

2024

Examen du portefeuille de supplément au loyer



L'AGENCE DES
COOPÉRATIVES D'HABITATION
THE AGENCY FOR
CO-OPERATIVE HOUSING



Table des matières

Introduction	3
Répartition géographique	5
Répartition des fonds de supplément au loyer	8
Revenu du ménage	13
Regard vers l'avenir	15
Annexe A	16
Ensemble de données de 2024	16
Détails sur la répartition géographique de l'Ontario ..	17



Introduction

Le Programme de supplément au loyer de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a été mis sur pied après l'arrivée à échéance des programmes de supplément au loyer financés au provincial de l'Ontario et de l'Île-du-Prince-Édouard (Î.-P.-É.). Ces programmes avaient permis aux coopératives mises sur pied dans le cadre des anciens programmes de coopératives d'habitation de loger des ménages dans le besoin qui n'étaient pas en mesure de payer le loyer du marché¹. Plus spécifiquement, ce programme unilatéral de loyer proportionné au revenu (LPR) était jumelé au Programme de l'article 27/61, au Programme fédéral de coopérative d'habitation (prêt hypothécaire indexé, ou PHI) et à un groupe sélectionné de coopératives du Programme de l'article 95. Le programme finance le manque à gagner entre le loyer du marché où cette coopérative est exploitée, et le loyer proportionné au revenu pour ces ménages admissibles. En juin 2017, l'Agence des coopératives d'habitation a pris en charge l'administration du Programme de supplément au loyer au nom de la SCHL.

De plus amples renseignements sur le programme sont disponibles sur le site [Web de l'Agence](#).

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 SCHL;
- Analyser les dépenses des clients en matière de suppléments au loyer au fil du temps;
- En apprendre davantage sur les ménages qui bénéficient des suppléments au loyer.

¹ Bien que des coopératives d'habitation de l'Alberta et de la Colombie-Britannique reçoivent également des suppléments au loyer, les programmes sont régis par les provinces. La présente étude porte uniquement sur les coopératives de l'Ontario et de l'Î.-P.-É. dont le supplément au loyer est financé au fédéral.



L'ensemble de données sur lequel cette étude est basée comprend 84 coopératives d'habitation ayant conclu une entente fédérale de supplément au loyer, ce qui représente 12 % du portefeuille de l'Agence au 31 décembre 2024². Bien que l'Agence ait pris en charge l'administration du Programme de supplément au loyer en 2017, les analyses suivantes ont traité l'année 2018 comme l'année de référence, d'où provient notre ensemble de données. L'année 2018 a été sélectionnée, car il s'agit de la première où les coopératives bénéficiaires du supplément au loyer de la SCHL ont soumis leur déclaration annuelle de renseignements (DAR) et leur demande de supplément au loyer complètes sous l'administration de l'Agence. Pour obtenir de plus amples renseignements sur l'ensemble de données, veuillez consulter [l'annexe A](#).

² Voir [l'examen bisannuel du rendement du portefeuille de 2024](#) pour consulter notre rapport sur le rendement du portefeuille complet de l'Agence au cours des 17 dernières années. Un autre examen portant sur le [portefeuille de soutien au loyer de la SCHL administré par l'Agence](#) est également disponible.



Répartition géographique

Depuis 2018, le portefeuille du supplément au loyer a diminué de 34 % (128 coopératives en 2018, contre 84 en 2024) et devrait continuer de diminuer d'ici 2030, avec seulement quelques ententes se poursuivant jusqu'au début de 2031. Comme les ententes de supplément au loyer initiales étaient généralement conformes aux modalités et/ou dates des prêts hypothécaires des ententes conclues en vertu des anciens programmes, cette diminution est prévisible. Au terme de leur entente, la plupart des coopératives s'inscrivent au nouveau programme de soutien au loyer de la SCHL (IFLC-2), tant que celui-ci est disponible.

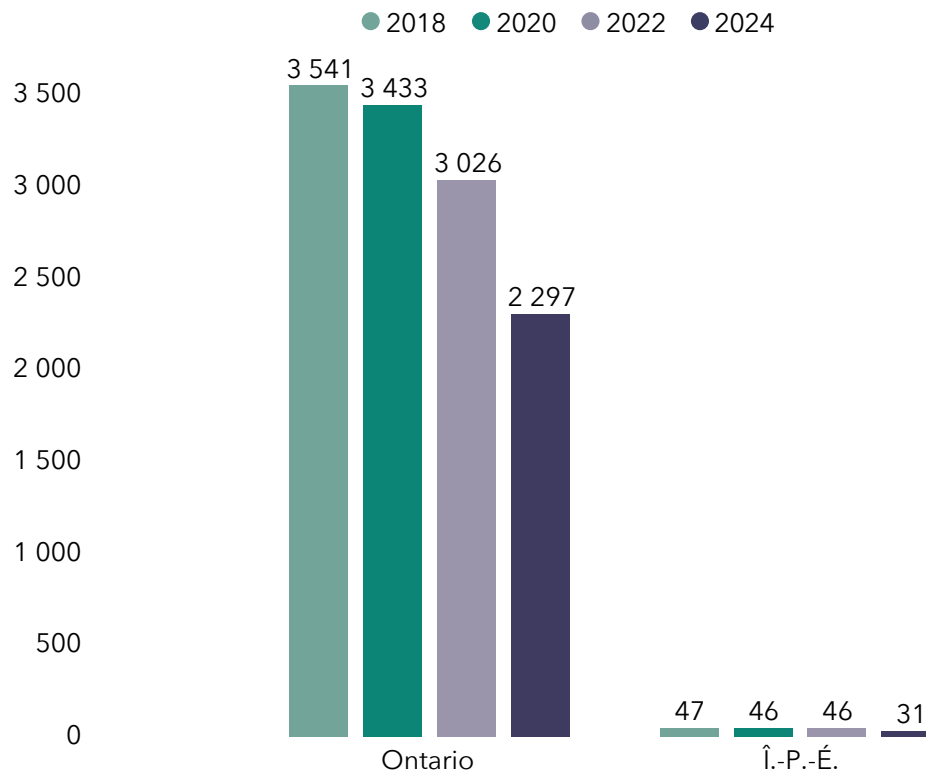
Supplément au loyer selon la province

	Ontario	Î.-P.-É.	Toutes
Nombre de coopératives	81	3	84
Proportion du portefeuille	96 %	4 %	100 %

Le lent déclin du nombre de coopératives bénéficiaires du programme se manifeste également par le nombre de ménages individuels recevant un supplément au loyer à un quelconque moment de l'année : depuis 2018, on observe une diminution de 35 % en Ontario et de 34 % à l'Î.-P.-É. Ce déclin se poursuivra à mesure que les coopératives d'habitation atteignent la fin de leur entente de supplément au loyer.



Ménages touchant un supplément au loyer selon la province



Malgré la fin imminente des ententes de supplément au loyer, le nombre moyen de logements subventionnés par coopérative bénéficiaire du supplément au loyer n'a que peu diminué. Cela suggère que les coopératives ont l'intention de continuer d'offrir de l'aide sous forme de loyer proportionné au revenu une fois leurs ententes de supplément au loyer échues, probablement en faisant appel au programme de soutien au loyer fédéral (IFLC-2). Comme l'ensemble de données pour l'Î.-P.-É. est très petit (cinq coopératives en 2018, et trois en 2024), le nombre moyen de logements subventionnés a tendance à fluctuer fortement.

Pourcentage moyen de logements subventionnés par coopérative

	Ontario	Î.-P.-É.	Toutes
2018	37 %	50 %	38 %
2020	33 %	48 %	33 %
2022	37 %	44 %	38 %
2024	35 %	40 %	35 %

Les taux d'utilisation ont récemment connu un léger déclin, mais au fil du temps, les coopératives de l'Ontario en particulier n'ont pas utilisé tous les suppléments au loyer auxquelles elles avaient droit en vertu du programme. Cela pourrait être attribuable à la répartition des anciens programmes fournissant des suppléments au loyer aux coopératives. À l'Î.-P.-É., les anciennes ententes des coopératives sont surtout des ententes de PHI, tandis que l'Ontario compte une proportion plus élevée d'ententes en vertu du Programme de l'article 27/61 (27 % en 2024). Historiquement, les coopératives bénéficiaires du Programme de l'article 27/61 sont parvenues à maintenir leur loyer à un bas niveau, tandis que celles bénéficiaires d'un PHI doivent garder leur loyer plus proche des taux du marché afin de demeurer admissibles à l'aide fédérale. Ces loyers plus élevés entraînent une plus forte demande en suppléments au loyer.



Taux d'utilisation des suppléments au loyer

	Ontario	Î.-P.-É.	Toutes
2018	88 %	100 %	89 %
2020	86 %	94 %	86 %
2022	83 %	91 %	83 %
2024	80 %	96 %	81 %

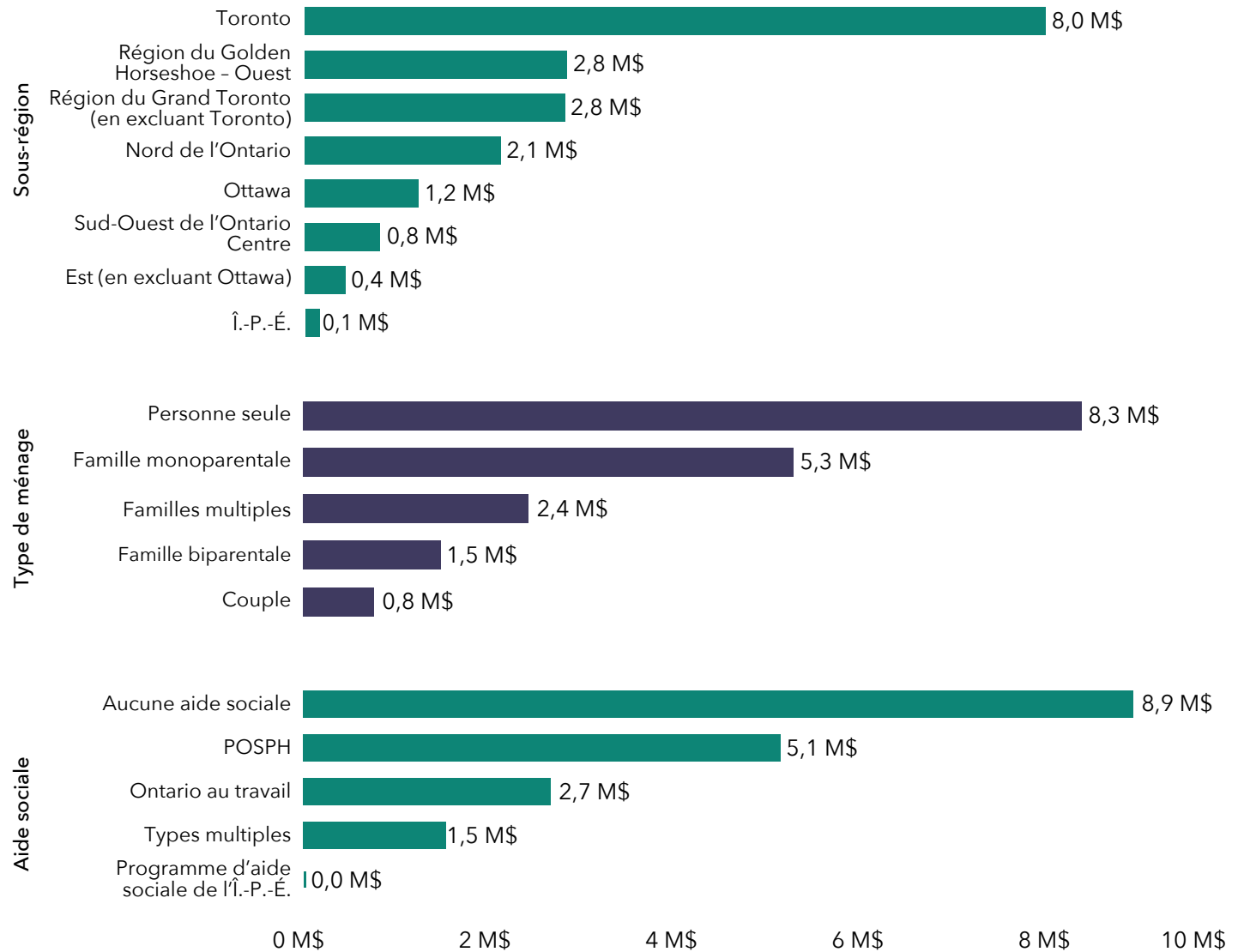
Hypothétiquement, la sous-utilisation des suppléments au loyer pourrait aussi être attribuable à des ménages qui demeurent dans la communauté de la coopérative après que leur situation économique se soit améliorée au point de perdre leur admissibilité à l'aide. Étant donné qu'ils restent dans leur logement, aucune place n'est libérée pour un nouveau ménage ayant besoin de soutien.

Répartition des fonds de supplément au loyer

En 2024, environ 18,27 millions de dollars de supplément au loyer ont été accordés au portefeuille de supplément au loyer de l'Agence, comparativement à 23,01 millions de dollars en 2022, 25,39 millions de dollars en 2020, et 25,48 millions de dollars en 2018. Le diagramme suivant présente la répartition des fonds selon la sous-région, le type de famille et la réception d'aide sociale. Sans surprise, selon ces perspectives, une forte proportion des suppléments au loyer sont versés à des ménages de Toronto (2024 : 44 %; 2018 : 43 %) et à des ménages composés d'une seule personne et aux familles monoparentales (2024 : 75 %; 2018 : 77 %). Le coût élevé du logement, en particulier dans les grands centres urbains, ainsi que les pressions financières subies par les ménages qui dépendent d'un seul revenu, rendent l'accès à un logement convenable particulièrement difficile. Pour obtenir de plus amples détails sur la composition des sous-régions, veuillez consulter [l'annexe A](#).



Répartition des suppléments au loyer

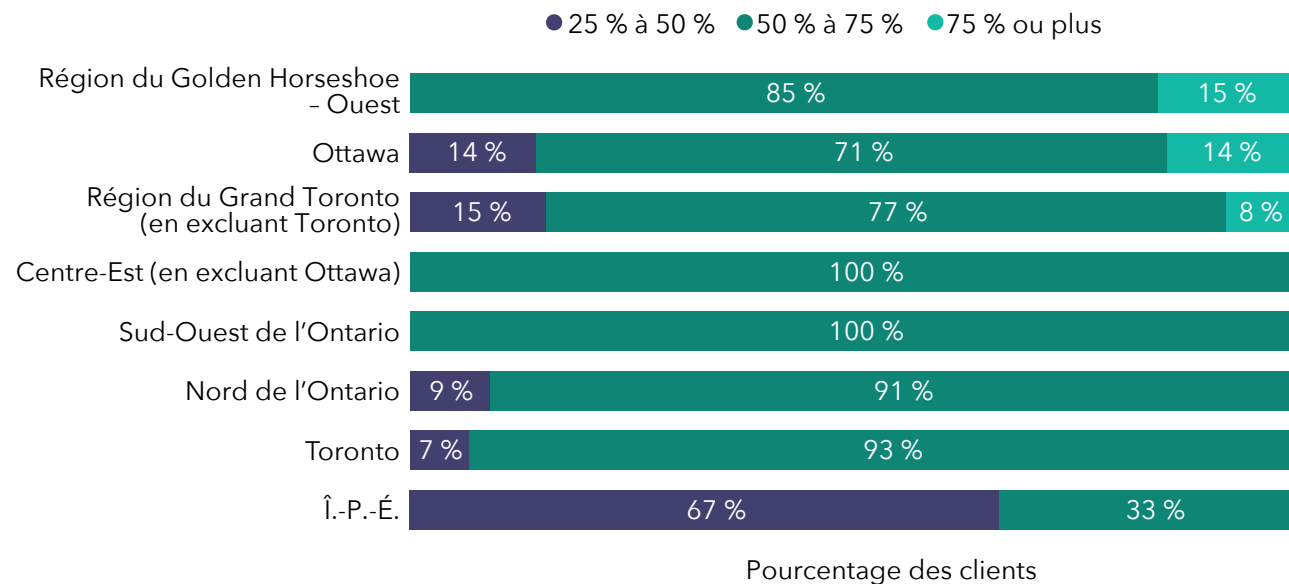




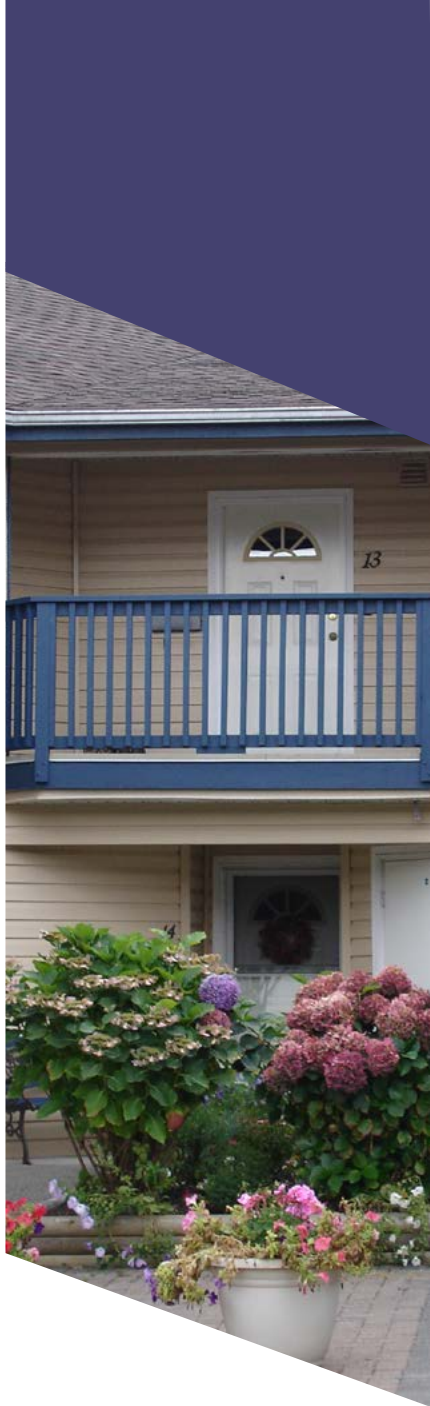
L'Agence recueille peu de données démographiques sur les ménages bénéficiant d'un supplément au loyer, mais elle enregistre les détails sur les ménages touchant de l'aide sociale, car leur statut a une incidence sur le calcul du soutien. Environ 9 millions de dollars ont été versés à des ménages ne touchant aucune aide sociale, tandis qu'un peu plus (9,3 millions de dollars, ou 51 %) ont été versés à des ménages bénéficiant d'une quelconque forme d'aide sociale. En 2024, 91 % des 599 ménages ayant déclaré un revenu total de 0 \$ étaient également bénéficiaires d'aide sociale³. Cela signifie qu'ils n'ont déclaré aucun revenu supplémentaire pour cette période.

Le rôle du programme de supplément au loyer pour assurer un logement abordable aux ménages ayant un revenu faible, modeste ou modéré est également illustré par le diagramme suivant. La plupart des bénéficiaires du portefeuille de suppléments au loyer (86 %) recevaient un soutien qui représentait de 50 à 75 % de leur loyer; les pourcentages les plus élevés (75 % ou plus) se trouvant dans la région du Golden Horseshoe, à Ottawa et dans la région du Grand Toronto (en excluant Toronto).

Supplément au loyer moyen en pourcentage de la totalité du loyer

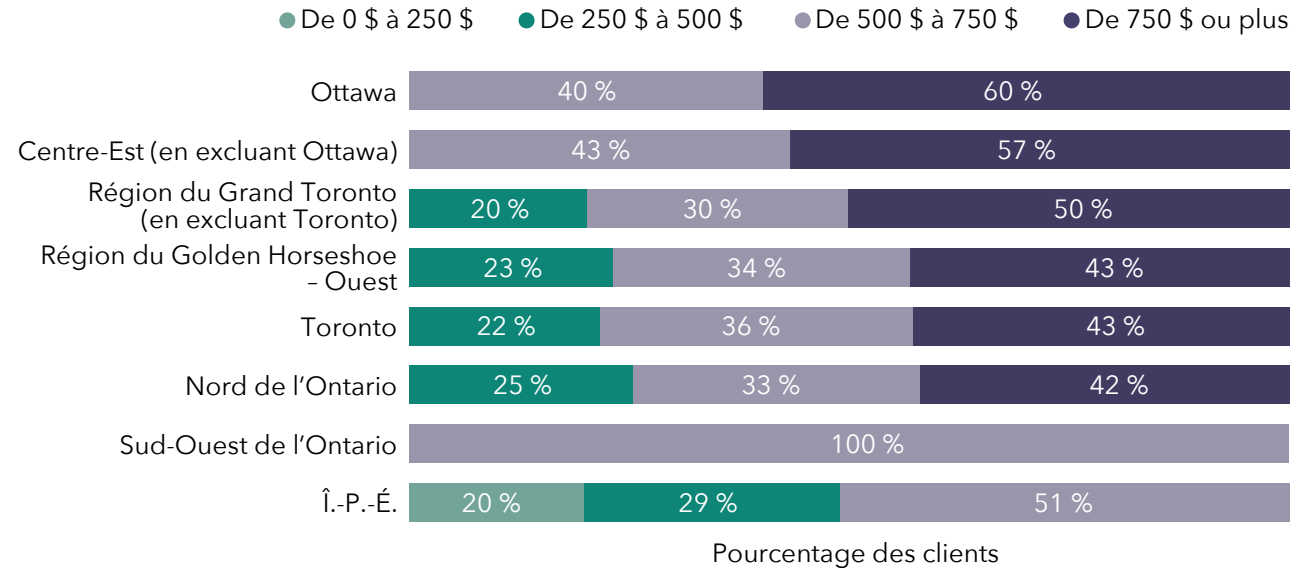


³ Dans le cas présent, le revenu total du ménage a été obtenu au 12^e mois de l'exercice financier de la coopérative. Comme le revenu mensuel peut varier en cours d'année, il peut y avoir de légères fluctuations selon le mois sélectionné.



De façon similaire, les régions d'Ottawa et du Centre-Est de l'Ontario ont présenté les plus fortes proportions de coopératives offrant des subventions d'une valeur moyenne élevée (750 \$ ou plus), suivies des régions du Grand Toronto et du Golden Horseshoe. Le graphique ci-dessous présente la répartition par sous-région du supplément au loyer par logement et par mois, selon le montant du soutien accordé. 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 1 165 \$ (contre 1 089 \$ en 2018) et le plus faible à 209 \$ (contre 196 \$ en 2018). La médiane du supplément 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 695 \$ en 2024 (contre 624 \$ en 2018).

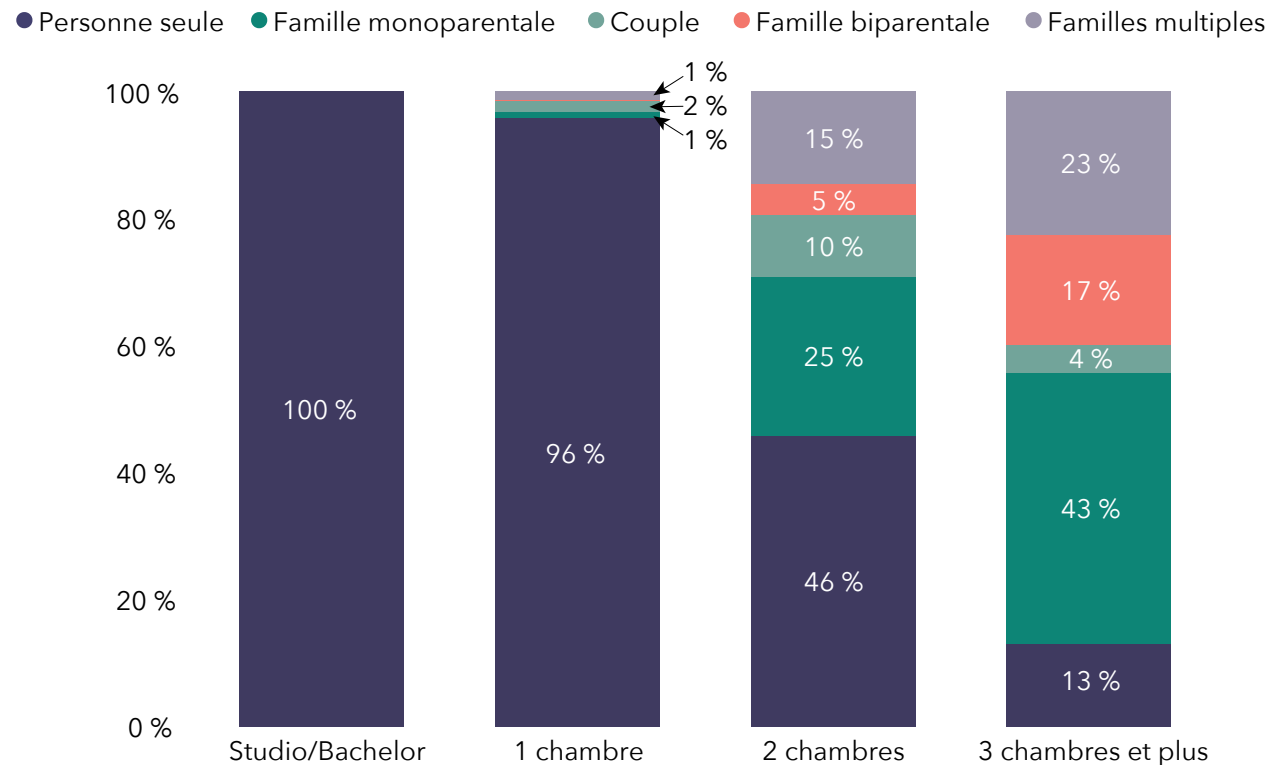
Montant moyen des suppléments au loyer fournis par les coopératives





Les ménages touchant un supplément au loyer ont une répartition relativement uniforme selon le type ou la taille de logement, mis à part le pourcentage plus faible des ménages habitant dans un studio (2 %). En 2024, 39 % des ménages bénéficiaires habitaient dans un logement de deux chambres, 33 % dans un logement de trois chambres ou plus, et 26 % dans un logement d'une chambre. Cependant, les principaux bénéficiaires de soutien au loyer, soit les personnes seules, résident généralement dans des studios et des logements d'une chambre, tandis que les familles monoparentales habitent dans des logements de trois chambres ou plus (43 %) ou des logements de deux chambres (25 %).

Type de ménage selon la taille du logement

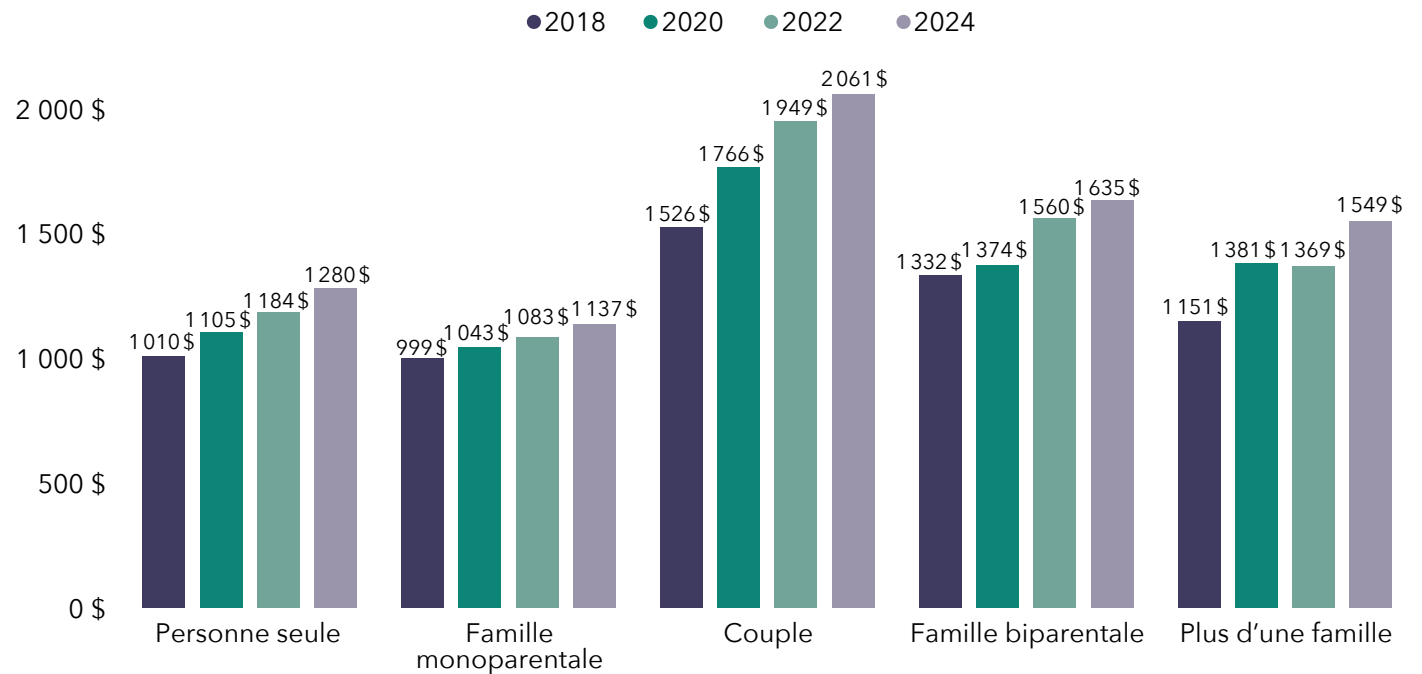





Revenu du ménage

Les revenus des ménages sont vérifiés sur une base annuelle, mais ceux-ci peuvent changer d'un examen annuel à l'autre, ce qui aura une incidence sur l'admissibilité des ménages. Par conséquent, les données de l'Agence sur le revenu sont présentées en montants mensuels plutôt qu'annuels. L'examen des revenus mensuels moyens selon le type de ménage révèle que les couples et les ménages composés de familles multiples ont connu la plus forte croissance (35 %), suivis des ménages d'une personne seule et des familles monoparentales. Les familles monoparentales sont le type de ménage ayant vu la plus faible croissance de leur revenu mensuel depuis l'année de référence 2018.

Revenu mensuel moyen par type de ménage





Environ 86 % des ménages déclarent un revenu mensuel de 1 500 \$ ou plus, et 13 % déclarent un revenu compris entre 500 \$ et 1 500 \$. Seul 1 % des ménages déclarent un revenu mensuel inférieur à 500 \$, dont 88 % déclarent n'avoir aucun revenu. Si l'on examine les données sous l'angle du type de ménage, on observe une répartition similaire, les ménages composés d'une seule personne et les familles monoparentales représentant la majorité (78 %) des ménages sans revenu.



Regard vers l'avenir

En 2024, environ 4 400 ménages en Ontario et à l'Île-du-Prince-Édouard payaient un loyer déterminé en fonction de leur revenu grâce au Programme de supplément au loyer de la SCHL, ce qui représente environ 12 % du portefeuille de l'Agence. D'ici 2027, ce pourcentage devrait chuter presque de moitié. Avec l'arrivée à échéance de leurs ententes, de nombreuses coopératives souscrivent au nouveau Programme de soutien au loyer (IFLC-2) tant que celui-ci est disponible afin de continuer à fournir de l'aide. Cependant, lorsqu'il prendra fin en mars 2028, il n'est pas clair s'il restera des programmes disponibles aux coopératives d'habitation.

Annexe A

Ensemble de données de 2024

Les données qui figurent dans le présent rapport ont été tirées des DAR de nos clients et des demandes de supplément 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 supplément 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
2018	128
2019	128
2020	128
2021	127
2022	111
2023	108
2024	84

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
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