

2024

Examen du portefeuille de soutien au loyer



L'AGENCE DES
COOPÉRATIVES D'HABITATION

THE AGENCY FOR
CO-OPERATIVE HOUSING

Table des matières

Introduction	3
Répartition géographique	4
Répartition des fonds de soutien au loyer	10
Revenu du ménage	17
Regard vers l'avenir	19
Annexe A	20
Ensemble de données de 2024	20
Détails sur la répartition géographique	21



Introduction

Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement de 2018, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a lancé le Programme fédéral de soutien au loyer (IFLC-2) à l'intention des fournisseurs de logements communautaires dont les accords d'exploitation administrés par le gouvernement fédéral étaient arrivés à échéance. Le programme, qui est entré en vigueur en septembre 2020 et qui se poursuivra jusqu'au 31 mars 2028, est administré par l'Agence des coopératives d'habitation en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et à l'Île-du-Prince-Édouard, au nom de la SCHL¹. Depuis sa création, plus de 450 coopératives administrées par l'Agence se sont jointes au programme, ce qui représente un taux de participation de près de 100 %. Vous trouverez de plus amples renseignements sur le programme sur le [site Web de la SCHL](#), ainsi que sur [celui de l'Agence](#).

L'Agence a élaboré l'examen du portefeuille de soutien au loyer suivant pour répondre aux trois objectifs ci-dessous :

- Recueillir des renseignements importants sur les coopératives clientes prenant part au Programme de soutien au loyer (IFLC-2) de la SCHL.
- Analyser les dépenses des clients en matière de soutien au loyer au fil du temps.
- En apprendre davantage sur les ménages qui bénéficient du soutien au loyer.



¹ La SCHL demeure chargée de l'administration du Programme de soutien au loyer au Québec.

L'ensemble des données sur lequel s'appuie cette étude comprend 376 coopératives d'habitation ayant conclu une entente fédérale de soutien au loyer, ce qui représente 70 % du portefeuille de l'Agence au 31 décembre 2024². Bien que l'Agence ait pris en charge l'administration du Programme de soutien au loyer en 2020, les analyses suivantes ont traité l'année 2022 et l'ensemble de données de 2022 comme l'année de référence. En effet, les premières coopératives à s'être jointes au programme ont rempli leur première déclaration annuelle de renseignements (DAR) complète dans le cadre du programme au cours de leur exercice financier 2022. Pour obtenir de plus amples renseignements sur l'ensemble de données, veuillez consulter [l'annexe A](#).

Répartition géographique

Depuis 2022, le portefeuille de soutien au loyer a connu une croissance de 36 % (2022 : 277 coopératives; 2024 : 376 coopératives). Compte tenu de la forte propension à participer au programme, qui se manifeste à l'expiration des accords d'exploitation, la répartition géographique du portefeuille de soutien au loyer reflète inévitablement celle du portefeuille complet de l'Agence (portefeuille complet – C.-B. : 40 %; Alb. : 9 %; Ont. : 49 %; Î.-P.-É. : 2 %).

Soutien au loyer par province

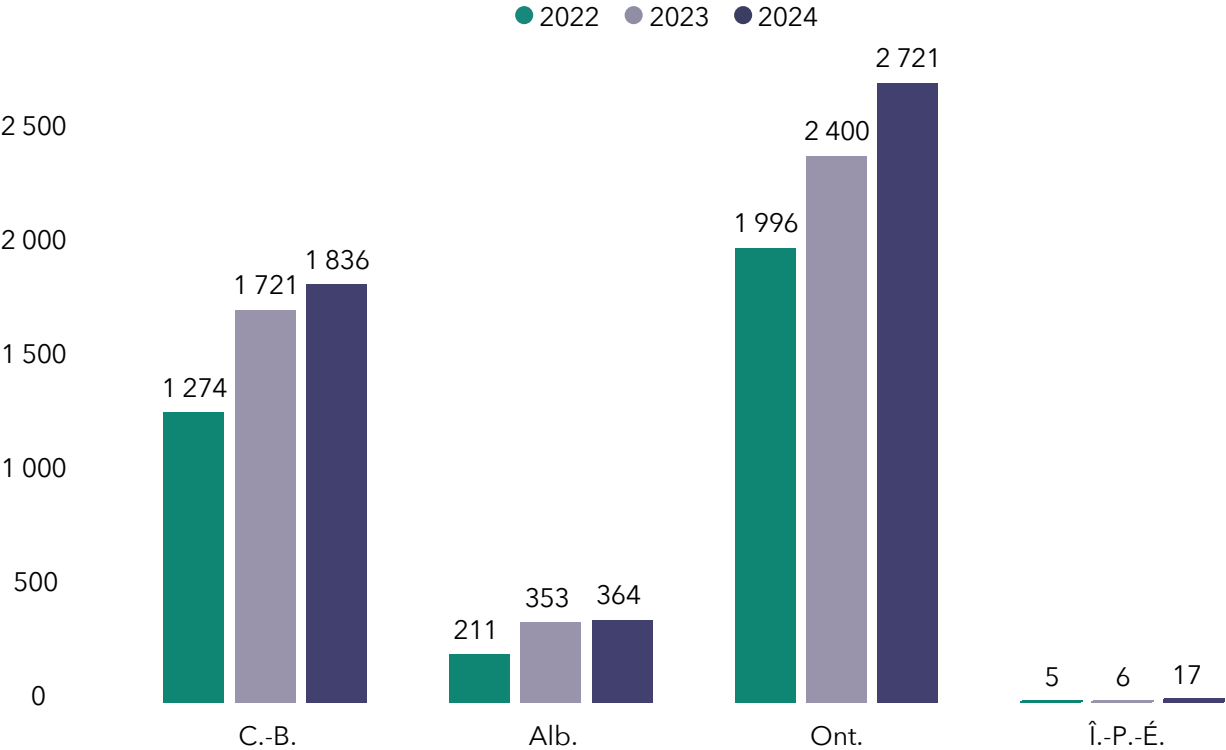
	C.-B.	Alb.	Ont.	Î.-P.-É.	Toutes
Nombre de coopératives	170	33	170	3	376
Proportion du portefeuille	45 %	9 %	45 %	1 %	100 %

² Voir l'[examen bisannuel du rendement du portefeuille de 2024](#) pour obtenir un aperçu complet du rendement du portefeuille complet de l'Agence au cours des 17 dernières années. Un examen complémentaire portant sur le portefeuille de suppléments au loyer de la SCHL sera publié à l'automne 2025.



En examinant le nombre de ménages individuels bénéficiant d'un soutien au loyer à un moment donné au cours de l'année, nous constatons une croissance dans toutes les provinces depuis 2022 (hausse en C.-B. : 44 %; Alb. : 72 %; Ont. : 36 %; Î.-P.-É. : 240 %). Ces chiffres continueront d'augmenter au fur et à mesure que les anciens programmes d'un nombre croissant de coopératives arriveront à échéance.

Ménages bénéficiant d'un soutien au loyer par province



La proportion de ménages bénéficiant d'un soutien au loyer au sein de chaque coopérative, qui s'élève en moyenne à 20 %, est demeurée constante dans l'ensemble des provinces et relativement stable au cours des trois dernières années.

Pourcentage moyen de logements subventionnés par coopérative

	C.-B.	Alb.	Ont.	Î.-P.-É.	Toutes
2022	19 %	18 %	20 %	19 %	20 %
2023	18 %	17 %	20 %	11 %	19 %
2024	19 %	21 %	21 %	23 %	20 %

Avant l'expiration des accords d'exploitation, le pourcentage moyen de logements subventionnés avoisinait les 25 %. Cependant, avant l'annonce d'un nouveau programme de soutien au loyer, alors que ces accords touchaient à leur fin, l'Agence a observé une réduction progressive de la proportion des ménages subventionnés. Étant donné que la plupart des coopératives bénéficiant actuellement d'un soutien au loyer ont été créées en vertu de l'article 95 de la Loi nationale sur l'habitation, nous prévoyons que ce pourcentage augmentera au fur et à mesure que s'ajouteront, au cours des prochaines années, les coopératives participant au programme de l'article 61 et au Programme fédéral de coopérative d'habitation (prêt hypothécaire indexé/PHI). Bien que les coopératives ayant conclu des accords en vertu de l'article 95 aident généralement entre 15 et 25 % de leurs membres, les coopératives qui participent au programme de l'article 61 et qui sont financées par un PHI en Ontario, ayant recours au programme de supplément au loyer de la SCHL, représentent en moyenne près de 40 % des ménages subventionnés.



Le recours au Programme de soutien au loyer est relativement uniforme dans l'ensemble des provinces. Cependant, comme le montre le tableau ci-dessous, les coopératives n'utilisent pas pleinement la totalité du soutien au loyer qui leur est offert dans le cadre du programme. D'un point de vue spéculatif, cette sous-utilisation pourrait avoir plusieurs causes. Une possibilité serait que les coopératives choisissent de réduire le nombre de ménages subventionnés vers la fin de leurs accords d'exploitation initiaux, tel qu'évoqué précédemment, ainsi que la courte durée de vie restante du Programme de soutien au loyer, qui doit prendre fin en 2028.

Taux d'utilisation du soutien au loyer

	C.-B.	Alb.	Ont.	Î.-P.-É.	Toutes
Pourcentage des fonds de soutien au loyer utilisés	83 %	83 %	83 %	83 %	83 %
Pourcentage des mois-logements utilisés	83 %	88 %	85 %	56 %	84 %



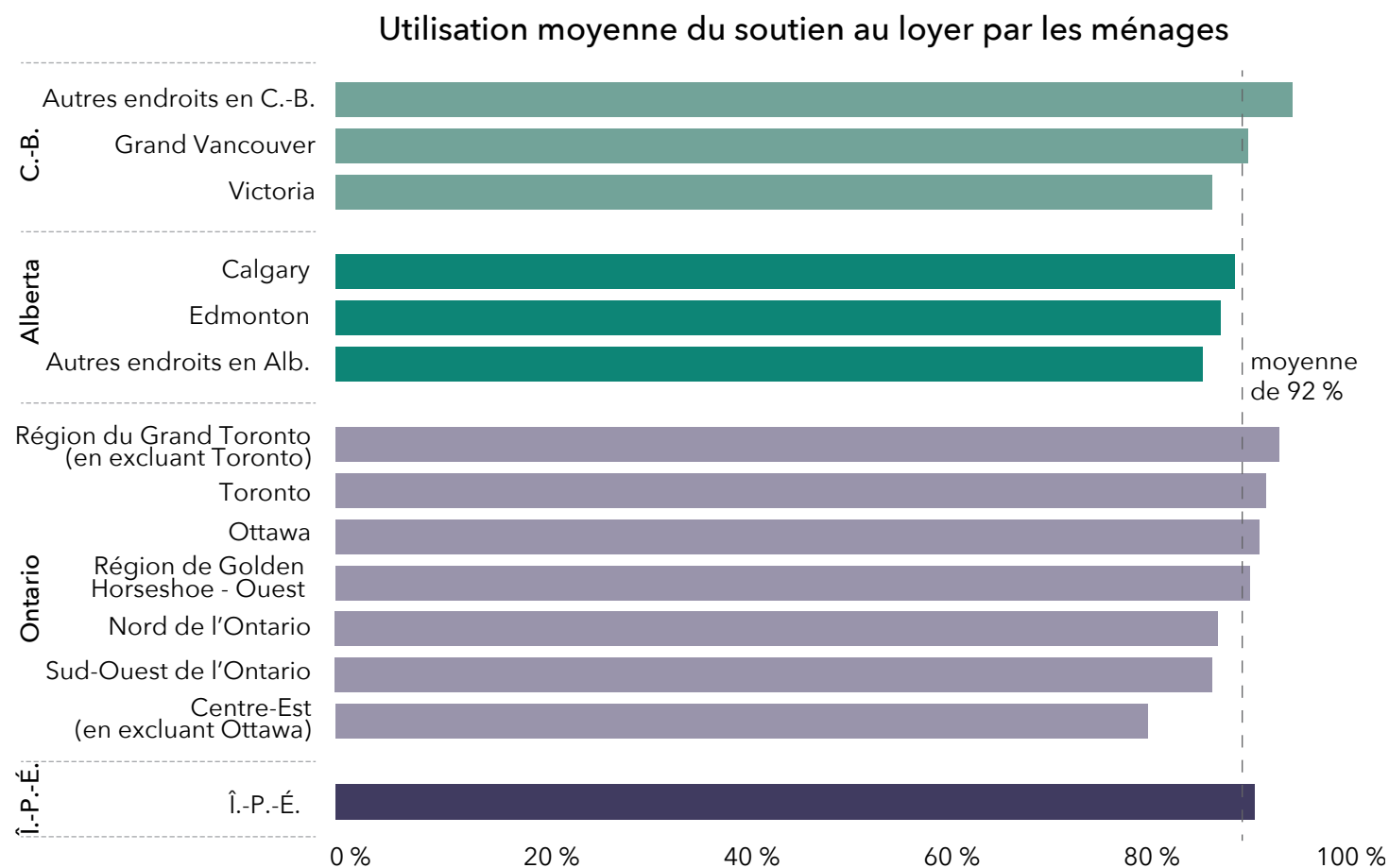
Un autre facteur pouvant expliquer les fluctuations des taux d'utilisation est la configuration du programme. Elle permet une certaine souplesse tant dans l'affectation des fonds que dans l'attribution des logements subventionnés. La réglementation du programme autorise les coopératives à fixer le niveau de soutien entre 25 et 30 % du revenu du ménage. En 2024, la plupart des coopératives ont fixé leur niveau de soutien à 30 %. De plus, bien que l'accord relatif au programme de l'IFLC-2 précise un montant de soutien et un nombre minimal de logements, les coopératives sont autorisées à étendre leur soutien à un nombre de logements supérieur au nombre minimal si leurs coûts globaux restent inférieurs au montant total auquel elles ont droit³. La seule exception à cette règle est si la coopérative dépense plus que le montant auquel elle a droit pour soutenir le nombre minimal de logements à un taux de 30 %. Dans ce cas, la SCHL prendra en charge la différence. Cette souplesse du programme peut entraîner des fluctuations du nombre de ménages bénéficiant d'un soutien tout en restant à l'intérieur des limites de financement.

Des fluctuations peuvent également se produire en raison des ménages qui restent dans la communauté de la coopérative après que leur situation économique se soit améliorée au point qu'ils ne sont plus admissibles au soutien. Étant donné qu'ils restent dans leur logement, aucune place n'est libérée pour un nouveau ménage ayant besoin de soutien.

³ Si une coopérative dépasse le montant auquel elle a droit en soutenant un nombre de logements supérieur au nombre minimal, elle devra couvrir la différence par des subventions internes.



Le graphique ci-dessous illustre, par sous-région, le pourcentage moyen de l'année (une période de 12 mois) pendant lequel les ménages vivant dans des coopératives ont reçu un soutien. Pour obtenir de plus amples détails sur la composition des sous-régions, veuillez consulter [l'annexe A](#).

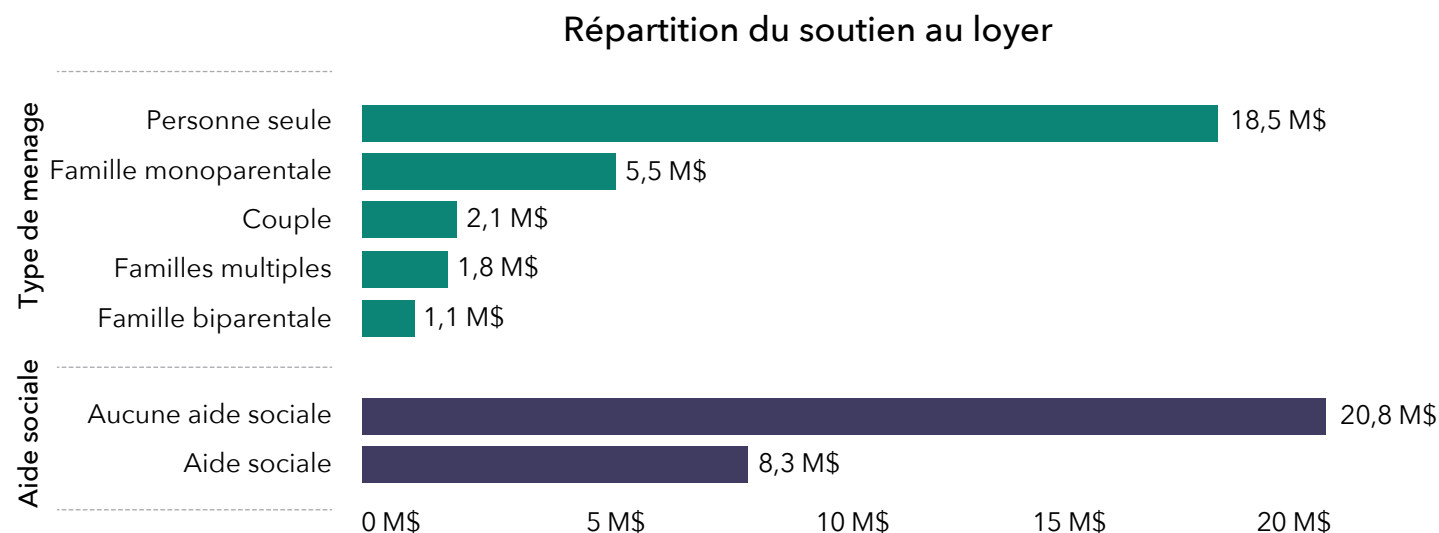


Au niveau du portefeuille, la moyenne pour 2024 était de 92 % (2022 : 91 %), ce qui suggère que la plupart des ménages reçoivent un soutien pendant toute une année alors qu'un petit nombre d'entre eux ont des revenus fluctuants et sont admissibles à recevoir un soutien pour de plus courtes périodes.



Répartition des fonds de soutien au loyer

En 2024, environ 29,1 millions de dollars ont été alloués au portefeuille de soutien au loyer de l'Agence (2022 : 18,5 millions de dollars; 2023 : 23,4 millions de dollars). Sans surprise, lorsqu'on examine les types de ménages, la majeure partie du soutien au loyer (83 %) est accordée aux ménages composés d'une seule personne et aux familles monoparentales comptant en moyenne 1,7 personne à charge, car les ménages à revenu unique sont les plus défavorisés sur le marché de l'habitation actuel. Le coût élevé du logement, en particulier dans les grands centres urbains, rend l'accès à un logement convenable particulièrement difficile pour ces ménages.



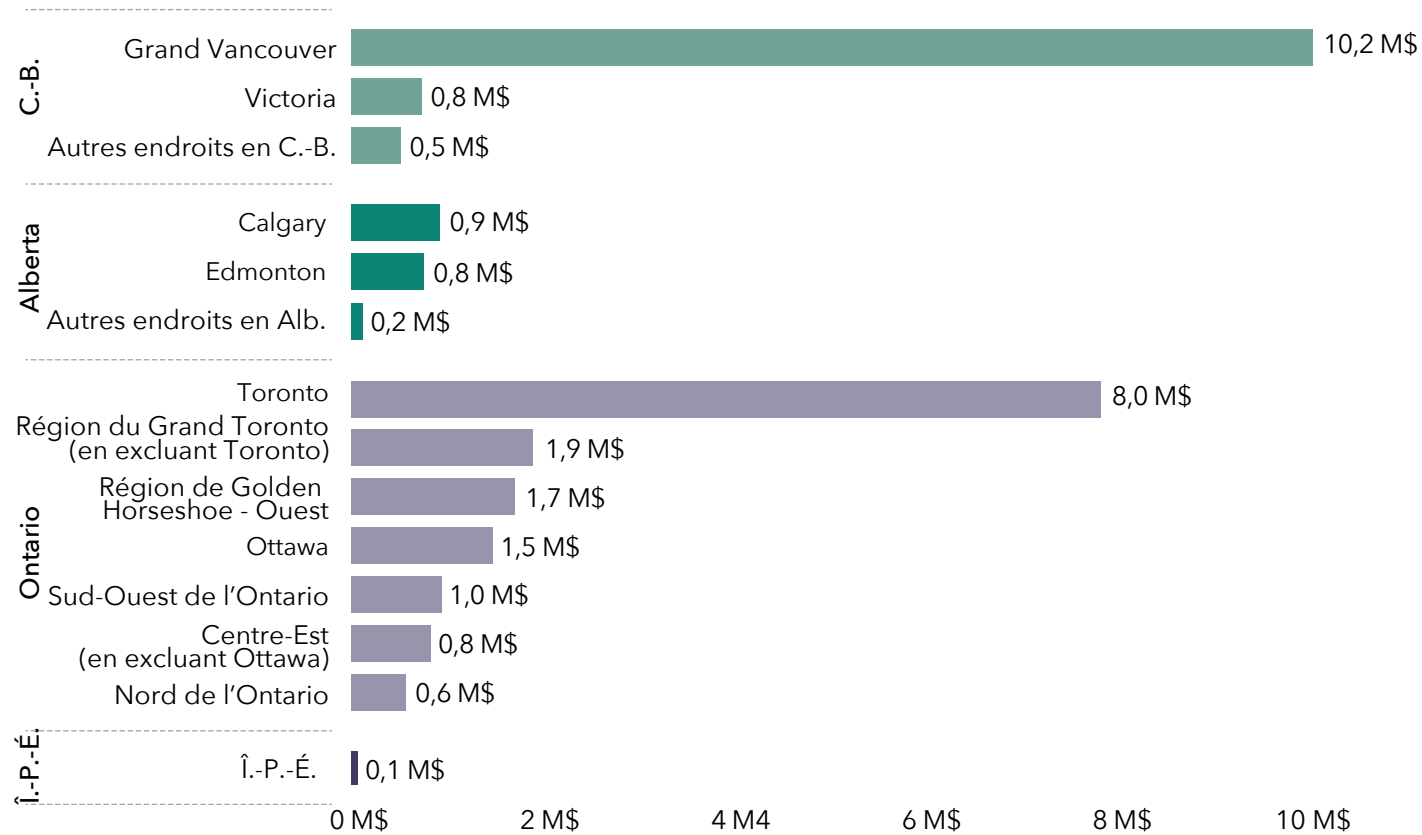
L'Agence recueille peu de données démographiques sur les ménages bénéficiant d'un soutien au loyer, mais elle enregistre les ménages subventionnés touchant de l'aide sociale, ce qui a une incidence sur le calcul du soutien. Si la majeure partie du soutien au loyer a été versée à des ménages ne recevant pas d'aide sociale (20,8 millions de dollars), en 2024, 8,3 millions de dollars ont été alloués aux quelque 25 % des ménages qui ont déclaré avoir reçu une aide sociale au cours de cette année. Parmi ces ménages, 39 % ont reçu un soutien du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) en Ontario et 20 % du programme Ontario au travail, le programme d'aide sociale du gouvernement de l'Ontario. Bien que nous puissions identifier les ménages de la Colombie-Britannique et de l'Alberta qui touchent de l'aide sociale, nous ne disposons d'aucune information sur les types de programmes.

En examinant la répartition régionale des fonds consacrés au soutien au loyer, on constate qu'une proportion importante (2024 : 63 %; 2022 : 60 %) de ces fonds soutient des ménages de grandes zones urbaines, telles que le Grand Vancouver et Toronto. Le soutien au loyer renforce la stabilité du logement pour les populations vulnérables, ce qui permet aux résidents de demeurer dans leur collectivité, comme le montre clairement la stabilité relative de l'utilisation du soutien au loyer dans ces régions (voir Utilisation moyenne du soutien au loyer par les ménages). Dans la région métropolitaine de Vancouver, le ménage moyen a reçu un soutien pendant 92 % de l'année, tandis qu'à Toronto, ce chiffre s'élevait à 94 % de l'année. Étant donné que ces deux régions affichent les rapports loyer-revenu les plus élevés du pays, il n'est pas surprenant que les ménages membres de coopératives dans ces régions bénéficient grandement du Programme de soutien au loyer⁴.

4 SCHL. [Mise à jour sur le marché locatif de mi-année 2025](#). 8 juillet 2025



Répartition du soutien au loyer par sous-région



Lorsqu'on analyse les données au niveau des ménages, on constate que le soutien au loyer mensuel moyen le plus élevé versé en 2024 s'élevait à 1 158 \$ (contre 873 \$ en 2022) et le plus faible à 105 \$ (contre 115 \$ en 2022). La médiane du soutien au loyer mensuel moyen perçu par les ménages subventionnés (la moitié des ménages bénéficiant de ce soutien percevaient un soutien plus élevé et l'autre moitié un soutien plus faible) était de 515 \$ en 2024 (contre 480 \$ en 2022). Le tableau suivant présente les loyers moyens payés par les ménages subventionnés, par taille de logement et par province. Étant donné que l'ensemble de données de l'Île-du-Prince-Édouard est très restreint (trois coopératives), les loyers subventionnés moyens ont tendance à fluctuer considérablement.

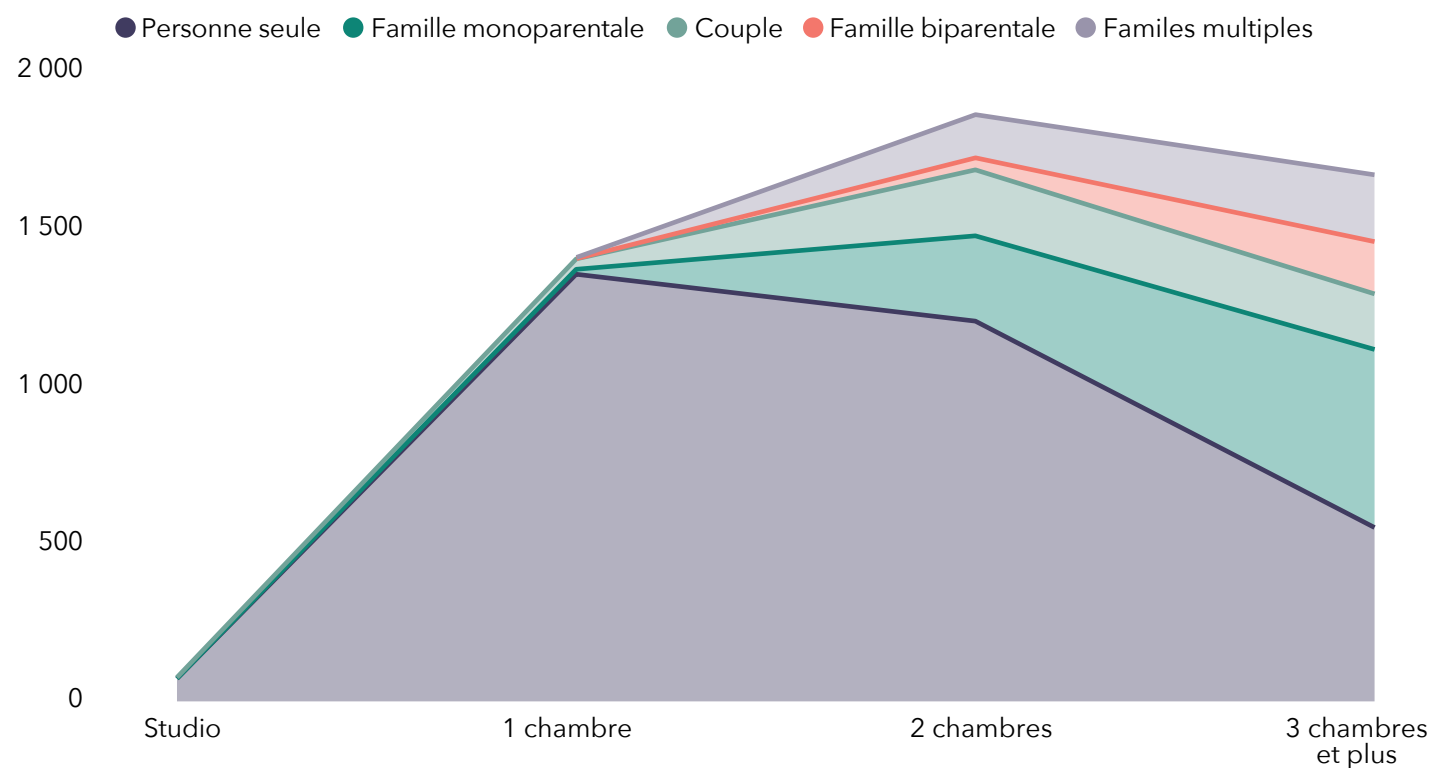
Loyers subventionnés moyens par taille de logement et par province

	C.-B.	Alb.	Ont.	Î.-P.-É.	Toutes
Studio	453 \$	S.O.	496 \$	S.O.	467 \$
1 chambre	516 \$	499 \$	527 \$	617 \$	522 \$
2 chambre	585 \$	554 \$	562 \$	384 \$	570 \$
3 chambre et plus	664 \$	592 \$	578 \$	602 \$	599 \$

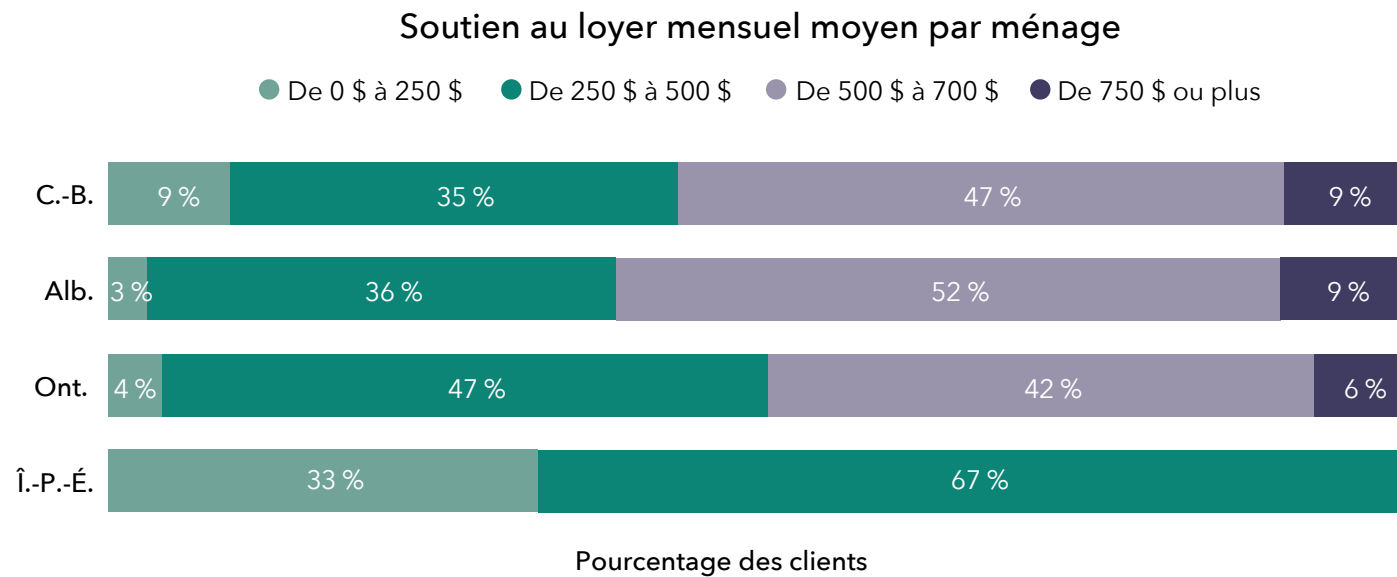


La plupart des ménages ayant demandé un soutien au loyer en 2024 occupaient des logements de deux chambres (1 860 ménages), suivis par ceux occupant des logements de trois chambres ou plus, puis par ceux occupant des logements d'une chambre (3 chambres ou plus : 1 669 ménages; 1 chambre : 1 407 ménages). Les principaux bénéficiaires du soutien au loyer, à savoir les personnes seules et les familles monoparentales, résident généralement dans des logements d'une à deux chambres et de deux à trois chambres, respectivement, ce qui explique cette répartition.

Type de ménage selon la taille du ménage

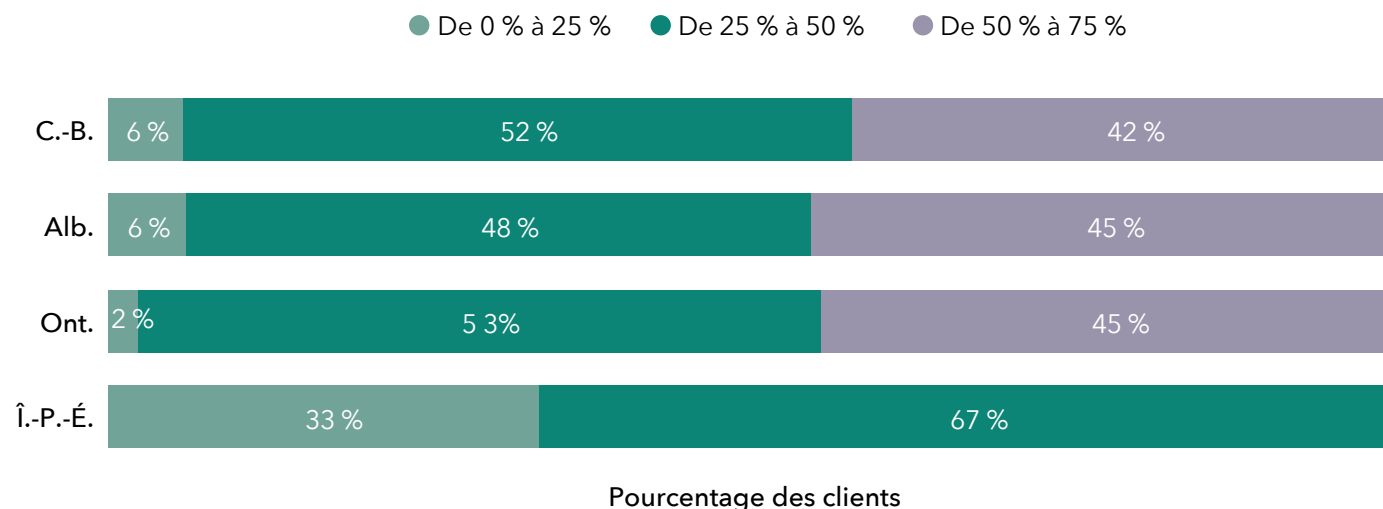


La Colombie-Britannique et l'Alberta comptaient la plus forte proportion de coopératives offrant des subventions plus importantes, d'un montant moyen de 750 \$ ou plus (C.-B. : 15 coopératives; Alb. : 3 coopératives), suivies par l'Ontario (11 coopératives). Cette situation s'explique probablement par le fait que la plupart des ménages de la Colombie-Britannique se trouvent dans la région métropolitaine de Vancouver, où les loyers sont élevés, et que la majorité des bénéficiaires du soutien au loyer en Alberta vivent dans des logements de trois chambres ou plus (63 %). Le graphique ci-dessous présente la répartition par province du soutien au loyer par logement et par mois, selon le montant du soutien accordé.



Les coopératives d'habitation sont exploitées sans but lucratif, ce qui signifie qu'au fil du temps, leurs loyers sont généralement bien inférieurs aux prix du marché. Ainsi, en moyenne, les subventions au loyer proportionné au revenu offertes aux coopératives dans le cadre du Programme de soutien au loyer ont une incidence plus importante et profitent à un plus grand nombre de ménages que dans les propriétés où le loyer est calculé selon le taux moyen du marché locatif. Ce constat est évident lorsque l'on examine le soutien au loyer moyen alloué, exprimé en pourcentage de la totalité du loyer du ménage. Dans toutes les provinces, la plupart des bénéficiaires reçoivent un soutien au loyer correspondant à 25 à 50 % de leur loyer. En Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario, ce pourcentage est suivi de près par une couverture de 50 à 75 %. Grâce au soutien offert dans le cadre du programme, le logement devient abordable pour les ménages à revenu faible et modeste.

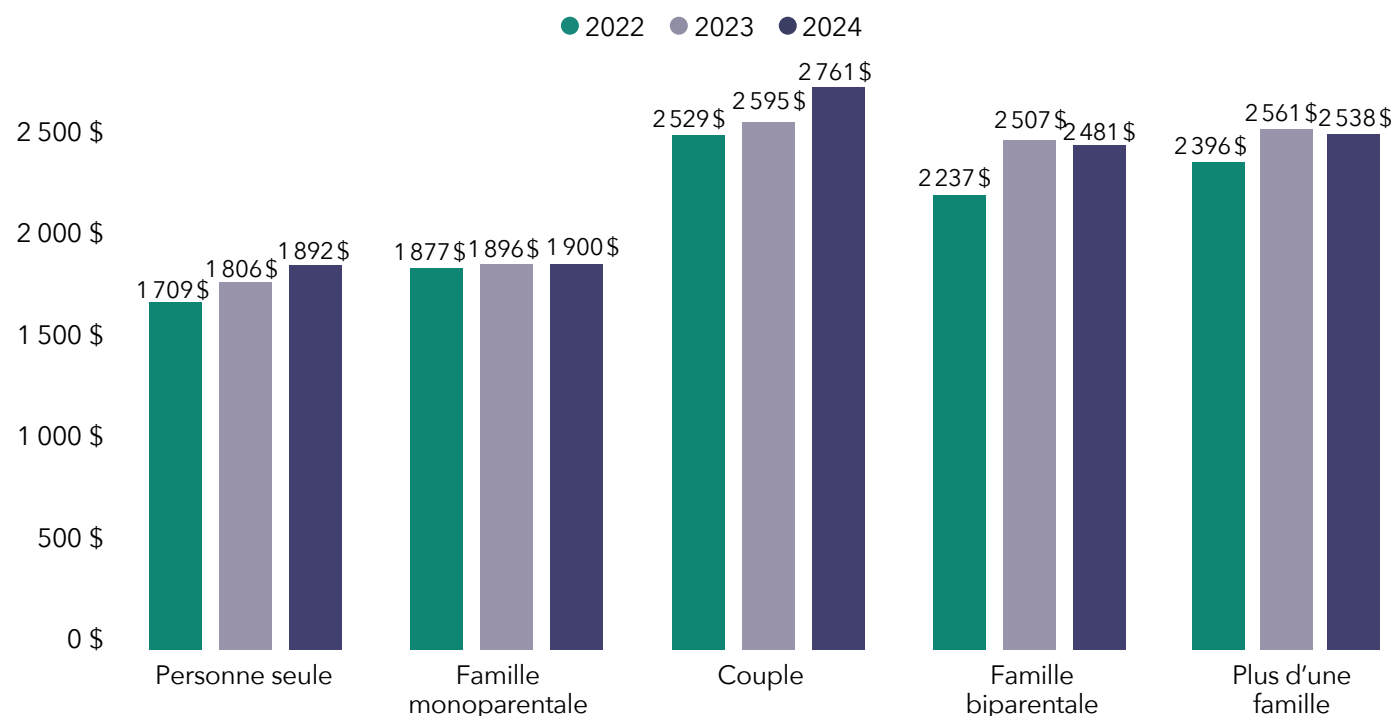
Soutien au loyer moyen en pourcentage de la totalité du loyer



Revenu du ménage

Comme on l'a vu précédemment, ce ne sont pas tous les ménages qui ont bénéficié d'un soutien au loyer pour l'ensemble des 12 mois de l'année. Bien que les revenus soient vérifiés chaque année, des changements peuvent survenir entre deux examens annuels, de sorte que l'admissibilité d'un ménage peut varier d'un mois à l'autre en raison de fluctuations du revenu ou de changements dans la composition du ménage. Par conséquent, les données de l'Agence sont présentées mensuellement plutôt qu'annuellement. En examinant les revenus mensuels moyens par type de ménage au cours des trois dernières années, nous constatons que les ménages biparentaux et les ménages composés d'une seule personne ont connu la plus forte augmentation (11 %), suivis des couples (9 %) et des ménages multifamiliaux (6 %). Les familles monoparentales ont vu leur revenu augmenter de seulement un pour cent par rapport à 2022 (année de référence).

Revenu mensuel moyen par type de ménage



Environ 75 % des ménages déclarent un revenu mensuel de 1 500 \$ ou plus et 22 % déclarent un revenu compris entre 500 \$ et 1 500 \$. Seuls 3 % des ménages déclarent un revenu mensuel inférieur à 500 \$, dont 69 % déclarent n'avoir aucun revenu. Si l'on examine les données sous l'angle du type de ménage, on observe la même répartition, les ménages composés d'une seule personne et les familles monoparentales représentant la majorité (83 %) des ménages sans revenu.

Regard vers l'avenir

Plus de 4 500 ménages vivant dans des coopératives d'habitation en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et à l'Île-du-Prince-Édouard paient actuellement un loyer déterminé en fonction de leur revenu grâce au Programme de soutien au loyer (IFLC-2). En 2025-2026, nous prévoyons qu'environ 40 coopératives supplémentaires se joindront au programme, et d'ici 2028, nous estimons que ce nombre passera à 60.

Il est évident que le Programme de soutien au loyer aide les personnes seules et les familles qui n'ont pas les moyens de payer les loyers économiques exigés par les coopératives d'habitation à travers le pays. Si ce programme venait à prendre fin, la plupart de ces ménages se verraient simultanément confrontés à une expulsion pour raisons économiques, en raison de leur incapacité à payer la totalité de leurs loyers mensuels. Le renouvellement du programme permettrait aux coopératives de continuer à offrir des logements décents et abordables, ce qui est grandement nécessaire à un moment où la crise du logement est au cœur des préoccupations de la population canadienne.



Annexe A

Ensemble de données de 2024

Les données qui figurent dans le présent rapport ont été tirées de demandes de soutien au loyer qui ont été reçues et validées par l'Agence avant le 15 janvier 2025 pour les exercices financiers se terminant entre août 2023 et juillet 2024 (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 soutien au loyer au cours de la période en question. Les données disponibles pour les analyses de tendances s'en trouvent ainsi augmentées.

Composition des ensembles de données aux fins des comparaisons avec les années antérieures

Année	Nombre total de coopératives clientes
2024	376
2023	355
2022	277



Détails sur la répartition géographique

Autres endroits en Colombie-Britannique	Abbotsford, Brackendale, Castlegar, Chilliwack, Fort St. John, Kamloops, Kelowna, Mission, Nelson, Penticton, Salmon Arm, Vernon, Westbank
Autres endroits en Alberta	High River, Lethbridge, Okotoks, Red Deer, Rocky Mountain House, St. Isidore
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





**L'AGENCE DES
COOPÉRATIVES D'HABITATION**

**THE AGENCY FOR
CO-OPERATIVE HOUSING**

agence.coop