018: Core housing need of renter households living in social and affordable housing. Statistics Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75f0002m/75f0002m2020003-eng.htm>



**Balanced
Supply
of Housing**

Academic / Community Partnership

xxii Belanger, Y. D., Awosoga, O., & Head, G. W. (2013). Homelessness, Urban Aboriginal People, and the Need for a National Enumeration. *Aboriginal policy studies*, 2(2), 4-33. <https://journals.library.ualberta.ca/aps/index.php/aps/article/view/19006/pdf>