

Rapport de 2020 sur le portefeuille du supplément au loyer



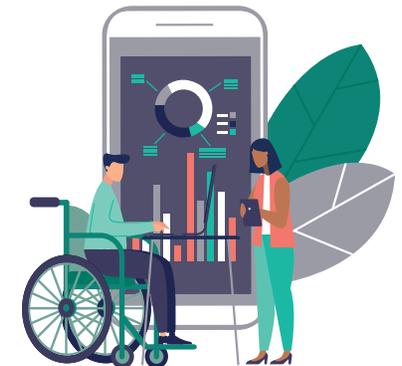
L'AGENCE
DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION

THE AGENCY
FOR CO-OPERATIVE
HOUSING



Table des matières

Introduction	3
Répartition géographique	3
Répartition du programme	5
Bénéficiaires de supplément au loyer	7
Répartition des suppléments au loyer	7
Bénéficiaires de supplément au loyer	10
Analyse des situations de sous-peuplement	12
Analyse supplémentaire	13
Revenu du ménage	13
Annexe A	15
Ensemble de données de 2020	15
Détails sur la répartition géographique de l'Ontario	15



Introduction

L'Agence des coopératives d'habitation a élaboré le Rapport sur le portefeuille du supplément au loyer pour trois raisons :

- Rassembler des renseignements importants sur les coopératives clientes prenant part au programme de supplément au loyer de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL);
- Analyser les dépenses des clients en matière de supplément au loyer;
- Déterminer les types de ménages qui reçoivent un supplément au loyer.

L'ensemble de données sur lequel repose la présente étude porte sur 128 coopératives d'habitation ayant conclu une entente fédérale de supplément au loyer. L'étude les désigne comme les coopératives ayant souscrit au programme de supplément au loyer. Sauf indication contraire, les statistiques qui y sont présentées ont été tirées du plus récent exercice pour lequel l'Agence a reçu un rapport de ses clients. Ces données sont parfois ventilées par mois-logement, dont le nombre s'élève à 38 731. Chaque mois-logement représente un logement d'une coopérative d'habitation pour un mois de l'année.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur l'ensemble de données, veuillez consulter [l'annexe A](#).

Répartition géographique

Bien que des coopératives d'habitation de l'Alberta et de la Colombie-Britannique reçoivent également des suppléments au loyer, le programme est régi par les provinces. La présente étude traite uniquement des coopératives ayant souscrit au programme de supplément au loyer en Ontario et à l'Île-du-Prince-Édouard, où l'Agence régit le programme de supplément au loyer pour le compte de la SCHL.

Un mois-logement correspond à un logement d'une coopérative d'habitation pour un mois de l'année.

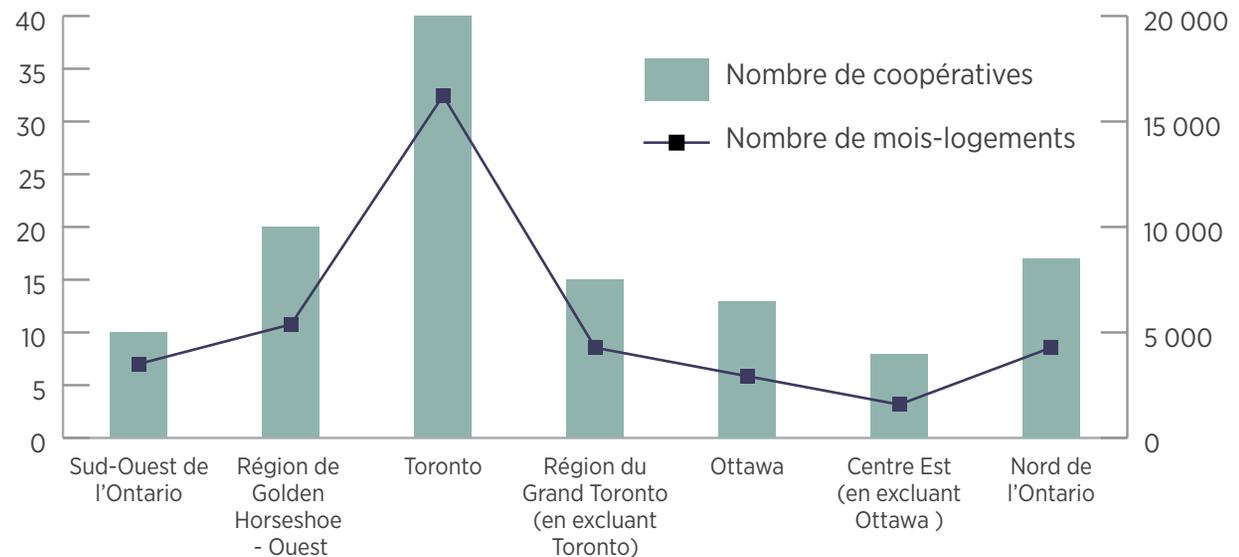
Coopératives recevant une aide de supplément au loyer, par province

	Ontario	Île-du-Prince-Édouard	Total
Nombre de coopératives	123	5	128
Pourcentage du portefeuille de supplément au loyer	96 %	4 %	100 %
Nombre de mois-logements*	38 184	547	38 731
Pourcentage de mois-logements dans le portefeuille de supplément au loyer	99 %	1 %	100 %

* Chaque mois-logement représente un logement d'une coopérative d'habitation pour un mois de l'année.

Ce graphique présente une ventilation régionale de la répartition des coopératives ayant souscrit au programme de supplément au loyer en Ontario. Veuillez consulter [l'annexe A](#) pour obtenir la liste des villes comprises dans chaque région.

Coopératives ayant souscrit au programme de supplément au loyer de l'Ontario



Répartition du programme

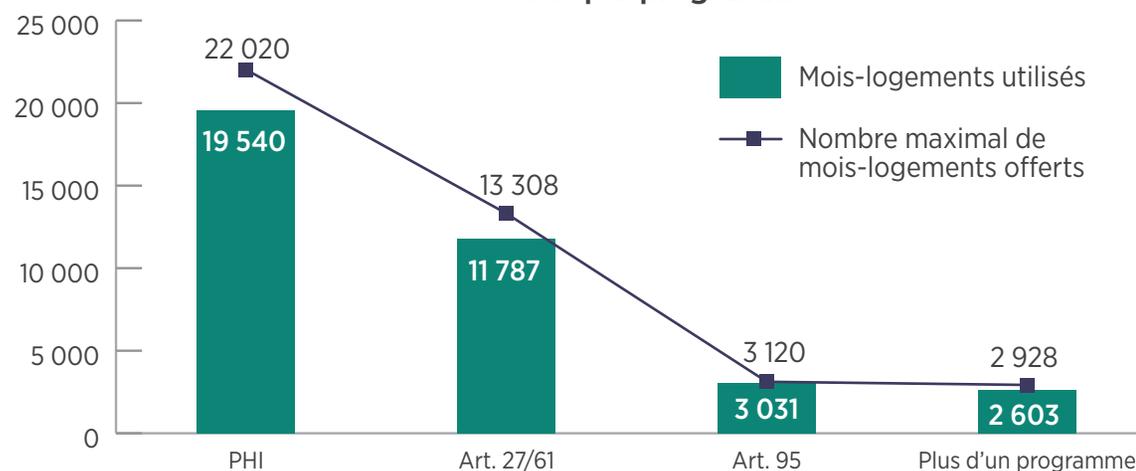
Le tableau indique que la répartition des coopératives ayant souscrit au programme de supplément au loyer dans le cadre de grands programmes de développement reflète en grande partie la répartition des programmes eux-mêmes au sein du portefeuille complet de l'Agence, à une exception près : le faible pourcentage de coopératives de l'article 95 ayant souscrit au programme de supplément au loyer.

La plupart des coopératives qui reçoivent ce type d'aide font partie du Programme de prêt hypothécaire indexé (PHI) (officiellement, le Programme fédéral des coopératives d'habitation), suivies par celles qui font partie du Programme de l'article 27/61, puis par un faible nombre de clients ayant souscrit au Programme de l'article 95. Enfin, quelques coopératives ayant souscrit au programme de supplément au loyer ont été financées dans le cadre de plus d'un programme.

Coopératives recevant une aide de supplément au loyer et nombre de mois-logements par programme

	PHI	Art. 27/61	Art. 95	Plus d'un programme	Total
Nombre de coopératives	63	34	21	10	128
Pourcentage du portefeuille de supplément au loyer	49 %	27 %	16 %	8 %	100 %
Nombre de mois-logements	20 360	11 787	3 981	2 603	38 731
Pourcentage du nombre total de mois-logements	53 %	30 %	10 %	7 %	100 %

Nombre total de mois-logements utilisés et nombre maximal offert par programme



Fait intéressant, tel qu'il est indiqué dans le graphique, aucun client du portefeuille de supplément au loyer n'a utilisé tous les mois-logements qui étaient à sa disposition dans le cadre du programme,¹ ce qui peut survenir lorsque des ménages dont la situation économique s'améliore n'ont plus besoin d'aide, mais qu'ils demeurent dans la communauté des coopératives. D'autre part, comme le tableau l'indique, comparativement aux chiffres de l'année de référence (2018), nous avons constaté un léger recul dans le partage du nombre maximal de mois-logements utilisés en 2020 dans l'ensemble des programmes.

Pourcentage du montant maximal de supplément au loyer utilisé

	PHI	Art. 27/61	Art. 95	Plus d'un programme	Moyenne du portefeuille
2020	88 %	83 %	86 %	86 %	86 %
2018 (année de référence)	90 %	85 %	89 %	90 %	89 %

¹ Cinq (5) coopératives ont été exclues du graphique et du tableau, faute de données disponibles.

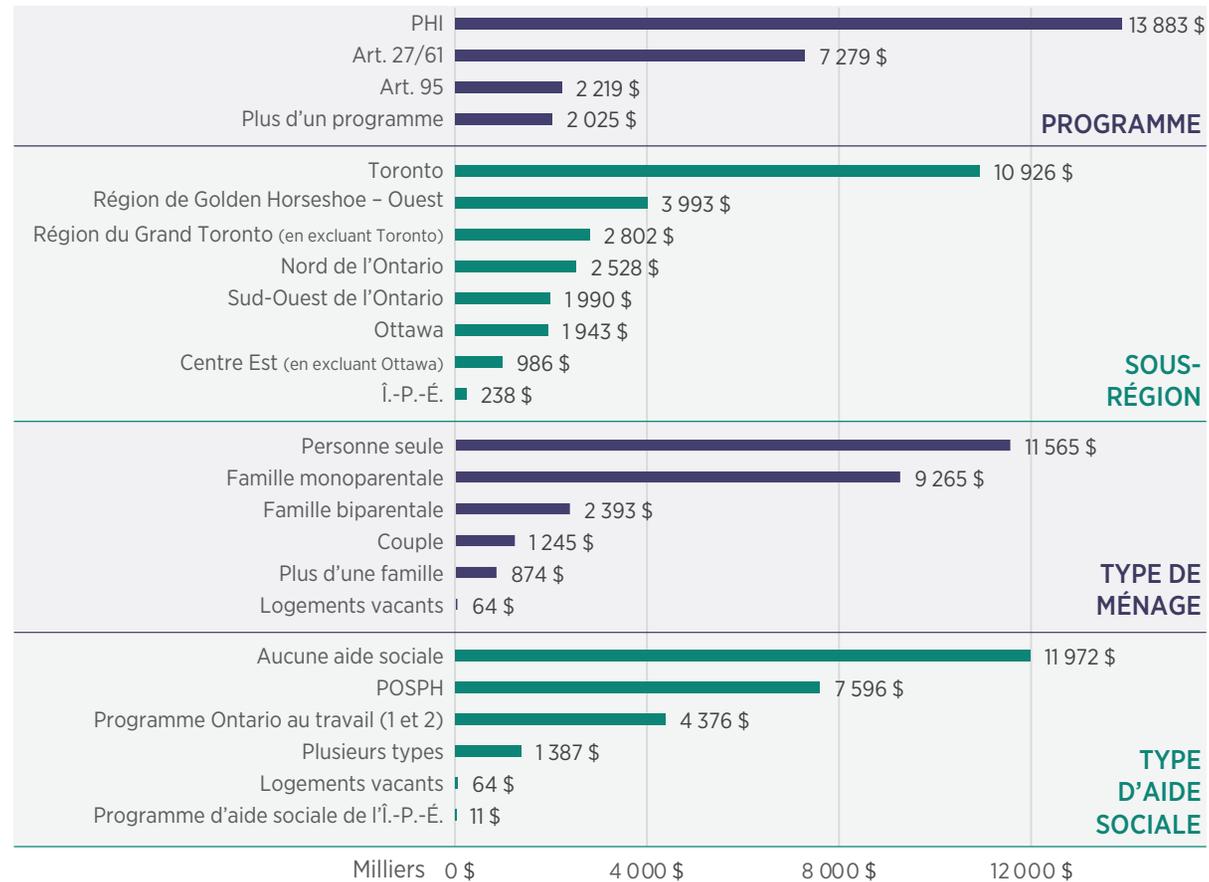
Bénéficiaires de supplément au loyer

Répartition des suppléments au loyer

Les coopératives ayant souscrit au programme de supplément au loyer ont alloué au total 25 406 000 \$. Le graphique suivant présente la répartition des suppléments au loyer par programme, sous-région, type de famille et prestation d'aide sociale. Les mois-logements vacants, présentés sous les rangées intitulées « Type de ménage » et « Type d'aide sociale », représentent les logements qui étaient auparavant occupés par des ménages bénéficiaires de supplément au loyer et qui ont été vacants pendant une période d'une durée minimale de deux semaines à un maximum de deux mois, et pour lesquels la SCHL continue de payer le supplément au loyer en raison d'un déménagement sans préavis. Comme les familles à revenu unique sont désavantagées sur le marché de l'habitation, il n'est pas surprenant de constater que les ménages composés d'un seul adulte (les ménages monoparentaux et les ménages d'une personne) représentent 82 % des logements pour lesquels un supplément au loyer est alloué.



Répartition des suppléments en loyer (milliers de dollars)

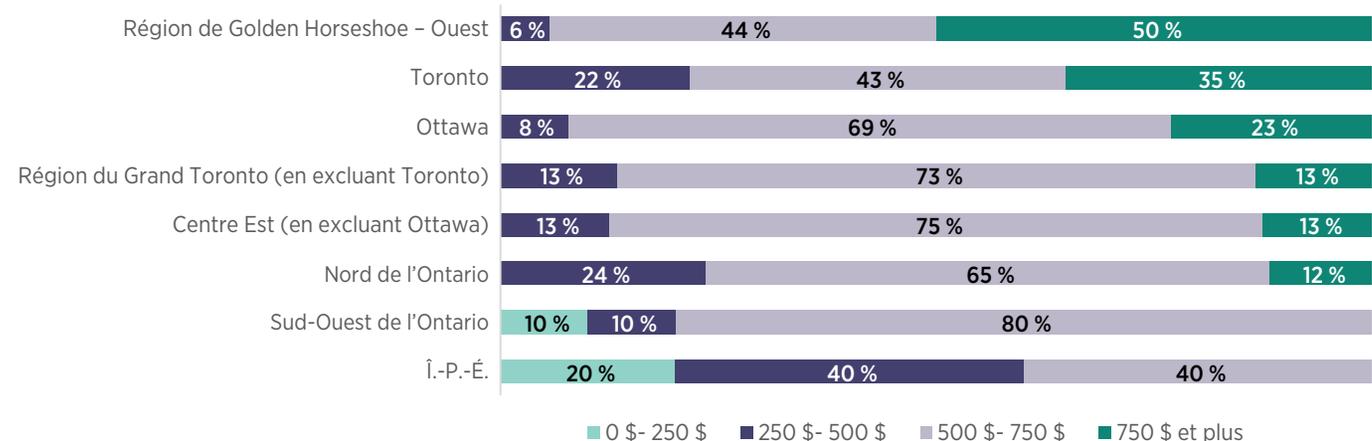


Les ménages composés d'un adulte (les ménages monoparentaux et les ménages d'une personne) représentent 82 % des logements qui reçoivent un supplément au loyer.

Le graphique suivant indique le pourcentage de suppléments au loyer répartis par mois-logement en fonction du montant de l'aide accordée, ainsi que la répartition des suppléments au loyer par plage et province/sous-région.² Nous avons constaté que le montant maximal de supplément au loyer accordé s'élevait en moyenne à 1 081 \$ (contre 1 108 \$ en 2018), alors que le montant minimal s'élevait en moyenne à 173 \$ (contre 205 \$ en 2018). Le montant médian de supplément au loyer (la moitié des montants étaient supérieurs et l'autre moitié étaient inférieurs) s'élevait à 629 \$ (contre 651 \$ en 2018).

La région de Golden Horseshoe – Ouest affichait le pourcentage régional le plus élevé de coopératives offrant une aide de supplément au loyer moyen d'au moins 750 \$ (9 coopératives), suivie de Toronto (13 coopératives). Ces régions où les besoins étaient les plus importants sont demeurées les mêmes depuis 2018 (l'année de référence), alors que 12 (60 %) et 13 (33 %) des coopératives, respectivement, allouaient la plus grande part des suppléments au loyer au plus haut niveau.

Moyenne des suppléments au loyer fournis par les coopératives

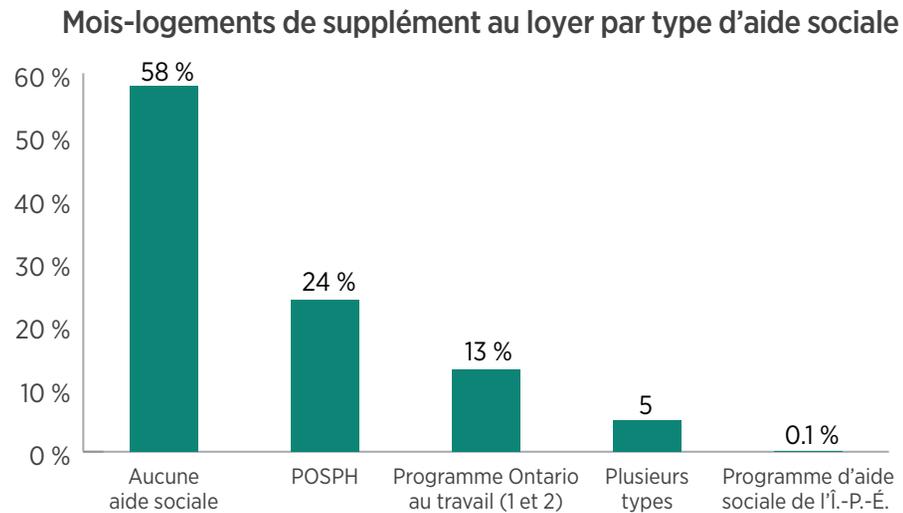


La région Golden Horseshoe – Ouest, suivie de Toronto, affichait le pourcentage le plus élevé des coopératives offrant en moyenne un supplément au loyer d'au moins 750 \$.

² Cinq (5) coopératives ont été exclues du graphique et de la discussion, faute de données disponibles.

Bénéficiaires de supplément au loyer

Ce graphique présente les mois-logements des suppléments au loyer par type d'aide sociale provinciale, en excluant les logements vacants, démontrant ainsi que la majorité d'entre eux étaient remis à des ménages qui n'étaient pas bénéficiaires d'aide sociale.



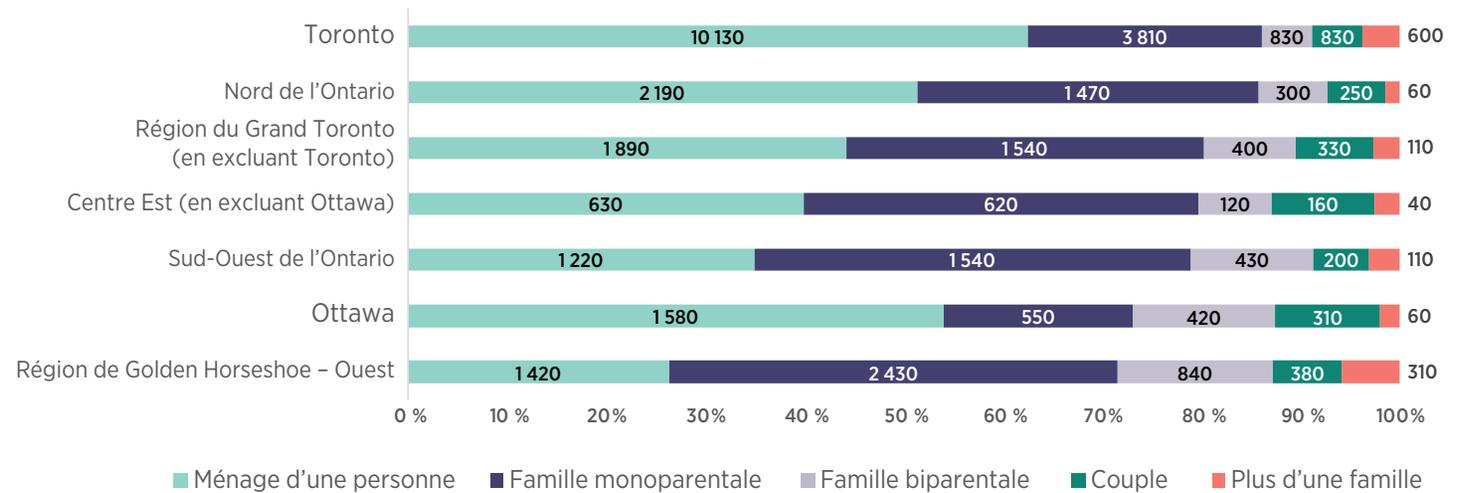
La répartition de suppléments au loyer par type de ménage est semblable en Ontario et à l'Île-du-Prince-Édouard, en excluant encore une fois les logements vacants. La plupart des bénéficiaires sont des ménages d'une personne, suivis des familles monoparentales, ce qui illustre encore une fois les défis en matière de logement auxquels sont confrontés les ménages à revenu unique.

Mois-logements de suppléments au loyer alloués par type de ménage et par province

	Ménage d'une personne	Famille monoparentale	Famille biparentale	Couple	Plus d'une famille	Total
Ontario	19 050	11 963	3 331	2 451	1 297	38 092
	50 %	32 %	9 %	6 %	3 %	100 %
Île-du-Prince-Édouard	324	199	12	12	0	547
	60 %	36 %	2 %	2 %	0 %	100 %

Si l'on s'attarde à la situation de l'Ontario, nous constatons que les ménages d'une personne forment la majorité des bénéficiaires de supplément au loyer à Toronto et à Ottawa. Les montants qui figurent au tableau ont été arrondis à 10 unités près et sont disposés par ordre décroissant des ménages d'une personne et des ménages monoparentaux combinés. Comme ce fut le cas précédemment, les logements vacants ont été exclus.

**Mois-logements de suppléments au loyer en Ontario
par type de ménage et sous-région**



Analyse des situations de sous-peuplement

Un ménage est considéré comme un ménage en situation de sous-peuplement lorsque celui-ci comporte plus de chambres que ce qui est autorisé en vertu du programme. Les coopératives établissent souvent leurs suppléments pour sous-peuplement en calculant la différence entre le supplément accordé au logement occupé et le supplément accordé pour un logement de la taille jugée appropriée pour le ménage.

L'Agence a accès à des données limitées relativement aux situations de sous-peuplement, lesquelles sont mises en évidence par la présence d'un supplément pour sous-peuplement. En dépit des conseils formulés par l'Agence, tous les clients n'ont pas mis en place une politique sur le sous-peuplement. C'est pourquoi les résidents en situation de sous-peuplement qui ne paient pas des frais de sous-peuplement ne seront peut-être pas pris en compte dans les données. Le graphique présente les montants moyens des suppléments pour sous-peuplement par taille de logement, d'après les données disponibles.³

Supplément moyen pour sous-peuplement par taille de logement

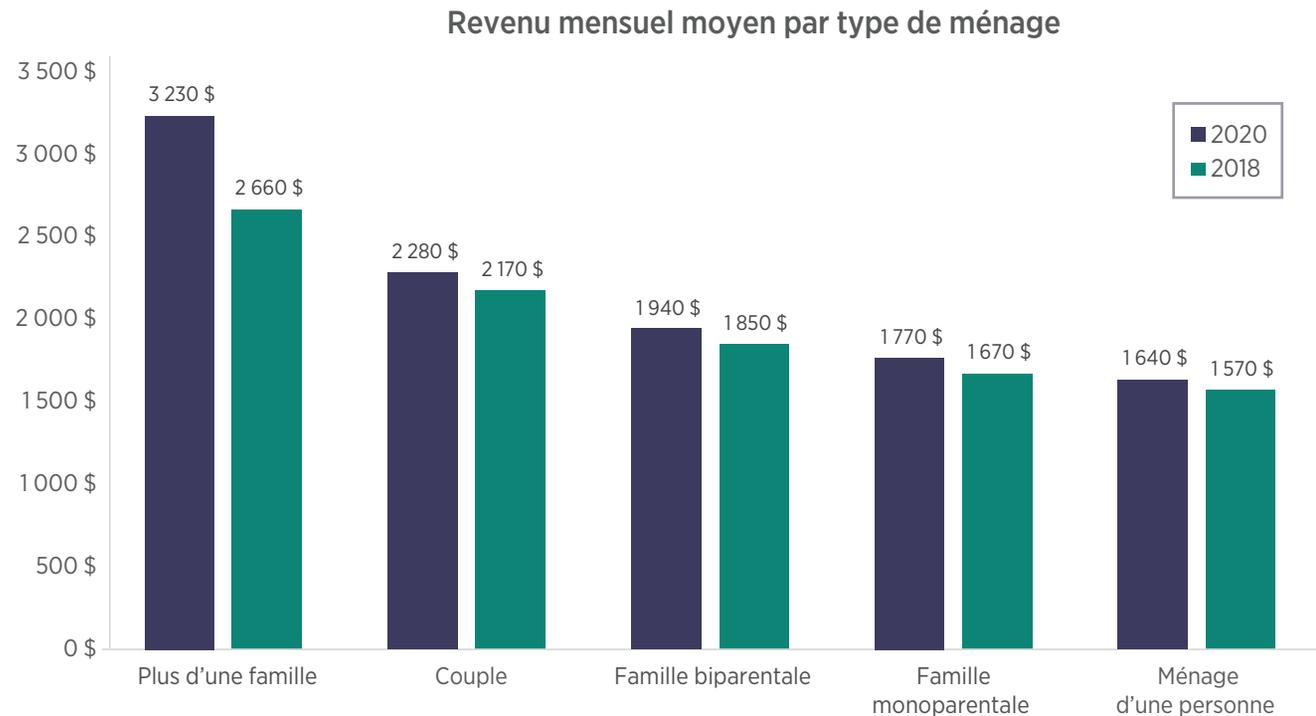


³ Les données aberrantes ont été exclues.

Analyse supplémentaire

Revenu du ménage

Le graphique compare les revenus moyens des ménages de toutes les sources, selon le type de ménage, pour l'exercice en cours et l'année de référence (2018), à l'exception des bénéficiaires de l'aide sociale. Les montants ont été arrondis à 10 \$ près.



Le tableau présente le revenu total du ménage et la taille du logement des bénéficiaires de supplément au loyer. Il s'agit d'un instantané des revenus de chaque ménage pris au douzième mois de l'exercice financier. Veuillez prendre note que le revenu d'un ménage pourrait varier au cours d'un exercice. Les bénéficiaires de l'aide sociale ont été exclus.

Nombre total de mois-logements par revenu de ménage et taille de logement

Revenu mensuel		Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres et plus	Total
Ontario	De 0 \$ à 500 \$	3	21	44	66	134
	De 501 \$ à 1 500 \$	7	120	171	142	440
	1 501 \$ et plus	17	375	479	384	1,255
Île-du-Prince-Édouard	De 0 \$ à 500 \$	0	0	0	1	1
	De 501 \$ à 1 500 \$	0	2	3	3	8
	1 501 \$ et plus	0	8	13	13	34

En Ontario et à l'Île-du-Prince-Édouard, la plupart des ménages bénéficiaires qui ne reçoivent pas d'aide sociale se situent dans la tranche de revenus la plus élevée (1 501 \$ et plus), répartie entre les plus grandes tailles de logement.

Annexe A

Ensemble de données de 2020

Les données qui figurent dans le présent rapport ont été tirées de demandes de supplément au loyer qui ont été reçues et validées par l'Agence au plus tard le 28 février 2021 pour les exercices financiers se terminant entre août 2019 et juillet 2020 (l'exercice au cours duquel l'étude a été menée).

Les ensembles de données pour les exercices antérieurs portent sur des périodes équivalentes. Les ensembles de données des années d'étude précédentes ont toutefois été modifiés de façon à y inclure les demandes tardives de l'ensemble des coopératives ayant souscrit au programme de supplément au loyer au cours de la période en question. Les données disponibles pour les analyses de tendances s'en trouvent ainsi augmentées. Nous avons considéré l'année 2018 et l'ensemble de données de 2018 comme étant l'année de référence.

Détails sur la répartition géographique de l'Ontario

Sud-Ouest de l'Ontario : Amherstburg, Chatham, Essex, London, Sarnia, St. Marys, St. Thomas, Strathroy, Tillsonburg, Windsor, Woodstock

Région de Golden Horseshoe – Ouest : Brantford, Burlington, Cambridge, Dundas, Guelph, Hamilton, Kitchener, Niagara Falls, St. Catharines, Stony Creek, Waterloo, Welland

Toronto : Downsview, Etobicoke, North York, Rexdale, Scarborough, Toronto, West Hill, Weston, York

Région du Grand Toronto (en excluant Toronto) : Ajax, Aurora, Brampton, Concord, Georgetown, Markham, Mississauga, Newmarket, Oakville, Oshawa, Richmond Hill, Thornhill, Whitby

Ottawa : Gloucester, Kanata, Nepean, Orléans, Ottawa, Vanier

Centre Est de l'Ontario (en excluant Ottawa) : Angus, Barrie, Belleville, Brockville, Collingwood, Jackson's Point, Keswick, Kingston, Midland, Orangeville, Orillia, Owen Sound, Peterborough, Rockland

Nord de l'Ontario : Chelmsford, North Bay, Sault Ste. Marie, Sudbury, Thunder Bay, Timmins

