

Co-operative Housing
Federation of Canada



La Différence des Coopératives :

Comparaison entre le loyer des coopératives et le loyer du marché dans cinq villes canadiennes

Par Greg Suttor, Chidom Otogwu et Nick Falvo

Juillet 2022

GREG SUTTOR
CONSULTING

 **NICK FALVO**
CONSULTING

À propos des auteurs

GREG SUTTOR CONSULTING

Greg Suttor est un consultant semi-retraité en politique et en recherche du logement. Chercheur et conseiller politique depuis plus de 30 ans, il a travaillé pour des gouvernements municipaux et provinciaux, pour le Wellesley Institute et en tant que consultant indépendant. Il est titulaire d'un doctorat et est l'auteur de nombreux rapports de recherche et de politique, dont l'ouvrage *Still Renovating: A History of Canadian Social Housing Policy*.

Chidom Otogwu est un spécialiste des données doté de compétences approfondies en matière d'analyse de données et de recherche. M. Otogwu s'intéresse à la politique gouvernementale et publique. Il aime utiliser les données pour éclairer les politiques ayant une incidence sur l'abordabilité du logement et qui peuvent conduire à la réduction de l'itinérance. M. Otogwu est titulaire d'une maîtrise en politique publique et d'un baccalauréat en économie.

NICK FALVO CONSULTING

Nick Falvo est un consultant en recherche basé à Calgary et est titulaire d'un doctorat en politique publique. Il a élaboré et enseigné l'un des seuls cours de niveau universitaire sur le logement abordable au Canada. Parfaitement bilingue en anglais et en français, M. Falvo est le lauréat de 2021 de la Médaille de la présidence de la SCHL pour la recherche exceptionnelle sur le logement.

Remerciements

De nombreuses personnes ont rendu cette recherche possible. Courtney Lockhart, Dallas Alderson et Simone Swail de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada ont fourni diverses formes de soutien tout au long de ce projet. La Société canadienne d'hypothèques et de logement a généreusement fourni gratuitement des données personnalisées tirées de son Enquête sur les logements locatifs (le présent rapport ayant été jugé conforme à la Stratégie nationale sur le logement du Canada). L'Agence des coopératives d'habitation a fourni des données sur les logements locatifs coopératifs, ce qui a joué un rôle essentiel dans la réalisation de cette recherche, et Natascha Morrison a apporté un soutien inestimable dans la préparation des données.

Les opinions et les interprétations contenues dans cette publication sont celles des auteurs et ne reflètent pas nécessairement celles de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada.

Table des matières

<i>La Différence des Coopératives :</i>	<i>i</i>
<i>Comparaison entre le loyer des coopératives et le loyer du marché dans cinq villes canadiennes</i>	<i>i</i>
À propos des auteurs	i
Remerciements	ii
Sommaire	iv
Résumé	v
1. Introduction	1
2. Recherche antérieure : analyse de la documentation	15
3. Résultats de la recherche	21
4. Conclusions	53
Références	58
Annexe 1 : Méthodologie	60
Annexe 2 : Tableaux détaillés	73

Sommaire

Cette étude compare les droits d'occupation (loyers) des coopératives sans but lucratif aux loyers de logements similaires du secteur privé à Victoria, à Vancouver, à Edmonton, à Toronto et à Ottawa pour la période entre 2006 et 2021. Les coopératives étaient systématiquement plus abordables que les logements du marché et l'écart s'est creusé avec le temps. Les droits d'occupation des coopératives (loyers) pour les logements d'une et de deux chambres à coucher étaient environ 25 % inférieurs à ceux du marché (entre 150 \$ et 250 \$ de différence par mois) au cours des premières années, et ce pourcentage est passé à environ 33 % (atteignant 400 \$ à 500 \$ de différence par mois) au cours des dernières années.

Résumé

Objectif de la recherche

La grande majorité des coopératives d'habitation au Canada sont sans but lucratif et constituent une forme de logement communautaire dans laquelle la propriété est détenue et contrôlée collectivement par les résidents membres par l'intermédiaire d'un conseil d'administration qu'ils élisent parmi eux, sans droit de propriété individuel. Les résidents membres proviennent délibérément de contextes financiers différents – en général, une partie des logements d'une coopérative est réservée aux ménages à faible revenu qui reçoivent une aide au loyer distincte adaptée à leur revenu, ce qui leur permet de payer le droit d'occupation (loyer) à un coût abordable. Les coopératives ont généralement été mises en œuvre avec le soutien financier et opérationnel du gouvernement.

Cette étude compare les droits d'occupation (loyers) de coopératives matures dans les villes canadiennes à ceux d'immeubles locatifs comparables du secteur privé au fil du temps. Les variables utilisées pour assurer la comparabilité comprennent la zone de la ville, l'âge du bâtiment, la structure du bâtiment (maison en rangée ou immeuble d'habitation) et le nombre de chambres à coucher. Elle examine les immeubles d'habitation et les maisons en rangée (séparément) à Victoria, à Vancouver, à Edmonton, à Toronto et à Ottawa, pour la période allant de 2006 à 2021. Les coopératives sont dites « matures » dans la mesure où la plupart d'entre elles ont été mises en œuvre 15 à 40 ans ou plus avant le début de la période d'étude. Le groupe de coopératives étudié comprend environ 7 900 logements d'immeubles d'habitation et 7 500 maisons en rangée.

Dans cette étude, l'accent est mis sur les droits d'occupation – en fait, les loyers-rentabilité – que les résidents des coopératives paient. Bien que le terme « loyer » ne soit pas utilisé par les coopératives d'habitation – il s'agit plutôt de droits d'occupation – par souci de simplicité, dans la suite de cette étude, les termes « loyer » et « droits d'occupation » seront utilisés de façon interchangeable.

On parle de « loyers-rentabilité » parce que ces loyers sont fixés de manière à permettre à la coopérative de fonctionner, y compris d'entreprendre et de planifier les réparations et l'entretien au fil du temps, sans toutefois percevoir de bénéfice.

L'étude examine la valeur de l'investissement public dans les coopératives d'habitation, qui est amplifiée une fois que l'hypothèque initiale de la coopérative est remboursée (comme c'est souvent le cas). La fin de l'hypothèque coïncide avec la fin du financement opérationnel qui était généralement fourni pendant la durée de l'hypothèque initiale.

Cette étude n'évalue pas la valeur distincte importante de subventions externes de programmes d'aide au loyer, comme l'Initiative fédérale de logement communautaire (IFLC), qui fait partie de la Stratégie nationale sur le logement. L'IFLC fournit des subventions au loyer aux ménages à faible revenu vivant dans des coopératives (et des logements sans but lucratif) anciennement administrées par le gouvernement fédéral afin que leur loyer soit abordable (en moyenne, un quart des membres résidents d'une coopérative ont un revenu faible nécessitant une subvention au loyer).

Méthode et données

Deux ensembles de données ont été utilisés pour l'ensemble (et non pour un échantillon) des logements locatifs privés et des coopératives d'habitation fédérales, respectivement :

- Un dépouillement personnalisé des données de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) fournies par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ventilées selon le type de logement (maisons en rangée ou immeubles d'habitation), l'année, la taille du logement (nombre de chambres), la zone, l'âge du bâtiment, etc.¹
- Un ensemble sur mesure de données administratives fournies par l'Agence des coopératives d'habitation (l'Agence), englobant toutes les coopératives qu'elle administre dans les villes choisies.

Les données ont été triées et transformées en matrices de séries de loyers sur 16 ans pour chaque taille de logement et chaque ville, en séparant les maisons en rangée et les immeubles d'habitation et en effectuant la comparaison selon l'âge des bâtiments.

L'analyse se concentre principalement sur des comparaisons à l'échelle de la ville, en portant une certaine attention à l'âge des bâtiments et aux modèles et aux tendances de certaines sous-zones des villes.

Résultats de la recherche

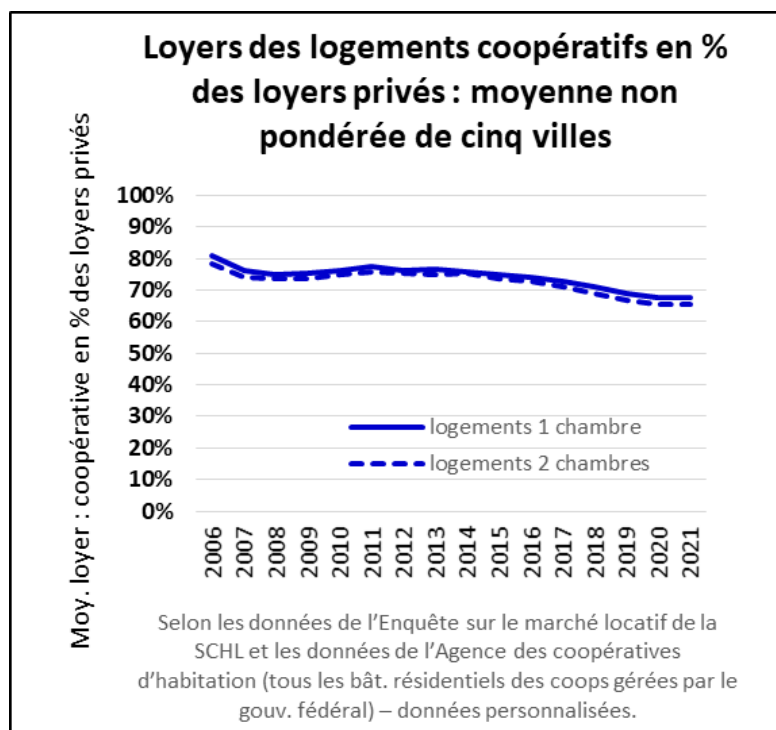
Comparaison des loyers des logements

Les loyers des immeubles d'habitation en coopérative sont systématiquement inférieurs aux loyers du marché des logements et l'écart s'est creusé au cours de la période d'étude de 2006 à 2021. À titre d'aperçu, pour les logements d'une et de deux chambres, qui représentent la majorité des logements locatifs, les loyers des coopératives valent environ 75 % des loyers du marché au début de la période, puis baissent en fin de période pour valoir environ 67 % des loyers du marché.

L'écart croissant entre les loyers des coopératives et ceux du marché s'explique par le taux d'augmentation annuel plus élevé des loyers du marché (3 % à 4 % par an contre 2 % à 3 % pour les coopératives), phénomène qui se présente dans la plupart des villes et des sous-périodes. L'écart a le plus fortement augmenté entre 2016 et 2021, lorsque les loyers du marché ont connu une hausse importante.

L'écart entre les loyers des logements d'une et de deux chambres de coopératives et du marché est principalement de 150 \$ à 250 \$ par mois au cours des premières années, puis atteint 400 \$ à 500 \$ par mois au cours des dernières années (sauf à Edmonton, où l'écart est resté environ le même).

¹ Ceci constitue l'ensemble des coopératives fédérales sous l'administration de l'Agence dans ces villes. Le terme « fédéral » désigne les coopératives mises en œuvre dans le cadre de programmes d'habitation administrés directement par la SCHL qui ne sont pas dévolues aux provinces. Il est à noter qu'un petit nombre de coopératives fédérales sont restées sous la surveillance de la SCHL pendant la période de l'étude et ne sont pas comprises dans l'ensemble des données.



Remarque : Dans ce contexte, « non pondéré » signifie que chaque ville est attribuée la même pondération dans le calcul de la moyenne, indépendamment du fait que la ville compte plus ou moins de coopératives d'habitation.

Les modèles varient selon les villes. À Vancouver, où les loyers du marché sont élevés, l'écart entre les coopératives et le marché est plus important qu'ailleurs, mais ne s'est pas autant élargi au cours de la période. À Edmonton, où la tendance des loyers du marché est restée stable pendant une grande partie de la période, les loyers des coopératives ne sont inférieurs que de 15 % à 25 % à ceux du marché, et cet écart varie peu.

Âge et état des bâtiments

La plupart des coopératives ayant été mises en œuvre entre 1975 et 1989, leurs loyers sont également comparés à ceux des loyers du marché des logements locatifs privés durant cette période. La différence de loyer entre les coopératives et les logements locatifs privés construits entre 1975 et 1989 ressemble beaucoup à la différence entre les coopératives et l'ensemble des logements privés. À Vancouver, où les logements locatifs privés ont généralement été construits plus récemment, l'écart entre les loyers des coopératives et ceux des logements privés est légèrement inférieur par rapport à l'écart de la période de 1975 à 1989; à Toronto, c'est l'inverse.

Les coopératives ont maintenu l'état de leurs bâtiments. L'examen bisannuel de 2020 du rendement du portefeuille de l'Agence indique que l'état des bâtiments du parc de coopératives d'habitation qu'elle

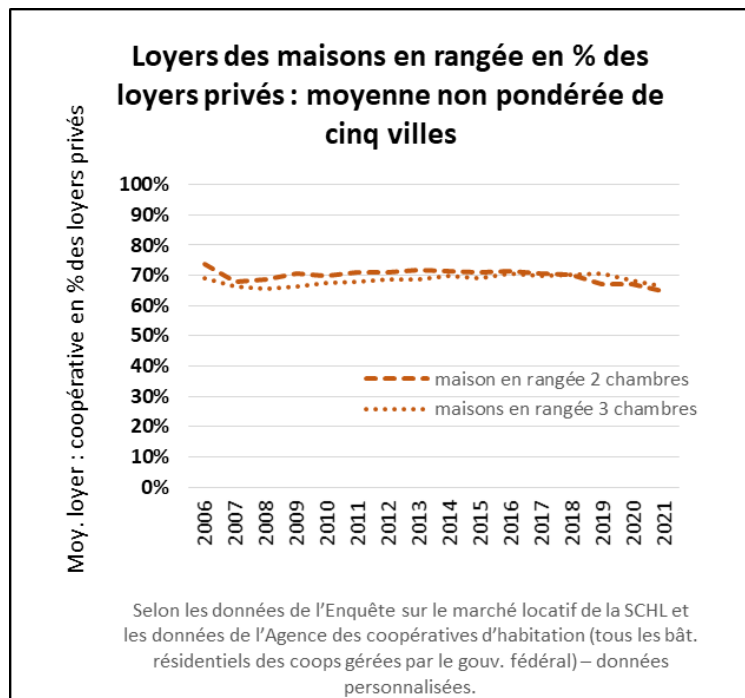
administre s'améliore : en 2020, 97 % des coopératives ont été jugées comme étant dans un état physique excellent, bon ou acceptable².

Comparaison des loyers des maisons en rangée

Les loyers des maisons en rangée en coopérative sont systématiquement inférieurs aux loyers des maisons en rangée privées et l'écart s'est creusé au cours de la période d'étude de 2006 à 2021. La différence entre les coopératives et le marché est moins importante pour les maisons en rangée que pour les immeubles d'habitation, plus variable dans le temps et entre les villes, et s'est moins accentuée au cours de la période d'étude. De manière générale, les loyers des maisons en rangée en coopérative de deux chambres ont légèrement diminué, passant d'une moyenne de 70 % des loyers du marché au cours des premières années à 66 % au cours des dernières années; les loyers des maisons en rangée en coopérative de trois chambres sont restés essentiellement stables, à environ deux tiers des taux du marché.

Les loyers des maisons en rangée diffèrent moins de ceux du marché que les immeubles d'habitation, car les augmentations de loyer des coopératives sont légèrement plus élevées pour les maisons en rangée que pour les immeubles d'habitation. Pour les logements locatifs privés, c'est l'inverse.

L'écart entre les loyers des maisons en rangée en coopérative et du marché se situe le plus souvent entre 200 et 500 \$ par mois, atteignant 700 \$ ou plus dans les villes les plus chères au cours des dernières années de la période.



Remarque : Dans ce contexte, « non pondéré » signifie que chaque ville est attribuée la même pondération dans le calcul de la moyenne, indépendamment du fait que la ville compte plus ou moins de coopératives d'habitation.

² Le rapport bisannuel de 2020 sur le portefeuille des coopératives d'habitation de l'Agence indique qu'en 2020, 79 % des coopératives de son portefeuille étaient dans un état physique bon ou excellent; 19 % étaient dans un état acceptable et 2 % étaient en mauvais état.

Sous-zones des villes

Les tendances du marché relativement aux taux des loyers peuvent varier beaucoup en fonction de l'état et du caractère attrayant de la zone locale. Certaines sous-zones des villes sont donc analysées.

- Dans certains cas, comme les maisons en rangée d'Ottawa ou des zones de la périphérie extérieure d'Edmonton, la différence entre les loyers des coopératives et du marché est très semblable lorsque la comparaison est réalisée en utilisant la moyenne pondérée des loyers dans ces sous-zones de la même manière qu'avec les données de l'ensemble de la ville.
- Dans d'autres cas, comme dans les zones à loyer modique de la banlieue de Toronto, même si les loyers des coopératives sont considérablement inférieurs à ceux du marché, la différence entre les loyers des coopératives et ceux du marché est moins importante qu'à l'échelle de la ville.
- Les premiers résultats suggèrent que les différences et les tendances en matière de loyer entre les coopératives et les logements locatifs privés dans les sous-zones de la ville sont plus susceptibles de refléter les modèles de la ville si la sous-zone représente une part importante de la ville ou qu'elle présente un niveau d'attrait moyen.

Données démographiques sur les ménages des coopératives

La disponibilité de données démographiques sur les ménages vivant en coopérative varie considérablement à l'échelle nationale, mais certaines études importantes fournissent des renseignements qui aident à déterminer les types de ménages qui habitent dans les coopératives d'habitation. La plus récente étude nationale des ménages vivant en coopérative a été réalisée par la SCHL en 2003. En 2003, la SCHL a constaté que la majorité des ménages vivant en coopérative ont un revenu annuel inférieur à 24 000 \$, comparativement à 26 % de tous les ménages canadiens ayant un revenu inférieur à 24 000 \$. Dans cette étude, les coopératives déclarent servir les ménages dotés d'enfants et les adultes célibataires dans une plus grande mesure que le marché des logements locatifs privés au cours de la même période. La population des résidents de coopératives d'habitation à cette époque comprenait également une plus grande proportion de femmes, de ménages monoparentaux ainsi que de ménages issus d'identités et d'ethnies diverses que dans les collectivités respectives des coopératives.

En 2017, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) a mené un sondage auprès des membres de coopératives partout au Québec afin de mieux les connaître. Le sondage a révélé que la majorité des membres des coopératives sont des femmes (61 %) et que leur âge moyen est de 54 ans. Parmi les membres, 18 % sont nés à l'extérieur du Canada et 31 % ont au moins un enfant. Le revenu moyen des ménages en 2016 était légèrement inférieur à 32 000 \$ et plus d'un ménage sur trois avait un revenu inférieur à 20 000 \$. Ce montant est inférieur au revenu moyen des ménages pour les locataires à l'échelle du Québec en 2016, qui était de 47 000 \$, et est considérablement inférieur au revenu médian des ménages à l'échelle du Québec en 2016 pour tous les ménages (locataires et propriétaires), qui était de 63 800 \$. Les membres des coopératives âgés de 25 à 34 ans avaient le revenu moyen le plus élevé par rapport à tous les groupes d'âge dans les coopératives d'habitation, soit un peu moins de 40 000 \$.

Des études démographiques régionales plus récentes continuent de constater que les caractéristiques démographiques des ménages vivant en coopérative sont largement cohérentes. En 2020, la Co-operative Housing Federation of British Columbia a constaté que les coopératives de Vancouver abritent un plus grand pourcentage de ménages en quête d'équité que dans l'ensemble de la ville, comme les

ménages monoparentaux, les résidents noirs et les résidents s'identifiant comme Autochtone. Les ménages des coopératives de Vancouver ont des besoins accrus en matière d'accessibilité et les revenus des ménages vivant en coopérative augmentent plus lentement que ceux des ménages de l'ensemble de la ville³.

Conclusions

Les résultats confirment le fait que les coopératives matures offrent des droits d'occupation nettement inférieurs à ceux des logements privés, généralement un quart à un tiers de moins que le marché, et que cet écart se creuse au fil du temps. Les loyers des coopératives augmentent généralement plus lentement que ceux des logements locatifs privés au fil du temps.

Les économies de loyer à long terme dans les coopératives matures ont des conséquences plus larges, notamment :

- Les économies de loyer par rapport aux taux du marché qu'offrent les coopératives matures sont le résultat à long terme de l'investissement public dans ces logements lors de leur mise en œuvre ou au cours de leurs premières années d'exploitation.
- Des coopératives matures aux loyers proches du seuil de rentabilité, bien inférieurs aux loyers du marché du secteur privé, signifient également des coûts de subvention beaucoup plus faibles pour les locataires à faible revenu. Par exemple, il est beaucoup moins coûteux de couvrir l'écart entre le paiement du loyer d'un locataire à faible revenu et un loyer inférieur au marché de 1 000 \$, qu'entre un loyer à faible revenu et un loyer de marché de 1 500 \$.
- L'approche axée sur les loyers-rentabilité à laquelle les coopératives font appel est viable après la fin de l'hypothèque et du financement opérationnel associé, mais le maintien du modèle de revenu mixte dépend de l'aide au loyer externe en ce qui a trait aux ménages à faible revenu dans les coopératives. Cette aide est actuellement fournie par l'Initiative fédérale de logement communautaire et les programmes provinciaux connexes jusqu'en 2028. Comme il est indiqué précédemment, ce soutien est généralement moins coûteux que la prestation d'une aide au loyer proportionnelle semblable sur le marché privé.
- Les loyers modérés à long terme dans les coopératives d'habitation contrastent avec la tendance la plus marquée actuellement dans les marchés locatifs du Canada, c'est-à-dire la perte continue de logements dans les fourchettes de loyers inférieurs en raison de l'escalade des loyers, qui réduit les possibilités de logement abordable pour les personnes à revenu modique.

³ En 2020, la Co-operative Housing Federation of British Columbia a compilé les données du recensement de 2016 pour obtenir un échantillon de près de 9 000 personnes vivant en coopérative d'habitation.

1. Introduction

1.1 À propos de ce rapport

Cette étude compare les droits d'occupation (loyers) de coopératives matures dans les villes canadiennes à ceux d'immeubles locatifs comparables du secteur privé au fil du temps. Elle étudie les cinq villes possédant le plus grand nombre de coopératives « fédérales » administrées par l'Agence des coopératives d'habitation : Victoria, Vancouver, Edmonton, Toronto et Ottawa⁴. Elle porte sur la période allant de 2006 à 2021 et concerne à la fois les immeubles d'habitation et les maisons en rangée.

Bien que le présent rapport se concentre sur les coopératives, le même principe s'applique à d'autres formes de logement social – public, sans but lucratif ou autochtone – lorsqu'elles proposent un mélange de loyers du marché et de loyers à faible revenu.

L'une des forces de cette étude est la couverture de l'ensemble plutôt que d'un échantillon : elle compare les loyers de toutes les coopératives fédérales dans ces villes à tous les loyers de logements locatifs privés, comme mesurés par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. Elle tient compte de l'âge du bâtiment, de son emplacement, de sa structure et d'autres facteurs.

Les nouveaux logements abordables sont chers à construire et ne sont économiquement viables que si les loyers sont bien supérieurs à la moyenne. Les nouveaux projets nécessitent d'importantes subventions d'exploitation ou d'amortissement pour atteindre les loyers moyens du marché ou des loyers faibles. À long terme, cette dynamique change : les loyers du secteur privé augmentent avec le temps jusqu'à atteindre ce que le marché peut soutenir, mais les loyers des coopératives d'habitation matures peuvent être fondés principalement sur les coûts, et augmentent plus lentement. Au bout de la troisième décennie de vie d'un projet, les loyers-rentabilité sont généralement inférieurs aux loyers du marché.

En prenant comme point de départ l'expérience opérationnelle et certaines recherches antérieures, cette étude documente la mesure dans laquelle cela est vrai pour les coopératives fédérales matures dans ces cinq villes canadiennes. Les coopératives sont dites « matures » dans la mesure où la plupart d'entre elles ont été mises en œuvre 15 à 40 ans ou plus avant le début de la période d'étude.

Lorsqu'une coopérative se maintient grâce aux revenus des loyers, sans amortissement ni subvention d'exploitation, elle se soutient grâce aux droits d'occupation – en fait, les loyers modérés du marché – que la plupart des résidents des coopératives paient. Cette analyse ne tient pas compte des subventions distinctes de loyers indexés sur les revenus (LIR) qui permettent aux locataires à faible revenu de payer les droits d'occupation puisque le gouvernement fournit cette subvention, tout comme il le fait pour des logements du secteur privé.

⁴ Le terme « fédéral » désigne les coopératives mises en œuvre dans le cadre de programmes d'habitation fédéraux administrés directement par la SCHL qui ne sont pas dévolues aux provinces. L'Agence des coopératives d'habitation administre les coopératives fédérales en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et à l'Île-du-Prince-Édouard. (L'Ontario et la Colombie-Britannique comptent également de nombreuses coopératives financées par des programmes provinciaux ou municipaux.)

Pendant de nombreuses années, au Canada, on s'est inquiété du fait que les logements sociaux plus vieux, y compris les coopératives, approchaient de l'échéance des accords, c'est-à-dire le moment où le prêt hypothécaire de 35 ou de 50 ans est remboursé et où la subvention d'exploitation originale prend fin. L'accent était mis sur le **risque** lié à l'arrivée à maturité des logements sociaux, car il semblait que les projets devraient payer leurs propres subventions de LIR, ce qui détournerait les ressources obtenues par le refinancement des réparations et des modernisations nécessaires⁵.

La Stratégie nationale sur le logement prévoyant désormais un financement permanent pour les LIR, nous sommes en mesure de constater les **possibilités**. Les coopératives d'habitation matures à revenus mixtes peuvent atteindre le seuil de rentabilité et se maintenir à des loyers inférieurs à ceux du marché.

Ces économies de loyer à long terme dans les coopératives d'habitation matures ont diverses conséquences, expliquées plus loin dans ce rapport. Deux d'entre elles se distinguent fortement : la rentabilité à long terme des investissements publics et la protection du parc locatif contre l'érosion de l'abordabilité au fil du temps.

Les économies de loyer dans les coopératives d'habitation matures sont le résultat à long terme des importantes subventions publiques accordées aux projets lors de leur mise en œuvre ou au cours de leurs premières années d'exploitation.

Les loyers modérés à long terme des coopératives d'habitation contrastent avec la tendance la plus marquée actuellement dans les marchés locatifs du Canada, c'est-à-dire la perte continue de logements dans les fourchettes de loyers inférieurs en raison de l'escalade des loyers. Au fur et à mesure que les loyers augmentent, il y a de moins en moins de logements accessibles aux personnes à revenus modiques. Pour chaque nouveau logement locatif abordable ajouté au parc de logements du Canada, 15 sont perdus en raison de cette « érosion du parc » (Pomeroy, 2020). Avec l'augmentation des loyers, l'inflation érode le pouvoir d'achat des locataires, les problèmes d'abordabilité augmentent, et pour les personnes ayant les revenus les plus faibles et les besoins les plus élevés, le risque d'itinérance absolue s'accroît.

La création de coopératives d'habitation ou d'autres logements sociaux ne répond pas seulement aux besoins actuels en matière de logement, mais crée des logements à l'abri des pressions du marché à long terme. Il en va de même si le logement abordable est créé au moyen d'un nouveau projet, de coopératives ou d'organismes sans but lucratif qui achètent des logements locatifs privés.

Il est de plus en plus nécessaire d'envisager de manière nuancée les approches susceptibles de préserver les logements abordables à long terme. Les coopératives d'habitation peuvent constituer une telle stratégie, mais l'ampleur des loyers faibles à long terme n'a fait l'objet que de très peu de recherches au Canada. Le présent rapport vise à combler cette lacune.

⁵ Par le biais de l'Initiative fédérale de logement communautaire (IFLC) pour les coopératives fédérales, et de l'Initiative canadienne de logement communautaire (ICLC) pour les logements sociaux administrés par les provinces, les municipalités et les territoires.

1.2 Délimiter les enjeux : Loyers du marché et loyers abordables

Une logique financière différente dans les coopératives et les locations privées

Les coopératives et les autres types de logements sociaux obéissent à une logique financière différente de celle du secteur locatif privé. Au départ, les projets sans but lucratif ont des coûts d'investissement similaires à ceux de logements comparables du secteur privé (à but lucratif) et donc des loyers « économiques » (loyers-rentabilité) semblables. Cependant, les loyers des logements à but lucratif et non lucratif divergent de manière considérable avec le temps.

Les coûts d'investissement des nouveaux projets diffèrent peu entre les coopératives ou les autres organismes sans but lucratif et les logements locatifs privés équivalents. Les coopératives peuvent économiser sur les coûts de marketing et éventuellement sur certaines finitions et commodités intérieures, mais la différence globale est faible. Lorsque les bâtiments sont neufs, les coûts d'investissement élevés nécessitent des loyers de marché élevés s'il s'agit d'un logement locatif privé; ou la fourniture de subventions importantes, s'il s'agit d'une coopérative ou d'un autre type de logement social.

L'écart augmente au fil du temps. Conformément aux dynamiques commerciales et aux théories économiques, les loyers dans le secteur locatif privé augmentent avec le temps à hauteur de ce que le marché peut supporter. Les investisseurs des logements locatifs privés cherchent à maximiser les revenus locatifs et la valorisation de la propriété. Selon la terminologie de l'investissement immobilier, le revenu net d'exploitation (RNE) de la propriété, c'est-à-dire la différence entre les revenus locatifs et les coûts d'exploitation, augmente au fil du temps. Le RNE croissant peut être retiré comme bénéfice d'exploitation, par exemple, pour être utilisé pour payer de nouveaux prêts hypothécaires qui fournissent du capital à investir ailleurs. Plus largement, il devient une partie d'un flux de revenus croissant ou d'un actif immobilier (portefeuille) qui permet à l'entreprise d'emprunter et d'investir dans plus d'immobilier ou dans d'autres occasions commerciales.

En revanche, les loyers des coopératives sont basés essentiellement sur les coûts, c'est-à-dire les coûts d'exploitation (comprenant généralement une contribution aux réserves de capital) et l'amortissement du prêt hypothécaire. Les loyers des coopératives sont également façonnés par les règles et les pratiques de fixation des loyers du programme; toutefois, dans le présent rapport, nous nous intéressons aux éléments économiques.

En résumé, le modèle général est que les loyers « économiques » ou les loyers-rentabilité des nouvelles coopératives peuvent être plus élevés que les loyers moyens du marché au cours des premières années d'exploitation, mais une fois que les coopératives atteignent leur maturité financière, les loyers-rentabilité sont susceptibles de devenir de plus en plus inférieurs au marché au fil du temps. Dans de nombreux cas, lorsque les loyers sont inférieurs au marché ou lorsque le prêt hypothécaire est remboursé, la coopérative se refinance (contracte un nouveau prêt hypothécaire) pour entreprendre des réparations ou des modernisations. Dans ces cas, les loyers ne baissent pas autant que si les paiements hypothécaires sont de zéro.

L'évolution des subventions dans le temps reflète cette situation. La subvention du capital (amortissement) est généralement élevée au cours des premières années d'une coopérative et tombe à des taux faibles ou nuls après une vingtaine d'années. Après cette période, lorsque le projet arrive à maturité, et certainement une fois le prêt hypothécaire remboursé, la coopérative peut se maintenir économiquement à des loyers grandement inférieurs à ceux du marché, sans subvention, sauf pour les locataires LIR.

Un exemple de ce phénomène

Pour illustrer ce phénomène, utilisons comme exemple un logement typique en coopérative, construit en 1982 et occupé l'année suivante. C'était l'année médiane de l'apogée de la mise en œuvre des coopératives dans le cadre du programme de l'article 95 du gouvernement fédéral. L'amortissement du prêt hypothécaire a duré 35 ans et s'est terminé en 2017.

- Pour un logement en coopérative de cette époque, le coût d'immobilisation par logement était d'environ 55 000 \$, ce qui était également la valeur du principal du prêt hypothécaire (compte tenu du financement à 100 %) ⁶.
- Pour simplifier l'exemple, les coûts hypothécaires sont modélisés à la moyenne des taux d'intérêt à cinq ans au moment de l'engagement hypothécaire en 1982 et renouvelés tous les cinq ans, c'est-à-dire un taux de 8,3 % sur la base des taux d'intérêt hypothécaires en vigueur ⁷.
- Les loyers du marché augmentent en fonction des taux d'Ottawa, c'est-à-dire de ceux d'un marché locatif canadien à coût moyen, qui augmentent de 3 % par an (les loyers réels ont fluctué, mais les augmentations ont été de 3 % en moyenne).
- Les coûts d'exploitation augmentent également de 3 % par an.

Les données réelles de certains bâtiments dans différentes villes peuvent varier. Le rythme et l'ampleur du passage des coûts supérieurs au marché à des coûts inférieurs au marché, ainsi que du passage de la dépendance aux subventions à l'autonomie, peuvent varier considérablement en fonction des conditions du marché locatif, des taux d'intérêt, de l'inflation et d'autres facteurs. Néanmoins, il s'agit d'un exemple réaliste et représentatif des coopératives canadiennes.

Au cours des premières années, les paiements hypothécaires sont élevés par rapport aux loyers du marché privé; une fois qu'on y ajoute les coûts d'exploitation, le projet atteint le seuil de rentabilité à un taux supérieur à celui du marché. Le projet nécessite une subvention substantielle du capital (amortissement) afin d'être économiquement viable. Les subventions diminuent avec le temps, mais certaines sont nécessaires pendant environ 20 à 25 ans.

Lien avec des préoccupations et des questions plus larges

L'importance de ces questions va également au-delà du taux des loyers. Ce point est abordé plus en détail dans la section 1.3, qui examine les recherches antérieures connexes.

Dans la présente étude, deux éléments sont essentiels :

⁶ L'ouvrage *Canadian Housing Statistics* (1982) de la SCHL, au tableau 72, indique 224,97 M\$ de prêts en vertu de l'article 6 pour 3 613 nouvelles coopératives d'habitation, ce qui équivaut à 62 300 \$ par logement, le même montant par logement que pour l'année précédente et l'année suivante. (L'ouvrage *Co-operative Housing Programs Evaluation* [2003] de la SCHL, à la page 34, donne le coût d'immobilisation moyen des logements compris dans l'enquête auprès des occupants pour cette évaluation, en dollars de 2000, qui, s'ils sont ramenés en dollars de 1992, ne concordent pas avec les données de *Canadian Housing Statistics* ou de l'évaluation 56.1.) Le coût d'immobilisation moyen d'une coopérative d'habitation est moins élevé que celui d'une maison en rangée.

⁷ Source : Série de données de la Banque du Canada, taux d'intérêt hypothécaire à cinq ans, moyenne annuelle.

- L'objectif de cette étude est de documenter l'étendue de la divergence entre les loyers des coopératives et ceux du marché au fil du temps. La maturation financière est abordée dans certaines recherches connexes, mais elle est souvent prise pour acquis ou ignorée, et peu de données probantes systématiques sont disponibles à son sujet.
- Les possibilités de cette étude sont limitées, car les données disponibles ne couvrent que la période allant de 2006 à 2021. Celle-ci couvre le moment où, 15 à 45 ans après leur mise en œuvre, la plupart des coopératives canadiennes ont atteint leur maturité. Nous pouvons aborder les loyers de coopératives inférieurs à ceux du marché pendant les années de maturité, mais nous ne pouvons pas traiter des exigences de subventions élevées pendant les premières années.

À l'échelle internationale, de nombreuses questions plus larges se manifestent (section 1.3) :

- Une fois qu'un projet – ou un portefeuille de biens immobiliers, voire un secteur entier – atteint un taux de loyer inférieur à celui du marché, comment les bénéfices seront-ils gérés? Ces économies sont-elles simplement un avantage que chacune des coopératives offre à leurs membres-résidents? Seront-elles également utilisées à d'autres fins?
- Comment les coopératives, le secteur coopératif et les décideurs politiques doivent-ils s'assurer que l'on veille à demander des loyers suffisamment élevés pour payer les réparations majeures qui pourraient être nécessaires?
- Les loyers modérés inférieurs à ceux du marché (mais pas les LIR) sont nécessaires sur les marchés locatifs d'aujourd'hui, où les loyers du marché en hausse sont de plus en plus hors de la portée de nombreux locataires ordinaires à revenus moyens inférieurs. Toutefois, dans l'ensemble du système, qui devrait bénéficier de ces loyers modérés si difficiles à trouver, et comment ces décisions devraient-elles être prises?
- Les fournisseurs dans certains pays, en particulier les grands organismes, demandent des loyers plus élevés (plus proches de ceux du marché) que les loyers-rentabilité et utilisent ce revenu net d'exploitation croissant (revenu excédentaire) pour payer les coûts de nouveaux prêts hypothécaires. En effet, ces nouveaux prêts permettent de mobiliser des capitaux pour des réparations importantes ou une partie des coûts de construction de nouveaux logements sociaux. Il s'agit d'une version axée sur le mandat de ce que font les investisseurs immobiliers privés.

1.3 Aperçu – Le parc de coopératives d’habitation et de logements locatifs privés

Le parc de coopératives étudié dans ce rapport comprend un peu moins de 7 900 logements d’immeubles d’habitation et 7 500 maisons en rangée, pour un total de 15 364 logements (tableau 1.3.1; les 15 969 logements comprennent également d’autres formes de construction). Un peu plus de la moitié des logements se trouvent à Toronto, 4 000 logements sont à Vancouver, environ 2 000 sont à Ottawa, et Victoria et Edmonton en offrent environ 1 000 chacun.

Tableau 1.3.1

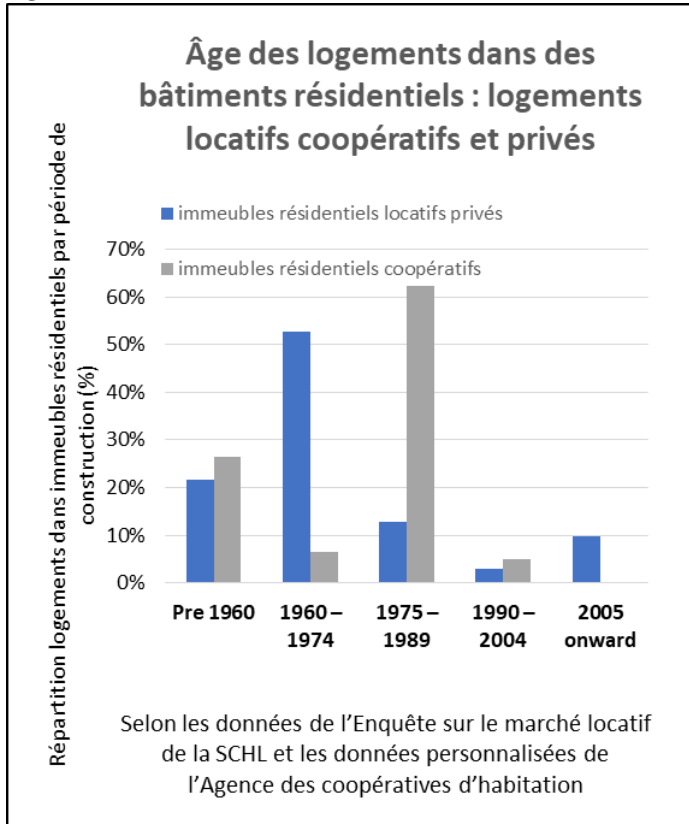
Résumé : Coopératives d’habitation et logements locatifs privés par ville							
	Nombre de coopératives	Nombre de logements en coopérative			Nombre de logements locatifs privés (2021)		
		Total*	Immeuble d’habitation	Maison en rangée	Total	Immeuble d’habitation	Maison en rangée
Victoria	29	925	102	801	28 867	28 160	707
Vancouver	91	3 894	1 694	2 130	60 613	60 333	280
Edmonton	29	994	267	581	75 514	68 055	7 459
Toronto	97	8 108	5 237	2 595	269 975	265 608	4 367
Ottawa	34	2 048	569	1 388	73 710	66 143	7 567
Les cinq villes	280	15 969	7 869	7 495	508 679	488 299	20 380

* Le total des coopératives d’habitation comprend d’autres formes de construction ainsi que des immeubles d’habitation et des maisons en rangée.

Le parc de logements privés auquel les coopératives sont comparées est beaucoup plus important et comprend principalement des immeubles d’habitation. Les maisons en rangée constituent une forme relativement spécialisée de location privée, mais sont courantes dans le secteur des coopératives. Dans certaines villes, le nombre de coopératives de maisons en rangée est aussi important que celui des logements locatifs privés, ou presque.

Le profil d’âge du parc locatif privé et coopératif est différent (figure 1.3.1 pour les immeubles d’habitation; semblable pour les maisons en rangée). L’apogée du développement de la location privée se situe entre 1960 et 1974, avec des chevauchées importantes sur la plupart des autres périodes. La plupart des coopératives ont été mises en œuvre entre 1975 et 1989, à l’exception d’environ 20 % d’entre elles qui datent d’avant 1960, la plupart d’entre elles ayant été acquises à titre de coopératives à partir de 1975.

Figure 1.3.1



Les loyers du marché à Vancouver, et dans une moindre mesure à Toronto, sont beaucoup plus élevés que dans les trois autres villes (tableau 1.3.2). Les loyers des coopératives d'habitation sont susceptibles de suivre ces différences de loyer, c'est-à-dire d'être plus ou moins bas selon le coût des loyers de cette ville, mais la variation des loyers entre les villes n'est généralement pas aussi importante pour les coopératives que pour les loyers du marché, à quelques exceptions près.

Tableau 1.3.2

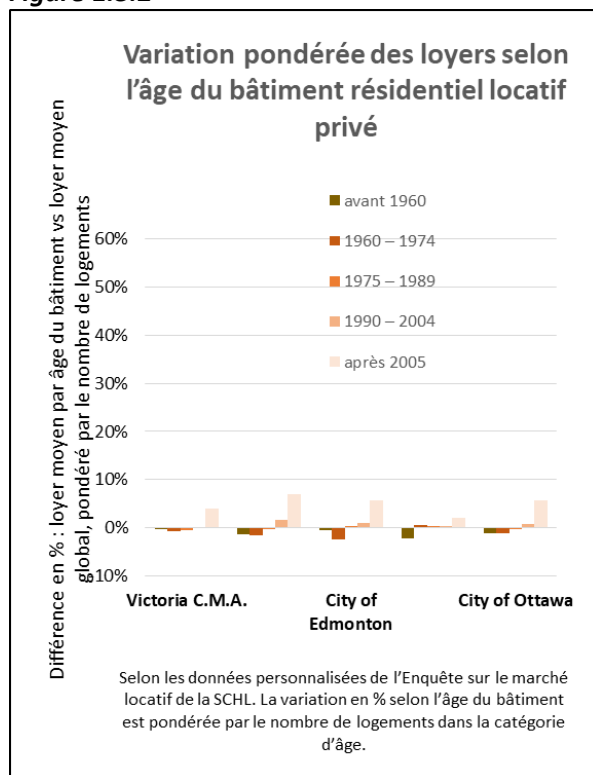
Coût des loyers des logements de chaque ville par rapport à celui de la moyenne des cinq villes		
	Loyer des coopératives d'habitation	Loyer du marché
<p>Bleu : les loyers de la ville sont supérieurs à ceux de la moyenne des cinq villes</p> <p>Rouge : les loyers de la ville sont inférieurs à ceux de la moyenne des cinq villes</p>		
RMR de VICTORIA		
1 chambre	-12 %	-11 %
2 chambres	-12 %	-10 %
VILLE de VANCOUVER		
1 chambre	7 %	15 %
2 chambres	11 %	28 %
VILLE d'EDMONTON		
1 chambre	-5 %	-8 %
2 chambres	-4 %	-11 %
VILLE de TORONTO		
1 chambre	15 %	9 %
2 chambres	11 %	2 %
VILLE d'OTTAWA		
1 chambre	-4 %	-4 %
2 chambres	-6 %	-8 %
<p>Source : Calculs effectués à partir des données de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL et de l'Agence des coopératives d'habitation – données personnalisées. Ces calculs ont été faits en utilisant les loyers moyens non pondérés des données de la période allant de 2006 à 2021 pour chaque ville.</p>		

Loyers du marché par âge du bâtiment

L'âge des bâtiments est fortement associé aux différences dans les taux de loyer. Les catégories d'âge utilisées sont celles qui figurent dans les données de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. Cette discussion porte sur les immeubles d'habitation, car le nombre de maisons en rangée est trop faible pour permettre une analyse solide de l'âge des bâtiments.

Les bâtiments plus récents sont susceptibles d'avoir des loyers plus élevés⁸, mais les différences sont faibles sauf pour les bâtiments construits après 1990. Pour la grande majorité des logements locatifs privés construits avant 1990, l'écart dans les loyers selon l'âge est faible. Dans les cinq villes, les loyers des immeubles construits entre 1960 et 1974 sont inférieurs de 2 % à la moyenne générale, et ceux des immeubles construits entre 1975 à 1989 sont inférieurs de 1 % à la moyenne générale. Les différences de loyer liées à l'âge des bâtiments sont un peu plus importantes dans certaines villes.

Figure 1.3.2



Les différences importantes dans les loyers des logements plus récents ont peu de poids dans l'ensemble en raison du nombre beaucoup plus faible de logements dans ces catégories d'âge plus récentes. Cette situation est illustrée par la figure 1.3.2. Compte tenu du fait que la majeure partie du parc locatif privé a été construite avant 1989 (80 % globalement, et au moins 75 % dans chaque ville, sauf Vancouver), que les deux tiers de ce parc ont été construits entre 1960 et 1989 (sauf 55 % à Vancouver) et que les loyers dans ces catégories d'âge varient très peu par rapport aux loyers moyens globaux, les loyers moyens globaux municipaux sont très représentatifs de la grande majorité du parc locatif de l'ensemble des villes.

⁸ Les immeubles d'habitation embourgeoisés datant d'avant 1930 dans les centres-villes font exception, mais ils ne représentent qu'une infime partie du parc de logements locatifs dans l'ensemble des villes étudiées.

1.4 Méthodologie – Résumé

Cette section fournit un résumé des éléments essentiels de l'annexe 1, portant sur la méthodologie.

Données

Les données ont été fournies dans deux ensembles de données :

- Un dépouillement sur mesure des données de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) fournie par la SCHL, avec le nombre de logements et les loyers moyens. Pour chaque ville, les données ont été désagrégées par : maisons en rangée et immeubles à logements, année (2006 à 2021), taille des logements et zone. Pour chaque ville, deux autres ventilations distinctes (pas par zone) ont été fournies : par période de construction et par taille du bâtiment.
- Un ensemble sur mesure de données administratives fournies par l'Agence des coopératives d'habitation (l'Agence) englobant toutes les coopératives qu'elle administre dans les municipalités choisies et la RMR de Victoria.

Les données de l'Agence des coopératives d'habitation se trouvaient dans deux fichiers distincts, l'un contenant les données financières et l'autre les données relatives aux immeubles. Ces données ne comprenaient aucun renseignement personnel et aucun numéro de logement rattaché aux caractéristiques du logement ou aux données de loyer. Les fichiers de l'Agence comprenaient des milliers de données, ventilées (par exemple) par niveau de loyer pour un logement de même taille pour chaque année. Les variables étaient les suivantes :

- Numéro d'identification de la coopérative
- Municipalité
- Zone de la SCHL
- Année de construction
- Nombre d'immeubles dans la coopérative
- Nombre total de logements dans chaque coopérative
- Données liées au dernier droit d'occupation pour chaque année
- Type de logement (immeuble d'habitation, maison en rangée, etc.)
- Taille des logements (une chambre à coucher, deux chambres à coucher, etc.)
- Nombre de logements dans chaque catégorie de taille de logement, de type de logement, etc.
- Droit d'occupation (loyer)

Tri et manipulation des données

Un travail approfondi a été effectué avec les deux fichiers de l’Agence et de nombreux fichiers de la SCHL afin de créer des matrices utilisables du nombre de logements et des loyers selon la coopérative individuelle, la zone, l’année et la taille de logement suivant le format cohérent suivant, qui permet de comparer les loyers des coopératives et du marché :

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio																
1-bedroom																
2-bedroom																
3-bedroom																
All units																

Cinq fichiers distincts propres à chaque ville ont été extraits des ensembles de données de l’Agence. Chacun de ces fichiers a ensuite été traité en calculant les droits d’occupation moyens pondérés pour les coopérations d’habitation de l’ensemble de la ville, par zone et par coopérative individuelle, ventilés par types et par taille de logements pour chacune des années de la période de 2006 à 2021. Les fichiers du marché locatif de la SCHL ont été triés et réorganisés afin de classer les données relatives aux loyers et au nombre de logements dans des matrices propres à chaque ville pour diverses zones géographiques, structures et catégories d’âge de construction.

Géographie

Les données ne couvrent pas la totalité de la région métropolitaine (RMR – région métropolitaine de recensement) du marché local du logement dans la plupart des cas, mais plutôt la municipalité centrale. Par exemple, les données de Vancouver excluent Burnaby, North Vancouver, Surrey, etc. où la plupart des projets ont eu lieu après les années 1940. Les données de Toronto excluent également la région de Peel, la région de York, etc., où la plupart des projets ont eu lieu après les années 1970. Cette géographie municipale reflète les données disponibles de l’Agence des coopératives d’habitation; les données de la SCHL ont été extraites pour correspondre à ces données.

Étant donné que les grandes villes dominent en matière de nombre total de logements, le présent rapport évite d’utiliser les moyennes pondérées des cinq villes, car cela ferait trop pencher les résultats vers les données de Toronto.

Nous avons décidé de nous concentrer sur l’analyse des villes dans leur ensemble, dans les limites de temps et de budget imparties à l’étude. L’analyse des sous-zones a été fortement limitée par la faible présence de logements dans de nombreuses zones. Nous avons joint une série d’analyses de sous-zones des villes (les détails sont indiqués dans l’annexe 1).

Âge du bâtiment

Dans le secteur locatif privé, l'âge de l'immeuble est étroitement lié au prix des loyers : les nouveaux immeubles affichent généralement des loyers plus élevés. L'équipe de recherche s'est souciée de prendre en compte l'âge de l'immeuble dans l'analyse.

Les différences de loyer fondées sur l'âge des bâtiments se sont avérées moins importantes que prévu dans cette étude et la présentation a été simplifiée en conséquence.

- Une première exploration des données a montré que les loyers de « tous les logements » sont très proches de ceux des bâtiments construits entre 1960 et 1974, la période de pointe de production des immeubles d'habitation privés; c'est encore plus vrai lorsque les différences de loyer par âge sont pondérées en fonction du nombre de logements dans les différentes catégories d'âge des bâtiments.
- L'écart entre les loyers selon l'âge de l'immeuble – qui est généralement de 1 % à 5 % supérieur ou inférieur à la moyenne générale – est bien plus faible que l'écart entre les loyers des coopératives et les loyers du marché, qui est généralement de 25 % à 35 %.
- Les loyers selon l'âge de l'immeuble sont également nettement inférieurs à l'écart par zone, qui varient souvent de 10 % à 20 % par rapport aux loyers de la ville dans son ensemble, et parfois jusqu'à 30 %.

Tableau 1.4.2

Variation des loyers pondérée selon la distribution par âge des bâtiments (chaque ville) –						
	RMR de Victoria	Ville de Vancouver	Ville d'Edmonton	Ville de Toronto	Ville d'Ottawa	Les cinq villes (non pondéré)
Avant 1960	0 %	-1 %	0 %	-2 %	-1 %	-1 %
Entre 1960 et 1974	-1 %	-2 %	-2 %	1 %	-1 %	-1 %
Entre 1975 et 1989	-1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Entre 1990 et 2004	0 %	2 %	1 %	0 %	1 %	1 %
2005 et plus	4 %	7 %	6 %	2 %	6 %	5 %
Total	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Source : Calcul de l'auteur à partir des données personnalisées de l'Enquête sur les logements locatifs.						

Cette étude utilise donc l'approche suivante :

- Les loyers moyens de l'ensemble de la ville sont utilisés dans l'analyse principale des loyers des logements, sans tenir compte de l'âge de l'immeuble.

- Les loyers par âge de l'immeuble sont précisés pour les logements, de même que leur incidence sur le calcul de l'écart des loyers en pourcentage entre les logements locatifs privés et les coopératives.
- Dans l'analyse sélective par sous-zone, où l'âge du parc tend à varier davantage, les loyers des logements sont ajustés en fonction de l'âge de l'immeuble.
- Nous n'avons pas tenté de vérifier l'âge de construction des maisons en rangée lorsque les données insuffisantes pour réaliser un tel exercice.
- Les données fournies dans les annexes 1 et 2 illustrent la similitude entre les résultats de « tous les logements » et ceux du sous-ensemble des logements locatifs privés construits entre 1975 et 1989, ainsi que la différence entre les deux approches.

Principaux éléments de l'analyse comparative

Étant donné que les maisons en rangée et les immeubles d'habitation sont des sous-marchés très différents en matière de location, chacun est analysé séparément. L'accent est mis sur les modèles généraux, et non sur chaque coopérative de façon individuelle.

Les séries d'analyses suivantes ont été effectuées et représentées dans la section 3 de ce rapport :

- Profil descriptif et statistiques;
- Comparaison de l'écart entre les loyers des logements des coopératives et des immeubles d'habitation, ainsi que des tendances;
- Comparaison de l'écart entre les loyers des maisons en rangée des coopératives et des immeubles d'habitation, ainsi que des tendances;
- Écarts entre les cinq villes sur ces questions;
- Calcul des loyers moyens pondérés pour les sous-zones;
- Comparaison de l'écart entre les loyers des coopératives et ceux des logements locatifs privés dans certaines sous-zones, et tendances dans le temps;
- Comparaison et tendances entre les immeubles construits entre 1975 et 1989 et « tous les immeubles », quel que soit leur âge.

Le rapport est rédigé en fonction des loyers des coopératives exprimés en pourcentage du loyer du marché pour les logements locatifs privés, et en fonction de l'écart absolu entre les loyers.

Pour les immeubles d'habitation, l'accent a été mis sur les logements d'une et de deux chambres, qui représentent la grande majorité (généralement plus de 75 %) des logements locatifs privés; pour les maisons en rangée, l'accent a été mis sur les logements de deux et trois chambres, qui représentent la grande majorité des maisons en rangée privées. Les loyers pour « toutes les tailles de logements » ne sont pas comparés entre les logements des coopératives et les logements locatifs privés : les deux secteurs ont des combinaisons très différentes de logements d'une, deux et trois chambres et de logements plus grands, ce qui produirait une comparaison très faussée pour « toutes les tailles de logements ».

L'annexe 1 indique certaines limitations relatives aux données qui ne sont pas significatives en matière de qualité des données, mais qui sont notables en ce qui concerne les données relatives aux sous-zones des villes. Les immeubles d'habitation ont des données plus solides que les maisons en rangée.

2. Recherche antérieure : analyse de la documentation

Recherche internationale

Kemeny (1995) a introduit le concept de *maturité* financière dans le domaine du logement social. Essentiellement, le taux d'endettement hypothécaire des logements reste relativement stable à long terme, ce qui contraste avec l'augmentation assez régulière des coûts d'exploitation et des revenus, ainsi que des coûts de construction de nouveaux logements. Lorsque le prix du loyer est fixé en fonction des coûts, on constate qu'à long terme, il se maintient à des niveaux nettement inférieurs à ceux du secteur locatif privé (*ibid.*, 43; Kemeny et coll., 2005; Malpass, 2008).

Les résultats de la recherche internationale sur le logement social évoquent abondamment le fait que les habitations plus anciennes affichent une dette par unité plus faible que les habitations plus récentes, et des loyers plus bas que dans le secteur locatif privé. Kemeny (1995, chap. 6) a documenté des cas en Suède et au Royaume-Uni où le taux d'endettement par unité des portefeuilles de logements développés progressivement sur 40 à 50 ans n'atteignait que le dixième ou le tiers du taux d'endettement par unité des nouveaux logements ou de leur coût de construction. Cette différence s'explique par des coûts d'investissement et des emprunts hypothécaires moins élevés pour les immeubles construits antérieurement. En Suisse, on estime qu'en raison de la maturité financière (faible endettement) et des politiques de fixation des loyers, les locataires de logements sociaux « paient de 10 à 30 % de moins en loyers que les locataires de logements privés à but lucratif » (Kemeny et coll., 2005, p. 863).

Les données administratives confirment également cette preuve peu abondante dans la documentation de recherche. Par exemple, en Angleterre, en 2019 et 2020, le prix des loyers gérés par les municipalités (logements sociaux) représentait en moyenne 44 % du loyer du marché, selon la taille du logement, et le prix des loyers gérés par les associations de logement (logements à but non lucratif) représentait en moyenne 49 % du loyer du marché. Cette différence était la plus marquée à Londres, où les montants représentaient respectivement 28 % et 32 % du loyer du marché, et l'écart s'est fortement creusé à la fin des années 2010 (Chartered Institute of Housing 2022, tableau 74a). En ce qui concerne les logements sociaux de l'Ontario gérés par les municipalités, les quatre plus grands fournisseurs – Toronto, Ottawa, Hamilton et Peel – affichaient en 2014 des coûts d'exploitation et des coûts d'amortissement dont la moyenne se situait chacun dans une fourchette de 800 \$ à 1 000 \$ par mois par logement, ou de 500 \$ à 600 \$ par mois après déduction de l'amortissement et des impôts fonciers (OCG Consulting, 2015, p. 117) – soit bien en deçà des niveaux moyens du marché. Ceci s'explique par le fait que la plupart de leurs propriétés ont été construites de 20 à 50 ans plus tôt et que, par conséquent, leurs hypothèques sont anciennes et peu élevées ou ont été entièrement remboursées.

La maturité financière a parfois été accélérée lors de périodes de forte inflation, ce qui a eu pour effet d'augmenter rapidement le prix des loyers par rapport aux emprunts hypothécaires qui, eux, ne sont pas soumis à l'inflation, car leur capital (et souvent leur taux d'intérêt) est fixe. Ce phénomène a été particulièrement marqué dans les années 1970 et 1980, où l'inflation était très élevée. Cela a donné lieu à une maturité financière rapide, survenue une ou deux décennies seulement après la période de pointe de la production de logements sociaux dans la plupart des pays occidentaux (Kemeny, 1995; Malpass, 2008). Le Canada, en revanche, a construit des

logements sociaux principalement dans les années 1970 et 1980, puis a rapidement atteint la période de faible inflation, entre 1995 et 2020, repoussant ainsi le point de maturité financière, parfois même jusqu'aux années 2010 pour de nombreux projets.

Cependant, rares sont les recherches sur le logement social qui se penchent sur la question de la réduction des loyers du secteur du logement social par rapport aux loyers du marché, ou qui examinent systématiquement les considérations stratégiques de cette réduction.

La recherche consacrée au logement social à l'échelle internationale aborde certaines répercussions considérables liées à la maturité financière. Kemeny (1995) soutient que le processus de maturité financière exige une action politique. À partir du moment où le logement social est économiquement concurrentiel par rapport au loyer du marché, de quelle façon faut-il aborder les défis politiques qui en résultent pour le logement social? Comment la politique doit-elle garantir l'équité entre les locataires de projets anciens et ceux de projets plus récents, et comment les loyers doivent-ils être fixés? Les fournisseurs devraient-ils tirer parti de la capacité des projets anciens à contracter une dette pour payer des réparations importantes, ou contribuer aux coûts de construction de nouveaux logements?

Dans les années 1970, le secteur du logement social en Europe s'est trouvé confronté à des problèmes financiers et d'équité liés à des loyers à faible seuil de rentabilité dans les logements sociaux anciens, alors que les coûts d'investissement, et donc les loyers dans les nouveaux immeubles, étaient plus élevés. En effet, le contexte était celui d'un parc de logements sociaux construits principalement dans les années 1950 et 1960 ou avant, dont le seuil de rentabilité des loyers était modéré et qui ne bénéficiait d'aucune subvention permanente, ni pour l'amortissement ni pour les locataires à faible revenu. Dans les années 1970, ces modèles de « loyer à prix coûtant » ont créé des inégalités entre les anciens projets à faible loyer, souvent occupés pendant des années par des locataires de la classe ouvrière à revenu moyen-inférieur, et les nouveaux projets dont les coûts et les loyers sont plus élevés et qui accueillent de plus en plus de personnes à faible revenu. La réponse politique en France, en Allemagne, en Grande-Bretagne et ailleurs a consisté à fixer les loyers sur une base plus proche de celle du marché, mais à fournir de nouvelles subventions directes au loyer pour la part croissante de locataires à faible revenu (Jaedicke et Wollmann, 1990, p. 143-144, 147-149; Harloe, 1995, p. 461, 290). En effet, la subvention intégrée – qui était le résultat d'investissements antérieurs et de la maturité financière des projets – a été redirigée vers les locataires qui en avaient le plus besoin.

Ce concept de maturité financière dans le contexte du logement social est étroitement lié à la hausse du revenu net d'exploitation dans l'investissement immobilier du secteur privé, mais la « maturité » n'est pas un terme utilisé dans l'investissement immobilier locatif. L'accent est plutôt mis sur le revenu net d'exploitation. « Le revenu net d'exploitation (RNE) est une mesure standard dans le secteur locatif. Il s'agit du revenu net avant les paiements hypothécaires. Le RNE aide les investisseurs à déterminer les revenus générés par le projet afin qu'ils puissent, à leur tour, déterminer le montant de l'hypothèque qu'ils peuvent se permettre » (Pomeroy et coll., 2006, p. 5).

Au Royaume-Uni et en Australie, le niveau des loyers du marché et de la dette hypothécaire dans les logements sociaux a été une considération importante – de même que les avantages sociaux

pour les résidents et la promotion de la capacité du secteur – pour le transfert de logements publics à des organismes à but non lucratif. Au Royaume-Uni, les « transferts d'actions » à grande échelle dans les années 1990 et au début des années 2000 ont été motivés en partie par la volonté de permettre aux fournisseurs de logements d'utiliser les habitations à loyer modique pour obtenir de nouveaux prêts hypothécaires visant à payer les réparations majeures, ainsi que la construction de nouveaux logements, tout en maintenant cette dette hors des comptes publics (Maclennan et Miao, 2017; Pawson et Gilmour, 2010).

En Australie, entre 2006 et 2021, 72 000 logements ont été ajoutés au secteur du logement communautaire à but non lucratif, faisant passer sa représentation au sein du parc de logements sociaux de 8 % à 24 %, principalement par l'acquisition de logements publics (Australian Institute of Health and Welfare, 2021). Parmi les objectifs et les avantages figure la capacité des fournisseurs de logements communautaires à augmenter les loyers et à contracter de nouvelles dettes pour aider à payer les réparations et certaines nouvelles constructions (Pawson et coll., 2013, p. 5, 23-28, 53-55). Comme les locataires de logements communautaires, contrairement aux logements publics, sont admissibles à l'aide au loyer du Commonwealth (l'allocation de logement qui verse généralement 200 à 350 dollars par mois aux locataires admissibles, soit un budget de 4,7 milliards de dollars par an), les fournisseurs de logements communautaires peuvent demander un loyer plus élevé sans nuire à l'abordabilité pour les locataires. Cette différence permet aux fournisseurs d'obtenir de nouveaux prêts hypothécaires modestes pour la réparation de logements et la réalisation de nouvelles constructions.

La recherche au Canada

Les recherches menées au Canada qui comparent les loyers des logements sociaux et ceux du secteur privé sont plutôt rares. La plupart sont axées sur des comparaisons entre les logements à but non lucratif et ceux à but lucratif. Ces données révèlent que, lorsque les logements sociaux et les logements locatifs à but lucratif sont subventionnés de la même manière, les loyers des logements sociaux (y compris les coopératives d'habitation) sont plus élevés que ceux des immeubles locatifs privés comparables au cours des premières années d'exploitation, puis ils diminuent progressivement pour atteindre des niveaux bien inférieurs à ceux des immeubles à but lucratif une fois l'hypothèque entièrement remboursée.

Clayton Research, 1993

Dans les années 1990, en Ontario, des recherches et des modélisations ont été effectuées pour alimenter d'intenses débats politiques sur le logement social par rapport aux allocations de logement.

Le rapport de Clayton Research (1993) commandé par Le Regroupement ontarien pour des politiques équitables de logements locatifs⁹ a modélisé les coûts projetés à long terme de deux approches visant à aider les locataires à faible revenu : le logement à but non lucratif et les allocations de logement versées aux propriétaires à but lucratif. Il est important de souligner que l'étude n'a pas porté sur les niveaux de loyer réels réalisés au fil du temps. Elle a plutôt modélisé ce que les auteurs prévoient comme coûts futurs sur une période de 50 ans à Toronto. Il conclut que l'approche à but lucratif (avec des allocations de logement) serait un moyen moins coûteux pour le gouvernement de subventionner les locataires à faible revenu sur une période de 50 ans. Le rapport n'a pas tenté de rendre compte de la valeur de l'actif accumulé (c'est-à-dire du fait que le logement à but non lucratif était désormais un actif immobilier appartenant à la collectivité).

En réponse à Clayton 1993

En réponse aux arguments de Clayton Research (1993), les tenants du logement social ont souligné, entre autres, que les coûts de subvention du loyer indexé sur le revenu (LIR) étaient moins élevés pour les logements sociaux ayant atteint la maturité financière que pour les logements locatifs privés (ministère du Logement de l'Ontario, 1994, p. 9). Cela s'explique en grande partie par le fait que les coûts du LIR pour le logement social reflètent les coûts d'exploitation du seuil de rentabilité et non les loyers du marché. Cette recherche a présenté une modélisation illustrant des loyers à long terme (après 25 ou 35 ans de vie d'un projet) inférieurs à ceux du marché, en particulier une fois que l'hypothèque a été remboursée. Comme Clayton (1993), le rapport fournit des arguments étayés par une modélisation, mais aucune donnée empirique.

⁹ Cette organisation s'est depuis rebaptisée la Fédération des fournisseurs de logements locatifs de l'Ontario (FRPO) (dont la plupart des membres sont des propriétaires à but lucratif).

Black et Pomeroy, 1997a

Black et Pomeroy (1997 a) ont utilisé des données de 1977 à 1996 concernant les niveaux des loyers pendant de nombreuses années. L'étude a comparé les données de 10 paires de projets étroitement comparables (quatre à Ottawa et six à Vancouver), chaque paire comprenant un projet à but lucratif et un projet à but non lucratif.

L'analyse comprenait des calculs pour les niveaux de loyer à but non lucratif, sans tenir compte des subventions ou des dons de terrains (ou même des terrains à prix réduit). Pour ce faire, les auteurs ont ajouté ces coûts à ceux du propriétaire à but non lucratif. L'analyse a également supposé que l'organisme à but non lucratif ne contribue pas à un fonds de réserve de remplacement (pour les réparations d'immobilisations majeures), car les propriétaires privés ne le font généralement pas. L'étude a employé le terme « loyer-rentabilité » pour désigner ce que serait le loyer en l'absence de subventions gouvernementales (et si l'organisme à but non lucratif ne contribuait pas à un fonds de réserve).

Dans les dix paires de projets, le loyer-rentabilité (c.-à-d. le loyer demandé, auquel on soustrait la subvention gouvernementale) était plus élevé dans les logements à but non lucratif que dans les logements à but lucratif. Mais au fil du temps, les niveaux de loyer ont augmenté plus lentement que pour les logements du secteur privé. Pour neuf des dix paires au cours de la période d'étude en question, l'option à but non lucratif s'est avérée plus rentable à subventionner pour le gouvernement.

La principale conclusion de l'étude est qu'il est moins coûteux pour le gouvernement de subventionner un logement à but non lucratif qu'un logement du marché, et la différence de coûts devient très marquée après 25 ans.

L'une des faiblesses de cette analyse est qu'elle n'a pris en compte qu'un total de vingt projets dans deux villes seulement.

Black et Pomeroy, 1997 b

Black et Pomeroy (1997 b) ont utilisé la même approche que Black et Pomeroy (1997 a), tout en élargissant leur échantillon de collectivités de la Colombie-Britannique – plus précisément, 34 paires de projets comparables à Vancouver, à Burnaby, à Richmond et à Victoria. Là encore, le coût d'exploitation des logements a été comparé au fil du temps, sans tenir compte des subventions, ce qui signifie que l'étude a comparé le « loyer-rentabilité, avant les coûts des subventions » par logement dans les projets à but non lucratif avec les loyers réels du marché dans le secteur privé. Dans tous les cas, « le loyer-rentabilité des organismes à but non lucratif était au départ plus élevé que pour les loyers du secteur privé, mais il a ensuite augmenté plus lentement que les loyers du marché » (p. 2). Comme dans l'étude précédente des mêmes auteurs, le loyer-rentabilité ajusté des logements à but non lucratif était plus élevé au cours des premières années, mais est ensuite tombé en dessous du loyer des logements à but lucratif. Selon l'étude : « L'année

au cours de laquelle survient le croisement varie entre la deuxième année et la dix-huitième année du projet. La plupart des croisements se produisent en onze ans ou moins » (p. 49).

Les auteurs ont affirmé « qu'au cours de la période étudiée, les projets à but non lucratif étaient en moyenne moins coûteux à subventionner que les loyers du marché lorsque des projets similaires étaient comparés ». Ils ont également fait valoir qu'« en moyenne, au fil du temps, il est moins coûteux de subventionner les ménages dans des projets à but non lucratif » (p. 50).

Pomeroy, 2005

Dans un rapport interne pour la Ville d'Ottawa, Pomeroy a imité la méthodologie de Black et Pomeroy (1997 a; 1997 b) pour Ottawa pour la période de 1978 à 2004. Cette étude a révélé que le loyer-rentabilité des logements à but non lucratif tombe à des niveaux inférieurs à ceux des logements à but lucratif quelque part entre la huitième et la vingtième année. Plus précisément, l'étude a révélé que si le gouvernement subventionnait les deux types d'unités sur une période de 25 ans, les dépenses cumulées uniquement pour les subventions seraient moins élevées avec l'approche à but lucratif. Toutefois, une analyse appropriée doit également tenir compte de l'accumulation d'un actif public, appartenant à une collectivité, dans le cas de l'approche à but non lucratif. Une fois ce facteur pris en compte, l'approche à but non lucratif est plus rentable.

Pomeroy et coll., 2006, et recherche connexe sur l'expiration des accords d'exploitation.

La relation entre les loyers inférieurs au marché et les coûts d'exploitation a été un paramètre clé des analyses de l'expiration des accords d'exploitation (EAE) des logements sociaux canadiens – le moment où l'hypothèque initiale est remboursée et où la subvention d'exploitation continue prend fin. Un projet dont le revenu net d'exploitation est positif engrange suffisamment de recettes pour couvrir ses dépenses sans subvention (Pomeroy et coll., 2006, p. 4). Le lien avec la maturité financière est évident et pourtant implicite : si un nouveau projet requiert une subvention importante pour atteindre le seuil de rentabilité pour des loyers du marché à prix modique, une fois l'hypothèque remboursée, la question consiste désormais à déterminer le niveau de loyer non subventionné qui couvrira les coûts d'exploitation du projet et les réparations nécessaires. Toutefois, étant donné que les projets de logements sociaux devaient également couvrir leurs propres coûts de subvention de loyers indexés sur les revenus (LIR), sans autre subvention publique, cette ligne d'analyse n'a pas pris en compte le loyer-rentabilité après expiration en comparaison avec les loyers du marché.

3. Résultats de la recherche

3.1 Comparaison des loyers des immeubles d'habitation

Cette section porte sur les loyers des coopératives et du marché dans les immeubles d'habitation. Les immeubles d'habitation représentent la moitié de toutes les coopératives d'habitation dans les cinq villes, mais ce n'est qu'à Toronto qu'ils constituent la majorité des coopératives d'habitation. Comme les données de la SCHL sur les loyers du marché sont plus complètes pour les immeubles d'habitation que pour les maisons en rangée (voir la section 1.4), la comparaison des immeubles d'habitation est plus complète que celle des maisons en rangée.

Le texte et les graphiques de cette section fournissent un résumé des données pertinentes. Ces données sont basées sur les données détaillées de l'annexe 2.

Nous avons constaté que les loyers des coopératives d'habitation sont systématiquement inférieurs aux loyers du marché et, au cours de la période d'étude de 2006 à 2021, les loyers des coopératives d'habitation ont diminué de façon assez constante par rapport aux loyers du marché. De manière générale, pour les logements d'une et de deux chambres, qui représentent la majorité des logements locatifs, les loyers des coopératives valent environ 75 % des loyers du marché au début de la période, puis baissent en fin de période pour valoir environ 67 % des loyers du marché.

La baisse relative des loyers des coopératives d'habitation, ou l'écart grandissant entre les loyers des coopératives et ceux du marché, est causée par le taux d'augmentation annuel plus élevé des loyers du marché. Les loyers des coopératives d'habitation ont augmenté, mais pas aussi rapidement. Cet écart grandissant a été le plus prononcé au cours des cinq dernières années de la période d'étude (2016 à 2021) en raison de l'accélération de la hausse des loyers du marché.

Les modèles varient quelque peu d'une ville à l'autre (tableau 3.1.1).

- Les modèles à Victoria, à Toronto et à Ottawa sont semblables, les loyers des coopératives d'habitation présentant des écarts similaires par rapport à ceux du marché, lesquels se sont creusés d'environ 14 points de pourcentage au cours de la période d'étude¹⁰.
- À Vancouver (tout au long de la période d'étude), les loyers des coopératives d'habitation sont plus bas par rapport à ceux du marché que dans les autres villes. Mais l'écart entre les loyers des coopératives d'habitation et ceux du marché à Vancouver ne s'est pas autant creusé (de seulement 9 %) au cours de la période d'étude que dans les autres villes.
- Edmonton présente des modèles différents. Les loyers moyens du marché sont restés largement stables de 2015 à 2021, reflétant des conditions économiques difficiles et un ralentissement de la croissance. Dans ce contexte, bien que les loyers des coopératives

¹⁰ Fourchette de baisse pour les logements d'une et de deux chambres à coucher, en comparant les trois premières années aux trois dernières : 11 à 17 points de pourcentage, avec 14 points de pourcentage comme moyenne et valeur modale.

d'habitation aient toujours été de 15 % à 25 % inférieurs à ceux du marché, cet écart s'est légèrement rétréci au lieu de se creuser au cours de la période d'étude.

Dans les cinq villes, sur une période de 16 ans et pour des logements de tailles diverses, les loyers des coopératives d'habitation ont augmenté d'environ 2 % à 3 % par an, tandis que les augmentations du marché étaient plus élevées, de 3 % à 4 %. Les augmentations annuelles des coopératives d'habitation varient peu au cours de la période pour la plupart des villes et des tailles de logements. Les exceptions sont Edmonton, où les coopératives de logements ont connu des taux d'augmentation plus élevés au cours des premières années et une plus grande variation en général pour les studios et les logements de quatre chambres à coucher. Les loyers du marché montrent des tendances plus prononcées, avec des augmentations annuelles plus élevées vers 2016 à 2020 dans la plupart des villes (les années précises variant selon la ville). Edmonton est l'exception, présentant une plus grande fluctuation des taux d'augmentation des loyers du marché (plus élevés en 2007-2008 et en 2013-2014).

Tableau 3.1.1

Tendances des loyers des coopératives et du marché des logements dans cinq villes – Aperçu					
% du loyer des coopératives par rapport au loyer du marché (généralisé)			Différence moyenne entre les loyers (montant par lequel les loyers des logements de coopératives d'habitation d'une et de deux chambres à coucher sont inférieurs à ceux du marché)		
	Fourchette des trois premières années	Fourchette des trois dernières années		Trois premières années	Trois dernières années
Victoria					
1 et 2 chambres à coucher	78 à 81 %	65 à 67 %	1 chambre à coucher	162 \$	395 \$
	Baisse légèrement moins importante pour les studios		2 chambres à coucher	209 \$	604 \$
Autres tailles					
Vancouver					
1 et 2 chambres à coucher	65 à 72 %	55 à 64 %	1 chambre à coucher	259 \$	561 \$
	Baisse plus importante pour les logements de 3 chambres à coucher		2 chambres à coucher	449 \$	911 \$
Autres tailles					
Edmonton					
1 et 2 chambres à coucher	71 à 81 %	77 à 80 %	1 chambre à coucher	186 \$	235 \$
	Semblable		2 chambres à coucher	256 \$	258 \$
Autres tailles					
Toronto					
1 et 2 chambres à coucher	81 à 83 %	67 à 71 %	1 chambre à coucher	158 \$	452 \$
	Baisse moins importante pour les studios		2 chambres à coucher	196 \$	515 \$
Autres tailles					
Ottawa					
1 et 2 chambres à coucher	78 à 81 %	63 à 67 %	1 chambre à coucher	168 \$	423 \$
	Baisse moins importante pour les studios		2 chambres à coucher	200 \$	524 \$
Autres tailles					

Source : Calculs effectués à partir des données de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL et de l'Agence des coopératives d'habitation – données personnalisées.

La section 4 comprend un graphique simplifié des résultats moyens des cinq villes.

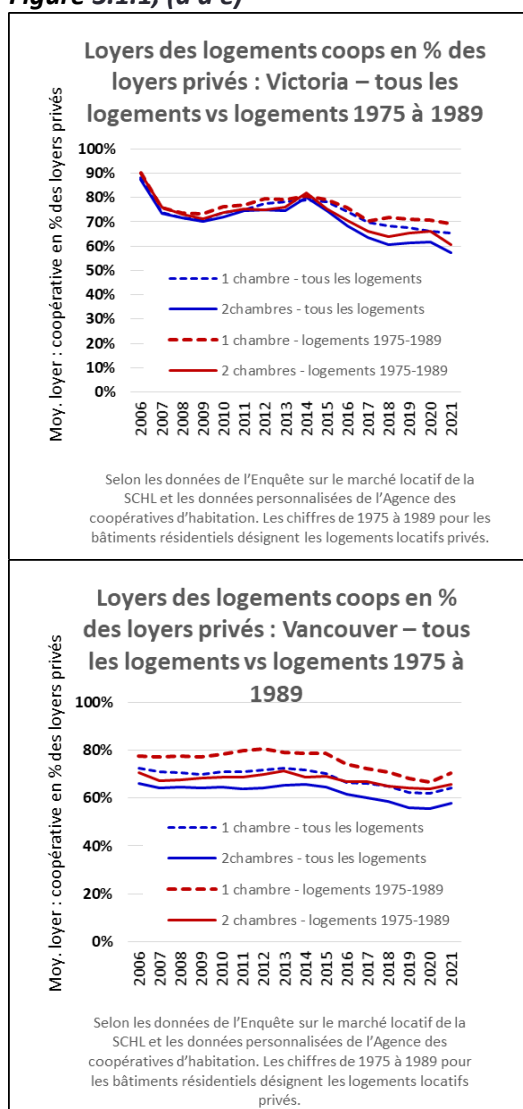
Les différences ci-dessus ventilées par ville reflètent en partie les variations d'une ville à l'autre dans les taux de loyer du marché et des coopératives d'habitation. Par la suite, il est possible d'envisager les tendances ou de comparer les coopératives d'habitation par rapport au marché. Comme il est indiqué à la section 1.3, les loyers du marché de Toronto et de Vancouver sont plus élevés que les trois autres villes.

Comparaison entre les loyers des coopératives d'habitation et des logements locatifs privés entre 1975 et 1989

Les coopératives au Canada ont été construites principalement entre 1975 et 1989, un peu plus tard que la période de construction principale de 1960 à 1974 des logements locatifs privés. Les sections 1.3 et 1.4 soulignent ces considérations et indiquent la mesure dans laquelle le loyer moyen se rapproche de celui de tous les logements et ceux construits entre 1975 et 1989.

L'écart entre les loyers des coopératives et ceux du marché est très similaire, que l'on compare les coopératives à l'ensemble des logements locatifs privés ou aux logements locatifs privés construits entre 1975 et 1989. Les cinq graphiques suivants illustrent ces propos (voir les tableaux détaillés dans l'annexe 2).

Figure 3.1.1, (a à e)

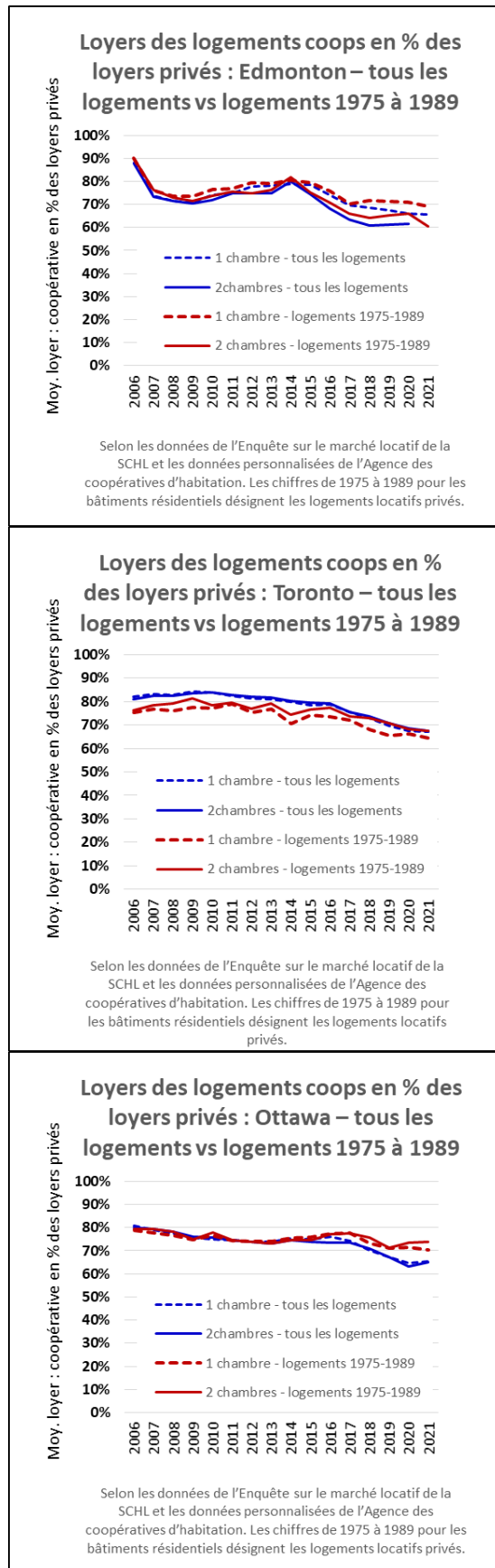


À Vancouver, l'écart entre les loyers des coopératives et du marché est *plus étroit* si la comparaison est effectuée avec les immeubles d'habitation privés construits entre 1975 et 1989 plutôt qu'avec l'ensemble des immeubles. Le parc locatif privé de Vancouver compte relativement plus d'immeubles construits après 1990, faisant en sorte que les immeubles datant de 1975 à 1989 présentent des loyers moyens globaux inférieurs à ceux de la plupart des villes.

À Toronto, l'écart entre les loyers des coopératives et du marché est *plus large* si la comparaison est effectuée avec les immeubles d'habitation privés construits entre 1975 et 1989 plutôt qu'avec l'ensemble des immeubles. Le parc locatif privé de Toronto compte relativement plus d'immeubles construits avant 1960 et moins d'immeubles bâtis après 1990, faisant en sorte que les immeubles datant de 1975 à 1989 présentent des loyers moyens globaux supérieurs à ceux de la plupart des villes.

Dans d'autres villes, et globalement, la différence est très faible entre l'écart séparant les loyers des coopératives et les immeubles privés construits entre 1975 et 1989, et l'écart entre les coopératives et les immeubles dans l'ensemble.

Dans tous les cas, les loyers des coopératives sont bien inférieurs aux loyers du secteur privé, quelle que soit l'approche utilisée pour la comparaison avec le secteur privé.

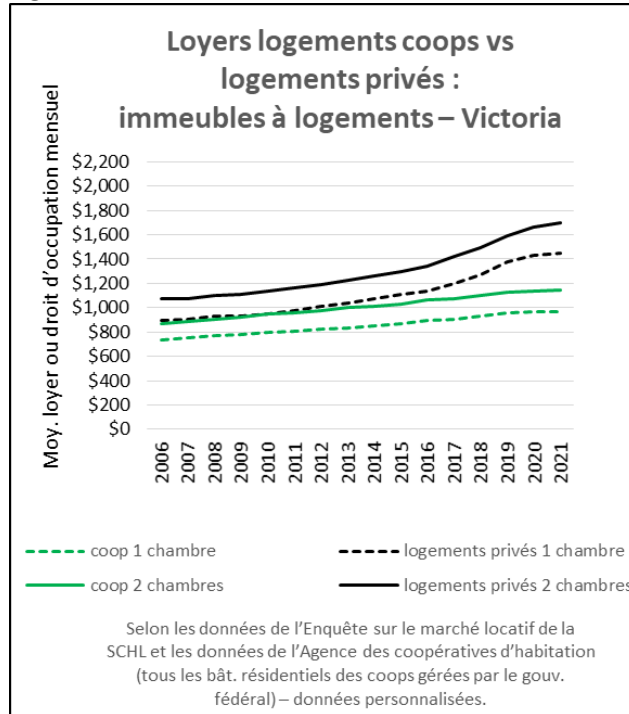


Victoria

Les loyers des coopératives et du marché des logements à Victoria sont de 10 % à 12 % inférieurs à la moyenne des cinq villes. Les loyers du marché ont connu des taux d'augmentation plus élevés durant la période de 2016 à 2019, et les augmentations des loyers des coopératives étaient antérieurement légèrement plus élevées.

Les loyers des coopératives représentent de 65 % à 75 % de ceux du marché durant les premières années, connaissent un rétrécissement de l'écart pendant la période de 2012 à 2015 (75 % à 85 % des loyers du marché), puis l'écart s'agrandit pour atteindre 60 % à 65 % des loyers du marché de 2018 à 2021. L'écart entre les loyers des coopératives et ceux du marché s'est accru de 5 à 16 points de pourcentage au cours de la période d'étude, en particulier pour les logements de grande taille. Le loyer mensuel moyen d'un logement en coopérative d'une chambre à coucher est inférieur d'environ 160 \$ au loyer des logements privés durant les premières années et de près de 400 \$ entre 2019 et 2021; pour un logement en coopérative de deux chambres à coucher, cet écart passe de 200 \$ au début de la période d'étude à plus de 600 \$ par mois dans les dernières années.

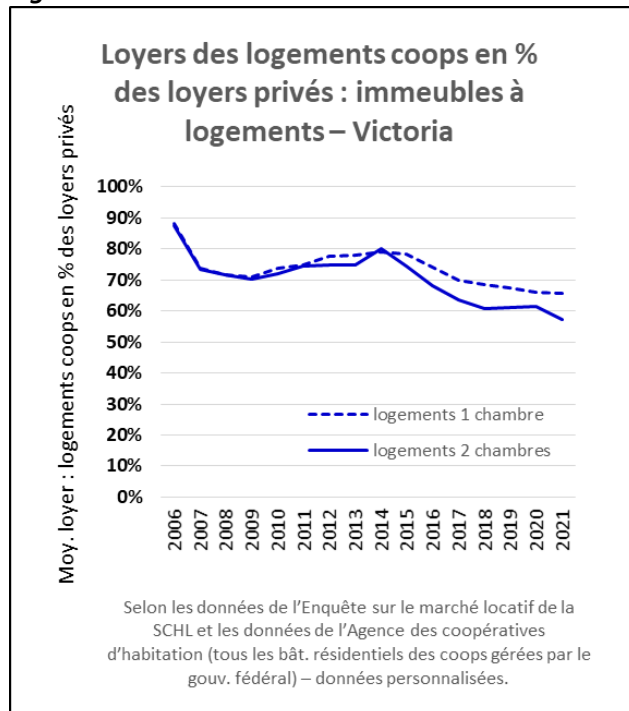
Figure 3.1.2 a



Observations et tendances par taille de logement :

- Les logements en coopérative de type studio et dotés d'une chambre à coucher représentent de 60 % à 65 % les loyers du marché durant les premières années, puis de 80 % à 85 % de 2013 à 2015, avant de retomber à 60 % à 65 % durant la période de 2018 à 2021.
- Les loyers des coopératives d'habitation de deux chambres à coucher représentent de 71 % à 75 % de ceux du marché au cours des premières années (sauf en 2006), puis de 78 % à 79 % de ceux du marché de 2012 à 2015, avant le resserrement de l'écart de 2019 à 2021, où ils atteignent 66 % à 67 % des loyers du marché.
- Les données sur les logements à trois chambres à coucher comportent quelques années manquantes. Les loyers des coopératives représentent de 59 % à 70 % les loyers du marché de 2010 à 2013 et présentent un écart grandissant qui les porte à seulement 51 % à 56 % les loyers du marché de 2015 à 2017. L'écart entre les loyers des coopératives et du marché s'est surtout creusé pour les grands logements, car ce sont eux qui ont connu la plus forte hausse des loyers du marché.

Figure 3.1.2 b

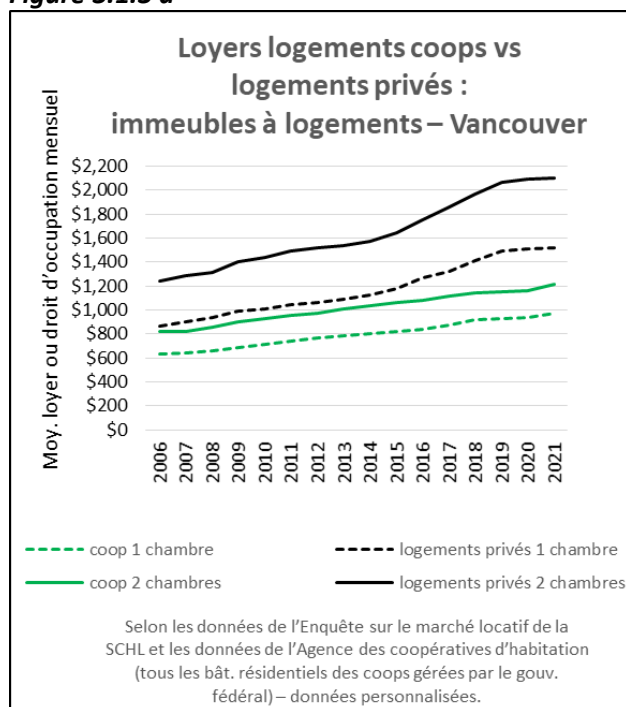


Vancouver

Vancouver présente les loyers du marché les plus élevés des cinq villes, généralement de 5 % (pour les logements d’une chambre à coucher) à 20 % (pour les logements de deux chambres à coucher) plus élevés que ceux de Toronto. Les loyers des coopératives d’habitation à Vancouver sont légèrement supérieurs à la moyenne des cinq villes, mais pas aussi élevés que ceux de Toronto. Vancouver connaît des taux élevés d’augmentation des loyers du marché de 2016 à 2019, mais les taux d’augmentation des loyers des coopératives sont similaires à ceux des autres villes.

Les loyers des coopératives d’habitation à Vancouver s’élèvent à 60 % à 70 % des loyers du marché jusqu’en 2016, où l’écart se creuse pour atteindre 50 % à 60 % de ceux du marché en 2020 et 2021. Cette tendance est due à la hausse des loyers du marché. Le loyer mensuel moyen d’un logement en coopérative d’une chambre à coucher est inférieur d’environ 260 \$ au loyer des logements privés durant les premières années et de 560 \$ entre 2019 et 2021; pour un logement en coopérative de deux chambres à coucher, cet écart passe de 450 \$ au début de la période d’étude à plus de 900 \$ par mois de 2019 à 2021.

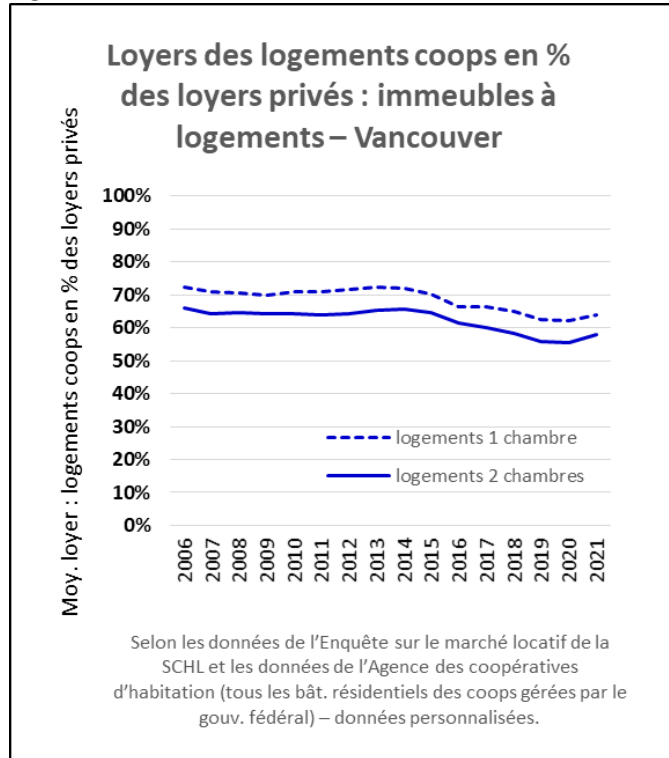
Figure 3.1.3 a



Observations et tendances par taille de logement :

- Les loyers des logements en coopérative de type studio s’élèvent à 60 % à 65 % des loyers du marché jusqu’en 2016, où l’écart se creuse pour atteindre 50 % à 55 % de ceux du marché en 2020 et 2021.
- Les loyers des logements en coopérative d’une chambre s’élèvent à 70 % à 72 % des loyers du marché jusqu’en 2016, où l’écart se creuse pour atteindre 62 % à 64 % de ceux du marché en 2020 et 2021.
- Les loyers des logements en coopérative à deux chambres s’élèvent à 64 % à 65 % des loyers du marché jusqu’en 2015, où l’écart se creuse pour atteindre 55 % à 58 % de ceux du marché en 2020 et 2021.
- Les loyers des logements en coopérative à trois chambres s’élèvent à 59 % à 67 % des loyers du marché jusqu’en 2016, où l’écart se creuse pour atteindre 48 % à 51 % de ceux du marché en 2020 et 2021. L’écart est le plus important pour ces grands logements. Il s’est creusé davantage au cours des dernières années, car il reflète une augmentation supérieure des loyers du marché.

Figure 3.1.3 b



Edmonton

Les loyers moyens du marché d'Edmonton sont restés largement stables de 2015 à 2021. Cette stabilité reflète des conditions économiques difficiles et un ralentissement de la croissance à la fin des années 2010. Edmonton n'a pas connu l'escalade des loyers du marché après 2015 qui a creusé l'écart entre les loyers des coopératives d'habitation et ceux du marché dans la plupart des villes.

Dans ce contexte, bien que les loyers des coopératives aient toujours été de 15 % à 25 % inférieurs à ceux du marché, la différence en pourcentage entre les loyers des coopératives et ceux du marché n'a pas augmenté, mais s'est légèrement réduite au cours de la période d'étude. Le loyer mensuel moyen d'un logement en coopérative d'une chambre à coucher est inférieur d'environ 185 \$ au loyer des logements privés durant les premières années et de 235 \$ entre 2019 et 2021; pour un logement en coopérative de deux chambres à coucher, cet écart reste le même, à environ 257 \$ par mois.

Figure 3.1.4 a

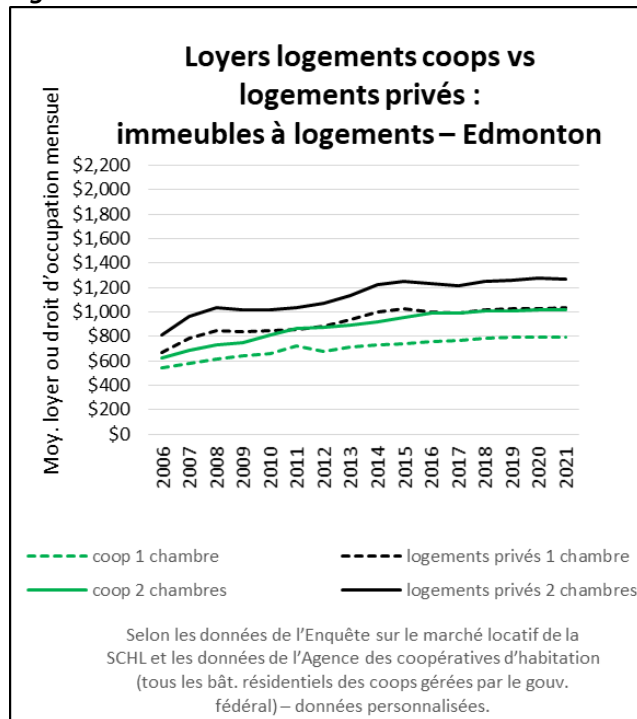
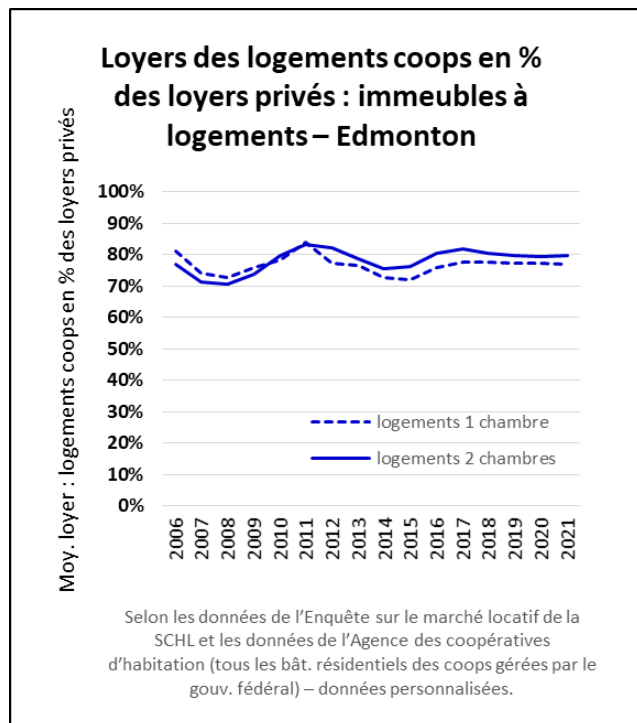


Figure 3.1.4 b



Observations et tendances par taille de logement :

- Les loyers des logements en coopérative à Edmonton représentent généralement de 70 % à 80 % de ceux du marché, sauf pour les logements de trois chambres à coucher, pour lesquels les loyers sont un peu plus élevés (et présentent un écart plus faible).
- Les loyers des studios en coopérative s'élèvent à 72 % à 77 % de ceux du marché en 2007 et 2008, puis fluctuent à un taux légèrement plus élevé de 77 % à 83 % pendant la majeure partie de la période d'étude.
- Les loyers des logements en coopérative d'une chambre à coucher fluctuent entre 72 % et 78 % de ceux du marché, avec un pic à 84 % en 2011.
- Les loyers des logements en coopérative à deux chambres s'élèvent à 71 % à 77 % de ceux du marché de 2007 à 2009, puis fluctuent à un taux légèrement plus élevé de 75 % à 83 % pendant la majeure partie de la période étudiée.
- Les loyers des logements en coopérative à trois chambres s'élèvent à 71 % à 72 % de ceux du marché de 2007 à 2009, puis fluctuent à un taux légèrement plus élevé de 75 % à 86 % pendant la majeure partie de la période étudiée.

Toronto

Comme il est indiqué plus haut, les loyers du marché sont légèrement plus élevés à Toronto et les loyers des coopératives sont nettement plus élevés que la moyenne des cinq villes. Toronto a connu une hausse notable des loyers du marché durant la période de 2016 à 2021, ce qui a creusé l'écart entre les loyers des coopératives et du marché.

En général, les loyers des logements en coopérative à Toronto s'élèvent à environ 70 % à 80 % des loyers du marché jusqu'en 2016, où l'écart se creuse pour atteindre 60 % à 70 % de ceux du marché en 2020 et 2021. Le loyer mensuel moyen d'un logement en coopérative d'une chambre à coucher est inférieur d'environ 160 \$ au loyer des logements privés durant les premières années et 450 \$ entre 2019 et 2021; pour un logement en coopérative de deux chambres à coucher, cet écart passe de 200 \$ au début de la période d'étude à plus de 500 \$ par mois de 2019 à 2021.

Figure 3.1.5 a

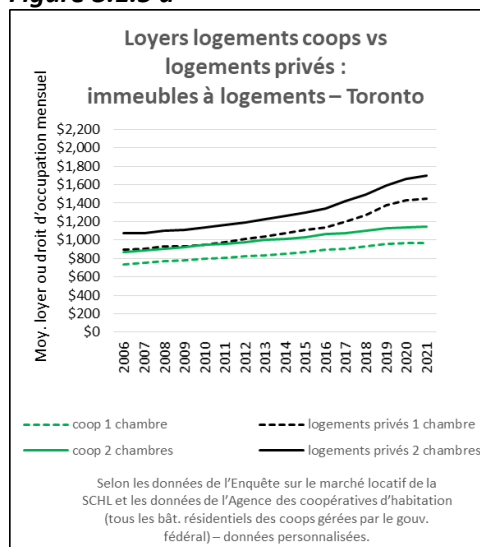
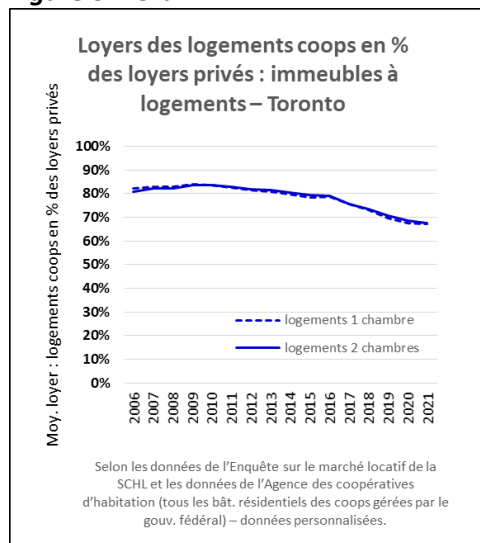


Figure 3.1.5 b



Observations et tendances par taille de logement :

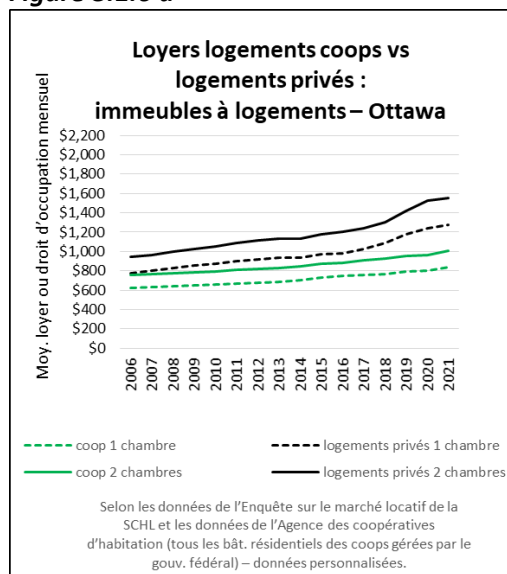
- Les coopératives d'habitation d'une, de deux ou de trois chambres à coucher connaissent pratiquement toutes la même baisse par rapport au marché. Cet écart s'est creusé de 15 points de pourcentage. L'écart s'est creusé de moitié moins pour les studios.
- Les loyers des logements en coopérative de type studio s'élèvent à 70 % à 75 % des loyers du marché jusqu'en 2016, où l'écart se creuse pour atteindre 62 % à 63 % de ceux du marché en 2020 et 2021.
- Les loyers des logements en coopérative d'une et de deux chambres s'élèvent à 80 % à 84 % des loyers du marché jusqu'en 2014, où l'écart se creuse pour atteindre 67 % à 69 % de ceux du marché en 2020 et 2021.
- Les loyers des logements en coopérative de trois chambres s'élèvent à 82 % à 86 % des loyers du marché jusqu'en 2014, où l'écart se creuse pour atteindre 67 % à 71 % de ceux du marché en 2020 et 2021.

Ottawa

Les loyers des coopératives et du marché d'Ottawa s'élèvent tous deux à 92 % à 96 % des loyers de la moyenne des cinq villes. Les taux élevés d'augmentation des loyers du marché de 2017 à 2020 ressemblent à ceux de Toronto.

En général, les loyers des coopératives s'élèvent à environ 80 % des loyers du marché au cours des premières années de la période, mais l'écart se creuse pour atteindre environ 65 % des loyers du marché au cours des dernières années. L'écart entre les loyers des coopératives et du marché s'élargit de façon très similaire pour toutes les tailles de logements (10 à 15 points de pourcentage), sauf moins pour les studios. Ottawa ressemble à Victoria en ce qui concerne le taux de loyer des coopératives par rapport aux loyers du marché au fil du temps. Le loyer mensuel moyen d'un logement en coopérative d'une chambre à coucher est inférieur d'environ 170 \$ au loyer des logements privés durant les premières années et de 420 \$ entre 2019 et 2021; pour un logement en coopérative de deux chambres à coucher, cet écart passe de 200 \$ au début de la période d'étude à environ 525 \$ de 2019 à 2021.

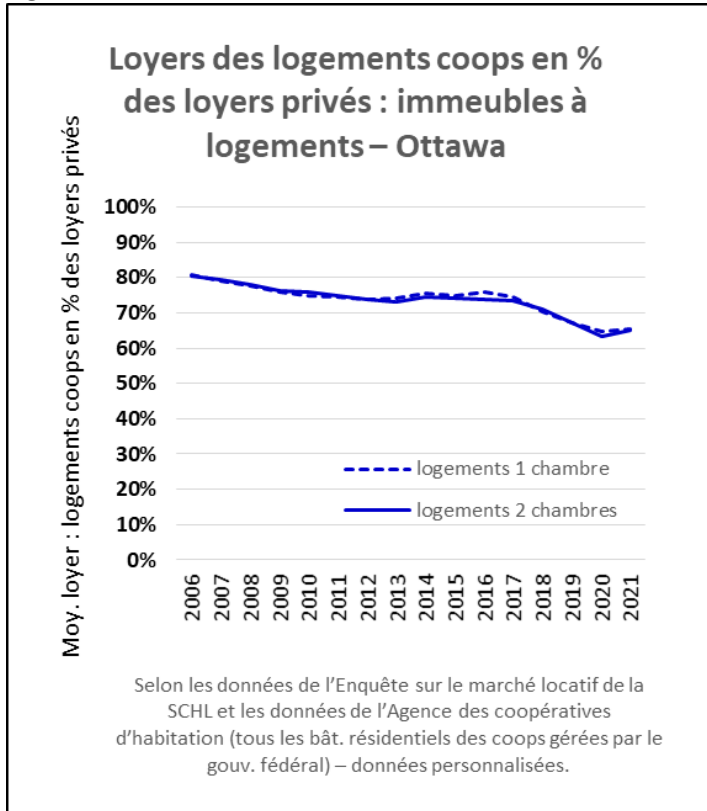
Figure 3.1.6 a



Observations et tendances par taille de logement :

- Les loyers des studios en coopérative s'élèvent à 74 % à 78 % de ceux du marché jusqu'en 2015, où l'écart se creuse pour atteindre 68 % les loyers du marché en 2020 et 2021.
- Les loyers des logements en coopérative d'une chambre s'élèvent à 78 % à 81 % des loyers du marché durant les premières années, mais l'écart se creuse pour atteindre 65 % à 67 % de ceux du marché de 2019 à 2021.
- Les loyers des logements en coopérative de deux chambres s'élèvent à 78 % à 80 % des loyers du marché durant les premières années, mais l'écart se creuse pour atteindre 63 % à 67 % de ceux du marché de 2019 à 2021.
- Les loyers des logements en coopérative de trois chambres s'élèvent à 75 % à 79 % des loyers du marché durant les premières années, mais l'écart se creuse pour atteindre 62 % à 66 % de ceux du marché de 2019 à 2021.

Figure 3.1.6 b



3.2 Comparaison des loyers des maisons en rangée

Modèles généraux dans les cinq villes

Les maisons en rangée constituent la majorité des coopératives d'habitation dans quatre des cinq villes, à l'exception de Toronto. Cette section compare leurs loyers aux loyers du marché sur la période d'étude allant de 2006 à 2021. L'accent est mis sur les logements de deux et de trois chambres à coucher, qui constituent la grande majorité des maisons en rangée locatives privées ou en coopérative. Le texte et les graphiques présentent un résumé et le tableau 3.2.1 fournit un aperçu des statistiques pour les cinq villes. Les tableaux de données détaillés se trouvent à l'annexe 2.

L'ensemble de données couvre l'univers complet des maisons en rangée locatives privées et en coopérative dans ces cinq villes, ce qui permet des comparaisons globales fiables. Néanmoins, les comparaisons des maisons en rangée sont moins solides que celles des immeubles d'habitation, et ce, pour deux raisons (voir l'annexe 1 pour plus de détails) :

- Les maisons en rangée, contrairement aux immeubles d'habitation, constituent un sous-secteur spécialisé de l'univers des logements locatifs privés. À Edmonton et à Ottawa, elles ne représentent que 10 % du parc locatif privé; à Toronto, à Vancouver et à Victoria, elles ne constituent que 2 % ou moins de tous les logements locatifs privés. Il est donc probable que les comparaisons soient fortement influencées par les caractéristiques distinctives d'un très petit nombre de projets.
- Les emplacements (zones) des maisons en coopérative ne coïncident pas bien avec les zones où sont situées des maisons en rangée locatives privées. Il y a donc de fortes chances que les données à l'échelle des villes portent sur un mélange d'emplacements haut et bas de gamme qui ne permet pas une comparaison exacte.

Pour la période considérée dans la présente analyse, nous constatons que les loyers des coopératives de maisons en rangée sont systématiquement inférieurs à ceux du marché, s'élevant à 50 % à 75 % du coût de ces derniers. En moyenne, au cours des 16 années, les loyers des coopératives de maisons en rangée s'élèvent à 72 % à 76 % des loyers du marché à Edmonton, à Toronto et à Ottawa (pour les logements de deux ou de trois chambres à coucher), et s'élèvent à 60 % à 65 % de ceux du marché à Victoria et à Vancouver, avec des différences selon la taille du logement.

Dans l'ensemble des cinq villes, les loyers des coopératives de maisons en rangée de deux chambres diminuent par rapport au marché tout au long de la période d'étude, passant d'une moyenne de 70 % des loyers du marché durant les premières années, à 66 % vers la fin. Les maisons en rangée de trois chambres à coucher restent essentiellement stables à environ 67 % (moyennes non pondérées de cinq villes; les trois premières années par rapport aux trois dernières années de la période).

La baisse par rapport au marché pendant la période d'étude est moins prononcée pour les maisons en rangée que pour les immeubles d'habitation, et moins constante. Par rapport aux taux

du marché, les loyers des coopératives diminuent à Victoria, à Toronto et à Ottawa, mais augmentent à Edmonton et varient selon la taille du logement à Vancouver.

La baisse plutôt légère des loyers des coopératives par rapport à ceux du marché, contrairement à la forte baisse relative que nous observons dans les taux de loyer des logements, est causée par deux facteurs. Les augmentations de loyer des coopératives sont légèrement plus élevées pour les maisons en rangée que pour les immeubles d'habitation (moyenne annuelle de 2,5 % par rapport à 2,2 %). De plus, les augmentations des loyers du marché pour les maisons en rangée de trois chambres sont plus faibles que pour les immeubles d'habitation (2,9 % en moyenne par rapport à 3,5 % pour l'ensemble des immeubles d'habitation). La hausse des loyers du marché après 2015 est également beaucoup moins forte pour les maisons en rangée que pour les immeubles d'habitation.

Les tendances varient quelque peu d'une ville à l'autre (tableau 3.2.1).

- À Victoria, les loyers des coopératives de maisons en rangée par rapport à ceux du marché diminuent légèrement pour les logements de deux chambres et augmentent légèrement pour les logements de trois chambres à coucher.
- À Vancouver, les loyers des coopératives de maisons en rangée par rapport à ceux du marché sont stables pour les logements de deux chambres et augmentent (de 12 points) pour les logements de trois chambres.
- Les loyers des coopératives de maisons en rangée d'Edmonton augmentent par rapport à ceux du marché dans un contexte de faible demande de location et de loyers du marché essentiellement stables après 2013.
- À Toronto et à Ottawa, les loyers des coopératives de maisons en rangée augmentent par rapport à ceux du marché (de 8 à 14 points de pourcentage, selon la ville et la taille du logement).

Dans toutes les villes, l'écart entre les loyers des coopératives et ceux du secteur privé reste important. L'écart s'élève généralement à 200 \$ à 500 \$ par mois, mais il atteint 700 \$ à 800 \$ par mois à Toronto et pour certaines tailles de logements à Victoria et à Vancouver, et a récemment atteint 1 100 \$ pour les logements de trois chambres à Vancouver.

Tableau 3.2.1

Tendances des loyers des maisons en rangée privées et en coopérative dans cinq villes – Aperçu					
% des loyers des coopératives des loyers du marché (2 et 3 chambres à coucher)			Différence moyenne entre les loyers des coopératives et des maisons privées (logements de 2 et 3 chambres à coucher)		
	Fourchette des trois premières années	Fourchette des trois dernières années		Trois premières années	Trois dernières années
Victoria					
2 chambres à coucher	73 %	68 %	2 chambres à coucher	255 \$	485 \$
3 chambres à coucher	55 %	59 %	3 chambres à coucher	624 \$	805 \$
Vancouver					
2 chambres à coucher	53 %	52 %	2 chambres à coucher	744 \$	1 120 \$
3 chambres à coucher	61 %	73 %	3 chambres à coucher	596 \$	523 \$
Edmonton					
2 chambres à coucher	66 %	87 %	2 chambres à coucher	342 \$	170 \$
3 chambres à coucher	68 %	80 %	3 chambres à coucher	356 \$	281 \$
Toronto					
2 chambres à coucher	82 %	58 %	2 chambres à coucher	197 \$	797 \$
3 chambres à coucher	77 %	64 %	3 chambres à coucher	302 \$	679 \$
Ottawa					
2 chambres à coucher	77 %	68 %	2 chambres à coucher	225 \$	474 \$
3 chambres à coucher	74 %	66 %	3 chambres à coucher	290 \$	545 \$
Source : Calculs effectués à partir des données de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL et de l'Agence des coopératives d'habitation – données personnalisées.					

La section 4 comprend un graphique simplifié des résultats moyens des cinq villes. Le reste de la sous-section 3.2 présente les comparaisons et les tendances des loyers des maisons en rangée pour chacune des villes.

Victoria

La RMR de Victoria compte environ 700 maisons en rangée dans le cadre de coopératives d'habitation fédérales, et à peu près le même nombre de maisons en rangée à louer sur le marché. Celles-ci représentent 87 % des coopératives d'habitation de Victoria, mais seulement 2 % des logements du secteur locatif privé.

Les loyers des coopératives représentent en moyenne 66 à 75 % des loyers du marché privé, les grands logements étant à l'extrémité supérieure de cette fourchette. Les augmentations de loyer moyennes sont plus élevées pour les logements privés de deux chambres que pour les autres catégories, ce qui a pour effet de creuser l'écart entre les loyers des coopératives et ceux du marché pour cette taille de logement. Le loyer moyen d'une maison en rangée en coopérative de deux chambres est inférieur d'environ 250 \$ à celui du marché au cours des premières années de la période, mais cet écart se creuse pour atteindre 485 \$ de 2019 à 2021. Pour une maison en rangée de trois chambres, l'écart passe d'environ 625 \$ au cours des premières années à environ 800 \$ durant les dernières années.

Figure 3.2.2 a

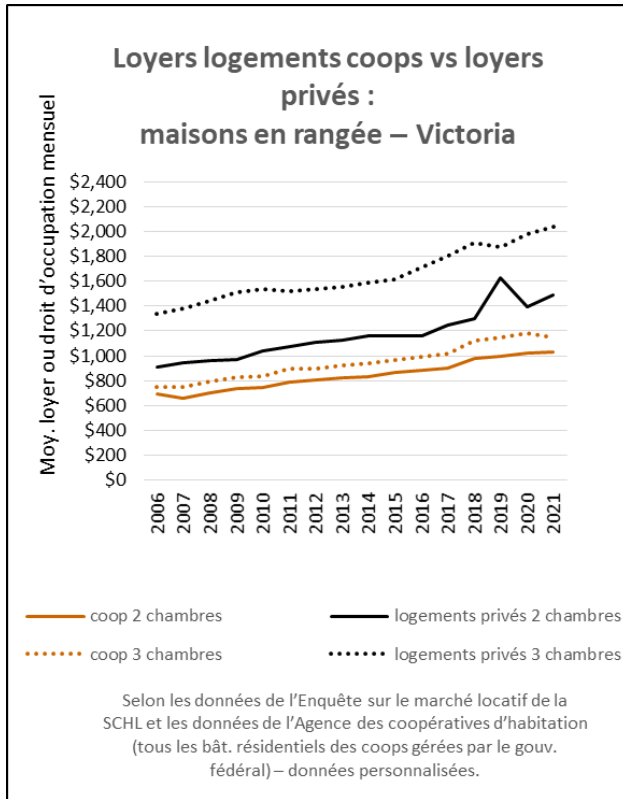
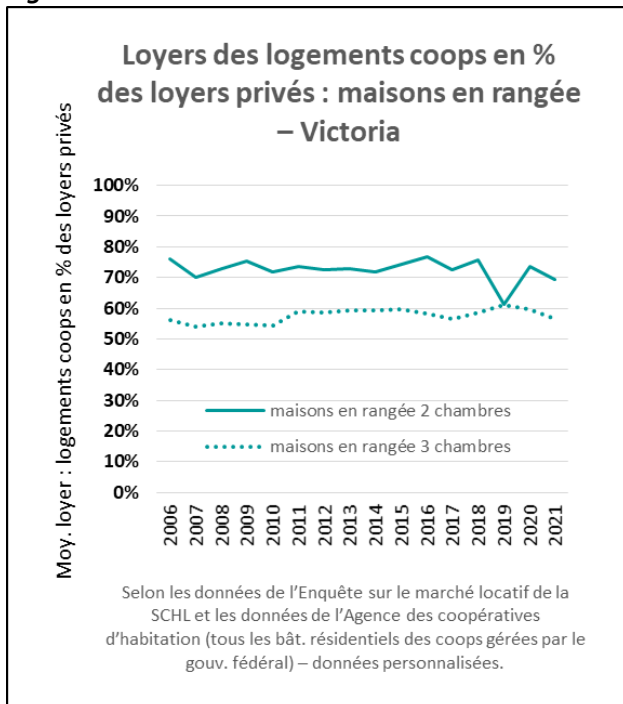


Figure 3.2.2 b



Observations et tendances par taille de logement :

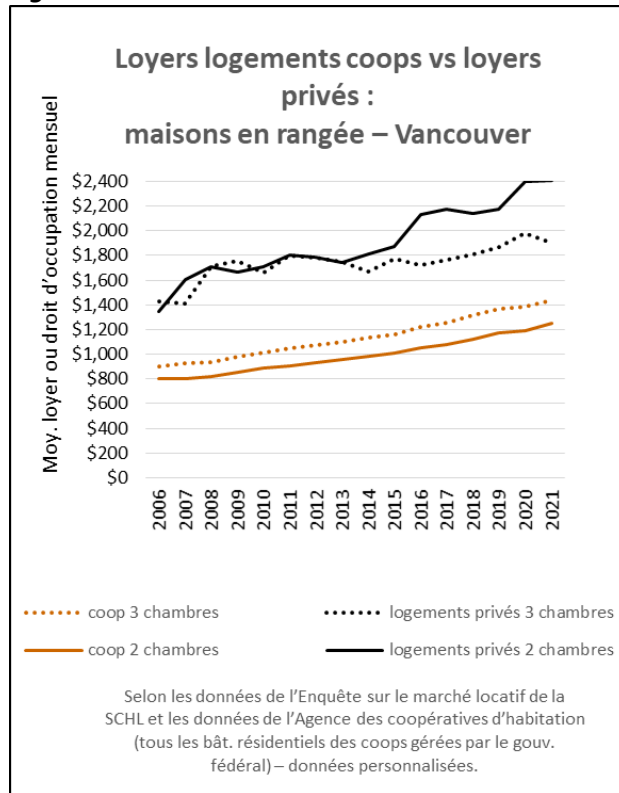
- Les loyers des coopératives de maisons en rangée s'élevèrent en moyenne à 65 % (trois chambres à coucher) et à 73 % (deux chambres à coucher) des loyers du marché.
- Les loyers des logements privés de deux chambres augmentent plus rapidement (moyenne de 3,6 % par année) que les loyers des maisons en rangée privés ou en coopérative de trois chambres.
- Pour les logements de deux chambres à coucher, l'écart entre les coopératives et le marché s'élargit de près de cinq points de pourcentage entre le début et la fin de la période.
- Pour les logements de trois chambres à coucher, l'écart entre les coopératives et le marché se rétrécit de près de cinq points de pourcentage entre le début et la fin de la période.

Vancouver

La ville de Vancouver compte environ 2 000 coopératives fédérales de maisons en rangée, mais seulement 430 maisons en rangée à louer sur le marché. Les maisons en coopérative représentent 54 % des coopératives d'habitation fédérales, mais les maisons privées ne représentent que 0,7 % des logements locatifs privés du secteur.

Les loyers des coopératives de maisons en rangée s'élèvent en moyenne à environ 50 à 66 % des loyers du marché privé, les grands logements étant à l'extrémité supérieure de cette fourchette. Les loyers des coopératives d'habitation sont essentiellement stables relativement au pourcentage des loyers du marché pour les maisons en rangée de deux chambres à coucher; pour les logements de 3 chambres, l'écart entre les loyers des coopératives et du marché *rétrécit* au cours de la période. Le loyer moyen d'une maison en rangée en coopérative de deux chambres est inférieur de presque 750 \$ à celui du marché au cours des premières années de la période, mais cet écart se creuse pour atteindre 1 100 \$ de 2019 à 2021. Pour une maison en rangée de trois chambres, l'écart passe d'environ 600 \$ au cours des premières années à environ 525 \$ durant les dernières années.

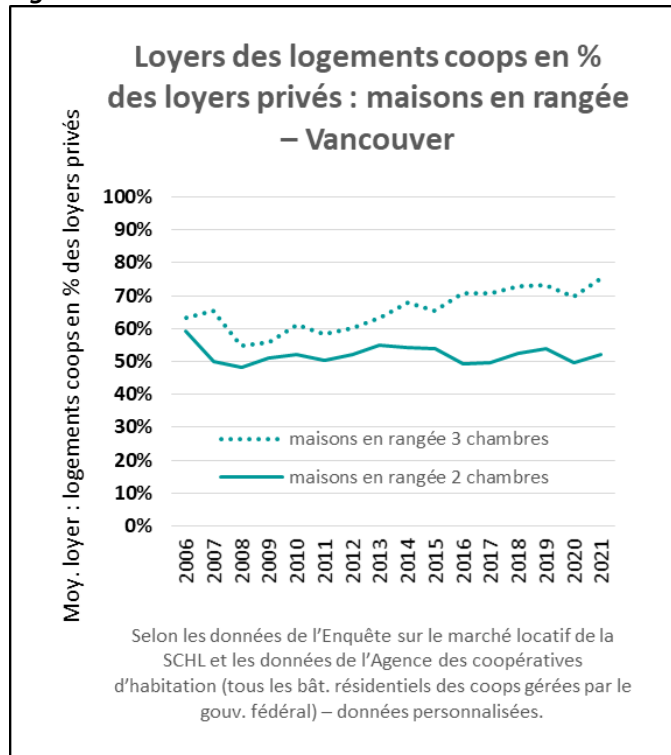
Figure 3.2.3 a



Observations et tendances par taille de logement :

- Les loyers des coopératives de maisons en rangée s'élèvent en moyenne à 52 % (deux chambres à coucher) et à 66 % (trois chambres à coucher) des loyers du marché.
- Les coopératives de maisons en rangée de deux chambres restent stables, à environ 53 % les loyers du marché.
- Les coopératives de maisons en rangée de trois chambres passent de 61 % à 73 % des loyers du marché entre le début et la fin de la période. Cette augmentation reflète les accroissements de loyer annuels moyens plus élevés dans ces coopératives que dans les logements locatifs privés équivalents.
- Vancouver se distingue par le fait que, pour les logements locatifs privés, les maisons en rangée de deux chambres sont devenues plus coûteuses que celles de trois chambres à coucher dans la seconde moitié de la période étudiée.

Figure 3.2.3 b

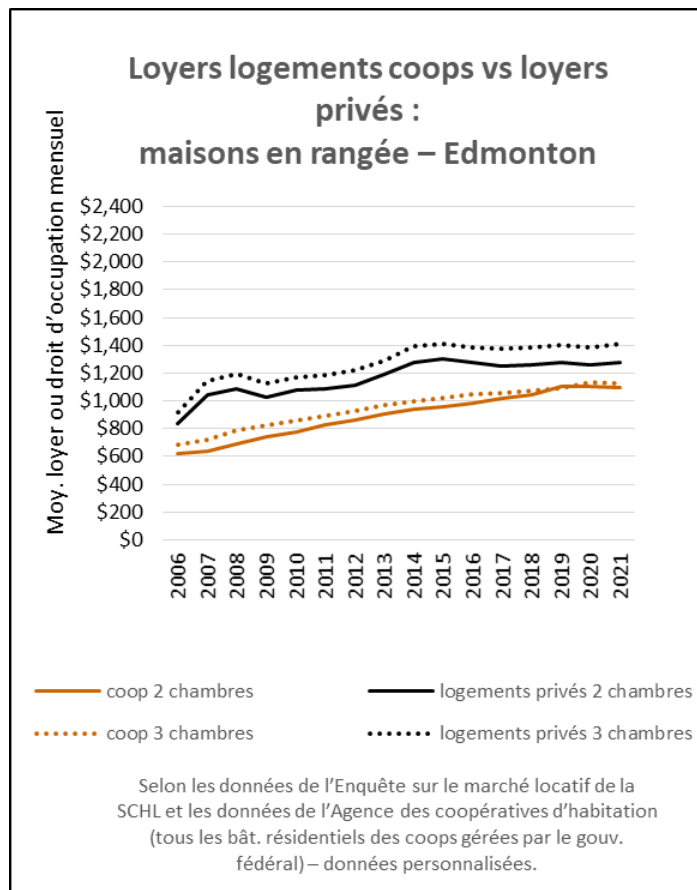


Edmonton

La ville d'Edmonton compte environ 500 coopératives fédérales de maisons en rangée, mais seulement 7 400 maisons en rangée à louer sur le marché. Les maisons en coopérative représentent 57 % des coopératives d'habitation fédérales et les maisons privées représentent 10 % des logements locatifs privés du secteur.

Les loyers des coopératives de maisons en rangée s'élèvent en moyenne à environ 75 % des loyers du marché au cours de la période, tant pour les maisons de deux que de trois chambres. La stagnation des loyers du marché après 2013 a entraîné une *réduction* de l'écart entre les loyers des coopératives et ceux du marché, contrairement à d'autres villes. Le loyer mensuel moyen d'une maison en rangée en coopérative de deux chambres est inférieur d'environ 340 \$ à celui du marché au cours des premières années de la période; cet écart se rétrécit pour atteindre environ 170 \$ de 2019 à 2021. Pour une maison en rangée de trois chambres, l'écart passe d'environ 350 \$ au cours des premières années à 280 \$ durant les dernières années.

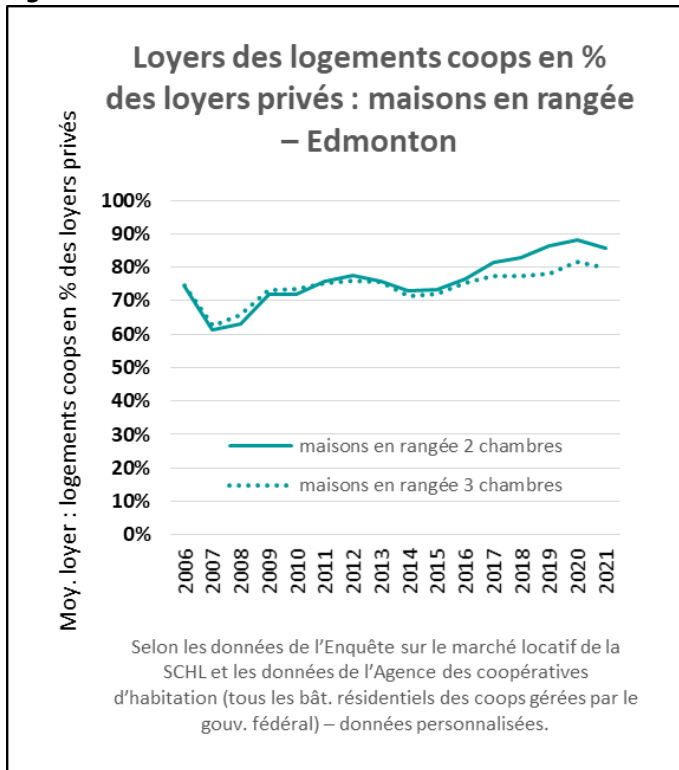
Figure 3.2.4 a



Observations et tendances par taille de logement :

- Les loyers des coopératives ont augmenté par rapport à ceux au marché d'environ 12 points : de 66 % à 87 % des loyers du marché pour les logements de deux chambres et de 68 % à 80 % pour les logements de trois chambres.
- Ce rétrécissement de l'écart a lieu dans un contexte de loyers de marché stables après 2013 et d'augmentation lente continue des loyers des coopératives.

Figure 3.2.4 b

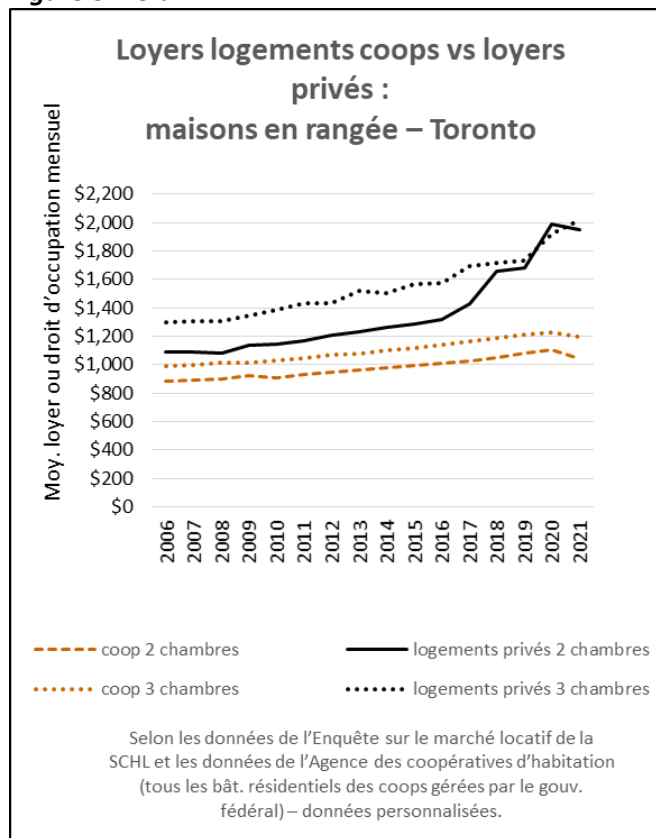


Toronto

La ville de Toronto compte environ 2 500 coopératives fédérales de maisons en rangée et 4 400 maisons en rangée à louer sur le marché. Les maisons en coopérative représentent 32 % des coopératives d’habitation fédérales et les maisons privées représentent 2 % des logements locatifs privés du secteur.

Les loyers des coopératives de maisons en rangée s’élèvent en moyenne à environ 73 % des loyers du marché au cours de la période, tant pour les maisons de deux que de trois chambres. Cet écart se creuse au cours de la période d’étude, d’autant plus que les loyers du marché bondissent après 2016. Le loyer mensuel moyen d’une maison en rangée en coopérative de deux chambres est inférieur d’environ 200 \$ à celui du marché au cours des premières années; cet écart s’élargit pour atteindre environ 800 \$ par mois de 2019 à 2021. Pour une maison en rangée de trois chambres, l’écart passe de 300 \$ au cours des premières années à environ 680 \$ par mois à la fin de la période.

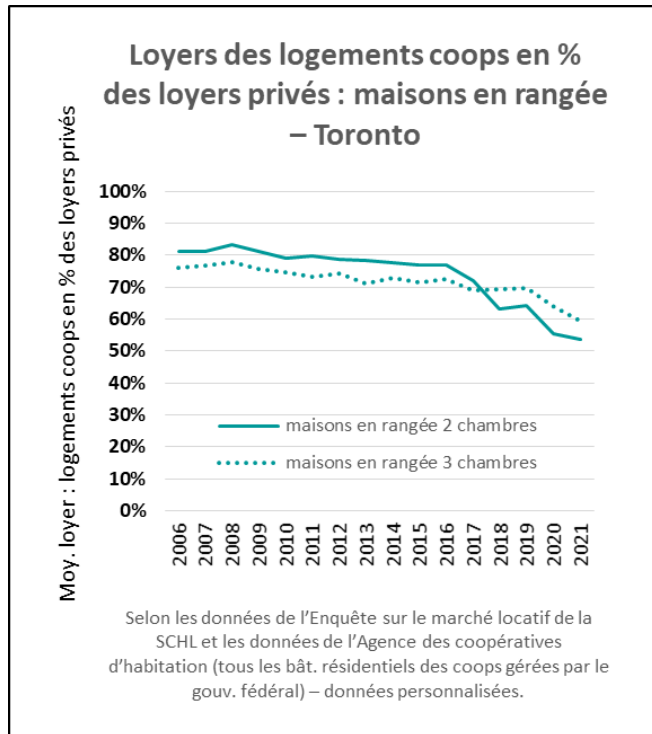
Figure 3.2.5 a



Observations et tendances par taille de logement :

- Les loyers augmentent le plus rapidement pour les logements privés de deux chambres à coucher (moyenne de 4,1 % par année contre 3 % pour les logements privés de trois chambres et 1,2 % pour les coopératives).
- En 2020 et 2021, les loyers du marché pour les maisons en rangée de deux chambres à coucher rattrapent ceux des maisons de trois chambres à coucher.
- Il en découle une accélération de l’écart entre les loyers des coopératives et du marché au cours des dernières années de la période, en particulier pour les logements de deux chambres à coucher.
- Les loyers des coopératives diminuent de 82 % à 58 % des loyers du marché pour les logements de deux chambres et de 77 % à 64 % pour les logements de trois chambres.

Figure 3.2.5 b

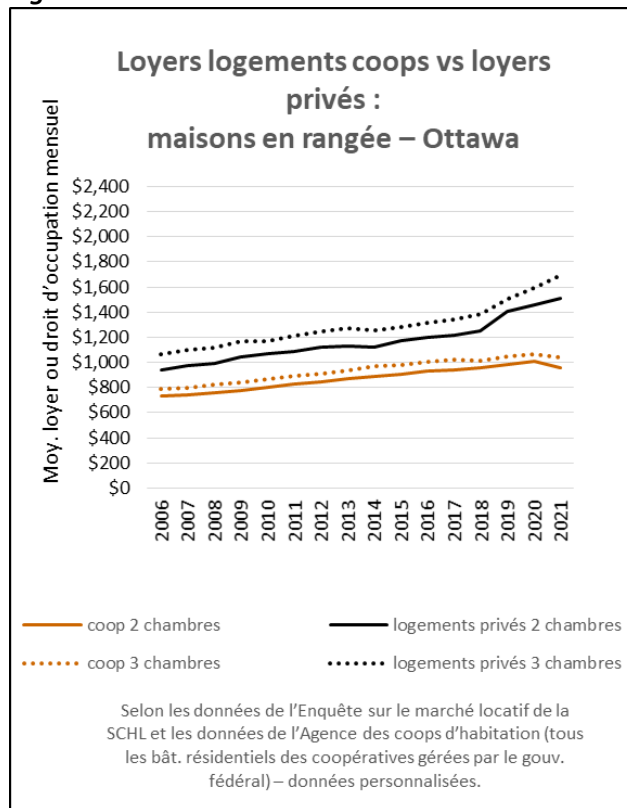


Ottawa

La ville d'Ottawa compte environ 1 300 coopératives fédérales de maisons en rangée, mais seulement 7 500 maisons en rangée à louer sur le marché. Les maisons en coopérative représentent 67 % des coopératives d'habitation fédérales et les maisons privées représentent 10 % des logements locatifs privés du secteur.

Les loyers des coopératives de maisons en rangée s'élèvent en moyenne à environ 74 % des loyers du marché au cours de la période, tant pour les maisons de deux que de trois chambres. Cet écart se creuse au fil du temps, en particulier au cours des dernières années de la période d'étude, lorsque les loyers du marché augmentent. Le loyer mensuel moyen d'une maison en rangée en coopérative de deux chambres est inférieur d'environ 225 \$ à celui du marché au cours des premières années de la période, et cet écart s'élargit pour atteindre environ 475 \$ de 2019 à 2021. Pour une maison en rangée de trois chambres, l'écart passe d'environ 300 \$ au cours des premières années à presque 550 \$ à la fin de la période.

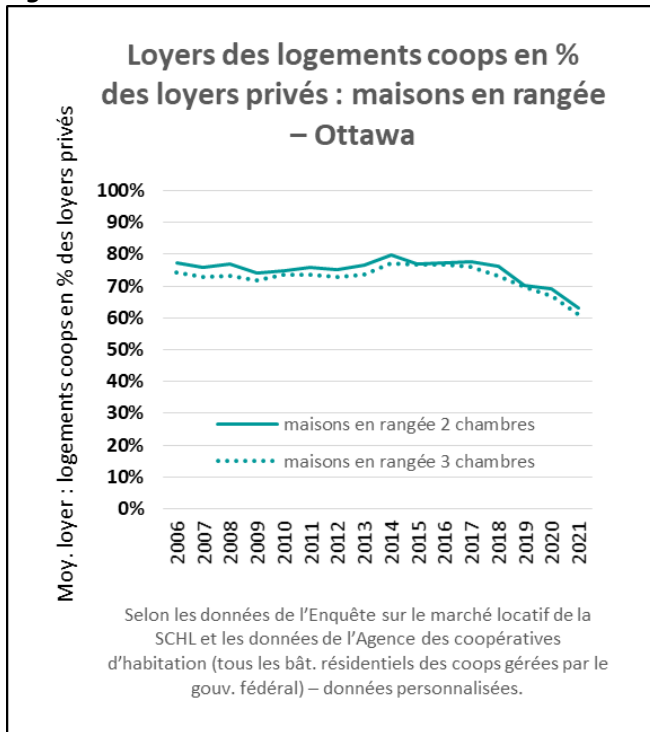
Figure 3.2.6 a



Observations et tendances par taille de logement :

- La hausse des loyers du marché au cours des dernières années de la période entraîne une divergence croissante entre les loyers des coopératives et du marché.
- Les tendances en matière de loyers des coopératives par rapport à ceux au marché sont très similaires pour les maisons en rangée de deux et de trois chambres.
- Les loyers des coopératives diminuent de 77 % à 68 % des loyers du marché pour les logements de deux chambres et de 74 % à 66 % pour les logements de trois chambres entre le début et la fin de la période d'étude.

Figure 3.2.6 b



3.3 Comparaison des loyers dans les sous-zones des villes

Les quartiers d'une ville présentent souvent des taux de loyer et des tendances différents. Dans la plupart des cinq villes étudiées, les loyers les plus élevés se trouvent dans le centre-ville, tandis qu'une partie de la périphérie intérieure présente des loyers modiques et les zones extérieures, des loyers moyens. Cette section explore les modèles pour certaines sous-zones de ces villes.

Un résumé des renseignements est fourni dans le tableau 3.3.1 et dans les graphiques. Les tableaux détaillés de ces comparaisons entre sous-zones sont compris dans l'annexe 2.

Tableau 3.3.1

Sous-zones sélectionnées : Tendances des loyers des maisons en rangée privées et en coopérative – Aperçu					
% du loyer des coopératives par rapport au loyer du marché (généralisé)			Différence moyenne entre les loyers (logements de 2 et de 3 chambres à coucher)		
	Fourchette des trois premières années	Fourchette des trois dernières années		Trois premières années	Trois dernières années
Edmonton, à l'échelle de la ville					
2 chambres à coucher	66 %	87 %	2 chambres à coucher	342 \$	170 \$
3 chambres à coucher	68 %	80 %	3 chambres à coucher	356 \$	281 \$
Périphérie extérieure d'Edmonton					
2 chambres à coucher	74 %	91 %	2 chambres à coucher	245 \$	116 \$
3 chambres à coucher	69 %	78 %	3 chambres à coucher	331 \$	307 \$
Toronto, à l'échelle de la ville					
2 chambres à coucher	82 %	58 %	2 chambres à coucher	197 \$	797 \$
3 chambres à coucher	77 %	64 %	3 chambres à coucher	302 \$	679 \$
Toronto, certaines banlieues immédiates (zones 7, 10 et 17)					
2 chambres à coucher	89 %	89 %	2 chambres à coucher	104 \$	129 \$
3 chambres à coucher	84 %	70 %	3 chambres à coucher	182 \$	504 \$
Ottawa, à l'échelle de la ville					
2 chambres à coucher	77 %	68 %	2 chambres à coucher	225 \$	474 \$
3 chambres à coucher	74 %	66 %	3 chambres à coucher	290 \$	545 \$
Ottawa, périphérie intérieure (Alta Vista)					
2 chambres à coucher	81 %	(pas de données)	2 chambres à coucher	238 \$	(pas de données)
3 chambres à coucher	71 %	75 %	3 chambres à coucher	362 \$	366 \$
Ottawa, périphérie extérieure (Gloucester et Nepean)					
2 chambres à coucher	71 %	63 %	2 chambres à coucher	340 \$	553 \$
3 chambres à coucher	76 %	66 %	3 chambres à coucher	276 \$	534 \$

Source : Calculs effectués à partir des données de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL et de l'Agence des coopératives d'habitation – données personnalisées.

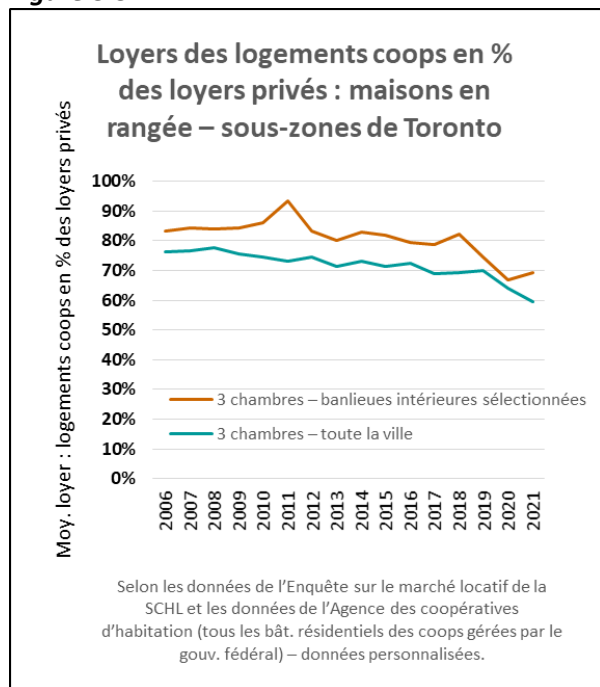
Certaines des sous-zones abordées dans cette section ont été choisies parce que leurs loyers sont relativement faibles ou élevés (pas de marché intermédiaire) et nous nous demandons si cela signifie des écarts de loyers différents pour les coopératives par rapport au marché, ou des tendances différentes par rapport aux résultats à l'échelle de la ville. Certaines des sous-zones examinées ont été choisies parce que la répartition géographique très inégale des maisons en rangée justifiait que l'on vérifie si les comparaisons entre districts produiraient des résultats différents de ceux obtenus à l'échelle de la ville.

Toronto : Maisons en rangée de banlieues immédiates

À Toronto, la comparaison avec les maisons en rangée n'est possible que dans certaines zones des banlieues immédiates. Il s'agit de zones à loyer modique et à faible revenu : la zone 7 (Rexdale), la zone 17 adjacente (Jane/Finch-Downsview) et la zone 10 (centre et sud-ouest de Scarborough)¹¹. Ces trois zones sont traitées comme une seule sous-zone dans le cadre de cette sous-section. Comme l'indique l'annexe 1, d'autres zones de Toronto comptent trop peu de coopératives ou de maisons en rangée pour permettre une comparaison.

Conformément aux modèles observés à l'échelle de la ville, les loyers des coopératives de maisons en rangée dans ces zones sont inférieurs à ceux du marché, en particulier pour les logements de trois chambres. Cependant, dans ces quartiers à loyers modiques, l'écart entre les loyers des coopératives et ceux du marché est nettement plus faible. Les loyers des petites maisons en rangée en coopérative (deux chambres à coucher) sont proches de ceux du marché; l'écart est de plus resté stable dans le temps. (Voir le résumé dans le tableau 3.3.1.)

Figure 3.3.1



¹¹ Dans l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, la zone 7 est appelée « Etobicoke (North) », la zone 17, « North York Northwest » et la zone 10, « Scarborough (Central) ».

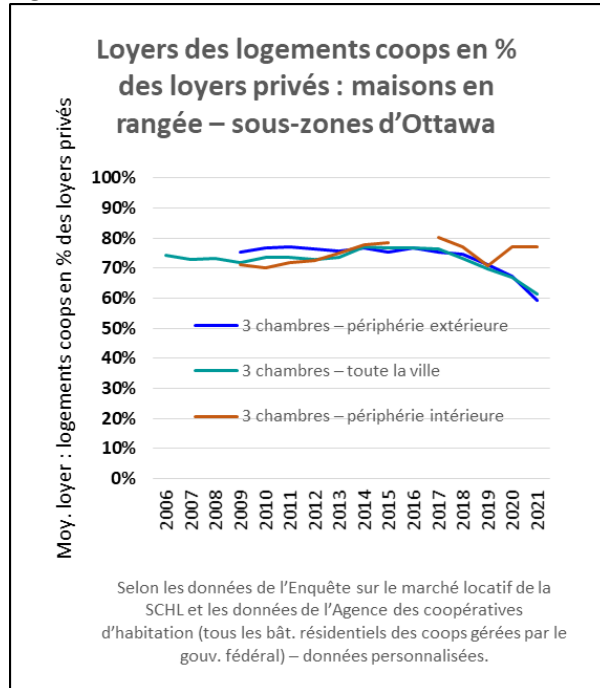
- Les loyers des coopératives s'élèvent en moyenne à 81 % (logements de trois chambres à coucher) et à 97 % (deux chambres à coucher) des loyers du marché au cours de la période.
- Pour les loyers des logements de deux chambres à coucher, ce ratio fluctue, mais reste inchangé entre le début et la fin de la période d'étude; pour les loyers des logements de trois chambres, l'écart se creuse, passant de 84 % à 70 % des loyers du marché.
- L'évolution des loyers des coopératives en pourcentage des loyers du marché ressemble aux tendances à l'échelle de la ville pour les logements de trois chambres (13 à 14 points de pourcentage sur 15 ans).
- L'écart entre les loyers des coopératives et des maisons en rangée privées est moins prononcé dans ces zones sélectionnées qu'à l'échelle de la ville :
- L'écart entre les loyers des coopératives et des logements privés dans cette sous-zone est passé de moins de 200 \$ par mois à plus de 500 \$, soit un écart faible au départ qui se creuse ultérieurement, mais moins que l'écart à l'échelle de la ville. Pour les logements de deux chambres, l'écart modeste s'est accru de 25 % pour atteindre environ 130 \$.
- Cela reflète le fait que les loyers du marché étaient plus bas, les logements de deux chambres à coucher dans ces zones ne s'élevant en moyenne qu'à 73 % (deux chambres à coucher) ou 86 % (trois chambres à coucher) des loyers à l'échelle de la ville pendant la période d'étude, alors que les loyers des coopératives dans ces zones s'élèvent en moyenne à plus de 95 % des loyers à l'échelle de la ville.

Ottawa : Maisons en rangée dans les périphéries intérieure et extérieure

Les coopératives de maisons en rangée d'Ottawa dont des logements comparables existent sur le marché sont concentrées dans la périphérie extérieure de la ville (Gloucester et Nepean), qui ont généralement des taux de loyer moyens, et dans une zone de la périphérie intérieure à loyers modiques (Alta Vista).

Les résultats obtenus de la périphérie extérieure sont très semblables à ceux obtenus à l'échelle de la ville pour les maisons en rangée de trois chambres à coucher, en ce qui concerne le pourcentage des loyers des coopératives des loyers du marché et le montant des économies de loyer, ainsi que l'évolution de ces données (tableau 3.3.1). Pour les logements de deux chambres à coucher dans la périphérie extérieure, l'évolution ressemble à des loyers à l'échelle de la ville, mais les loyers des coopératives ont commencé à être inférieurs de quelques points à ceux du marché par rapport aux loyers à l'échelle de la ville, et ils le sont restés.

Figure 3.3.2

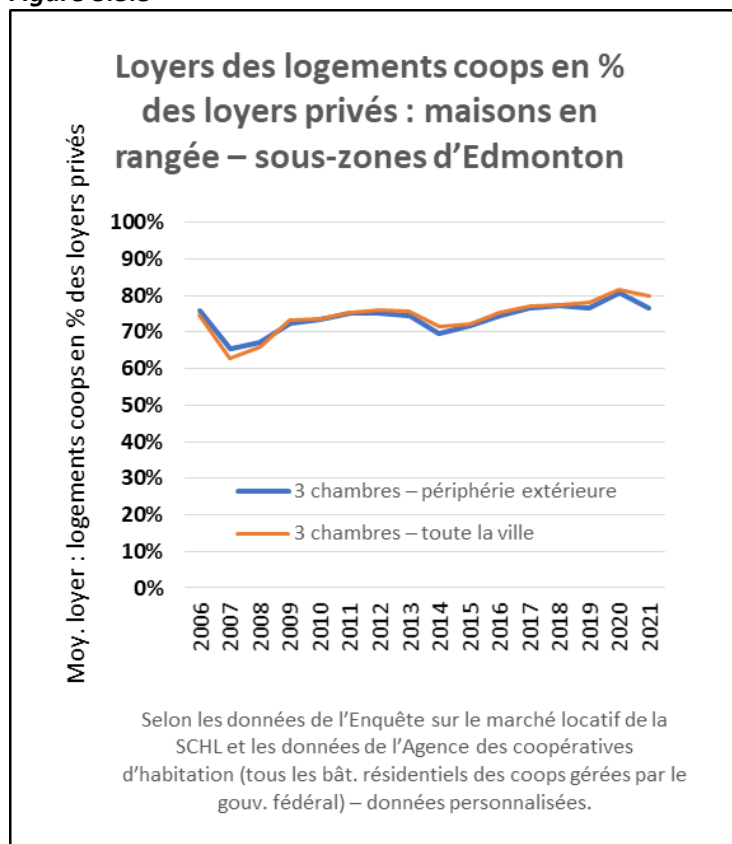


Dans la zone de la périphérie intérieure, les loyers des coopératives commencent à un niveau plus proche des loyers du marché que des loyers à l'échelle de la ville, ou l'écart entre les loyers des coopératives et ceux du marché ne s'est pas creusé au cours de la période d'étude. Cela semble refléter une situation où les loyers du marché sont légèrement inférieurs à ceux de la ville, mais où les taux de loyer des coopératives sont semblables à ceux des coopératives d'autres endroits. Il est important de noter que les loyers du marché n'augmentent pas de manière significative à la fin de la période d'étude, comme c'est le cas ailleurs, ce qui suggère une situation de demande de marché plus faible.

Edmonton : Maisons en rangée de la périphérie extérieure

La périphérie extérieure comprend des zones situées à l'ouest (zone 6, West Jasper Place), au sud-est (zone 9, Millwoods), au nord-est (zone 11) et au nord (zone 12, Castledown) de la ville. Cette zone combinée compte 83 % des coopératives de maisons en rangée d'Edmonton, mais seulement 50 % des maisons en rangée locatives privées. D'autres zones de la ville ne comptent pas suffisamment de maisons en rangée privées ou en coopérative pour permettre une analyse par sous-zone. Dans l'ensemble, les loyers dans cette périphérie extérieure sont un peu plus élevés que dans le marché intermédiaire du centre d'Edmonton ou dans les zones à loyers modiques (4, 5 et 10) dans le nord et l'ouest de la ville.

Figure 3.3.3



Les loyers des coopératives de maisons en rangée de la périphérie d’Edmonton sont nettement inférieurs à ceux du marché, mais ils le sont moins avec le temps, surtout pour les logements de deux chambres à coucher. La différence entre les loyers des coopératives et ceux du marché se rétrécit au cours de la période d’étude, passant de 74 % à 91 % du marché pour les logements de deux chambres, et de 69 % à 78 % du marché pour les logements de trois chambres à coucher. Comparativement aux modèles des maisons en rangée à l’échelle de la ville d’Edmonton, il y a peu de différence entre les loyers de la périphérie extérieure et ceux du marché pour les logements de trois chambres à coucher. Les loyers des coopératives de maisons en rangée de deux chambres de la périphérie extérieure sont plus proches de ceux du marché que les coopératives de trois chambres et évoluent dans ce sens au cours de la période d’étude. (Voir le résumé dans le tableau 3.3.1.)

Ce modèle ressemble à celui des loyers à l’échelle de la ville et est très différent de celui des autres villes, reflétant la faiblesse de la demande de location à Edmonton pendant la majeure partie des années 2010.

Modèles des sous-zones communs aux cinq villes

Les loyers des coopératives de maisons en rangée sont nettement inférieurs à ceux du marché dans la plupart des sous-zones, à l'exception de petits logements dans les sous-zones d'Edmonton et de Toronto examinées. En ce qui concerne les maisons en rangée, compte tenu du nombre souvent réduit de logements et du manque d'uniformité dans la localisation des zones de coopératives par rapport aux logements locatifs privés, il est difficile de savoir si les sous-zones de la ville suivent les modèles à l'échelle de la ville. Les tendances des loyers sur le marché peuvent varier beaucoup en fonction du statut et du caractère attrayant de la zone locale, mais cela est moins vrai pour les coopératives, car elles sont moins fortement influencées par les facteurs du marché.

Sur la base de ces cas sélectionnés, il semble que les différences de loyers entre les coopératives et les logements locatifs privés dans une sous-zone d'une ville, et les tendances associées, sont plus susceptibles de suivre les modèles de la ville si la sous-zone compte une part assez importante de coopératives de maisons en rangée dans toute la ville ou si la zone est de gamme moyenne selon les normes de la ville. Ces deux facteurs réduisent la divergence statistique entre les sous-zones et les données à l'échelle de la ville. Ces conditions s'appliquent dans les zones de la périphérie extérieure d'Edmonton et d'Ottawa, mais pas dans les banlieues immédiates de Toronto, où les loyers sont modiques.

4. Conclusions

4.1 Résumé des conclusions principales

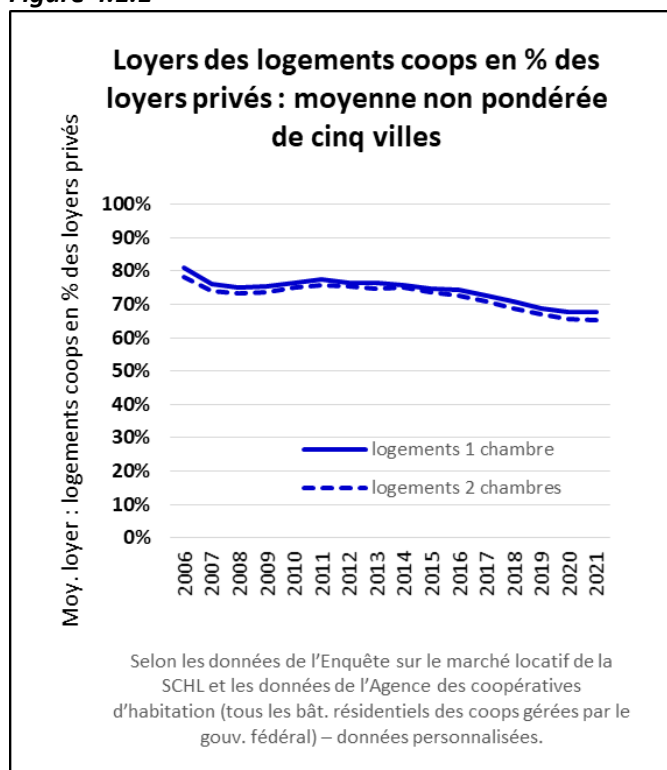
Comparaison des loyers des logements

Les loyers des immeubles d’habitation en coopérative sont systématiquement inférieurs aux loyers du marché des logements et l’écart s’est creusé au cours de la période d’étude de 2006 à 2021. De manière générale, pour les logements d’une et de deux chambres, qui représentent la majorité des logements locatifs, les loyers des coopératives valent environ 75 % des loyers du marché au début de la période, puis baissent en fin de période pour valoir environ 67 % des loyers du marché.

L’écart croissant entre les loyers des coopératives et ceux du marché s’explique par le taux d’augmentation annuel plus élevé des loyers du marché (3 % à 4 % par an contre 2 % à 3 % pour les coopératives), phénomène qui se présente dans la plupart des villes et des sous-périodes. L’écart a le plus fortement augmenté entre 2016 et 2021, lorsque les loyers du marché ont connu une hausse importante.

L’écart entre les loyers des logements d’une et de deux chambres de coopératives et du marché est principalement de 150 \$ à 250 \$ par mois au cours des premières années, puis atteint 400 \$ à 500 \$ par mois au cours des dernières années (sauf à Edmonton, où l’écart est resté environ le même).

Figure 4.1.1



Les modèles varient selon les villes. L'écart entre les loyers des coopératives et du marché est le plus important à Vancouver, où les loyers du marché sont les plus élevés, mais il s'est moins élargi au cours de la période que dans d'autres villes. À Edmonton, où la tendance des loyers est généralement stable, les loyers des coopératives s'écartent moins du marché que dans les autres villes et cet écart ne s'est pas creusé. Les autres villes se rapprochent davantage de la moyenne des cinq villes.

Âge du bâtiment

La plupart des coopératives ayant été mises en œuvre entre 1975 et 1989, leurs loyers sont également comparés à ceux des loyers de logements locatifs privés durant cette période. La différence de loyer des logements entre les coopératives et les logements locatifs privés construits entre 1975 et 1989 ressemble beaucoup à la différence entre les coopératives et l'ensemble des logements privés. À Vancouver, où les logements locatifs privés ont généralement été construits plus récemment, l'écart entre les loyers des coopératives et ceux des logements privés est légèrement inférieur par rapport à l'écart de la période de 1975 à 1989; à Toronto, c'est l'inverse.

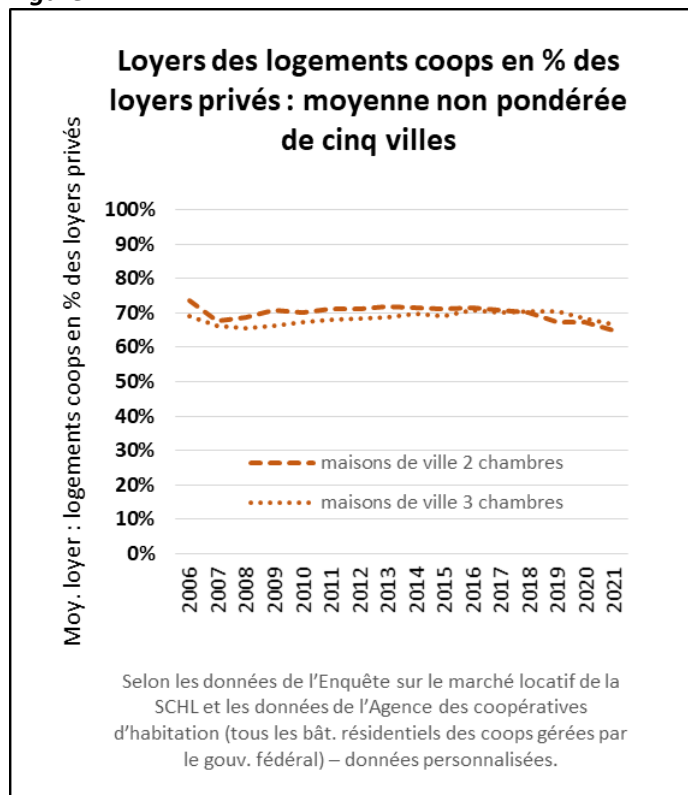
Comparaison des loyers des maisons en rangée

Dans les maisons en rangée, les loyers des coopératives sont systématiquement inférieurs aux logements privés et l'écart s'est creusé au cours de la période d'étude de 2006 à 2021. La différence entre les coopératives et le marché est moins importante pour les maisons en rangée que pour les immeubles d'habitation, plus variable dans le temps et entre les villes, et s'est moins accentuée au cours de la période d'étude. De manière générale, les loyers des maisons en rangée en coopérative de deux chambres ont légèrement diminué, passant d'une moyenne de 70 % des loyers du marché au cours des premières années à 66 % au cours des dernières années; les loyers des maisons en rangée en coopérative de trois chambres sont restés essentiellement stables, à environ deux tiers des taux du marché.

La divergence moindre des loyers des maisons en rangée par rapport à ceux du marché, comparativement à la divergence des loyers des immeubles d'habitation avec ceux des logements privés, est associée à des augmentations de loyers de coopératives légèrement plus élevées pour les maisons en rangée que pour les immeubles d'habitation, et l'inverse pour les logements locatifs privés.

L'écart entre les loyers des maisons en rangée en coopérative et du marché se situe le plus souvent entre 200 \$ et 500 \$ par mois, atteignant 700 \$ ou plus dans les villes les plus chères au cours des dernières années de la période.

Figure 4.1.2



Sous-zones des villes

Les loyers du marché peuvent varier considérablement en fonction du statut, des commodités, du lieu et du caractère attrayant des différentes zones locales. Certaines sous-zones des villes ont été analysées dans cette optique.

- Dans certains cas, comme les maisons en rangée d'Ottawa ou des zones de la périphérie extérieure d'Edmonton, la différence entre les loyers des coopératives et du marché est très semblable, que la comparaison soit réalisée avec la moyenne pondérée des loyers dans ces sous-zones ou avec les données de l'ensemble de la ville.
- Dans d'autres cas, comme dans les zones à loyer modique de la banlieue de Toronto, même si les loyers des coopératives sont considérablement inférieurs à ceux du marché, la différence entre les loyers des coopératives et ceux du marché est moins importante qu'à l'échelle de la ville.
- Les premiers résultats suggèrent que les différences en matière de loyer entre les coopératives et les logements privés dans les sous-zones de la ville, ainsi que les tendances associées, sont plus susceptibles de diverger des modèles à l'échelle de la ville si la sous-zone représente une petite part de la ville ou est particulièrement haut ou bas de gamme comparativement à la ville dans son ensemble.

4.2 Conséquences des résultats de la recherche

Les résultats confirment le fait que les coopératives matures offrent des droits d'occupation (loyers quasi commerciaux) qui sont considérablement inférieurs à ceux du marché, et que cet écart se creuse avec le temps. Les loyers des coopératives augmentent généralement plus lentement que ceux des logements privés.

Les loyers-rentabilité modérés à long terme sont un avantage de l'échéance des accords liés aux logements sociaux, y compris les coopératives d'habitation, lorsque le prêt hypothécaire est remboursé. Les risques associés à l'échéance des accords sont considérablement atténués par les programmes de la Stratégie nationale sur le logement, qui fournissent un financement fédéral et provincial continu pour les subventions de loyers indexés sur le revenu (LIR) aux locataires à faible revenu.

Bien que le présent rapport se concentre sur les coopératives, le même principe s'applique à d'autres formes de logement social – public, sans but lucratif ou autochtone – lorsqu'elles proposent un mélange de loyers du marché et de loyers à faible revenu.

Les économies de loyer à long terme dans les coopératives matures ont des conséquences plus larges, notamment :

- Les loyers des coopératives considérablement inférieurs à ceux du marché auxquels les coopératives matures parviennent sont l'avantage à long terme de l'investissement public dans ces logements au moment de leur mise en œuvre ou au cours de leurs premières années d'exploitation.
- Il existe un besoin et une demande importants sur le marché pour les loyers modérés que les coopératives matures offrent sans subvention publique. Par exemple (en utilisant la norme de 30 % du revenu pour mesurer l'abordabilité), un loyer de 1 000 \$ est abordable pour un ménage ayant un revenu de 40 000 \$, c'est-à-dire un ménage qui n'a pas besoin d'un loyer indexé sur le revenu, mais qui ne peut pas facilement se permettre les loyers mensuels du marché de 1 500 \$ à 2 000 \$ qui sont courants dans les grandes villes canadiennes.
- Des coopératives matures aux loyers proches du seuil de rentabilité, bien inférieurs aux loyers du marché du secteur privé, signifient également des coûts de subvention beaucoup plus faibles pour les locataires à faible revenu. Par exemple, il est beaucoup moins coûteux de couvrir l'écart entre le paiement du loyer d'un locataire LIR et un loyer inférieur au marché de 1 000 \$ qu'entre un loyer LIR et un loyer de marché de 1 500 \$.
- Les loyers modérés à long terme dans les coopératives d'habitation contrastent avec la tendance la plus marquée actuellement dans les marchés locatifs du Canada, c'est-à-dire la perte continue de logements dans les fourchettes de loyers inférieurs en raison de l'escalade des loyers, qui réduit les possibilités de logements abordables pour les personnes à revenu modique.

À long terme, les loyers inférieurs à ceux du marché représentent une occasion pour le secteur, les fournisseurs et les décideurs politiques de prendre des décisions sur la manière dont cet avantage devrait être utilisé stratégiquement. Il serait possible de continuer à diriger les économies de loyer vers les locataires en place, de donner la priorité aux ménages à loyer modéré pour les nouveaux logements ainsi que de fixer des droits d'occupation qui, tout en restant modérés, génèrent des excédents de revenus qui peuvent payer les réparations majeures et aider à couvrir certains coûts de l'expansion du secteur des coopératives par de nouveaux projets.

Références

Australian Institute of Health and Welfare. (2021). *Housing Assistance in Australia*. Récupéré sur le site <https://www.aihw.gov.au/>

Black, D.M. et Pomeroy, S. (1997a). *Cost-effective housing: A comparison of non-profit and market housing*. Rapport présenté à la Société canadienne d'hypothèques et de logement par l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et Ekos Research Associates Inc.

Black, D.M. et Pomeroy, S. (1997b). *Cost-effective housing in British Columbia: A comparison of non-profit and market housing*. Soumis par Ekos Research Associates Inc. à la British Columbia Housing Management Commission.

Chartered Institute of Housing. (2022). *2022 UK Housing Review, Compendium*. <https://www.ukhousingreview.org.uk/ukhr22/compendium.html>

Clayton Research. (1993). *Comparison of the long-term cost of shelter allowances and non-profit housing*. Préparé pour la Fair Rental Policy Organization of Ontario. Récupéré sur le site <http://www.frpo.org/>

Harloe, M. (1995). *The people's home? Social rented housing in Europe & America* (Oxford: Blackwell).

Jaedicke, W., et Wollmann, H. (1990). Federal Republic of Germany, chapitre 3 dans W. Van Vliet (éd.). *International Handbook of Housing Policies and Practices* (New York et Londres: Greenwood Press).

Kemeny, J. (1995). *From public housing to the social market: Rental policy strategies in comparative perspective*. Chapitres 3 et 6. (Londres : Routledge).

Kemeny, J., Kersloot, J., et Thalmann, P. (2005). Non-profit housing influencing, leading and dominating the unitary rental market: Three case studies. *Housing Studies* 20(6): 855-872.

Maclennan, D. et Miao, J. T. (2017). *Transformative transfers: Growing capacities in UK social housing* (Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute, rapport final n° 276).

Malpass, P. (2008). Histories of social housing: A comparative approach. Chapitre 2 dans K. Scanlon et C. Whitehead, *Social housing in Europe II: A review of policies and outcomes* (London School of Economics and Political Science).

OCG Consulting. (2015). *Service Manager assessment of Toronto Community Housing Corporation: Technical report* (préparé pour la Ville de Toronto, Shelter Support and Housing Administration Division).

Ministère du Logement de l'Ontario (1994). *Discussion paper: Comparing non-profit housing and shelter allowances* (Toronto : ministère du logement).

Pawson, H. et Gilmour, T. (2010). Transforming Australia's social housing: Pointers from the British Stock Transfer Experience. *Urban Policy and Research*, 28(3) : 241-260.

Pawson, H., Milligan, V., Wiesel I. et Hulse, K. (2013). *Public housing transfers: Past, present and prospective* (Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute, rapport final n° 215).

Pomeroy, S. (2005). *Comparison of operating subsidies and capital investment in affordable housing in Ottawa, 1978-2004*. Préparé pour la Direction des services de logement de la Ville d'Ottawa.

Pomeroy, S. (2020, mai). *Why Canada needs a non-market rental acquisition strategy*. Récupéré sur le site <https://www.focus-consult.com/>

Pomeroy, S., Charles, G., Gaudreault, A., et Connelly, P. (2006). *Was Chicken Little right?: Case studies on the impact of expiring social housing operating agreements* (Ottawa : Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine).

Annexe 1 : Méthodologie

Données

Les données ont été fournies dans deux ensembles de données :

- Un dépouillement sur mesure des données de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) fournie par la SCHL, avec le nombre de logements et les loyers moyens. Pour chaque ville, les données ont été désagrégées par : maisons en rangée et immeubles d'habitation, année (2006 à 2021), taille des logements et zone. Pour chaque ville, deux autres désagréments distinctes (pas par zone) ont été fournies par âge (période de construction) et taille de l'immeuble.
- Un ensemble sur mesure de données administratives fournies par l'Agence des coopératives d'habitation (l'Agence), englobant toutes les coopératives qu'elle administre dans les municipalités choisies et la RMR de Victoria.

Les données de l'Agence se trouvaient dans deux fichiers distincts, l'un contenant les données financières et l'autre les données relatives aux immeubles. Les données recueillies ne comportaient aucun renseignement personnel, et les logements concernés n'étaient pas identifiables (aucune adresse n'était associée aux données sur les loyers). Il y avait 753 entrées dans un fichier RIB (rapport d'inspection du bâtiment) et 26 704 entrées dans un fichier financier (fichier DAR – déclaration annuelle de renseignements), ce dernier étant désagrégé par niveau de loyer pour chaque logement identique (taille, date de construction, type) pour chaque année, et pour chaque coopérative.

Tri et manipulation des données

Un travail considérable a été effectué pour rassembler les deux fichiers de l'Agence et plusieurs fichiers de la SCHL, ainsi que pour trier, extraire et combiner ces données en matrices utilisables par nombre de logements et par loyer pour chaque coopérative, zone, année et taille de logement. Les données de la SCHL et de l'Agence ont été manipulées dans un vaste ensemble de matrices en utilisant le format standard présenté ici, afin de permettre la comparaison des loyers des coopératives et du marché :

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio																
1-bedroom																
2-bedroom																
3-bedroom																
All units																

Les fichiers du marché locatif de la SCHL ont été triés et réorganisés afin de classer les données relatives aux loyers et au nombre de logements (fournies en format ELL standard) dans des matrices propres à chaque ville, selon le format présenté ci-dessus, pour diverses zones géographiques et diverses catégories liées à l'âge des immeubles.

Les variables clés des données sur les coopératives de l'Agence sont énumérées dans le tableau A.1.1.

Les données relatives aux coopératives devaient être converties de manière à faciliter l'analyse comparative avec les ensembles de données de l'ELL de la SCHL, présentés sous forme de tableaux. Cinq fichiers distincts propres à chaque ville ont été extraits des ensembles de données de l'Agence. Nous avons poursuivi le traitement de chacun d'entre eux en calculant le droit d'occupation moyen pondéré des loyers à l'échelle de la ville, des zones et de chaque coopérative, ventilés par type et par taille de logement pour chaque année de la période de 2006 à 2021¹².

¹² Les données concernant chaque coopérative n'ont pas été utilisées dans l'analyse, mais ont été recueillies par la Fédération des coopératives d'habitation.

Tableau A.1.1

Éléments de données sélectionnés	Explication
Numéro d'identification de la coopérative	Identifiant unique pour chaque coopérative
Municipalité	Inclut dans certains cas des municipalités existant avant les fusions.
Zone	Zone où se trouve la coopérative (mêmes zones que l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL)
Année de construction	Année de construction de l'immeuble
Nombre d'immeubles	Nombre d'immeubles appartenant à chaque coopérative
Total de logements	Nombre total de logements détenus par chaque coopérative
DAR par année	Date du dernier droit d'occupation chaque année
Type de logement	Incluant les immeubles d'habitation, les maisons en rangée, les duplex, etc.
Taille des logements	Studio, 1 chambre, 2 chambres, 3 chambres, 4 chambres, autres
Nombre de logements	Nombre de logements par taille de logement
Droit d'occupation	Loyer demandé par chaque coopérative

Chacun des cinq fichiers propres à une ville a été décortiqué en calculant le nombre moyen de logements et le droit d'occupation pondéré pour la ville dans son ensemble, par zone et par coopérative. Ces calculs sont ventilés par type et taille de logement pour chacune des 16 années. Les tableaux obtenus étaient facilement comparables aux données de l'ELL de la SCHL.

Plusieurs sous-étapes ont été nécessaires pour comprendre et manipuler ces données, notamment :

- Les catégories « *maisons en rangée* » et « *maisons en rangée superposées* » ont été regroupées dans la catégorie « *maisons en rangée* »; les catégories « *immeubles d'habitation avec ascenseur* » et « *immeubles d'habitation sur plusieurs étages* » ont été regroupées dans la catégorie « *immeubles d'habitation* »;
- L'âge de l'immeuble a été calculé conformément aux données de la SCHL;
- Nous avons procédé à la vérification des données sur le nombre total de logements pour chacune des 16 années (2006 à 2021);
- Les loyers moyens pondérés par année (2006 à 2021) et par taille de logement ont été calculés pour la ville dans son ensemble et pour chaque zone et chaque coopérative;

- Nous avons préparé des données de profil, telles que le nombre et le pourcentage de logements par période de construction et par taille de logement (pour tous les types de logements, les immeubles d'habitation et les maisons en rangée), et l'âge moyen des immeubles pour chaque zone et pour chaque coopérative;
- Lorsqu'une coopérative possédait des immeubles construits à différentes années (ou des données manquantes), nous avons estimé l'âge de l'immeuble, par exemple sur la base de l'âge moyen des logements ou des maisons en rangée;
- Lorsque des coopératives n'ont présenté des rapports que pendant quelques années – moins de cinq années dans certains cas –, ces données ont été exclues du calcul sur le plan individuel, mais les années où ces données étaient connues ont été incluses dans le calcul des moyennes sur le plan des zones et de la ville dans son ensemble.

Nous avons effectué une comparaison directe entre le droit d'occupation des coopératives d'habitation et les loyers du marché tirés de l'ELL de la SCHL. Nous avons procédé à l'analyse des résultats et formulé des conclusions.

Géographie – ville et région métropolitaine

Les données ne couvrent pas la totalité de la région métropolitaine (RMR – région métropolitaine de recensement) ou du marché local du logement dans tous les cas, mais plutôt la municipalité centrale. Les données pour Vancouver concernent la ville de Vancouver et excluent la plupart des zones développées après les années 1940 comme Burnaby, North Vancouver, Surrey, etc. Les données pour Toronto concernent la ville de Toronto et excluent la plupart des zones développées après les années 1970 comme la région de Peel, la région de York, etc. Les données pour Victoria, Edmonton et Ottawa couvrent la totalité ou la majeure partie de la RMR. Cette géographie reflète les données disponibles de l'Agence des coopératives d'habitation; les données de la SCHL ont été extraites pour correspondre à ces données.

Puisque la proportion de logements coopératifs et privés est considérablement plus élevée dans les grandes villes, nous préférons éviter d'utiliser les moyennes pondérées des cinq villes, ce qui aurait pour effet de fausser les résultats dans le sens du cas particulier de Toronto.

Âge de l'immeuble

Dans le secteur locatif privé, l'âge de l'immeuble est étroitement lié au prix des loyers : les nouveaux immeubles affichent généralement des loyers plus élevés. L'équipe de recherche s'est souciée de prendre en compte l'âge de l'immeuble dans l'analyse.

Tableau A.1.2

Variation du loyer selon l'âge de l'immeuble – logements privés						
	RMR de Victoria	Ville de Vancouver	Ville d'Edmonton	Ville de Toronto	Ville d'Ottawa	Les cinq villes (non pondéré)
Variation du loyer moyen par âge en comparaison avec le loyer moyen de l'ensemble des logements						
Avant 1960	0 %	-6 %	-10 %	-9 %	-6 %	-6 %
Entre 1960 et 1974	-1 %	-3 %	-5 %	1 %	-2 %	-2 %
Entre 1975 et 1989	-3 %	-4 %	1 %	5 %	-1 %	-1 %
Entre 1990 et 2004	4 %	15 %	20 %	35 %	29 %	21 %
2005 et plus	23 %	55 %	26 %	39 %	53 %	39 %
Total	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Variation ci-dessus, pondérée par la distribution des logements selon l'âge de l'immeuble						
Avant 1960	0 %	-1 %	0 %	-2 %	-1 %	-1 %
Entre 1960 et 1974	-1 %	-2 %	-2 %	1 %	-1 %	-1 %
Entre 1975 et 1989	-1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Entre 1990 et 2004	0 %	2 %	1 %	0 %	1 %	1 %
2005 et plus	4 %	7 %	6 %	2 %	6 %	5 %
Total	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Source : Calculs de l'auteur à partir des données fournies par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL.						

Une première exploration des données a montré que les loyers pour « tous les logements » sont très proches de ceux des immeubles construits entre 1960 et 1974, qui constituent l'âge moyen des immeubles d'habitation du secteur privé (Tableau 1.4.2). Ce phénomène est encore plus marqué si l'on pondère l'écart des loyers pour « tous les logements » par le nombre de logements dans les différentes catégories d'âge des immeubles (tableau A.1.2; figures A.1.1 et A.1.2).

Pour la grande majorité des logements locatifs privés construits avant 1990, l'écart dans les loyers selon l'âge est faible. Dans les cinq villes, les loyers des immeubles construits avant 1960 sont inférieurs de 6 % à la moyenne générale, ceux des immeubles construits entre 1960 et 1974 sont inférieurs de 2 % à la moyenne, et ceux des immeubles construits entre 1975 et 1989 sont inférieurs de 1 % à la moyenne. L'écart entre les loyers selon l'âge de l'immeuble est un peu plus important à Toronto (de -9 % à +5 % pour ces catégories d'âge), et prononcé pour le parc le plus ancien à Edmonton (-9 %).

Le plus grand écart dans les loyers est observé dans les parcs de logements construits après 1990. Les immeubles d'habitation construits entre 1990 et 2004 ont des loyers généralement supérieurs de 20 % à la moyenne, mais très peu de logements ont été construits à cette époque (seulement 3 % du parc total de logements dans ces villes). Le principal écart par âge de l'immeuble concerne les logements locatifs privés construits après 2005, qui représentent 10 % des logements locatifs privés dans ces villes, avec des loyers généralement supérieurs de 40 % à la moyenne.

L'écart par âge de l'immeuble a également évolué au cours de la période comprise entre 2006 et 2021. En effet, les bâtiments sont passés progressivement, par exemple, de 20 ans à plus de 35 ans, ou de 35 ans à plus de 50 ans.

L'écart entre les loyers selon l'âge de l'immeuble – qui est en moyenne de 1 % à 5 % supérieur ou inférieur à la moyenne générale – est bien plus faible que l'écart entre les loyers des coopératives et les loyers du marché, qui est généralement de 25 à 35 %. Les loyers selon l'âge de l'immeuble sont également nettement inférieurs à l'écart par zone, qui varient souvent de 10 % à 20 % par rapport aux loyers de la ville dans son ensemble, et parfois jusqu'à 30 %.

Cette étude utilise donc l'approche suivante :

- Les loyers moyens de l'ensemble de la ville pour « tous les immeubles » sont utilisés dans l'analyse principale des loyers des logements, sans tenir compte de l'âge de l'immeuble.
- Les résultats de certaines parties illustrent la similitude entre les résultats de « tous les logements » et ceux du sous-ensemble des logements locatifs privés construits entre 1975 et 1989, ainsi que la différence entre les deux approches.
- Les loyers par âge de l'immeuble sont précisés pour les logements, de même que leur incidence sur le calcul de l'écart des loyers en pourcentage entre les logements locatifs privés et les coopératives.
- Dans l'analyse sélective par sous-zone, où l'âge du parc tend à varier davantage, les loyers des logements sont ajustés en fonction de l'âge de l'immeuble.
- Nous n'avons pas tenté de vérifier l'âge de construction des maisons en rangée lorsque les données étaient insuffisantes pour réaliser un tel exercice.
- Vous trouverez des données détaillées par âge de l'immeuble dans les tableaux de l'annexe 2.

Figure A.1.1

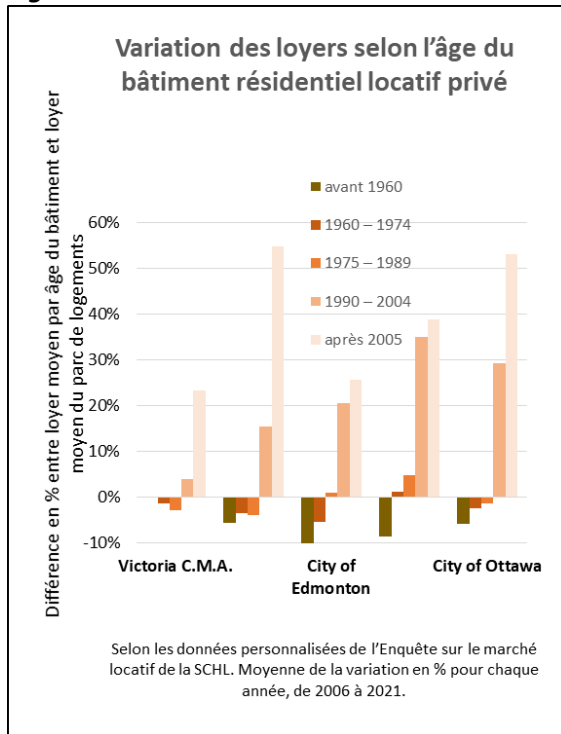
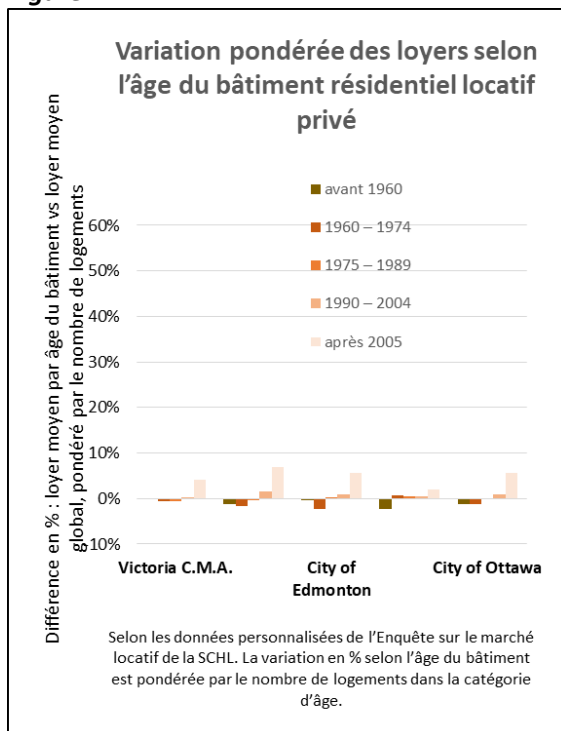


Figure A.1.2



Qualité des données sur les maisons en rangée et les sous-zones

Les tableaux A1.3 à A.1.7, à la fin de cette annexe, présentent le nombre total de logements et de maisons en rangée dans le secteur locatif privé et les coopératives, par ville.

L'analyse approfondie des sous-zones a été limitée par le nombre restreint de zones regroupées, sans parler des zones individuelles, où le nombre de logements coopératifs était suffisant pour permettre une analyse qui produirait des résultats généraux fiables. En comparant des données restreintes, il est possible de dégager des tendances pour un ou quelques projets distincts, mais pas à plus grande échelle.

- La principale contrainte de zone était la faible proportion de maisons en rangée en coopérative et de maisons en rangée du secteur locatif privé dans de nombreuses zones de la plupart des villes. Parmi ces cinq villes, seules les zones en périphérie d'Edmonton et d'Ottawa comptent un grand nombre de ces deux types de logements. En outre, la suppression par la SCHL des données sur le loyer des maisons en rangée dans les zones où le nombre d'habitants est faible entraîne également certaines difficultés.
- Dans de nombreuses zones, le nombre d'*immeubles d'habitation* coopératifs n'était pas suffisant pour permettre une analyse par zone.

Par conséquent, nous avons décidé de nous concentrer sur l'analyse de la ville dans son ensemble, dans les limites de temps et de budget imparties à l'étude.

Nous y avons joint une série d'analyses de sous-zones des villes. La plupart des sous-zones consistent en des regroupements de zones qui sont : (a) contiguës; (b) similaires les unes aux autres par leur position dans la ville, soit intérieures, intermédiaires ou extérieures; (c) similaires par leur loyer inférieur, intermédiaire ou supérieur. En règle générale, les sous-zones devaient compter au moins 100 logements coopératifs (maisons en rangée ou immeubles d'habitation, selon le cas) et au moins trois coopératives distinctes.

Pour analyser les sous-zones, qui comprennent presque toutes trois zones ou plus, nous avons dû réfléchir à la méthode de pondération. Pour les sous-zones, les loyers de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL ont été pondérés par zone en fonction du nombre de logements *coopératifs* (immeubles d'habitation ou maisons en rangée) dans les zones respectives. Cette approche a permis de garantir que les données sur les loyers du marché utilisées dans l'analyse des sous-zones reflétaient au mieux la géographie et le contexte du sous-marché locatif des coopératives.

Principaux éléments de l'analyse comparative

Étant donné que les maisons en rangée et les immeubles d'habitation sont des sous-marchés très différents en matière de location, chacun est analysé séparément. L'accent est mis sur les modèles généraux, et non sur chaque coopérative de façon individuelle.

Les séries d'analyses suivantes ont été effectuées et représentées dans la section 3 de ce rapport :

- Profil descriptif et statistiques;
- Comparaison de l'écart entre les loyers des coopératives et ceux des logements locatifs privés, et tendances dans le temps;
- Comparaison de l'écart entre les loyers des coopératives et ceux des maisons en rangées locatives privées, et tendances au fil du temps;
- Écarts entre les cinq villes sur ces questions;
- Calcul des loyers moyens pondérés pour les sous-zones;
- Comparaison de l'écart entre les loyers des coopératives et ceux des logements locatifs privés dans certains sous-ensembles, et tendances dans le temps;
- Comparaison et tendances entre les immeubles construits entre 1975 et 1989 et « tous les immeubles », quel que soit leur âge.

Le rapport est rédigé en fonction des loyers des coopératives exprimés en pourcentage du loyer du marché pour les logements locatifs privés, et en fonction de l'écart absolu entre les loyers.

Pour les immeubles d'habitation, l'accent a été mis sur les logements d'une et de deux chambres, qui représentent la grande majorité (généralement plus de 75 %) des logements locatifs privés; pour les maisons en rangée, l'accent a été mis sur les logements de deux et trois chambres, qui représentent la grande majorité des maisons en rangée locatives privées. Les loyers pour « toutes les tailles de logements » ne sont pas comparés entre les logements des coopératives et les logements locatifs privés : les deux secteurs ont des combinaisons très différentes de logements d'une, deux et trois chambres et de logements plus grands, ce qui produirait une comparaison très faussée pour « toutes les tailles de logements ».

Limites relatives aux données

La comparaison est plus exacte pour les immeubles d'habitation que pour les maisons en rangée. Les immeubles d'habitation locatifs privés sont nombreux dans la plupart des zones, tandis que les maisons en rangée sont beaucoup moins nombreuses et réparties de façon inégale sur le territoire. De nombreuses zones comptent peu de maisons en rangée, et les données sur les maisons en rangée sont souvent supprimées des données par zone (par la SCHL) en raison du faible nombre de logements de cette catégorie.

Pour quelques coopératives, les données de l'Agence omettaient certaines années ou ne couvraient que quelques années – parfois moins de cinq ans. Dans certains cas, cela peut indiquer que la coopérative a quitté le système à l'échéance des accords d'exploitation, pour d'autres, que les données de 2021 étaient incomplètes. Lorsque les données de l'Agence ne couvraient pas la totalité de la période comprise entre 2006 et 2021, les données existantes ont été incluses dans notre calcul des totaux et des moyennes pour les zones et la ville.

Les ensembles de données sont complets et ont valeur d'autorité, mais il est possible qu'ils comportent des erreurs mineures d'échantillonnage, de mesure ou de compilation dans l'ELL, et des erreurs mineures dans le traitement des données de l'Agence. La SCHL fournit des indicateurs

de qualité des données pour chaque élément des données de l'ELL; la qualité des données était toujours excellente pour les régions géographiques et les tailles de logements utilisées dans notre analyse.

Tableau A.1.3

Nombre de logements à Toronto (2020)						
Zone	Nombre de coopératives	Logements coopératifs			Logements locatifs privés	
		Toutes les coopératives*	Immeubles d'habitation	Maisons en rangée	Immeubles d'habitation	Maisons en rangée
1	24	2 061	1 474	522	31 426	33
2	9	704	507	78	6 734	36
3	3	189	189	0	31 026	47
4	13	863	518	303	23 212	135
5	3	247	211	25	10 660	0
6	0	0	0	0	15 883	547
7	3	265	127	105	5 286	648
8	4	358	358	0	17 911	104
9	2	103	96	0	18 767	115
10	8	574	497	76	17 888	144
11	19	1 558	509	1 045	6 633	315
12	4	351	84	267	10 123	17
13	0	0	0	0	17 077	912
14	0	0	0	0	11 994	695
15	3	244	244	0	9 460	6
16	1	90	90	0	12 428	81
17	1	47	0	47	17 689	527
Total	97	7 654	4 904	2 468	264 197	4 362

* Comprend également les logements autres que dans des immeubles d'habitation et des maisons en rangée. Les cellules vertes indiquent que nous disposons d'un nombre suffisant de données sur les maisons en rangée pour effectuer la comparaison.

Tableau A.1.4

Nombre de logements dans la RMR de Victoria (2020)							
Zone	Nombre de coopératives	Logements coopératifs			Logements locatifs privés		
		Toutes les coopératives*	Immeubles d'habitation	Maisons en rangée	Immeubles d'habitation	Maisons en rangée	
1	0	0	0	0	2 812	27	
2	3	71	34	19	4 656	11	
3	2	23	0	23	3 914	22	
4	6	146	6	140	6 374	32	
5	1	50	0	50	3 260	340	
6	11	296	13	283	2 627	129	
7	6	187	33	155	2 508	125	
8	0	0	0	0	1 055	21	
9	0	0	0	0	0	0	
10	0	0	0	0	293	0	
Total	29	773	86	670	27 499	707	

* Comprend également les logements autres que dans des immeubles d'habitation et des maisons en rangée.
Les cellules vertes indiquent que nous disposons d'un nombre suffisant de données sur les maisons en rangée pour effectuer la comparaison.

Tableau A.1.5

Nombre de logements à Vancouver (2020)							
Zone	Nombre de coopératives	Logements coopératifs			Logements locatifs privés		
		Toutes les coopératives*	Immeubles d'habitation	Maisons en rangée	Immeubles d'habitation	Maisons en rangée	
1	1	26	26	0	3 858	0	
2	2	111	96	15	6 681	0	
3	2	72	72	0	11 770	32	
4	11	614	381	233	7 966	40	
5	15	231	122	69	7 229	17	
6	1	55	55	0	3 047	9	
7	8	259	73	186	3 850	0	
8	10	353	184	169	6 560	39	
9	21	743	472	271	5 541	148	
10	20	1 319	230	1 084	2 951	26	
11	0	0	0	0	1 077	119	
Total	91	3 783	1 711	2 027	60 530	430	

* Comprend également les logements autres que dans des immeubles d'habitation et des maisons en rangée.
Les cellules vertes indiquent que nous disposons d'un nombre suffisant de données sur les maisons en rangée pour effectuer la comparaison.

Tableau A.1.6

Nombre de logements à Edmonton (2020)							
Zone	Nombre de coopératives	Logements coopératifs			Logements locatifs privés		
		Toutes les coopératives*	Immeubles d'habitation	Maisons en rangée	Immeubles d'habitation	Maisons en rangée	
1	3	90	0	48	13 340	27	
2	1	39		39	4 851	106	
3	2	40		0	6 282	12	
4	2	133	133	0	2 864	604	
5	0	0	0	0	4 071	223	
6	5	162	0	134	4 563	1 214	
7	0	0	0	0	9 993	1 409	
8	2	103	79	21	2 273	467	
9	7	196	6	175	4 157	857	
10	1	6	0	0	4 483	837	
11	3	74	0	74	4 710	981	
12	2	53	0	53	3 067	699	
Total	28	896	257	526	64 654	7 436	

* Comprend également les logements autres que dans des immeubles d'habitation et des maisons en rangée.
Les cellules vertes indiquent que nous disposons d'un nombre suffisant de données sur les maisons en rangée pour effectuer la comparaison.

Tableau A.1.7

Nombre de logements à Ottawa (2020)							
Zone	Nombre de coopératives	Logements coopératifs			Logements locatifs privés		
		Toutes les coopératives* d'habitation	Immeubles d'habitation	Maisons en rangée	Immeubles d'habitation	Maisons en rangée	
1	2	99	82	16	9 167	43	
2	4	178	1	172	6 602	74	
3	1	4	0	0	3 512	62	
4	8	684	92	591	7 968	490	
5	2	97	43	0	6 737	378	
6	4	188	101	78	5 364	92	
7	1	30	30	0	3 649	1 035	
8	2	83	11	65	5 593	64	
9	0	0	0	0	2 280	134	
10	2	33	0	31	4 113	55	
11	4	236	70	166	3 075	1 372	
12	4	291	122	169	5 325	3 330	
Extérieure	0	0	0	0	2 699	334	
Total	34	1 923	552	1 288	66 084	7 463	

* Comprend également les logements autres que dans des immeubles d'habitation et des maisons en rangée. Remarque : La zone 11 correspond à Gloucester, la zone 12 à Nepean (selon les données de l'Agence des coopératives d'habitation; les zones extérieures de la SCHL ont été ajustées en 2011 et 2012).

Les cellules vertes indiquent que nous disposons d'un nombre suffisant de données sur les maisons en rangée pour effectuer la comparaison.

Annexe 2 : Tableaux détaillés

Tableau A.2.1 – Comparaison du loyer du marché des logements et du loyer des coopératives par période de construction

Tableau A.2.2 – Analyse des sous-zones

Tableau A.2.3 – Loyer des coopératives et loyer du marché des logements par ville et par année

Tableau A.2.4 – Loyer des coopératives par rapport à l'ensemble des logements locatifs privés et par rapport aux logements locatifs privés construits entre 1975 et 1989

Tableau A.2.5 – Loyer des coopératives et des maisons en rangée du marché par ville et par année

Tableau A.2.1 – Comparaison du loyer du marché des logements et du loyer des coopératives par période de construction
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria

Logements construits avant 1960 – RMR de Victoria																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	554 \$	568 \$	609 \$	628 \$	657 \$	673 \$	679 \$	689 \$	712 \$	706 \$	740 \$	786 \$	852 \$	885 \$	898 \$	935 \$
1 chambre	686 \$	725 \$	774 \$	808 \$	820 \$	831 \$	851 \$	844 \$	855 \$	878 \$	935 \$	977 \$	1 038 \$	1 101 \$	1 133 \$	1 166 \$
2 chambres	925 \$	971 \$	1 003 \$	1 053 \$	1 117 \$	1 123 \$	1 115 \$	1 160 \$	1 144 \$	1 205 \$	1 262 \$	1 336 \$	1 426 \$	1 428 \$	1 473 \$	1 519 \$
3 chambres	1 071 \$	1 133 \$	1 170 \$	1 247 \$	1 345 \$	1 441 \$	1 367 \$	1 450 \$	1 438 \$	1 586 \$	1 595 \$	1 668 \$	1 700 \$	1 710 \$	1 952 \$	1 947 \$
Toutes les unités	734 \$	775 \$	825 \$	859 \$	890 \$	900 \$	912 \$	917 \$	925 \$	957 \$	1 014 \$	1 056 \$	1 140 \$	1 172 \$	1 204 \$	1 257 \$
Logements construits entre 1960 et 1974 – RMR de Victoria																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	553 \$	588 \$	605 \$	640 \$	661 \$	671 \$	682 \$	692 \$	708 \$	742 \$	770 \$	834 \$	942 \$	959 \$	1 011 \$	1 001 \$
1 chambre	683 \$	718 \$	768 \$	793 \$	809 \$	820 \$	825 \$	830 \$	843 \$	857 \$	901 \$	972 \$	1 062 \$	1 102 \$	1 142 \$	1 164 \$
2 chambres	868 \$	899 \$	958 \$	992 \$	1 008 \$	1 026 \$	1 039 \$	1 047 \$	1 080 \$	1 096 \$	1 170 \$	1 263 \$	1 379 \$	1 393 \$	1 416 \$	1 477 \$
3 chambres	960 \$	1 005 \$	1 190 \$	1 171 \$	1 147 \$	1 138 \$	1 206 \$	1 201 \$	1 272 \$	1 312 \$	1 449 \$	1 526 \$	1 624 \$	1 700 \$	1 633 \$	1 792 \$
Toutes les unités	733 \$	767 \$	819 \$	847 \$	861 \$	873 \$	882 \$	889 \$	908 \$	924 \$	978 \$	1 052 \$	1 152 \$	1 188 \$	1 219 \$	1 254 \$
Logements construits entre 1975 et 1989 – RMR de Victoria																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	571 \$	600 \$	670 \$	664 \$	668 \$	688 \$	697 \$	713 \$	722 \$	726 \$	796 \$	840 \$	871 \$	917 \$	947 \$	974 \$
1 chambre	665 \$	695 \$	743 \$	763 \$	781 \$	799 \$	809 \$	823 \$	833 \$	857 \$	893 \$	982 \$	1 027 \$	1 068 \$	1 107 \$	1 150 \$
2 chambres	850 \$	873 \$	945 \$	984 \$	999 \$	1 033 \$	1 059 \$	1 047 \$	1 071 \$	1 118 \$	1 147 \$	1 240 \$	1 332 \$	1 356 \$	1 404 \$	1 484 \$
3 chambres	943 \$	1 034 \$	1 026 \$	1 216 \$	1 236 \$	1 297 \$	1 200 \$	1 230 \$	1 269 \$	1 338 \$	1 416 \$	1 506 \$	1 606 \$	1 658 \$	1 688 \$	1 839 \$
Toutes les unités	716 \$	742 \$	800 \$	828 \$	843 \$	865 \$	881 \$	887 \$	902 \$	930 \$	969 \$	1 052 \$	1 112 \$	1 148 \$	1 189 \$	1 244 \$
Logements construits entre 1990 et 2004 – RMR de Victoria																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	615 \$	636 \$	692 \$	708 \$	733 \$	671 \$	797 \$	821 \$	815 \$	887 \$	928 \$	996 \$	1 081 \$	1 084 \$	897 \$	990 \$
1 chambre	716 \$	772 \$	785 \$	828 \$	847 \$	869 \$	865 \$	878 \$	883 \$	886 \$	911 \$	985 \$	1 112 \$	1 123 \$	1 154 \$	1 210 \$
2 chambres	922 \$	960 \$	997 \$	1 038 \$	1 062 \$	1 077 \$	1 074 \$	1 089 \$	1 063 \$	1 104 \$	1 132 \$	1 216 \$	1 347 \$	1 375 \$	1 428 \$	1 447 \$
3 chambres	975 \$	1 034 \$	1 084 \$	1 232 \$	1 183 \$	1 142 \$	1 149 \$	1 151 \$	1 212 \$	1 224 \$	1 196 \$	1 291 \$	1 417 \$	1 420 \$	1 387 \$	1 581 \$
Toutes les unités	791 \$	823 \$	868 \$	919 \$	924 \$	951 \$	931 \$	952 \$	949 \$	985 \$	1 005 \$	1 083 \$	1 194 \$	1 216 \$	1 235 \$	1 286 \$
Logements construits à partir de 2005 – RMR de Victoria																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	**	**	**	**	**	**	**	961 \$	879 \$	898 \$	861 \$	858 \$	1 069 \$	1 066 \$	1 137 \$	1 286 \$
1 chambre	**	**	801 \$	**	827 \$	824 \$	981 \$	920 \$	1 118 \$	1 122 \$	1 166 \$	1 262 \$	1 405 \$	1 454 \$	1 537 \$	1 544 \$
2 chambres	**	**	1 037 \$	**	1 022 \$	1 032 \$	1 141 \$	1 155 \$	1 310 \$	1 322 \$	1 363 \$	1 527 \$	1 673 \$	1 806 \$	1 904 \$	1 925 \$
3 chambres	**	**	**	**	**	**	**	**	1 491 \$	1 495 \$	1 559 \$	1 607 \$	1 726 \$	1 947 \$	1 958 \$	2 063 \$
Toutes les unités	**	**	970 \$	**	977 \$	968 \$	1 082 \$	1 071 \$	1 195 \$	1 206 \$	1 249 \$	1 355 \$	1 472 \$	1 569 \$	1 641 \$	1 680 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL – données personnalisées. La « moyenne générale » s’applique à toute la ville, tous âges confondus. Les cellules marquées de deux astérisques (**) indiquent que les données sur les loyers de la SCHL sont manquantes (nombre insuffisant d’unités).

Tableau A.2.1 (suite)

RMR de Victoria

Logements construits avant 1960 – RMR de Victoria – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	-1,2 %	-3,6 %	-2,7 %	-2,9 %	-1,2 %	-0,4 %	-2,3 %	-2,4 %	-1,5 %	-4,9 %	-5,7 %	-7,5 %	-8,0 %	-8,3 %	-11,5 %	-9,4 %
1 chambre	0,7 %	1,3 %	1,3 %	2,3 %	1,7 %	1,5 %	2,8 %	1,3 %	0,7 %	1,3 %	2,5 %	-1,1 %	-3,5 %	-2,3 %	-4,4 %	-4,0 %
2 chambres	5,8 %	7,1 %	3,9 %	5,2 %	9,1 %	7,5 %	5,3 %	8,6 %	4,5 %	6,8 %	6,2 %	3,7 %	1,4 %	-1,4 %	-2,3 %	-3,3 %
3 chambres	9,2 %	9,7 %	-0,1 %	3,9 %	11,3 %	17,3 %	10,4 %	15,4 %	9,4 %	15,0 %	8,7 %	7,7 %	3,7 %	-1,7 %	11,5 %	3,1 %
Toutes les unités	0,4 %	1,3 %	0,9 %	1,4 %	3,0 %	2,4 %	2,4 %	2,1 %	0,8 %	1,6 %	2,0 %	-1,5 %	-2,6 %	-4,0 %	-5,6 %	-5,0 %
Logements construits entre 1960 et 1974 – RMR de Victoria – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	-1,4 %	-0,2 %	-3,4 %	-1,1 %	-0,6 %	-0,7 %	-1,9 %	-2,0 %	-2,1 %	0,0 %	-1,9 %	-1,9 %	1,7 %	-0,6 %	-0,4 %	-3,0 %
1 chambre	0,3 %	0,3 %	0,5 %	0,4 %	0,4 %	0,1 %	-0,4 %	-0,4 %	-0,7 %	-1,2 %	-1,2 %	-1,6 %	-1,3 %	-2,2 %	-3,6 %	-4,1 %
2 chambres	-0,7 %	-0,9 %	-0,7 %	-0,9 %	-1,6 %	-1,8 %	-1,9 %	-2,0 %	-1,4 %	-2,8 %	-1,5 %	-1,9 %	-1,9 %	-3,8 %	-6,0 %	-6,0 %
3 chambres	-2,1 %	-2,7 %	1,6 %	-2,4 %	-5,0 %	-7,3 %	-2,6 %	-4,5 %	-3,2 %	-4,9 %	-1,3 %	-1,5 %	-1,0 %	-2,3 %	-6,7 %	-5,1 %
Toutes les unités	0,3 %	0,3 %	0,1 %	0,0 %	-0,3 %	-0,7 %	-1,0 %	-1,0 %	-1,1 %	-1,9 %	-1,6 %	-1,9 %	-1,5 %	-2,7 %	-4,4 %	-5,2 %
Logements construits entre 1975 et 1989 – RMR de Victoria – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	1,8 %	1,9 %	7,0 %	2,6 %	0,5 %	1,8 %	0,3 %	1,0 %	-0,1 %	-2,2 %	1,4 %	-1,2 %	-5,9 %	-5,0 %	-6,7 %	-5,6 %
1 chambre	-2,3 %	-2,9 %	-2,7 %	-3,4 %	-3,1 %	-2,4 %	-2,3 %	-1,2 %	-1,9 %	-1,2 %	-2,1 %	-0,6 %	-4,6 %	-5,2 %	-6,6 %	-5,3 %
2 chambres	-2,7 %	-3,7 %	-2,1 %	-1,7 %	-2,4 %	-1,1 %	0,0 %	-2,0 %	-2,2 %	-0,9 %	-3,5 %	-3,7 %	-5,3 %	-6,4 %	-6,8 %	-5,5 %
3 chambres	-3,9 %	0,1 %	-12,4 %	1,3 %	2,3 %	5,6 %	-3,1 %	-2,1 %	-3,4 %	-3,0 %	-3,5 %	-2,8 %	-2,1 %	-4,7 %	-3,6 %	-2,6 %
Toutes les unités	-2,1 %	-3,0 %	-2,2 %	-2,2 %	-2,4 %	-1,6 %	-1,1 %	-1,2 %	-1,7 %	-1,3 %	-2,5 %	-1,9 %	-5,0 %	-6,0 %	-6,7 %	-6,0 %
Logements construits entre 1990 et 2004 – RMR de Victoria – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	9,6 %	8,0 %	10,5 %	9,4 %	10,2 %	-0,7 %	14,7 %	16,3 %	12,7 %	19,5 %	18,2 %	17,2 %	16,7 %	12,3 %	-11,6 %	-4,1 %
1 chambre	5,1 %	7,8 %	2,7 %	4,8 %	5,1 %	6,1 %	4,5 %	5,4 %	4,0 %	2,2 %	-0,1 %	-0,3 %	3,3 %	-0,4 %	-2,6 %	-0,3 %
2 chambres	5,5 %	5,8 %	3,3 %	3,7 %	3,7 %	3,1 %	1,4 %	2,0 %	-2,9 %	-2,1 %	-4,7 %	-5,6 %	-4,2 %	-5,0 %	-5,2 %	-7,9 %
3 chambres	-0,6 %	0,1 %	-7,4 %	2,7 %	-2,1 %	-7,0 %	-7,2 %	-8,4 %	-7,8 %	-11,2 %	-18,5 %	-16,7 %	-13,6 %	-18,4 %		-16,3 %
Toutes les unités	8,2 %	7,6 %	6,1 %	8,5 %	6,9 %	8,2 %	4,5 %	6,0 %	3,4 %	4,6 %	1,1 %	1,0 %	2,1 %	-0,4 %	-3,1 %	-2,8 %
Logements construits à partir de 2005 – RMR de Victoria – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio							38,3 %	24,5 %	24,2 %	16,0 %	9,3 %	25,8 %	15,1 %	17,8 %	23,5 %	24,6 %
1 chambre			4,8 %		2,6 %	0,6 %	18,5 %	10,4 %	31,7 %	29,4 %	27,9 %	27,7 %	30,6 %	29,0 %	29,7 %	27,2 %
2 chambres			7,5 %		-0,2 %	-1,2 %	7,7 %	8,1 %	19,6 %	17,2 %	14,7 %	18,6 %	19,0 %	24,7 %	26,3 %	22,5 %
3 chambres									13,5 %	8,4 %	6,2 %	3,7 %	5,2 %	11,9 %	11,8 %	9,2 %
Toutes les unités			18,6 %		13,1 %	10,1 %	21,4 %	19,3 %	30,2 %	28,0 %	25,7 %	26,4 %	25,8 %	28,5 %	28,7 %	27,0 %

Source : Calculs de l'auteur à partir des données fournies par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. La « moyenne générale » est celle de la ville, tous âges confondus.
Cellules vides : données sur les loyers de la SCHL manquantes (nombre insuffisant d'unités).

Tableau A.1 (suite)

Ville de Vancouver

Logements construits avant 1960 – RMR de Vancouver																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	682 \$	732 \$	757 \$	791 \$	816 \$	817 \$	850 \$	869 \$	885 \$	907 \$	1 009 \$	1 017 \$	1 089 \$	1 174 \$	1 228 \$	1 251 \$
1 chambre	836 \$	881 \$	901 \$	933 \$	959 \$	1 003 \$	1 025 \$	1 043 \$	1 088 \$	1 115 \$	1 174 \$	1 229 \$	1 309 \$	1 397 \$	1 398 \$	1 435 \$
2 chambres	1 109 \$	1 186 \$	1 213 \$	1 273 \$	1 314 \$	1 378 \$	1 423 \$	1 473 \$	1 485 \$	1 532 \$	1 593 \$	1 723 \$	1 791 \$	1 875 \$	1 883 \$	1 903 \$
3 chambres	1 481 \$	1 477 \$	1 600 \$	1 669 \$	1 730 \$	1 843 \$	1 961 \$	1 974 \$	2 067 \$	2 321 \$	2 237 \$	2 409 \$	2 399 \$	2 422 \$	2 414 \$	2 352 \$
Toutes les unités	859 \$	917 \$	942 \$	972 \$	998 \$	1 050 \$	1 073 \$	1 098 \$	1 133 \$	1 171 \$	1 234 \$	1 295 \$	1 368 \$	1 459 \$	1 474 \$	1 511 \$
Logements construits entre 1960 et 1974 – RMR de Vancouver																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	721 \$	755 \$	779 \$	811 \$	846 \$	853 \$	873 \$	911 \$	922 \$	982 \$	1 045 \$	1 095 \$	1 150 \$	1 238 \$	1 230 \$	1 280 \$
1 chambre	862 \$	900 \$	929 \$	972 \$	1 013 \$	1 027 \$	1 054 \$	1 083 \$	1 112 \$	1 167 \$	1 260 \$	1 316 \$	1 390 \$	1 473 \$	1 466 \$	1 466 \$
2 chambres	1 265 \$	1 326 \$	1 337 \$	1 428 \$	1 487 \$	1 506 \$	1 545 \$	1 578 \$	1 591 \$	1 693 \$	1 811 \$	1 899 \$	1 972 \$	2 039 \$	2 026 \$	2 029 \$
3 chambres	1 563 \$	1 640 \$	1 771 \$	1 867 \$	1 896 \$	1 956 \$	2 051 \$	2 112 \$	1 952 \$	2 011 \$	2 059 \$	2 266 \$	2 327 \$	2 312 \$	2 338 \$	2 379 \$
Toutes les unités	888 \$	922 \$	955 \$	1 002 \$	1 042 \$	1 058 \$	1 087 \$	1 116 \$	1 138 \$	1 201 \$	1 288 \$	1 348 \$	1 418 \$	1 504 \$	1 499 \$	1 502 \$
Logements construits entre 1975 et 1989 – RMR de Vancouver																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	712 \$	699 \$	731 \$	779 \$	787 \$	762 \$	814 \$	839 \$	855 \$	914 \$	974 \$	998 \$	1 119 \$	1 131 \$	1 219 \$	1 190 \$
1 chambre	809 \$	829 \$	855 \$	895 \$	915 \$	929 \$	949 \$	997 \$	1 026 \$	1 048 \$	1 137 \$	1 217 \$	1 295 \$	1 362 \$	1 411 \$	1 382 \$
2 chambres	1 160 \$	1 226 \$	1 263 \$	1 313 \$	1 345 \$	1 388 \$	1 396 \$	1 414 \$	1 502 \$	1 536 \$	1 617 \$	1 675 \$	1 769 \$	1 803 \$	1 810 \$	1 851 \$
3 chambres	1 270 \$	1 211 \$	1 711 \$	1 540 \$	1 431 \$	1 509 \$	1 696 \$	1 564 \$	1 791 \$	1 774 \$	1 897 \$	1 839 \$	1 994 \$	2 292 \$	2 092 \$	2 791 \$
Toutes les unités	901 \$	917 \$	969 \$	1 020 \$	1 020 \$	1 052 \$	1 070 \$	1 098 \$	1 150 \$	1 189 \$	1 258 \$	1 330 \$	1 414 \$	1 468 \$	1 508 \$	1 504 \$
Logements construits entre 1990 et 2004 - RMR de Vancouver																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	856 \$	886 \$	873 \$	898 \$	944 \$	959 \$	1 008 \$	1 011 \$	1 079 \$	1 076 \$	1 168 \$	1 238 \$	1 300 \$	1 305 \$	1 340 \$	1 385 \$
1 chambre	1 032 \$	1 052 \$	1 147 \$	1 147 \$	1 185 \$	1 207 \$	1 231 \$	1 241 \$	1 265 \$	1 340 \$	1 429 \$	1 516 \$	1 557 \$	1 612 \$	1 637 \$	1 673 \$
2 chambres	1 393 \$	1 412 \$	1 456 \$	1 495 \$	1 557 \$	1 579 \$	1 577 \$	1 611 \$	1 642 \$	1 712 \$	1 832 \$	1 888 \$	1 999 \$	2 118 \$	2 103 \$	2 079 \$
3 chambres	1 626 \$	1 327 \$	1 763 \$	1 779 \$	2 130 \$	1 994 \$	1 938 \$	1 926 \$	1 981 \$	**	1 795 \$	**	**	**	**	**
Toutes les unités	1 115 \$	1 136 \$	1 212 \$	1 214 \$	1 262 \$	1 281 \$	1 308 \$	1 323 \$	1 354 \$	1 417 \$	1 511 \$	1 592 \$	1 654 \$	1 714 \$	1 737 \$	1 744 \$
Logements construits à partir de 2005 – RMR de Vancouver																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	**	**	**	2 633 \$	**	2 460 \$	2 312 \$	1 179 \$	1 242 \$	1 260 \$	1 360 \$	1 496 \$	1 607 \$	1 641 \$	1 653 \$	1 690 \$
1 chambre	1 466 \$	1 063 \$	**	2 317 \$	1 583 \$	1 827 \$	1 891 \$	1 557 \$	1 561 \$	1 675 \$	1 747 \$	1 730 \$	1 869 \$	1 942 \$	2 022 \$	2 039 \$
2 chambres	2 016 \$	1 091 \$	1 904 \$	**	**	2 523 \$	2 469 \$	1 971 \$	1 972 \$	2 084 \$	2 308 \$	2 505 \$	2 457 \$	2 611 \$	2 647 \$	2 724 \$
3 chambres	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	2 993 \$	3 277 \$	3 205 \$	2 970 \$	3 722 \$	3 745 \$
Toutes les unités	1 870 \$	1 081 \$	1 718 \$	2 452 \$	1 629 \$	2 101 \$	2 138 \$	1 529 \$	1 559 \$	1 674 \$	1 823 \$	1 884 \$	1 983 \$	2 090 \$	2 151 \$	2 198 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL – données personnalisées. La « moyenne générale » s’applique à toute la ville, tous âges confondus. Les cellules marquées de deux astérisques (**) indiquent que les données sur les loyers de la SCHL sont manquantes (nombre insuffisant d’unités).

Tableau A.2.1 (suite)

Ville de Vancouver

Logements construits avant 1960 – RMR de Vancouver – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	-6,2 %	-3,7 %	-2,8 %	-5,8 %	-3,5 %	-7,3 %	-6,6 %	-5,2 %	-6,1 %	-7,6 %	-4,8 %	-8,1 %	-9,1 %	-7,9 %	-6,1 %	-7,1 %
1 chambre	-3,7 %	-2,3 %	-3,7 %	-5,8 %	-5,2 %	-4,0 %	-3,9 %	-4,3 %	-3,2 %	-5,1 %	-7,4 %	-7,3 %	-7,2 %	-6,4 %	-7,7 %	-5,6 %
2 chambres	-10,6 %	-7,6 %	-8,0 %	-9,1 %	-8,6 %	-7,7 %	-6,5 %	-4,4 %	-5,5 %	-6,8 %	-9,3 %	-7,4 %	-8,8 %	-9,3 %	-9,9 %	-9,6 %
3 chambres	-2,8 %	1,5 %	-8,1 %	-4,0 %	-5,7 %	-0,9 %	0,8 %	0,5 %	4,6 %	12,4 %	6,5 %	4,5 %	-0,4 %	-4,2 %	-10,0 %	-18,2 %
Toutes les unités	-5,8 %	-3,0 %	-4,4 %	-6,6 %	-5,8 %	-4,7 %	-4,9 %	-4,0 %	-3,7 %	-5,0 %	-6,8 %	-6,8 %	-7,4 %	-7,0 %	-7,8 %	-6,1 %
Logements construits entre 1960 et 1974 – RMR de Vancouver – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	-0,8 %	-0,7 %	0,0 %	-3,5 %	0,0 %	-3,2 %	-4,1 %	-0,7 %	-2,1 %	0,0 %	-1,4 %	-1,1 %	-4,0 %	-2,9 %	-6,0 %	-4,9 %
1 chambre	-0,7 %	-0,2 %	-0,7 %	-1,8 %	0,1 %	-1,7 %	-1,2 %	-0,6 %	-1,1 %	-0,7 %	-0,6 %	-0,8 %	-1,5 %	-1,3 %	-3,2 %	-3,6 %
2 chambres	1,9 %	3,4 %	1,4 %	2,0 %	3,5 %	0,9 %	1,5 %	2,4 %	1,3 %	3,0 %	3,1 %	2,1 %	0,4 %	-1,4 %	-3,0 %	-3,6 %
3 chambres	2,6 %	12,7 %	1,7 %	7,4 %	3,3 %	5,2 %	5,4 %	7,5 %	-1,3 %	-2,6 %	-2,0 %	-1,7 %	-3,4 %	-8,5 %	-12,8 %	-17,2 %
Toutes les unités	-2,6 %	-2,4 %	-3,0 %	-3,7 %	-1,6 %	-4,0 %	-3,6 %	-2,4 %	-3,2 %	-2,6 %	-2,7 %	-3,0 %	-4,1 %	-4,1 %	-6,2 %	-6,7 %
Logements construits entre 1975 et 1989 - RMR de Vancouver – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	-2,1 %	-8,0 %	-6,2 %	-7,3 %	-7,0 %	-13,5 %	-10,5 %	-8,5 %	-9,2 %	-6,9 %	-8,1 %	-9,8 %	-6,6 %	-11,3 %	-6,8 %	-11,6 %
1 chambre	-6,8 %	-8,1 %	-8,7 %	-9,6 %	-9,6 %	-11,1 %	-11,1 %	-8,5 %	-8,7 %	-10,8 %	-10,3 %	-8,2 %	-8,2 %	-8,7 %	-6,9 %	-9,1 %
2 chambres	-6,5 %	-4,4 %	-4,2 %	-6,2 %	-6,4 %	-7,0 %	-8,3 %	-8,2 %	-4,4 %	-6,5 %	-8,0 %	-9,9 %	-9,9 %	-12,8 %	-13,4 %	-12,0 %
3 chambres	-16,7 %	-16,8 %	-1,7 %	-11,4 %	-22,0 %	-18,8 %	-12,8 %	-20,4 %	-9,4 %	-14,1 %	-9,7 %	-20,2 %	-17,2 %	-9,3 %	-22,0 %	-2,9 %
Toutes les unités	-1,2 %	-3,0 %	-1,6 %	-2,0 %	-3,7 %	-4,5 %	-5,1 %	-4,0 %	-2,2 %	-3,6 %	-5,0 %	-4,2 %	-4,3 %	-6,4 %	-5,6 %	-6,5 %
Logements construits entre 1990 et 2004 - RMR de Vancouver – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	17,7 %	16,6 %	12,1 %	6,9 %	11,6 %	8,9 %	10,8 %	10,3 %	14,5 %	9,6 %	10,2 %	11,8 %	8,5 %	2,4 %	2,4 %	2,9 %
1 chambre	18,9 %	16,6 %	22,5 %	15,9 %	17,1 %	15,5 %	15,4 %	13,9 %	12,5 %	14,0 %	12,7 %	14,3 %	10,3 %	8,0 %	8,1 %	10,1 %
2 chambres	12,2 %	10,1 %	10,5 %	6,8 %	8,4 %	5,8 %	3,6 %	4,5 %	4,5 %	4,2 %	4,3 %	1,5 %	1,8 %	2,4 %	0,7 %	-1,2 %
3 chambres	6,7 %	-8,8 %	1,3 %	2,3 %	16,1 %	7,3 %	-0,4 %	-1,9 %	0,2 %		-14,5 %					
Toutes les unités	22,3 %	20,2 %	23,0 %	16,6 %	19,2 %	16,2 %	16,0 %	15,6 %	15,1 %	14,9 %	14,1 %	14,6 %	11,9 %	9,3 %	8,7 %	8,4 %
Logements construits à partir de 2005 – RMR de Vancouver – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio				213,5 %		179,2 %	154,1 %	28,6 %	31,8 %	28,3 %	28,3 %	35,1 %	34,1 %	28,7 %	26,4 %	25,6 %
1 chambre	68,9 %	17,8 %		134,0 %	56,4 %	74,8 %	77,2 %	42,8 %	38,9 %	42,6 %	37,8 %	30,5 %	32,5 %	30,2 %	33,5 %	34,1 %
2 chambres	62,4 %	-15,0 %	44,5 %			69,0 %	62,2 %	27,9 %	25,5 %	26,8 %	31,4 %	34,7 %	25,1 %	26,3 %	26,7 %	29,5 %
3 chambres											42,5 %	42,2 %	33,0 %	17,5 %	38,8 %	30,3 %
Toutes les unités	105,0 %	14,4 %	74,4 %	135,5 %	53,8 %	90,7 %	89,5 %	33,7 %	32,6 %	35,8 %	37,7 %	35,6 %	34,2 %	33,3 %	34,6 %	36,6 %

Source : Calculs de l'auteur à partir des données fournies par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. La « moyenne générale » est celle de la ville, tous âges confondus.
Cellules vides : données sur les loyers de la SCHL manquantes (nombre insuffisant d'unités).

Tableau A.2.1 (suite)

Ville d'Edmonton

Logements construits avant 1960 – ville d'Edmonton																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	454 \$	425 \$	516 \$	523 \$	521 \$	550 \$	560 \$	593 \$	589 \$	685 \$	635 \$	637 \$	710 \$	680 \$	725 \$	744 \$
1 chambre	604 \$	720 \$	768 \$	763 \$	766 \$	757 \$	784 \$	824 \$	882 \$	903 \$	869 \$	865 \$	835 \$	849 \$	892 \$	891 \$
2 chambres	738 \$	917 \$	971 \$	954 \$	952 \$	971 \$	987 \$	1 034 \$	1 111 \$	1 118 \$	1 078 \$	1 077 \$	1 043 \$	1 051 \$	1 089 \$	1 068 \$
3 chambres	952 \$	1 062 \$	1 237 \$	1 247 \$	1 245 \$	1 245 \$	1 264 \$	1 375 \$	1 456 \$	1 475 \$	1 390 \$	1 453 \$	**	**	**	**
Toutes les unités	667 \$	814 \$	860 \$	854 \$	857 \$	866 \$	885 \$	927 \$	995 \$	1 005 \$	969 \$	968 \$	936 \$	941 \$	989 \$	979 \$
Logements construits entre 1960 et 1974 – ville d'Edmonton																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	539 \$	637 \$	692 \$	696 \$	692 \$	701 \$	722 \$	756 \$	820 \$	846 \$	832 \$	818 \$	840 \$	855 \$	860 \$	850 \$
1 chambre	642 \$	758 \$	834 \$	831 \$	825 \$	842 \$	863 \$	907 \$	974 \$	999 \$	970 \$	952 \$	980 \$	989 \$	991 \$	993 \$
2 chambres	767 \$	922 \$	1 007 \$	991 \$	982 \$	1 008 \$	1 036 \$	1 091 \$	1 168 \$	1 191 \$	1 164 \$	1 138 \$	1 173 \$	1 183 \$	1 195 \$	1 179 \$
3 chambres	876 \$	1 027 \$	1 146 \$	1 136 \$	1 137 \$	1 147 \$	1 186 \$	1 252 \$	1 333 \$	1 353 \$	1 340 \$	1 331 \$	1 345 \$	1 339 \$	1 327 \$	1 338 \$
Toutes les unités	685 \$	816 \$	898 \$	883 \$	877 \$	897 \$	923 \$	972 \$	1 040 \$	1 067 \$	1 040 \$	1 021 \$	1 050 \$	1 060 \$	1 065 \$	1 060 \$
Logements construits entre 1975 et 1989 – ville d'Edmonton																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	625 \$	704 \$	730 \$	732 \$	737 \$	752 \$	790 \$	850 \$	900 \$	931 \$	889 \$	874 \$	912 \$	921 \$	907 \$	888 \$
1 chambre	686 \$	814 \$	868 \$	856 \$	859 \$	875 \$	897 \$	961 \$	1 020 \$	1 046 \$	1 002 \$	987 \$	1 010 \$	1 026 \$	1 016 \$	1 004 \$
2 chambres	815 \$	967 \$	1 054 \$	1 026 \$	1 019 \$	1 035 \$	1 069 \$	1 141 \$	1 215 \$	1 238 \$	1 192 \$	1 179 \$	1 197 \$	1 215 \$	1 199 \$	1 192 \$
3 chambres	954 \$	1 120 \$	1 217 \$	1 245 \$	1 219 \$	1 257 \$	1 264 \$	1 358 \$	1 401 \$	1 419 \$	1 402 \$	1 385 \$	1 392 \$	1 428 \$	1 406 \$	1 404 \$
Toutes les unités	751 \$	887 \$	959 \$	940 \$	938 \$	958 \$	987 \$	1 055 \$	1 119 \$	1 141 \$	1 101 \$	1 087 \$	1 109 \$	1 125 \$	1 110 \$	1 099 \$
Logements construits entre 1990 et 2004 – ville d'Edmonton																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	735 \$	812 \$	921 \$	919 \$	899 \$	893 \$	953 \$	1 042 \$	1 091 \$	1 089 \$	1 055 \$	1 017 \$	1 054 \$	1 066 \$	1 024 \$	1 001 \$
1 chambre	948 \$	1 011 \$	1 021 \$	1 015 \$	1 072 \$	1 068 \$	1 130 \$	1 177 \$	1 211 \$	1 235 \$	1 210 \$	1 177 \$	1 177 \$	1 186 \$	1 207 \$	1 194 \$
2 chambres	1 070 \$	1 197 \$	1 204 \$	1 199 \$	1 231 \$	1 241 \$	1 319 \$	1 344 \$	1 405 \$	1 424 \$	1 372 \$	1 336 \$	1 349 \$	1 334 \$	1 358 \$	1 381 \$
3 chambres	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Toutes les unités	1 008 \$	1 105 \$	1 121 \$	1 121 \$	1 149 \$	1 156 \$	1 222 \$	1 259 \$	1 310 \$	1 329 \$	1 291 \$	1 260 \$	1 268 \$	1 265 \$	1 283 \$	1 290 \$
Logements construits à partir de 2005 – ville d'Edmonton																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	1 204 \$	1 194 \$	1 209 \$	1 108 \$	1 197 \$	1 269 \$
1 chambre	**	**	**	**	**	793 \$	**	1 031 \$	1 321 \$	1 357 \$	1 303 \$	1 315 \$	1 287 \$	1 279 \$	1 271 \$	1 288 \$
2 chambres	**	**	**	**	**	1 179 \$	1 242 \$	1 349 \$	1 446 \$	1 472 \$	1 397 \$	1 422 \$	1 444 \$	1 439 \$	1 447 \$	1 428 \$
3 chambres	**	**	**	**	**	**	**	1 416 \$	1 588 \$	1 590 \$	1 515 \$	1 818 \$	1 544 \$	1 590 \$	1 524 \$	1 540 \$
Toutes les unités	**	**	**	**	1 140 \$	1 123 \$	1 210 \$	1 335 \$	1 430 \$	1 455 \$	1 386 \$	1 405 \$	1 408 \$	1 404 \$	1 409 \$	1 399 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL – données personnalisées. La « moyenne générale » s'applique à toute la ville, tous âges confondus. Les cellules marquées de deux astérisques (**) indiquent que les données sur les loyers de la SCHL sont manquantes (nombre insuffisant d'unités).

Tableau A.2.1 (suite)

Ville d'Edmonton

Logements construits avant 1960 – ville d'Edmonton – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	-19,2 %	-35,5 %	-27,0 %	-25,8 %				-24,5 %		-21,4 %	-25,4 %		-18,0 %		-17,9 %	-15,6 %
1 chambre	-9,4 %	-8,3 %	-9,4 %	-9,4 %	-9,2 %	-11,8 %	-11,1 %	-11,8 %	-12,0 %	-12,3 %	-13,0 %	-12,4 %	-17,8 %	-17,3 %	-13,2 %	-13,8 %
2 chambres	-9,0 %	-4,5 %	-6,5 %	-6,4 %	-6,4 %	-6,3 %	-7,8 %	-9,1 %	-9,2 %	-10,9 %	-12,3 %	-11,4 %	-16,8 %	-16,8 %	-14,7 %	-16,0 %
3 chambres	4,6 %	-0,2 %	5,3 %	5,2 %	5,9 %	4,0 %	3,4 %	6,0 %	6,2 %	6,0 %	0,8 %	5,5 %				
Toutes les unités	-8,1 %	-5,0 %	-7,4 %	-6,6 %	-6,3 %	-7,0 %	-7,9 %	-9,2 %	-9,3 %	-10,9 %	-12,5 %	-11,5 %	-17,0 %	-17,4 %	-13,8 %	-15,0 %
Logements construits entre 1960 et 1974 – ville d'Edmonton – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	-4,1 %	-3,3 %	-2,1 %	-1,3 %	-2,3 %	-1,7 %	-2,8 %	-3,7 %	-2,8 %	-3,0 %	-2,2 %	-2,6 %	-3,0 %	-2,7 %	-2,6 %	-3,5 %
1 chambre	-3,7 %	-3,4 %	-1,7 %	-1,3 %	-2,3 %	-1,9 %	-2,2 %	-2,9 %	-2,8 %	-3,0 %	-2,9 %	-3,5 %	-3,5 %	-3,6 %	-3,6 %	-4,0 %
2 chambres	-5,4 %	-4,0 %	-3,0 %	-2,7 %	-3,4 %	-2,7 %	-3,3 %	-4,0 %	-4,6 %	-5,1 %	-5,3 %	-6,3 %	-6,4 %	-6,3 %	-6,3 %	-7,3 %
3 chambres	-3,7 %	-3,5 %	-2,5 %	-4,1 %	-3,3 %	-4,2 %	-3,0 %	-3,5 %	-2,8 %	-2,8 %	-2,8 %	-3,3 %	-2,5 %	-4,4 %	-4,3 %	-4,9 %
Toutes les unités	-5,6 %	-4,8 %	-3,3 %	-3,4 %	-4,2 %	-3,7 %	-4,0 %	-4,8 %	-5,2 %	-5,4 %	-6,1 %	-6,7 %	-6,9 %	-6,9 %	-7,1 %	-8,0 %
Logements construits entre 1975 et 1989 – ville d'Edmonton – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	11,2 %	6,8 %	3,3 %	3,8 %	4,1 %	5,5 %	6,3 %	8,3 %	6,6 %	6,8 %	4,5 %	4,0 %	5,3 %	4,8 %	2,7 %	0,8 %
1 chambre	2,8 %	3,7 %	2,4 %	1,7 %	1,8 %	2,0 %	1,7 %	2,9 %	1,8 %	1,6 %	0,3 %	0,0 %	-0,6 %	0,0 %	-1,2 %	-2,9 %
2 chambres	0,5 %	0,7 %	1,5 %	0,7 %	0,2 %	-0,1 %	-0,2 %	0,4 %	-0,7 %	-1,4 %	-3,0 %	-3,0 %	-4,5 %	-3,8 %	-6,0 %	-6,3 %
3 chambres	4,8 %	5,3 %	3,6 %	5,1 %	3,7 %	5,0 %	3,4 %	4,7 %	2,2 %	1,9 %	1,7 %	0,6 %	0,9 %	2,0 %	1,4 %	-0,2 %
Toutes les unités	3,4 %	3,5 %	3,2 %	2,8 %	2,5 %	2,9 %	2,7 %	3,3 %	2,0 %	1,2 %	-0,5 %	-0,6 %	-1,7 %	-1,2 %	-3,2 %	-4,6 %
Logements construits entre 1990 et 2004 – ville d'Edmonton – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	30,8 %	23,2 %	30,3 %	30,4 %	27,0 %	25,2 %	28,3 %	32,7 %	29,3 %	24,9 %	24,0 %	21,1 %	21,7 %	21,3 %	16,0 %	13,6 %
1 chambre	42,1 %	28,8 %	20,4 %	20,5 %	27,0 %	24,5 %	28,1 %	26,0 %	20,9 %	19,9 %	21,1 %	19,3 %	15,8 %	15,6 %	17,4 %	15,5 %
2 chambres	31,9 %	24,7 %	16,0 %	17,7 %	21,0 %	19,8 %	23,2 %	18,2 %	14,8 %	13,5 %	11,6 %	10,0 %	7,7 %	5,6 %	6,4 %	8,6 %
3 chambres																
Toutes les unités	38,8 %	28,9 %	20,7 %	22,6 %	25,6 %	24,2 %	27,2 %	23,3 %	19,4 %	17,8 %	16,6 %	15,2 %	12,4 %	11,1 %	11,9 %	12,0 %
Logements construits à partir de 2005 – ville d'Edmonton – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio											41,5 %	42,1 %	39,6 %	26,1 %	35,6 %	44,0 %
1 chambre						-7,6 %		10,4 %	31,8 %	31,7 %	30,4 %	33,2 %	26,7 %	24,7 %	23,6 %	24,6 %
2 chambres						13,8 %	16,0 %	18,6 %	18,1 %	17,3 %	13,7 %	17,0 %	15,2 %	13,9 %	13,4 %	12,3 %
3 chambres								9,2 %	15,8 %	14,2 %	9,9 %	32,0 %	12,0 %	13,6 %	9,9 %	9,5 %
Toutes les unités					24,6 %	20,6 %	25,9 %	30,8 %	30,4 %	29,0 %	25,2 %	28,4 %	24,8 %	23,3 %	22,8 %	21,4 %

Source : Calculs de l'auteur à partir des données fournies par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. La « moyenne générale » est celle de la ville, tous âges confondus. Cellules vides : données sur les loyers de la SCHL manquantes (nombre insuffisant d'unités).

Logements construits avant 1960 – ville de Toronto																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	690 \$	684 \$	694 \$	707 \$	725 \$	736 \$	771 \$	790 \$	825 \$	860 \$	882 \$	907 \$	966 \$	1 014 \$	1 121 \$	1 143 \$
1 chambre	842 \$	847 \$	862 \$	877 \$	892 \$	906 \$	943 \$	964 \$	997 \$	1 047 \$	1 054 \$	1 104 \$	1 150 \$	1 246 \$	1 317 \$	1 343 \$
2 chambres	1 043 \$	1 064 \$	1 050 \$	1 094 \$	1 097 \$	1 100 \$	1 146 \$	1 180 \$	1 211 \$	1 256 \$	1 282 \$	1 329 \$	1 360 \$	1 454 \$	1 526 \$	1 588 \$
3 chambres	1 338 \$	1 462 \$	1 341 \$	1 333 \$	1 370 \$	1 420 \$	1 632 \$	1 611 \$	1 643 \$	1 711 \$	1 652 \$	1 588 \$	1 624 \$	1 639 \$	1 922 \$	1 987 \$
Toutes les unités	908 \$	924 \$	924 \$	940 \$	959 \$	970 \$	1 018 \$	1 043 \$	1 076 \$	1 121 \$	1 141 \$	1 178 \$	1 217 \$	1 300 \$	1 391 \$	1 426 \$
Logements construits entre 1960 et 1974 – ville de Toronto																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	767 \$	774 \$	807 \$	788 \$	797 \$	868 \$	874 \$	924 \$	907 \$	981 \$	979 \$	1 046 \$	1 124 \$	1 179 \$	1 230 \$	1 248 \$
1 chambre	911 \$	913 \$	938 \$	937 \$	961 \$	989 \$	1 020 \$	1 050 \$	1 064 \$	1 114 \$	1 142 \$	1 207 \$	1 279 \$	1 368 \$	1 426 \$	1 436 \$
2 chambres	1 064 \$	1 056 \$	1 093 \$	1 099 \$	1 116 \$	1 154 \$	1 181 \$	1 215 \$	1 235 \$	1 289 \$	1 328 \$	1 403 \$	1 496 \$	1 566 \$	1 644 \$	1 677 \$
3 chambres	1 299 \$	1 243 \$	1 299 \$	1 311 \$	1 333 \$	1 369 \$	1 406 \$	1 470 \$	1 438 \$	1 480 \$	1 519 \$	1 578 \$	1 669 \$	1 777 \$	1 880 \$	1 949 \$
Toutes les unités	1 007 \$	997 \$	1 031 \$	1 028 \$	1 052 \$	1 086 \$	1 116 \$	1 153 \$	1 165 \$	1 214 \$	1 245 \$	1 316 \$	1 396 \$	1 479 \$	1 547 \$	1 575 \$
Logements construits entre 1975 et 1989 – ville de Toronto																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	810 \$	788 \$	831 \$	836 \$	855 \$	863 \$	927 \$	929 \$	1 024 \$	1 092 \$	1 081 \$	1 162 \$	1 214 \$	1 271 \$	1 253 \$	1 298 \$
1 chambre	978 \$	977 \$	1 010 \$	1 007 \$	1 032 \$	1 021 \$	1 093 \$	1 093 \$	1 208 \$	1 172 \$	1 215 \$	1 260 \$	1 366 \$	1 464 \$	1 463 \$	1 503 \$
2 chambres	1 144 \$	1 128 \$	1 150 \$	1 138 \$	1 212 \$	1 212 \$	1 272 \$	1 260 \$	1 368 \$	1 349 \$	1 374 \$	1 464 \$	1 505 \$	1 586 \$	1 674 \$	1 706 \$
3 chambres	1 185 \$	1 179 \$	1 202 \$	1 179 \$	1 265 \$	1 305 \$	1 345 \$	1 334 \$	1 390 \$	1 393 \$	1 443 \$	1 527 \$	1 562 \$	1 682 \$	1 747 \$	1 804 \$
Toutes les unités	1 053 \$	1 033 \$	1 062 \$	1 056 \$	1 124 \$	1 104 \$	1 174 \$	1 168 \$	1 264 \$	1 270 \$	1 300 \$	1 370 \$	1 430 \$	1 524 \$	1 548 \$	1 602 \$
Logements construits entre 1990 et 2004 – ville de Toronto																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	1 085 \$	914 \$	1 186 \$	**	1 272 \$	**	1 030 \$	1 145 \$	1 096 \$	**	**	**	**	**	**	**
1 chambre	1 195 \$	1 221 \$	1 318 \$	1 206 \$	1 302 \$	1 300 \$	1 359 \$	1 420 \$	1 515 \$	1 436 \$	1 536 \$	1 676 \$	1 643 \$	2 027 \$	1 649 \$	1 673 \$
2 chambres	1 604 \$	1 527 \$	1 585 \$	1 241 \$	1 712 \$	1 458 \$	1 624 \$	1 654 \$	1 893 \$	1 600 \$	1 869 \$	2 237 \$	1 768 \$	2 249 \$	2 105 \$	1 924 \$
3 chambres	**	**	**	1 522 \$	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	2 200 \$
Toutes les unités	1 426 \$	1 361 \$	1 486 \$	1 233 \$	1 565 \$	1 404 \$	1 500 \$	1 559 \$	1 737 \$	1 491 \$	1 679 \$	1 937 \$	1 658 \$	2 088 \$	1 901 \$	1 743 \$
Logements construits à partir de 2005 – ville de Toronto																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	**	**	1 008 \$	**	1 188 \$	**	1 151 \$	1 186 \$	1 265 \$	1 235 \$	1 392 \$	1 420 \$	1 541 \$	1 699 \$	1 622 \$	1 546 \$
1 chambre	**	1 343 \$	1 376 \$	1 406 \$	1 425 \$	**	1 461 \$	1 485 \$	1 533 \$	1 574 \$	1 621 \$	1 689 \$	1 790 \$	1 975 \$	2 026 \$	1 959 \$
2 chambres	980 \$	1 609 \$	1 584 \$	1 609 \$	1 573 \$	**	1 683 \$	1 747 \$	1 781 \$	1 963 \$	1 980 \$	2 289 \$	2 396 \$	2 615 \$	2 410 \$	2 545 \$
3 chambres	1 125 \$	**	**	2 059 \$	1 565 \$	1 469 \$	1 928 \$	1 742 \$	1 688 \$	2 535 \$	1 795 \$	2 075 \$	2 143 \$	2 327 \$	2 560 \$	2 650 \$
Toutes les unités	981 \$	1 391 \$	1 433 \$	1 513 \$	1 470 \$	**	1 528 \$	1 574 \$	1 601 \$	1 782 \$	1 711 \$	1 866 \$	1 958 \$	2 173 \$	2 146 \$	2 155 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL – données personnalisées. La « moyenne générale » s’applique à toute la ville, tous âges confondus. Les cellules marquées de deux astérisques (**) indiquent que les données sur les loyers de la SCHL sont manquantes (nombre insuffisant d’unités).

Tableau A.2.1 (suite)

Tableau A.2.1 (suite)

Ville de Toronto

Logements construits avant 1960 – ville de Toronto – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	-7,1 %	-7,8 %	-9,5 %	-6,9 %	-6,8 %	-10,5 %	-8,2 %	-9,8 %	-8,2 %	-8,7 %	-8,3 %	-11,0 %	-11,3 %	-11,7 %	-7,4 %	-6,7 %
1 chambre	-6,1 %	-6,1 %	-7,2 %	-5,4 %	-6,1 %	-7,5 %	-6,6 %	-6,9 %	-6,9 %	-5,7 %	-7,3 %	-8,2 %	-9,4 %	-9,3 %	-7,9 %	-7,1 %
2 chambres	-3,2 %	-0,7 %	-4,9 %	-1,1 %	-3,3 %	-5,3 %	-4,0 %	-3,7 %	-4,2 %	-3,5 %	-4,4 %	-6,8 %	-8,8 %	-8,6 %	-8,1 %	-6,8 %
3 chambres	4,0 %	15,3 %	3,8 %	2,7 %	2,9 %	4,0 %	13,9 %	9,5 %	11,8 %	11,8 %	8,0 %	0,6 %	-2,0 %	-6,8 %	1,9 %	1,7 %
Toutes les unités	-8,3 %	-6,2 %	-8,9 %	-6,7 %	-7,9 %	-9,1 %	-7,7 %	-8,0 %	-7,7 %	-7,0 %	-7,7 %	-9,9 %	-11,3 %	-11,7 %	-9,6 %	-9,2 %
Logements construits entre 1960 et 1974 – ville de Toronto – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	3,2 %	4,3 %	5,2 %	3,8 %	2,4 %	5,6 %	4,0 %	5,5 %	0,9 %	4,1 %	1,8 %	2,6 %	3,2 %	2,7 %	1,6 %	1,9 %
1 chambre	1,6 %	1,2 %	1,0 %	1,1 %	1,2 %	1,0 %	1,0 %	1,4 %	-0,7 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,7 %	-0,4 %	-0,3 %	-0,7 %
2 chambres	-1,3 %	-1,5 %	-1,0 %	-0,6 %	-1,7 %	-0,6 %	-1,1 %	-0,8 %	-2,3 %	-0,9 %	-1,0 %	-1,6 %	0,3 %	-1,6 %	-1,0 %	-1,5 %
3 chambres	1,0 %	-2,0 %	0,5 %	1,0 %	0,2 %	0,2 %	-1,9 %	-0,1 %	-2,2 %	-3,3 %	-0,7 %	-0,1 %	0,7 %	1,0 %	-0,4 %	-0,2 %
Toutes les unités	1,7 %	1,2 %	1,7 %	2,0 %	1,1 %	1,8 %	1,2 %	1,7 %	-0,1 %	0,7 %	0,7 %	0,6 %	1,7 %	0,5 %	0,6 %	0,3 %
Logements construits entre 1975 et 1989 – ville de Toronto – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	9,0 %	6,2 %	8,3 %	10,1 %	9,9 %	5,0 %	10,4 %	6,1 %	13,9 %	15,9 %	12,4 %	14,0 %	11,5 %	10,7 %	3,5 %	6,0 %
1 chambre	9,0 %	8,3 %	8,7 %	8,6 %	8,6 %	4,3 %	8,2 %	5,6 %	12,8 %	5,6 %	6,9 %	4,8 %	7,6 %	6,6 %	2,3 %	3,9 %
2 chambres	6,1 %	5,2 %	4,2 %	2,9 %	6,8 %	4,4 %	6,5 %	2,9 %	8,2 %	3,7 %	2,5 %	2,7 %	0,9 %	-0,3 %	0,8 %	0,2 %
3 chambres	-7,9 %	-7,0 %	-7,0 %	-9,2 %	-5,0 %	-4,5 %	-6,1 %	-9,3 %	-5,4 %	-9,0 %	-5,7 %	-3,3 %	-5,7 %	-4,4 %	-7,4 %	-7,6 %
Toutes les unités	6,4 %	4,9 %	4,7 %	4,8 %	8,0 %	3,5 %	6,4 %	3,0 %	8,4 %	5,3 %	5,2 %	4,7 %	4,2 %	3,5 %	0,7 %	2,0 %
Logements construits entre 1990 et 2004 – ville de Toronto – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	46,0 %	23,2 %	54,6 %		63,5 %		22,6 %	30,7 %	21,9 %							
1 chambre	33,2 %	35,4 %	41,9 %	30,1 %	37,1 %	32,8 %	34,6 %	37,2 %	41,5 %	29,4 %	35,1 %	39,4 %	29,4 %	47,5 %	15,3 %	15,7 %
2 chambres	48,8 %	42,4 %	43,6 %	12,2 %	50,8 %	25,6 %	36,0 %	35,0 %	49,8 %	23,0 %	39,4 %	56,9 %	18,5 %	41,4 %	26,7 %	13,0 %
3 chambres				17,3 %											16,6 %	31,6 %
Toutes les unités	44,0 %	38,2 %	46,5 %	22,3 %	50,3 %	31,6 %	36,0 %	37,5 %	49,0 %	23,6 %	35,8 %	48,1 %	20,8 %	41,8 %	23,6 %	11,0 %
Logements construits à partir de 2005 – ville de Toronto – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio			31,4 %		52,7 %		37,0 %	35,4 %	40,7 %	31,1 %	44,7 %	39,4 %	41,5 %	48,0 %	33,9 %	26,2 %
1 chambre		48,9 %	48,1 %	51,7 %	50,0 %		44,7 %	43,5 %	43,1 %	41,8 %	42,6 %	40,5 %	40,9 %	43,7 %	41,7 %	35,5 %
2 chambres	-9,1 %	50,1 %	43,5 %	45,5 %	38,6 %		41,0 %	42,6 %	40,9 %	50,9 %	47,7 %	60,5 %	60,6 %	64,4 %	45,1 %	49,4 %
3 chambres	-12,5 %			58,6 %	17,6 %	7,5 %	34,5 %	18,4 %	14,8 %	65,6 %	17,3 %	31,4 %	29,3 %	32,3 %	35,7 %	35,7 %
Toutes les unités	-0,9 %	41,2 %	41,3 %	50,1 %	41,2 %		38,5 %	38,8 %	37,3 %	47,8 %	38,4 %	42,7 %	42,7 %	47,6 %	39,5 %	37,3 %

Source : Calculs de l'auteur à partir des données fournies par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. La « moyenne générale » s'applique à toute la ville, tous âges confondus. Cellules vides : données sur les loyers de la SCHL manquantes (nombre insuffisant d'unités).

Tableau A.2.1 (suite)

Ville d'Ottawa

Logements construits avant 1960 – ville d'Ottawa																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	601 \$	606 \$	631 \$	639 \$	671 \$	671 \$	703 \$	711 \$	734 \$	733 \$	761 \$	775 \$	806 \$	853 \$	904 \$	933 \$
1 chambre	731 \$	750 \$	769 \$	788 \$	828 \$	845 \$	860 \$	888 \$	889 \$	918 \$	915 \$	953 \$	994 \$	1 063 \$	1 124 \$	1 148 \$
2 chambres	897 \$	918 \$	952 \$	962 \$	985 \$	1 028 \$	1 066 \$	1 082 \$	1 087 \$	1 119 \$	1 140 \$	1 154 \$	1 199 \$	1 288 \$	1 345 \$	1 360 \$
3 chambres	1 123 \$	1 095 \$	1 195 \$	1 295 \$	1 322 \$	1 311 \$	1 353 \$	1 347 \$	1 439 \$	1 449 \$	1 444 \$	1 509 \$	1 557 \$	1 621 \$	1 702 \$	1 763 \$
Toutes les unités	803 \$	825 \$	854 \$	872 \$	902 \$	934 \$	949 \$	977 \$	993 \$	1 010 \$	1 024 \$	1 049 \$	1 087 \$	1 163 \$	1 222 \$	1 257 \$
Logements construits entre 1960 et 1974 – ville d'Ottawa																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	643 \$	655 \$	687 \$	710 \$	734 \$	745 \$	775 \$	789 \$	798 \$	825 \$	834 \$	868 \$	907 \$	975 \$	1 034 \$	1 074 \$
1 chambre	764 \$	791 \$	822 \$	848 \$	873 \$	890 \$	909 \$	923 \$	931 \$	968 \$	972 \$	1 004 \$	1 077 \$	1 161 \$	1 222 \$	1 252 \$
2 chambres	924 \$	952 \$	985 \$	1 021 \$	1 046 \$	1 077 \$	1 104 \$	1 121 \$	1 117 \$	1 152 \$	1 176 \$	1 211 \$	1 258 \$	1 354 \$	1 435 \$	1 437 \$
3 chambres	1 152 \$	1 180 \$	1 217 \$	1 257 \$	1 305 \$	1 335 \$	1 370 \$	1 375 \$	1 380 \$	1 343 \$	1 416 \$	1 508 \$	1 478 \$	1 685 \$	1 715 \$	1 734 \$
Toutes les unités	827 \$	852 \$	884 \$	915 \$	939 \$	959 \$	983 \$	1 000 \$	1 002 \$	1 032 \$	1 044 \$	1 086 \$	1 138 \$	1 235 \$	1 291 \$	1 313 \$
Logements construits entre 1975 et 1989 – ville d'Ottawa																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	661 \$	663 \$	678 \$	694 \$	725 \$	756 \$	772 \$	782 \$	793 \$	836 \$	837 \$	849 \$	903 \$	913 \$	996 \$	1 068 \$
1 chambre	792 \$	810 \$	835 \$	866 \$	858 \$	904 \$	918 \$	933 \$	936 \$	960 \$	966 \$	979 \$	1 042 \$	1 111 \$	1 125 \$	1 185 \$
2 chambres	954 \$	966 \$	996 \$	1 048 \$	1 021 \$	1 086 \$	1 114 \$	1 134 \$	1 134 \$	1 164 \$	1 150 \$	1 171 \$	1 222 \$	1 330 \$	1 311 \$	1 367 \$
3 chambres	1 079 \$	1 053 \$	1 119 \$	1 149 \$	1 195 \$	1 217 \$	1 309 \$	1 338 \$	1 307 \$	1 282 \$	1 297 \$	1 362 \$	1 462 \$	1 417 \$	1 468 \$	1 560 \$
Toutes les unités	871 \$	881 \$	911 \$	948 \$	936 \$	990 \$	1 005 \$	1 023 \$	1 031 \$	1 062 \$	1 057 \$	1 072 \$	1 126 \$	1 209 \$	1 210 \$	1 286 \$
Logements construits entre 1990 et 2004 – ville d'Ottawa																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	682 \$	**	797 \$	756 \$	800 \$	828 \$	765 \$	782 \$	816 \$	995 \$	873 \$	**	**	1 019 \$	1 020 \$	1 050 \$
1 chambre	1 105 \$	1 142 \$	1 152 \$	1 085 \$	1 134 \$	1 177 \$	1 151 \$	1 190 \$	1 202 \$	1 275 \$	1 251 \$	1 356 \$	1 307 \$	1 485 \$	1 421 \$	1 420 \$
2 chambres	1 277 \$	1 285 \$	1 280 \$	1 303 \$	1 358 \$	1 385 \$	1 412 \$	1 475 \$	1 442 \$	1 541 \$	1 572 \$	1 590 \$	1 557 \$	1 760 \$	1 760 \$	1 634 \$
3 chambres	1 488 \$	**	1 560 \$	1 366 \$	**	**	**	1 736 \$	**	**	**	**	**	**	**	**
Toutes les unités	1 185 \$	1 216 \$	1 233 \$	1 191 \$	1 248 \$	1 296 \$	1 276 \$	1 333 \$	1 323 \$	1 415 \$	1 398 \$	1 460 \$	1 442 \$	1 629 \$	1 592 \$	1 509 \$
Logements construits à partir de 2005 – ville d'Ottawa																
LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	983 \$	1 190 \$	1 179 \$	1 298 \$	1 458 \$
1 chambre	1 148 \$	1 281 \$	1 355 \$	1 575 \$	1 712 \$	1 515 \$	1 559 \$	1 495 \$	1 457 \$	1 413 \$	1 537 \$	1 603 \$	1 687 \$	1 798 \$	1 843 \$	1 842 \$
2 chambres	1 268 \$	1 074 \$	1 263 \$	1 385 \$	1 582 \$	1 389 \$	1 458 \$	1 546 \$	1 541 \$	1 538 \$	1 804 \$	1 955 \$	2 061 \$	2 329 \$	2 415 \$	2 269 \$
3 chambres	**	**	**	**	**	**	**	1 526 \$	1 536 \$	1 728 \$	1 799 \$	**	2 069 \$	2 151 \$	2 115 \$	2 219 \$
Toutes les unités	1 210 \$	1 142 \$	1 285 \$	1 467 \$	1 629 \$	1 459 \$	1 512 \$	1 528 \$	1 510 \$	1 507 \$	1 699 \$	1 801 \$	1 905 \$	2 135 \$	2 164 \$	2 111 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL – données personnalisées. La « moyenne générale » s'applique à toute la ville, tous âges confondus. Les cellules marquées de deux astérisques (**) indiquent que les données sur les loyers de la SCHL sont manquantes (nombre insuffisant d'unités).

Tableau A.2.1 (suite)

Ville d'Ottawa

Logements construits avant 1960 – ville d'Ottawa – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	-5,1 %	-5,8 %	-6,0 %	-7,1 %	-6,2 %	-7,7 %	-6,8 %	-7,2 %	-5,9 %	-8,5 %	-6,3 %	-7,3 %	-8,5 %	-8,6 %	-9,6 %	-11,9 %
1 chambre	-5,6 %	-6,0 %	-7,0 %	-7,6 %	-5,6 %	-6,0 %	-6,2 %	-4,7 %	-5,0 %	-5,6 %	-6,8 %	-6,8 %	-8,6 %	-9,8 %	-9,6 %	-10,3 %
2 chambres	-4,9 %	-4,6 %	-4,4 %	-6,6 %	-6,1 %	-5,4 %	-4,6 %	-4,6 %	-4,1 %	-4,8 %	-5,3 %	-6,6 %	-8,3 %	-9,0 %	-11,7 %	-12,7 %
3 chambres	-1,7 %	-3,4 %	-1,2 %	3,7 %	2,7 %	-0,4 %	-0,3 %	-1,5 %	3,8 %	6,2 %	1,9 %	0,0 %	0,6 %	-2,8 %	-2,9 %	-2,7 %
Toutes les unités	-5,0 %	-4,5 %	-4,9 %	-5,8 %	-4,8 %	-4,3 %	-4,7 %	-3,7 %	-2,7 %	-4,4 %	-4,6 %	-5,8 %	-7,6 %	-9,3 %	-10,1 %	-10,5 %
Logements construits entre 1960 et 1974 – ville d'Ottawa – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	1,6 %	1,9 %	2,4 %	3,2 %	2,7 %	2,5 %	2,8 %	3,0 %	2,3 %	3,0 %	2,7 %	3,8 %	3,0 %	4,5 %	3,4 %	1,4 %
1 chambre	-1,3 %	-0,9 %	-0,6 %	-0,6 %	-0,5 %	-1,0 %	-0,9 %	-1,0 %	-0,5 %	-0,4 %	-1,0 %	-1,9 %	-1,0 %	-1,4 %	-1,8 %	-2,2 %
2 chambres	-2,0 %	-1,0 %	-1,1 %	-0,9 %	-0,3 %	-0,9 %	-1,2 %	-1,1 %	-1,5 %	-2,0 %	-2,3 %	-2,0 %	-3,7 %	-4,4 %	-5,8 %	-7,7 %
3 chambres	0,8 %	4,1 %	0,7 %	0,6 %	1,4 %	1,4 %	1,0 %	0,5 %	-0,4 %	-1,6 %	-0,1 %	-0,1 %	-4,5 %	1,1 %	-2,1 %	-4,3 %
Toutes les unités	-2,1 %	-1,4 %	-1,6 %	-1,2 %	-0,8 %	-1,7 %	-1,3 %	-1,5 %	-1,9 %	-2,3 %	-2,7 %	-2,5 %	-3,2 %	-3,7 %	-5,0 %	-6,5 %
Logements construits entre 1975 et 1989 – ville d'Ottawa – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	4,4 %	3,1 %	1,0 %	0,9 %	1,4 %	4,0 %	2,4 %	2,1 %	1,7 %	4,4 %	3,1 %	1,6 %	2,5 %	-2,1 %	-0,4 %	0,8 %
1 chambre	2,3 %	1,5 %	1,0 %	1,5 %	-2,2 %	0,6 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	-1,2 %	-1,6 %	-4,3 %	-4,2 %	-5,7 %	-9,6 %	-7,4 %
2 chambres	1,2 %	0,4 %	0,0 %	1,7 %	-2,7 %	-0,1 %	-0,3 %	0,0 %	0,0 %	-1,0 %	-4,5 %	-5,3 %	-6,5 %	-6,1 %	-14,0 %	-12,2 %
3 chambres	-5,6 %	-7,1 %	-7,4 %	-8,0 %	-7,1 %	-7,5 %	-3,5 %	-2,2 %	-5,7 %	-6,1 %	-8,5 %	-9,7 %	-5,6 %	-15,0 %	-16,2 %	-13,9 %
Toutes les unités	3,1 %	2,0 %	1,4 %	2,4 %	-1,2 %	1,4 %	0,9 %	0,8 %	1,0 %	0,6 %	-1,5 %	-3,8 %	-4,3 %	-5,7 %	-11,0 %	-8,4 %
Logements construits entre 1990 et 2004 – ville d'Ottawa – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	7,7 %		18,8 %	9,9 %	11,9 %	13,9 %	1,5 %	2,1 %	4,6 %	24,2 %	7,5 %			9,2 %	2,0 %	-0,8 %
1 chambre	42,8 %	43,1 %	39,3 %	27,2 %	29,3 %	30,9 %	25,5 %	27,7 %	28,4 %	31,2 %	27,4 %	32,6 %	20,1 %	26,1 %	14,2 %	10,9 %
2 chambres	35,4 %	33,6 %	28,5 %	26,5 %	29,5 %	27,4 %	26,4 %	30,1 %	27,2 %	31,0 %	30,6 %	28,6 %	19,1 %	24,3 %	15,5 %	4,9 %
3 chambres	30,2 %		29,0 %	9,4 %				26,9 %								
Toutes les unités	40,2 %	40,7 %	37,3 %	28,6 %	31,8 %	32,8 %	28,1 %	31,3 %	29,6 %	34,0 %	30,3 %	31,1 %	22,6 %	27,1 %	17,1 %	7,5 %
Logements construits à partir de 2005 – ville d'Ottawa – Variation par rapport au loyer moyen global																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio												17,6 %	35,1 %	26,4 %	29,8 %	37,7 %
1 chambre	48,3 %	60,5 %	63,8 %	84,6 %	95,2 %	68,5 %	70,0 %	60,4 %	55,7 %	45,4 %	56,5 %	56,7 %	55,1 %	52,6 %	48,2 %	43,9 %
2 chambres	34,5 %	11,6 %	26,8 %	34,5 %	50,8 %	27,8 %	30,5 %	36,3 %	35,9 %	30,8 %	49,8 %	58,2 %	57,7 %	64,5 %	58,5 %	45,7 %
3 chambres								11,5 %	10,8 %	26,6 %	27,0 %		33,7 %	29,0 %	20,7 %	22,5 %
Toutes les unités	43,2 %	32,2 %	43,1 %	58,4 %	72,0 %	49,5 %	51,8 %	50,5 %	47,9 %	42,7 %	58,3 %	61,7 %	62,0 %	66,5 %	59,2 %	50,4 %

Source : Calculs de l'auteur à partir des données fournies par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. La « moyenne générale » est celle de la ville, tous âges confondus. Cellules vides : données sur les loyers de la SCHL manquantes (nombre insuffisant d'unités).

Tableau A.2.2 – Analyse des sous-zones

BANLIEUES D'EDMONTON – MAISONS EN RANGÉE

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	793 \$	955 \$	1 035 \$	1 011 \$	1 013 \$	1 024 \$	1 051 \$	1 129 \$	1 217 \$	1 220 \$	1 194 \$	1 182 \$	1 201 \$	1 206 \$	1 193 \$	1 316 \$
3 chambres	917 \$	1 109 \$	1 184 \$	1 143 \$	1 178 \$	1 197 \$	1 237 \$	1 312 \$	1 437 \$	1 429 \$	1 409 \$	1 387 \$	1 390 \$	1 400 \$	1 389 \$	1 404 \$
Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL – données personnalisées. Moyenne pour les zones 6, 9, 11 et 12 d'Edmonton, pondérée en fonction du nombre de maisons en rangée appartenant à des coopératives d'habitation.																
LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	654 \$	668 \$	727 \$	771 \$	801 \$	860 \$	895 \$	935 \$	967 \$	997 \$	1 024 \$	1 070 \$	1 102 \$	1 131 \$	1 135 \$	1 100 \$
3 chambres	697 \$	724 \$	795 \$	828 \$	864 \$	902 \$	932 \$	979 \$	1 001 \$	1 024 \$	1 047 \$	1 062 \$	1 076 \$	1 073 \$	1 124 \$	1 075 \$
Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans les zones 6, 9, 11 et 12 d'Edmonton). Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Les cellules vides indiquent des données ou une taille d'unité manquantes.																
LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	83 %	70 %	70 %	76 %	79 %	84 %	85 %	83 %	79 %	82 %	86 %	91 %	92 %	94 %	95 %	84 %
3 chambres	76 %	65 %	67 %	72 %	73 %	75 %	75 %	75 %	70 %	72 %	74 %	77 %	77 %	77 %	81 %	77 %
Source : Calculs de l'auteur à partir des données ci-dessus.																

**Ville de Toronto – Banlieues intérieures sélectionnées –
MAISONS EN RANGÉE**

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	875 \$	981 \$	886 \$	761 \$	928 \$	676 \$	834 \$	1 144 \$	858 \$	1 145 \$	897 \$	988 \$	1 008 \$	1 090 \$	1 296 \$	1 135 \$
3 chambres	1 119 \$	1 127 \$	1 138 \$	1 151 \$	1 167 \$	1 094 \$	1 254 \$	1 324 \$	1 293 \$	1 341 \$	1 404 \$	1 432 \$	1 393 \$	1 564 \$	1 766 \$	1 696 \$
Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL).																
LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	801 \$	812 \$	818 \$	843 \$	851 \$	851 \$	885 \$	929 \$	1 005 \$	957 \$	964 \$	993 \$	1 016 \$	1 036 \$	1 060 \$	1 037 \$
3 chambres	933 \$	952 \$	954 \$	970 \$	1 002 \$	1 023 \$	1 043 \$	1 060 \$	1 071 \$	1 096 \$	1 113 \$	1 128 \$	1 146 \$	1 163 \$	1 177 \$	1 173 \$
Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la ville d'Ottawa). Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Les cellules vides indiquent des données ou une taille d'unité manquantes.																
LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	91 %	83 %	92 %	111 %	92 %	126 %	106 %	81 %	117 %	84 %	108 %	101 %	101 %	95 %	82 %	91 %
3 chambres	83 %	84 %	84 %	84 %	86 %	94 %	83 %	80 %	83 %	82 %	79 %	79 %	82 %	74 %	67 %	69 %
Source : Calculs de l'auteur à partir des données ci-dessus. Les « banlieues intérieures sélectionnées » sont des zones (7, 10, 17) comptant un nombre suffisant de coopératives et de maisons en rangée du secteur privé.																

Ville d'Ottawa – Périphérie extérieure (Gloucester et Nepean) – MAISONS EN RANGÉE

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	**	**	**	1 176 \$	1 144 \$	1 187 \$	1 191 \$	1 214 \$	1 130 \$	1 235 \$	1 283 \$	1 303 \$	1 321 \$	1 415 \$	1 524 \$	1 533 \$
3 chambres	**	**	**	1 132 \$	1 176 \$	1 205 \$	1 236 \$	1 268 \$	1 267 \$	1 300 \$	1 310 \$	1 341 \$	1 366 \$	1 459 \$	1 549 \$	1 650 \$
Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones de la ville d'Ottawa. Les cellules marquées de deux astérisques (**) indiquent que les données n'existent pas ou sont supprimées (faible nombre d'unités).																
LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	725 \$	743 \$	761 \$	767 \$	847 \$	872 \$	887 \$	897 \$	910 \$	914 \$	932 \$	934 \$	943 \$	964 \$	970 \$	878 \$
3 chambres	813 \$	832 \$	846 \$	851 \$	905 \$	931 \$	945 \$	958 \$	974 \$	981 \$	1 004 \$	1 009 \$	1 020 \$	1 037 \$	1 042 \$	977 \$
Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la zone couverte). Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Les cellules vides indiquent des données ou une taille d'unité manquantes.																
LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	65 %	74 %	74 %	74 %	74 %	80 %	74 %	73 %	72 %	71 %	68 %	64 %	57 %
3 chambres	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	75 %	77 %	77 %	76 %	76 %	77 %	75 %	77 %	75 %	75 %	71 %	67 %	59 %
Source : Calculs de l'auteur à partir des données ci-dessus.																

Ville d'Ottawa – Zone des banlieues intérieures (Alta Vista) – MAISONS EN RANGÉE

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	954 \$	1 050 \$	960 \$	966 \$	1 013 \$	**	**	1 128 \$	1 017 \$	**	**	**	1 170 \$	**	**	**
3 chambres	1 130 \$	1 176 \$	1 167 \$	1 183 \$	1 222 \$	1 234 \$	1 257 \$	1 260 \$	1 268 \$	1 273 \$	**	1 314 \$	1 350 \$	1 512 \$	1 423 \$	1 431 \$
Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones de la ville d'Ottawa. Les cellules marquées de deux astérisques (**) indiquent que les données n'existent pas ou sont supprimées (faible nombre d'unités).																
LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	737 \$	743 \$	770 \$	789 \$	805 \$	829 \$	858 \$	885 \$	917 \$	937 \$	967 \$	987 \$	1 006 \$	1 024 \$	1 059 \$	1 057 \$
3 chambres	784 \$	789 \$	815 \$	843 \$	856 \$	885 \$	913 \$	943 \$	987 \$	1 001 \$	1 037 \$	1 053 \$	1 041 \$	1 069 \$	1 095 \$	1 103 \$
Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la ville d'Ottawa). Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Les cellules vides indiquent des données ou une taille d'unité manquantes.																
LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	77 %	71 %	80 %	82 %	79 %			78 %	90 %				86 %			
3 chambres	69 %	67 %	70 %	71 %	70 %	72 %	73 %	75 %	78 %	79 %		80 %	77 %	71 %	77 %	77 %

RMR de VICTORIA – IMMEUBLES D’HABITATION

RMR de VICTORIA – IMMEUBLES D’HABITATION

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	561 \$	589 \$	626 \$	647 \$	665 \$	676 \$	695 \$	706 \$	723 \$	742 \$	785 \$	850 \$	926 \$	965 \$	1 015 \$	1 032 \$
1 chambre	681 \$	716 \$	764 \$	790 \$	806 \$	819 \$	828 \$	833 \$	849 \$	867 \$	912 \$	988 \$	1 076 \$	1 127 \$	1 185 \$	1 214 \$
2 chambres	874 \$	907 \$	965 \$	1 001 \$	1 024 \$	1 045 \$	1 059 \$	1 068 \$	1 095 \$	1 128 \$	1 188 \$	1 288 \$	1 406 \$	1 448 \$	1 507 \$	1 571 \$
3 chambres	981 \$	1 033 \$	1 171 \$	1 200 \$	1 208 \$	1 228 \$	1 238 \$	1 257 \$	1 314 \$	1 379 \$	1 468 \$	1 549 \$	1 640 \$	1 740 \$	1 751 \$	1 889 \$
Toutes les unités	731 \$	765 \$	818 \$	847 \$	864 \$	879 \$	891 \$	898 \$	918 \$	942 \$	994 \$	1 072 \$	1 170 \$	1 221 \$	1 275 \$	1 323 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones au sein de la RMR (région métropolitaine de recensement) de Victoria.

LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	0 \$	383 \$	403 \$	403 \$	486 \$	503 \$	566 \$	566 \$	609 \$	615 \$	555 \$	555 \$	555 \$	583 \$	624 \$	618 \$
1 chambre	600 \$	528 \$	547 \$	560 \$	596 \$	614 \$	643 \$	651 \$	671 \$	680 \$	677 \$	690 \$	736 \$	760 \$	784 \$	796 \$
2 chambres	765 \$	665 \$	690 \$	703 \$	736 \$	780 \$	793 \$	798 \$	876 \$	841 \$	810 \$	819 \$	854 \$	887 \$	929 \$	898 \$
3 chambres	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	711 \$	861 \$	747 \$	747 \$	0 \$	769 \$	784 \$	784 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4 chambres	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Toutes les unités	707 \$	695 \$	736 \$	764 \$	777 \$	830 \$	836 \$	856 \$	879 \$	899 \$	921 \$	939 \$	1 018 \$	1 040 \$	1 070 \$	1 047 \$

Source : Dépouillement par l’auteur des données administratives de l’Agence des coopératives d’habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la RMR de Victoria).

Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Toute cellule vide indique l’absence de données pour cette année ou cette taille d’unité.

LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	0 %	65 %	64 %	62 %	73 %	74 %	81 %	80 %	84 %	83 %	71 %	65 %	60 %	60 %	61 %	60 %
1 chambre	88 %	74 %	72 %	71 %	74 %	75 %	78 %	78 %	79 %	78 %	74 %	70 %	68 %	67 %	66 %	66 %
2 chambres	88 %	73 %	72 %	70 %	72 %	75 %	75 %	75 %	80 %	75 %	68 %	64 %	61 %	61 %	62 %	57 %
3 chambres	0 %	0 %	0 %	0 %	59 %	70 %	60 %	59 %	0 %	56 %	53 %	51 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Source : Calculs de l’auteur à partir des données de la SCHL et de l’Agence des coopératives d’habitation.

Non calculé pour « tous les logements » ou pour les logements de 4 chambres (les tailles des logements du marché et des coopératives sont très différentes; peu de logements de 4 chambres sur le marché). Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.

RMR de VICTORIA – IMMEUBLES D’HABITATION

RMR de VICTORIA – IMMEUBLES D’HABITATION

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	561 \$	589 \$	626 \$	647 \$	665 \$	676 \$	695 \$	706 \$	723 \$	742 \$	785 \$	850 \$	926 \$	965 \$	1 015 \$	1 032 \$
1 chambre	681 \$	716 \$	764 \$	790 \$	806 \$	819 \$	828 \$	833 \$	849 \$	867 \$	912 \$	988 \$	1 076 \$	1 127 \$	1 185 \$	1 214 \$
2 chambres	874 \$	907 \$	965 \$	1 001 \$	1 024 \$	1 045 \$	1 059 \$	1 068 \$	1 095 \$	1 128 \$	1 188 \$	1 288 \$	1 406 \$	1 448 \$	1 507 \$	1 571 \$
3 chambres	981 \$	1 033 \$	1 171 \$	1 200 \$	1 208 \$	1 228 \$	1 238 \$	1 257 \$	1 314 \$	1 379 \$	1 468 \$	1 549 \$	1 640 \$	1 740 \$	1 751 \$	1 889 \$
Toutes les unités	731 \$	765 \$	818 \$	847 \$	864 \$	879 \$	891 \$	898 \$	918 \$	942 \$	994 \$	1 072 \$	1 170 \$	1 221 \$	1 275 \$	1 323 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones au sein de la RMR (région métropolitaine de recensement) de Victoria.

LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	0 \$	383 \$	403 \$	403 \$	486 \$	503 \$	566 \$	566 \$	609 \$	615 \$	555 \$	555 \$	555 \$	583 \$	624 \$	618 \$
1 chambre	600 \$	528 \$	547 \$	560 \$	596 \$	614 \$	643 \$	651 \$	671 \$	680 \$	677 \$	690 \$	736 \$	760 \$	784 \$	796 \$
2 chambres	765 \$	665 \$	690 \$	703 \$	736 \$	780 \$	793 \$	798 \$	876 \$	841 \$	810 \$	819 \$	854 \$	887 \$	929 \$	898 \$
3 chambres	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	711 \$	861 \$	747 \$	747 \$	0 \$	769 \$	784 \$	784 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4 chambres	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Toutes les unités	707 \$	695 \$	736 \$	764 \$	777 \$	830 \$	836 \$	856 \$	879 \$	899 \$	921 \$	939 \$	1 018 \$	1 040 \$	1 070 \$	1 047 \$

Source : Dépouillement par l’auteur des données administratives de l’Agence des coopératives d’habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la RMR de Victoria).

Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Toute cellule vide indique l’absence de données pour cette année ou cette taille d’unité.

LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	0 %	65 %	64 %	62 %	73 %	74 %	81 %	80 %	84 %	83 %	71 %	65 %	60 %	60 %	61 %	60 %
1 chambre	88 %	74 %	72 %	71 %	74 %	75 %	78 %	78 %	79 %	78 %	74 %	70 %	68 %	67 %	66 %	66 %
2 chambres	88 %	73 %	72 %	70 %	72 %	75 %	75 %	75 %	80 %	75 %	68 %	64 %	61 %	61 %	62 %	57 %
3 chambres	0 %	0 %	0 %	0 %	59 %	70 %	60 %	59 %	0 %	56 %	53 %	51 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Source : Calculs de l’auteur à partir des données de la SCHL et de l’Agence des coopératives d’habitation.

Non calculé pour « tous les logements » ou pour les logements de 4 chambres (les tailles des logements du marché et des coopératives sont très différentes; peu de logements de 4 chambres sur le marché). Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.

VILLE DE VANCOUVER – IMMEUBLES D’HABITATION

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	727 \$	760 \$	779 \$	840 \$	846 \$	881 \$	910 \$	917 \$	942 \$	982 \$	1 060 \$	1 107 \$	1 198 \$	1 275 \$	1 308 \$	1 346 \$
1 chambre	868 \$	902 \$	936 \$	990 \$	1 012 \$	1 045 \$	1 067 \$	1 090 \$	1 124 \$	1 175 \$	1 268 \$	1 326 \$	1 411 \$	1 492 \$	1 515 \$	1 520 \$
2 chambres	1 241 \$	1 283 \$	1 318 \$	1 400 \$	1 437 \$	1 493 \$	1 522 \$	1 541 \$	1 571 \$	1 643 \$	1 757 \$	1 860 \$	1 964 \$	2 068 \$	2 089 \$	2 104 \$
3 chambres	1 524 \$	1 455 \$	1 741 \$	1 739 \$	1 835 \$	1 859 \$	1 945 \$	1 964 \$	1 977 \$	2 065 \$	2 100 \$	2 305 \$	2 409 \$	2 527 \$	2 682 \$	2 874 \$
Toutes les unités	912 \$	945 \$	985 \$	1 041 \$	1 059 \$	1 102 \$	1 128 \$	1 144 \$	1 176 \$	1 233 \$	1 324 \$	1 389 \$	1 478 \$	1 568 \$	1 598 \$	1 609 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones de la ville de Vancouver.

LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	461 \$	465 \$	509 \$	500 \$	525 \$	536 \$	550 \$	551 \$	595 \$	612 \$	631 \$	629 \$	649 \$	662 \$	670 \$	757 \$
1 chambre	628 \$	639 \$	662 \$	690 \$	716 \$	740 \$	765 \$	788 \$	807 \$	823 \$	843 \$	878 \$	915 \$	930 \$	940 \$	973 \$
2 chambres	819 \$	825 \$	852 \$	898 \$	925 \$	954 \$	976 \$	1 008 \$	1 033 \$	1 060 \$	1 081 \$	1 119 \$	1 147 \$	1 154 \$	1 157 \$	1 217 \$
3 chambres	957 \$	977 \$	1 021 \$	1 053 \$	1 085 \$	1 124 \$	1 152 \$	1 190 \$	1 212 \$	1 235 \$	1 262 \$	1 300 \$	1 325 \$	1 339 \$	1 355 \$	1 382 \$
4 chambres		1 061 \$	1 114 \$	1 325 \$	1 363 \$	1 307 \$	1 488 \$	1 338 \$	1 462 \$	1 511 \$	1 624 \$	1 556 \$	1 586 \$	1 611 \$	1 711 \$	1 609 \$
Toutes les unités	814 \$	824 \$	845 \$	878 \$	910 \$	934 \$	958 \$	985 \$	1 007 \$	1 033 \$	1 070 \$	1 100 \$	1 137 \$	1 165 \$	1 177 \$	1 214 \$

Source : Dépouillement par l’auteur des données administratives de l’Agence des coopératives d’habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la ville de Vancouver).

Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Toute cellule vide indique l’absence de données pour cette année ou cette taille d’unité.

LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	63 %	61 %	65 %	60 %	62 %	61 %	60 %	60 %	63 %	62 %	60 %	57 %	54 %	52 %	51 %	56 %
1 chambre	72 %	71 %	71 %	70 %	71 %	71 %	72 %	72 %	72 %	70 %	66 %	66 %	65 %	62 %	62 %	64 %
2 chambres	66 %	64 %	65 %	64 %	64 %	64 %	64 %	65 %	66 %	65 %	62 %	60 %	58 %	56 %	55 %	58 %
3 chambres	63 %	67 %	59 %	61 %	59 %	60 %	59 %	61 %	61 %	60 %	60 %	56 %	55 %	53 %	51 %	48 %

Source : Calculs de l’auteur à partir des données de la SCHL et de l’Agence des coopératives d’habitation.

Non calculé pour « tous les logements » ou pour les logements de 4 chambres (les tailles des logements du marché et des coopératives sont très différentes; peu de logements de 4 chambres sur le marché). Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.

VILLE D'EDMONTON – IMMEUBLES D'HABITATION

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	562 \$	659 \$	707 \$	705 \$	708 \$	713 \$	743 \$	785 \$	844 \$	872 \$	851 \$	840 \$	866 \$	879 \$	883 \$	881 \$
1 chambre	667 \$	785 \$	848 \$	842 \$	844 \$	858 \$	882 \$	934 \$	1 002 \$	1 030 \$	999 \$	987 \$	1 016 \$	1 026 \$	1 028 \$	1 034 \$
2 chambres	811 \$	960 \$	1 038 \$	1 019 \$	1 017 \$	1 036 \$	1 071 \$	1 137 \$	1 224 \$	1 255 \$	1 229 \$	1 215 \$	1 253 \$	1 263 \$	1 276 \$	1 272 \$
3 chambres	910 \$	1 064 \$	1 175 \$	1 185 \$	1 176 \$	1 197 \$	1 223 \$	1 297 \$	1 371 \$	1 392 \$	1 379 \$	1 377 \$	1 379 \$	1 400 \$	1 387 \$	1 407 \$
Toutes les unités	726 \$	857 \$	929 \$	914 \$	915 \$	931 \$	961 \$	1 021 \$	1 097 \$	1 128 \$	1 107 \$	1 094 \$	1 128 \$	1 139 \$	1 147 \$	1 152 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones de la ville d'Edmonton.

LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	0 \$	477 \$	510 \$	545 \$	562 \$	588 \$	612 \$	642 \$	647 \$	672 \$	685 \$	695 \$	695 \$	697 \$	697 \$	697 \$
1 chambre	542 \$	582 \$	617 \$	637 \$	660 \$	719 \$	681 \$	716 \$	728 \$	740 \$	757 \$	766 \$	789 \$	794 \$	794 \$	794 \$
2 chambres	623 \$	684 \$	733 \$	752 \$	809 \$	861 \$	878 \$	895 \$	922 \$	958 \$	988 \$	995 \$	1 005 \$	1 008 \$	1 014 \$	1 014 \$
3 chambres	0 \$	771 \$	830 \$	854 \$	947 \$	1 030 \$	1 046 \$	1 050 \$	1 082 \$	1 120 \$	1 166 \$	1 175 \$	1 189 \$	1 190 \$	1 196 \$	1 196 \$
4 chambres	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Toutes les unités	671 \$	702 \$	755 \$	791 \$	832 \$	871 \$	900 \$	935 \$	964 \$	987 \$	1 012 \$	1 027 \$	1 041 \$	1 060 \$	1 077 \$	1 043 \$

Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la ville d'Edmonton).

Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Toute cellule vide indique l'absence de données pour cette année ou cette taille d'unité.

LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	0 %	72 %	72 %	77 %	79 %	82 %	82 %	82 %	77 %	77 %	80 %	83 %	80 %	79 %	79 %	79 %
1 chambre	81 %	74 %	73 %	76 %	78 %	84 %	77 %	77 %	73 %	72 %	76 %	78 %	78 %	77 %	77 %	77 %
2 chambres	77 %	71 %	71 %	74 %	80 %	83 %	82 %	79 %	75 %	76 %	80 %	82 %	80 %	80 %	79 %	80 %
3 chambres	0 %	72 %	71 %	72 %	81 %	86 %	86 %	81 %	79 %	80 %	85 %	85 %	86 %	85 %	86 %	85 %

Source : Calculs de l'auteur à partir des données de la SCHL et de l'Agence des coopératives d'habitation.

Non calculé pour « tous les logements » ou pour les logements de 4 chambres (les tailles des logements du marché et des coopératives sont très différentes; peu de logements de 4 chambres sur le marché). Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.

VILLE DE TORONTO – IMMEUBLES D’HABITATION

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	743 \$	742 \$	767 \$	759 \$	778 \$	822 \$	840 \$	876 \$	899 \$	942 \$	962 \$	1 019 \$	1 089 \$	1 148 \$	1 211 \$	1 225 \$
1 chambre	897 \$	902 \$	929 \$	927 \$	950 \$	979 \$	1 010 \$	1 035 \$	1 071 \$	1 110 \$	1 137 \$	1 202 \$	1 270 \$	1 374 \$	1 430 \$	1 446 \$
2 chambres	1 078 \$	1 072 \$	1 104 \$	1 106 \$	1 135 \$	1 161 \$	1 194 \$	1 225 \$	1 264 \$	1 301 \$	1 341 \$	1 426 \$	1 492 \$	1 591 \$	1 661 \$	1 703 \$
3 chambres	1 286 \$	1 268 \$	1 292 \$	1 298 \$	1 331 \$	1 366 \$	1 433 \$	1 471 \$	1 470 \$	1 531 \$	1 530 \$	1 579 \$	1 657 \$	1 759 \$	1 887 \$	1 953 \$
Toutes les unités	990 \$	985 \$	1 014 \$	1 008 \$	1 041 \$	1 067 \$	1 103 \$	1 134 \$	1 166 \$	1 206 \$	1 236 \$	1 308 \$	1 372 \$	1 472 \$	1 538 \$	1 570 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones de la ville de Toronto.

LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	517 \$	525 \$	545 \$	553 \$	581 \$	590 \$	603 \$	620 \$	635 \$	653 \$	716 \$	730 \$	747 \$	764 \$	758 \$	760 \$
1 chambre	737 \$	749 \$	769 \$	780 \$	796 \$	807 \$	822 \$	837 \$	854 \$	869 \$	894 \$	909 \$	928 \$	957 \$	967 \$	970 \$
2 chambres	873 \$	883 \$	909 \$	924 \$	950 \$	962 \$	979 \$	999 \$	1 016 \$	1 034 \$	1 062 \$	1 078 \$	1 099 \$	1 124 \$	1 139 \$	1 148 \$
3 chambres	1 060 \$	1 072 \$	1 092 \$	1 113 \$	1 144 \$	1 158 \$	1 175 \$	1 201 \$	1 209 \$	1 235 \$	1 278 \$	1 270 \$	1 299 \$	1 317 \$	1 346 \$	1 355 \$
4 chambres	1 220 \$	1 227 \$	1 274 \$	1 300 \$	1 353 \$	1 371 \$	1 399 \$	1 437 \$	1 467 \$	1 475 \$	1 507 \$	1 536 \$	1 572 \$	1 595 \$	1 633 \$	1 645 \$
Toutes les unités	874 \$	885 \$	904 \$	918 \$	935 \$	949 \$	965 \$	982 \$	999 \$	1 017 \$	1 046 \$	1 062 \$	1 083 \$	1 111 \$	1 125 \$	1 124 \$

Source : Dépouillement par l’auteur des données administratives de l’Agence des coopératives d’habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la ville de Toronto).

Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Toute cellule vide indique l’absence de données pour cette année ou cette taille d’unité.

LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	70 %	71 %	71 %	73 %	75 %	72 %	72 %	71 %	71 %	69 %	74 %	72 %	69 %	67 %	63 %	62 %
1 chambre	82 %	83 %	83 %	84 %	84 %	82 %	81 %	81 %	80 %	78 %	79 %	76 %	73 %	70 %	68 %	67 %
2 chambres	81 %	82 %	82 %	84 %	84 %	83 %	82 %	82 %	80 %	79 %	79 %	76 %	74 %	71 %	69 %	67 %
3 chambres	82 %	85 %	85 %	86 %	86 %	85 %	82 %	82 %	82 %	81 %	84 %	80 %	78 %	75 %	71 %	69 %

Source : Calculs de l’auteur à partir des données de la SCHL et de l’Agence des coopératives d’habitation.

Non calculé pour « tous les logements » ou pour les logements de 4 chambres (les tailles des logements du marché et des coopératives sont très différentes; peu de logements de 4 chambres sur le marché). Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.

VILLE D’OTTAWA – IMMEUBLES D’HABITATION

La Différence des Coopératives : Comparaison des loyers entre des coopératives et du marché dans cinq villes canadiennes

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	633 \$	643 \$	671 \$	688 \$	715 \$	727 \$	754 \$	766 \$	780 \$	801 \$	812 \$	836 \$	881 \$	933 \$	1 000 \$	1 059 \$
1 chambre	774 \$	798 \$	827 \$	853 \$	877 \$	899 \$	917 \$	932 \$	936 \$	972 \$	982 \$	1 023 \$	1 088 \$	1 178 \$	1 244 \$	1 280 \$
2 chambres	943 \$	962 \$	996 \$	1 030 \$	1 049 \$	1 087 \$	1 117 \$	1 134 \$	1 134 \$	1 176 \$	1 204 \$	1 236 \$	1 307 \$	1 416 \$	1 524 \$	1 557 \$
3 chambres	1 143 \$	1 134 \$	1 209 \$	1 249 \$	1 287 \$	1 316 \$	1 357 \$	1 368 \$	1 386 \$	1 365 \$	1 417 \$	1 509 \$	1 548 \$	1 667 \$	1 752 \$	1 811 \$
Toutes les unités	845 \$	864 \$	898 \$	926 \$	947 \$	976 \$	996 \$	1 015 \$	1 021 \$	1 056 \$	1 073 \$	1 114 \$	1 176 \$	1 282 \$	1 359 \$	1 404 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones de la ville d'Ottawa.

LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	496 \$	502 \$	512 \$	514 \$	531 \$	546 \$	511 \$	584 \$	605 \$	621 \$	555 \$	579 \$	574 \$	682 \$	692 \$	722 \$
1 chambre	625 \$	630 \$	641 \$	647 \$	657 \$	671 \$	678 \$	690 \$	706 \$	729 \$	746 \$	761 \$	764 \$	791 \$	806 \$	836 \$
2 chambres	757 \$	765 \$	778 \$	784 \$	795 \$	812 \$	823 \$	830 \$	845 \$	870 \$	887 \$	909 \$	926 \$	950 \$	965 \$	1 011 \$
3 chambres	887 \$	891 \$	903 \$	907 \$	926 \$	947 \$	960 \$	973 \$	992 \$	1 010 \$	1 027 \$	1 043 \$	1 064 \$	1 093 \$	1 104 \$	1 126 \$
4 chambres	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Toutes les unités	756 \$	765 \$	782 \$	795 \$	815 \$	837 \$	854 \$	873 \$	898 \$	913 \$	936 \$	948 \$	950 \$	978 \$	995 \$	985 \$

Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la ville d'Ottawa).

Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Toute cellule vide indique l'absence de données pour cette année ou cette taille d'unité.

LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	78 %	78 %	76 %	75 %	74 %	75 %	68 %	76 %	78 %	78 %	68 %	69 %	65 %	73 %	69 %	68 %
1 chambre	81 %	79 %	78 %	76 %	75 %	75 %	74 %	74 %	75 %	75 %	76 %	74 %	70 %	67 %	65 %	65 %
2 chambres	80 %	80 %	78 %	76 %	76 %	75 %	74 %	73 %	75 %	74 %	74 %	74 %	71 %	67 %	63 %	65 %
3 chambres	78 %	79 %	75 %	73 %	72 %	72 %	71 %	71 %	72 %	74 %	72 %	69 %	69 %	66 %	63 %	62 %

Source : Calculs de l'auteur à partir des données de la SCHL et de l'Agence des coopératives d'habitation.

Non calculé pour « tous les logements » ou pour les logements de 4 chambres (les tailles des logements du marché et des coopératives sont très différentes; peu de logements de 4 chambres sur le marché). Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.

LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
MOYENNE NON PONDÉRÉE des CINQ VILLES																
Studio	70 %	69 %	70 %	69 %	73 %	73 %	73 %	74 %	74 %	74 %	71 %	69 %	66 %	66 %	65 %	65 %
1 chambre	81 %	76 %	75 %	75 %	76 %	77 %	76 %	76 %	76 %	75 %	74 %	73 %	71 %	69 %	68 %	68 %
2 chambres	78 %	74 %	73 %	74 %	75 %	76 %	75 %	75 %	75 %	74 %	73 %	71 %	69 %	67 %	66 %	65 %
3 chambres	74 %	76 %	72 %	73 %	71 %	75 %	72 %	71 %	74 %	70 %	71 %	68 %	72 %	70 %	68 %	66 %
Moyenne 1 et 2 chambres	80 %	75 %	74 %	74 %	76 %	77 %	76 %	76 %	75 %	74 %	73 %	72 %	70 %	68 %	67 %	67 %
Source : Calculs effectués à partir des données de la SCHL et de l'Agence des coopératives d'habitation (RMR de Victoria et municipalités de Vancouver, d'Edmonton, de Toronto et d'Ottawa.)																
« Non pondéré » signifie que dans le calcul de la moyenne, les villes ayant plus d'unités n'auront pas un poids plus important que les villes qui en comptent moins.																

Tableau A.2.4 – Loyer des coopératives par rapport à l'ensemble des logements locatifs privés et par rapport aux logements locatifs privés construits entre 1975 et 1989 (logements)

RMR de VICTORIA

LOYER MOYEN DU MARCHÉ POUR LES IMMEUBLES D'HABITATION CONSTRUITS ENTRE 1975 ET 1989	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	571 \$	600 \$	670 \$	664 \$	668 \$	688 \$	697 \$	713 \$	722 \$	726 \$	796 \$	840 \$	871 \$	917 \$	947 \$	974 \$
1 chambre	665 \$	695 \$	743 \$	763 \$	781 \$	799 \$	809 \$	823 \$	833 \$	857 \$	893 \$	982 \$	1 027 \$	1 068 \$	1 107 \$	1 150 \$
2 chambres	850 \$	873 \$	945 \$	984 \$	999 \$	1 033 \$	1 059 \$	1 047 \$	1 071 \$	1 118 \$	1 147 \$	1 240 \$	1 332 \$	1 356 \$	1 404 \$	1 484 \$
3 chambres	943 \$	1 034 \$	1 026 \$	1 216 \$	1 236 \$	1 297 \$	1 200 \$	1 230 \$	1 269 \$	1 338 \$	1 416 \$	1 506 \$	1 606 \$	1 658 \$	1 688 \$	1 839 \$
Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones au sein de la RMR (région métropolitaine de recensement) de Victoria.																
LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	0 \$	383 \$	403 \$	403 \$	486 \$	503 \$	566 \$	566 \$	609 \$	615 \$	555 \$	555 \$	555 \$	583 \$	624 \$	618 \$
1 chambre	600 \$	528 \$	547 \$	560 \$	596 \$	614 \$	643 \$	651 \$	671 \$	680 \$	677 \$	690 \$	736 \$	760 \$	784 \$	796 \$
2 chambres	765 \$	665 \$	690 \$	703 \$	736 \$	780 \$	793 \$	798 \$	876 \$	841 \$	810 \$	819 \$	854 \$	887 \$	929 \$	898 \$
3 chambres	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	711 \$	861 \$	747 \$	747 \$	0 \$	769 \$	784 \$	784 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la RMR de Victoria). Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Toute cellule vide indique l'absence de données pour cette année ou cette taille d'unité.																
LOYER DES COOPS EN POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (IMMEUBLES D'HABITATION CONSTRUITS ENTRE 1975 ET 1989)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	0 %	64 %	60 %	61 %	73 %	73 %	81 %	79 %	84 %	85 %	70 %	66 %	64 %	64 %	66 %	63 %
1 chambre	90 %	76 %	74 %	73 %	76 %	77 %	79 %	79 %	81 %	79 %	76 %	70 %	72 %	71 %	71 %	69 %
2 chambres	90 %	76 %	73 %	71 %	74 %	76 %	75 %	76 %	82 %	75 %	71 %	66 %	64 %	65 %	66 %	61 %
3 chambres	0 %	0 %	0 %	0 %	58 %	66 %	62 %	61 %	0 %	57 %	55 %	52 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Source : Calculs de l'auteur à partir des tableaux ci-dessus. Non calculé pour « tous les logements » (les tailles des logements du marché et des coopératives sont très différentes). Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.																

La Différence des Coopératives : Comparaison des loyers entre des coopératives et du marché dans cinq villes canadiennes

LOYER DES COOPS PAR RAPPORT AU LOYER DU MARCHÉ (%) POUR TOUS LES LOGEMENTS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	0 %	65 %	64 %	62 %	73 %	74 %	81 %	80 %	84 %	83 %	71 %	65 %	60 %	60 %	61 %	60 %
1 chambre	88 %	74 %	72 %	71 %	74 %	75 %	78 %	78 %	79 %	78 %	74 %	70 %	68 %	67 %	66 %	66 %
2 chambres	88 %	73 %	72 %	70 %	72 %	75 %	75 %	75 %	80 %	75 %	68 %	64 %	61 %	61 %	62 %	57 %
3 chambres	0 %	0 %	0 %	0 %	59 %	70 %	60 %	59 %	0 %	56 %	53 %	51 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Source : Calculs de l'auteur tels que rapportés ailleurs dans ce rapport. Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.

RMR de VANCOUVER

LOYER MOYEN DU MARCHÉ POUR LES IMMEUBLES D'HABITATION CONSTRUITS ENTRE 1975 ET 1989	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	712 \$	699 \$	731 \$	779 \$	787 \$	762 \$	814 \$	839 \$	855 \$	914 \$	974 \$	998 \$	1 119 \$	1 131 \$	1 219 \$	1 190 \$
1 chambre	809 \$	829 \$	855 \$	895 \$	915 \$	929 \$	949 \$	997 \$	1 026 \$	1 048 \$	1 137 \$	1 217 \$	1 295 \$	1 362 \$	1 411 \$	1 382 \$
2 chambres	1 160 \$	1 226 \$	1 263 \$	1 313 \$	1 345 \$	1 388 \$	1 396 \$	1 414 \$	1 502 \$	1 536 \$	1 617 \$	1 675 \$	1 769 \$	1 803 \$	1 810 \$	1 851 \$
3 chambres	1 270 \$	1 211 \$	1 711 \$	1 540 \$	1 431 \$	1 509 \$	1 696 \$	1 564 \$	1 791 \$	1 774 \$	1 897 \$	1 839 \$	1 994 \$	2 292 \$	2 092 \$	2 791 \$
Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones au sein de la RMR (région métropolitaine de recensement) de Vancouver.																
LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	461 \$	465 \$	509 \$	500 \$	525 \$	536 \$	550 \$	551 \$	595 \$	612 \$	631 \$	629 \$	649 \$	662 \$	670 \$	757 \$
1 chambre	628 \$	639 \$	662 \$	690 \$	716 \$	740 \$	765 \$	788 \$	807 \$	823 \$	843 \$	878 \$	915 \$	930 \$	940 \$	973 \$
2 chambres	819 \$	825 \$	852 \$	898 \$	925 \$	954 \$	976 \$	1 008 \$	1 033 \$	1 060 \$	1 081 \$	1 119 \$	1 147 \$	1 154 \$	1 157 \$	1 217 \$
3 chambres	957 \$	977 \$	1 021 \$	1 053 \$	1 085 \$	1 124 \$	1 152 \$	1 190 \$	1 212 \$	1 235 \$	1 262 \$	1 300 \$	1 325 \$	1 339 \$	1 355 \$	1 382 \$
Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la RMR de Vancouver). Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Toute cellule vide indique l'absence de données pour cette année ou cette taille d'unité.																
LOYER DES COOPS EN POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (IMMEUBLES D'HABITATION CONSTRUITS ENTRE 1975 ET 1989)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	65 %	67 %	70 %	64 %	67 %	70 %	68 %	66 %	70 %	67 %	65 %	63 %	58 %	59 %	55 %	64 %
1 chambre	78 %	77 %	77 %	77 %	78 %	80 %	81 %	79 %	79 %	79 %	74 %	72 %	71 %	68 %	67 %	70 %
2 chambres	71 %	67 %	67 %	68 %	69 %	69 %	70 %	71 %	69 %	69 %	67 %	67 %	65 %	64 %	64 %	66 %
3 chambres	75 %	81 %	60 %	68 %	76 %	74 %	68 %	76 %	68 %	70 %	67 %	71 %	66 %	58 %	65 %	50 %
Source : Calculs de l'auteur à partir des tableaux ci-dessus. Non calculé pour « tous les logements » (les tailles des logements du marché et des coopératives sont très différentes). Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.																

La Différence des Coopératives : Comparaison des loyers entre des coopératives et du marché dans cinq villes canadiennes

LOYER DES COOPS PAR RAPPORT AU LOYER DU MARCHÉ (%) POUR TOUS LES LOGEMENTS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	63 %	61 %	65 %	60 %	62 %	61 %	60 %	60 %	63 %	62 %	60 %	57 %	54 %	52 %	51 %	56 %
1 chambre	72 %	71 %	71 %	70 %	71 %	71 %	72 %	72 %	72 %	70 %	66 %	66 %	65 %	62 %	62 %	64 %
2 chambres	66 %	64 %	65 %	64 %	64 %	64 %	64 %	65 %	66 %	65 %	62 %	60 %	58 %	56 %	55 %	58 %
3 chambres	63 %	67 %	59 %	61 %	59 %	60 %	59 %	61 %	61 %	60 %	60 %	56 %	55 %	53 %	51 %	48 %

Source : Calculs de l'auteur tels que rapportés ailleurs dans ce rapport. Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.

VILLE D'EDMONTON

LOYER MOYEN DU MARCHÉ POUR LES IMMEUBLES D'HABITATION CONSTRUITS ENTRE 1975 ET 1989	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	625 \$	704 \$	730 \$	732 \$	737 \$	752 \$	790 \$	850 \$	900 \$	931 \$	889 \$	874 \$	912 \$	921 \$	907 \$	888 \$
1 chambre	686 \$	814 \$	868 \$	856 \$	859 \$	875 \$	897 \$	961 \$	1 020 \$	1 046 \$	1 002 \$	987 \$	1 010 \$	1 026 \$	1 016 \$	1 004 \$
2 chambres	815 \$	967 \$	1 054 \$	1 026 \$	1 019 \$	1 035 \$	1 069 \$	1 141 \$	1 215 \$	1 238 \$	1 192 \$	1 179 \$	1 197 \$	1 215 \$	1 199 \$	1 192 \$
3 chambres	954 \$	1 120 \$	1 217 \$	1 245 \$	1 219 \$	1 257 \$	1 264 \$	1 358 \$	1 401 \$	1 419 \$	1 402 \$	1 385 \$	1 392 \$	1 428 \$	1 406 \$	1 404 \$
Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones de la ville d'Edmonton.																
LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	0 \$	477 \$	510 \$	545 \$	562 \$	588 \$	612 \$	642 \$	647 \$	672 \$	685 \$	695 \$	695 \$	697 \$	697 \$	697 \$
1 chambre	542 \$	582 \$	617 \$	637 \$	660 \$	719 \$	681 \$	716 \$	728 \$	740 \$	757 \$	766 \$	789 \$	794 \$	794 \$	794 \$
2 chambres	623 \$	684 \$	733 \$	752 \$	809 \$	861 \$	878 \$	895 \$	922 \$	958 \$	988 \$	995 \$	1 005 \$	1 008 \$	1 014 \$	1 014 \$
3 chambres	0 \$	771 \$	830 \$	854 \$	947 \$	1 030 \$	1 046 \$	1 050 \$	1 082 \$	1 120 \$	1 166 \$	1 175 \$	1 189 \$	1 190 \$	1 196 \$	1 196 \$
Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la ville d'Edmonton). Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Toute cellule vide indique l'absence de données pour cette année ou cette taille d'unité.																
LOYER DES COOPS EN POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (IMMEUBLES D'HABITATION CONSTRUITS ENTRE 1975 ET 1989)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	0 %	68 %	70 %	74 %	76 %	78 %	77 %	76 %	72 %	72 %	77 %	80 %	76 %	76 %	77 %	78 %
1 chambre	79 %	71 %	71 %	74 %	77 %	82 %	76 %	75 %	71 %	71 %	76 %	78 %	78 %	77 %	78 %	79 %
2 chambres	76 %	71 %	70 %	73 %	79 %	83 %	82 %	78 %	76 %	77 %	83 %	84 %	84 %	83 %	85 %	85 %
3 chambres	0 %	69 %	68 %	69 %	78 %	82 %	83 %	77 %	77 %	79 %	83 %	85 %	85 %	83 %	85 %	85 %
Source : Calculs de l'auteur à partir des tableaux ci-dessus. Non calculé pour « tous les logements » (les tailles des logements du marché et des coopératives sont très différentes). Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.																

La Différence des Coopératives : Comparaison des loyers entre des coopératives et du marché dans cinq villes canadiennes

LOYER DES COOPS PAR RAPPORT AU LOYER DU MARCHÉ (%) POUR TOUS LES LOGEMENTS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	0 %	72 %	72 %	77 %	79 %	82 %	82 %	82 %	77 %	77 %	80 %	83 %	80 %	79 %	79 %	79 %
1 chambre	81 %	74 %	73 %	76 %	78 %	84 %	77 %	77 %	73 %	72 %	76 %	78 %	78 %	77 %	77 %	77 %
2 chambres	77 %	71 %	71 %	74 %	80 %	83 %	82 %	79 %	75 %	76 %	80 %	82 %	80 %	80 %	79 %	80 %
3 chambres	0 %	72 %	71 %	72 %	81 %	86 %	86 %	81 %	79 %	80 %	85 %	85 %	86 %	85 %	86 %	85 %

Source : Calculs de l'auteur tels que rapportés ailleurs dans ce rapport. Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.

VILLE DE TORONTO

LOYER MOYEN DU MARCHÉ POUR LES IMMEUBLES D'HABITATION CONSTRUITS ENTRE 1975 ET 1989	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	810 \$	788 \$	831 \$	836 \$	855 \$	863 \$	927 \$	929 \$	1 024 \$	1 092 \$	1 081 \$	1 162 \$	1 214 \$	1 271 \$	1 253 \$	1 298 \$
1 chambre	978 \$	977 \$	1 010 \$	1 007 \$	1 032 \$	1 021 \$	1 093 \$	1 093 \$	1 208 \$	1 172 \$	1 215 \$	1 260 \$	1 366 \$	1 464 \$	1 463 \$	1 503 \$
2 chambres	1 144 \$	1 128 \$	1 150 \$	1 138 \$	1 212 \$	1 212 \$	1 272 \$	1 260 \$	1 368 \$	1 349 \$	1 374 \$	1 464 \$	1 505 \$	1 586 \$	1 674 \$	1 706 \$
3 chambres	1 185 \$	1 179 \$	1 202 \$	1 179 \$	1 265 \$	1 305 \$	1 345 \$	1 334 \$	1 390 \$	1 393 \$	1 443 \$	1 527 \$	1 562 \$	1 682 \$	1 747 \$	1 804 \$
Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones au sein de la ville de Toronto.																
LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	517 \$	525 \$	545 \$	553 \$	581 \$	590 \$	603 \$	620 \$	635 \$	653 \$	716 \$	730 \$	747 \$	764 \$	758 \$	760 \$
1 chambre	737 \$	749 \$	769 \$	780 \$	796 \$	807 \$	822 \$	837 \$	854 \$	869 \$	894 \$	909 \$	928 \$	957 \$	967 \$	970 \$
2 chambres	873 \$	883 \$	909 \$	924 \$	950 \$	962 \$	979 \$	999 \$	1 016 \$	1 034 \$	1 062 \$	1 078 \$	1 099 \$	1 124 \$	1 139 \$	1 148 \$
3 chambres	1 060 \$	1 072 \$	1 092 \$	1 113 \$	1 144 \$	1 158 \$	1 175 \$	1 201 \$	1 209 \$	1 235 \$	1 278 \$	1 270 \$	1 299 \$	1 317 \$	1 346 \$	1 355 \$
Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la ville de Toronto). Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Toute cellule vide indique l'absence de données pour cette année ou cette taille d'unité.																
LOYER DES COOPS EN POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (IMMEUBLES D'HABITATION CONSTRUITS ENTRE 1975 ET 1989)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	64 %	67 %	66 %	66 %	68 %	68 %	65 %	67 %	62 %	60 %	66 %	63 %	62 %	60 %	60 %	59 %
1 chambre	75 %	77 %	76 %	77 %	77 %	79 %	75 %	77 %	71 %	74 %	74 %	72 %	68 %	65 %	66 %	65 %
2 chambres	76 %	78 %	79 %	81 %	78 %	79 %	77 %	79 %	74 %	77 %	77 %	74 %	73 %	71 %	68 %	67 %
3 chambres	89 %	91 %	91 %	94 %	90 %	89 %	87 %	90 %	87 %	89 %	89 %	83 %	83 %	78 %	77 %	75 %
Source : Calculs de l'auteur à partir des tableaux ci-dessus. Non calculé pour « tous les logements » (les tailles des logements du marché et des coopératives sont très différentes). Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.																

La Différence des Coopératives : Comparaison des loyers entre des coopératives et du marché dans cinq villes canadiennes

LOYER DES COOPS PAR RAPPORT AU LOYER DU MARCHÉ (%) POUR TOUS LES LOGEMENTS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	70 %	71 %	71 %	73 %	75 %	72 %	72 %	71 %	71 %	69 %	74 %	72 %	69 %	67 %	63 %	62 %
1 chambre	82 %	83 %	83 %	84 %	84 %	82 %	81 %	81 %	80 %	78 %	79 %	76 %	73 %	70 %	68 %	67 %
2 chambres	81 %	82 %	82 %	84 %	84 %	83 %	82 %	82 %	80 %	79 %	79 %	76 %	74 %	71 %	69 %	67 %
3 chambres	82 %	85 %	85 %	86 %	86 %	85 %	82 %	82 %	82 %	81 %	84 %	80 %	78 %	75 %	71 %	69 %

Source : Calculs de l'auteur tels que rapportés ailleurs dans ce rapport. Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.

VILLE D'OTTAWA

LOYER MOYEN DU MARCHÉ POUR LES IMMEUBLES D'HABITATION CONSTRUITS ENTRE 1975 ET 1989	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	661 \$	663 \$	678 \$	694 \$	725 \$	756 \$	772 \$	782 \$	793 \$	836 \$	837 \$	849 \$	903 \$	913 \$	996 \$	1 068 \$
1 chambre	792 \$	810 \$	835 \$	866 \$	858 \$	904 \$	918 \$	933 \$	936 \$	960 \$	966 \$	979 \$	1 042 \$	1 111 \$	1 125 \$	1 185 \$
2 chambres	954 \$	966 \$	996 \$	1 048 \$	1 021 \$	1 086 \$	1 114 \$	1 134 \$	1 134 \$	1 164 \$	1 150 \$	1 171 \$	1 222 \$	1 330 \$	1 311 \$	1 367 \$
3 chambres	1 079 \$	1 053 \$	1 119 \$	1 149 \$	1 195 \$	1 217 \$	1 309 \$	1 338 \$	1 307 \$	1 282 \$	1 297 \$	1 362 \$	1 462 \$	1 417 \$	1 468 \$	1 560 \$
Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones au sein de la ville d'Ottawa.																
LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	496 \$	502 \$	512 \$	514 \$	531 \$	546 \$	511 \$	584 \$	605 \$	621 \$	555 \$	579 \$	574 \$	682 \$	692 \$	722 \$
1 chambre	625 \$	630 \$	641 \$	647 \$	657 \$	671 \$	678 \$	690 \$	706 \$	729 \$	746 \$	761 \$	764 \$	791 \$	806 \$	836 \$
2 chambres	757 \$	765 \$	778 \$	784 \$	795 \$	812 \$	823 \$	830 \$	845 \$	870 \$	887 \$	909 \$	926 \$	950 \$	965 \$	1 011 \$
3 chambres	887 \$	891 \$	903 \$	907 \$	926 \$	947 \$	960 \$	973 \$	992 \$	1 010 \$	1 027 \$	1 043 \$	1 064 \$	1 093 \$	1 104 \$	1 126 \$
Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la ville d'Ottawa). Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Toute cellule vide indique l'absence de données pour cette année ou cette taille d'unité.																
LOYER DES COOPS EN POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (IMMEUBLES D'HABITATION CONSTRUITS ENTRE 1975 ET 1989)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	75 %	76 %	76 %	74 %	73 %	72 %	66 %	75 %	76 %	74 %	66 %	68 %	64 %	75 %	69 %	68 %
1 chambre	79 %	78 %	77 %	75 %	77 %	74 %	74 %	74 %	75 %	76 %	77 %	78 %	73 %	71 %	72 %	71 %
2 chambres	79 %	79 %	78 %	75 %	78 %	75 %	74 %	73 %	75 %	75 %	77 %	78 %	76 %	71 %	74 %	74 %
3 chambres	82 %	85 %	81 %	79 %	77 %	78 %	73 %	73 %	76 %	79 %	79 %	77 %	73 %	77 %	75 %	72 %
Source : Calculs de l'auteur à partir des tableaux ci-dessus. Non calculé pour « tous les logements » (les tailles des logements du marché et des coopératives sont très différentes). Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.																

La Différence des Coopératives : Comparaison des loyers entre des coopératives et du marché dans cinq villes canadiennes

LOYER DES COOPS PAR RAPPORT AU LOYER DU MARCHÉ (%) POUR TOUS LES LOGEMENTS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studio	78 %	78 %	76 %	75 %	74 %	75 %	68 %	76 %	78 %	78 %	68 %	69 %	65 %	73 %	69 %	68 %
1 chambre	81 %	79 %	78 %	76 %	75 %	75 %	74 %	74 %	75 %	75 %	76 %	74 %	70 %	67 %	65 %	65 %
2 chambres	80 %	80 %	78 %	76 %	76 %	75 %	74 %	73 %	75 %	74 %	74 %	74 %	71 %	67 %	63 %	65 %
3 chambres	78 %	79 %	75 %	73 %	72 %	72 %	71 %	71 %	72 %	74 %	72 %	69 %	69 %	66 %	63 %	62 %

Source : Calculs de l'auteur tels que rapportés ailleurs dans ce rapport. Les cellules vides reflètent les données manquantes de la SCHL.

Tableau A.2.5 – Loyer des coopératives et des maisons en rangée du marché par ville et par année

RMR de VICTORIA – MAISONS EN RANGÉE

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 chambre	619 \$	648 \$	680 \$	708 \$	733 \$	745 \$	760 \$	770 \$	796 \$	814 \$	829 \$	872 \$	917 \$	1 376 \$	1 012 \$	1 048 \$
2 chambres	912 \$	948 \$	962 \$	971 \$	1 041 \$	1 075 \$	1 108 \$	1 128 \$	1 160 \$	1 159 \$	1 156 \$	1 246 \$	1 299 \$	1 631 \$	1 392 \$	1 487 \$
3 chambres	1 340 \$	1 383 \$	1 443 \$	1 507 \$	1 532 \$	1 520 \$	1 533 \$	1 557 \$	1 586 \$	1 616 \$	1 708 \$	1 805 \$	1 911 \$	1 874 \$	1 978 \$	2 036 \$
Toutes les unités	1 081 \$	1 114 \$	1 157 \$	1 199 \$	1 241 \$	1 245 \$	1 266 \$	1 292 \$	1 314 \$	1 340 \$	1 338 \$	1 486 \$	1 621 \$	1 675 \$	1 650 \$	1 694 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones de la RMR de Victoria. Les cellules vides indiquent que les données n'existent pas ou ont été supprimées (peu d'unités).

LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 chambre	529 \$	532 \$	587 \$	595 \$	617 \$	644 \$	662 \$	669 \$	688 \$	712 \$	731 \$	743 \$	758 \$	790 \$	806 \$	815 \$
2 chambres	695 \$	663 \$	700 \$	733 \$	746 \$	791 \$	802 \$	824 \$	833 \$	863 \$	887 \$	904 \$	982 \$	1 000 \$	1 025 \$	1 030 \$
3 chambres	751 \$	747 \$	797 \$	827 \$	835 \$	898 \$	899 \$	921 \$	940 \$	964 \$	995 \$	1 017 \$	1 123 \$	1 146 \$	1 179 \$	1 147 \$
Toutes les unités	781 \$	780 \$	830 \$	880 \$	891 \$	973 \$	978 \$	1 002 \$	1 034 \$	1 041 \$	1 088 \$	1 118 \$	1 224 \$	1 243 \$	1 280 \$	1 228 \$

Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la RMR de Victoria).
Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Les cellules vides indiquent des données ou une taille d'unité manquantes.

LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	76 %	70 %	73 %	75 %	72 %	74 %	72 %	73 %	72 %	74 %	77 %	73 %	76 %	61 %	74 %	69 %
3 chambres	56 %	54 %	55 %	55 %	55 %	59 %	59 %	59 %	59 %	60 %	58 %	56 %	59 %	61 %	60 %	56 %

Source : Calculs de l'auteur à partir des données de la SCHL et de l'Agence des coopératives d'habitation. Il existe très peu de coopératives ou de maisons en rangée de 1 à 4 chambres dans la plupart des villes.
Calculé uniquement pour les logements de 2 et 3 chambres. (La comparaison de l'ensemble des logements n'est pas valable, car les tailles des logements du marché et des coopératives sont différentes; les données sur les logements de 1 et 4 chambres sont limitées).

VILLE DE VANCOUVER – MAISONS EN RANGÉE

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 chambre	914 \$	958 \$	807 \$	1 074 \$	1 035 \$	1 052 \$	948 \$	968 \$	995 \$	1 015 \$	1 143 \$	1 228 \$	1 289 \$	1 360 \$	1 479 \$	1 468 \$
2 chambres	1 350 \$	1 603 \$	1 705 \$	1 668 \$	1 709 \$	1 803 \$	1 789 \$	1 741 \$	1 812 \$	1 872 \$	2 132 \$	2 175 \$	2 138 \$	2 175 \$	2 395 \$	2 404 \$
3 chambres	1 429 \$	1 413 \$	1 713 \$	1 753 \$	1 661 \$	1 796 \$	1 784 \$	1 746 \$	1 671 \$	1 772 \$	1 718 \$	1 768 \$	1 810 \$	1 865 \$	1 980 \$	1 905 \$
Toutes les unités	1 295 \$	1 409 \$	1 511 \$	1 583 \$	1 568 \$	1 621 \$	1 651 \$	1 629 \$	1 639 \$	1 705 \$	1 854 \$	1 889 \$	1 901 \$	1 983 \$	2 116 \$	2 085 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones de la ville de Vancouver. Les cellules vides indiquent que les données n'existent pas ou ont été supprimées (peu d'unités).

LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 chambre	632 \$	647 \$	659 \$	695 \$	726 \$	745 \$	770 \$	793 \$	824 \$	842 \$	868 \$	869 \$	891 \$	919 \$	939 \$	962 \$
2 chambres	801 \$	804 \$	822 \$	854 \$	888 \$	906 \$	930 \$	955 \$	985 \$	1 007 \$	1 054 \$	1 076 \$	1 123 \$	1 175 \$	1 191 \$	1 249 \$
3 chambres	905 \$	923 \$	940 \$	978 \$	1 014 \$	1 046 \$	1 074 \$	1 103 \$	1 136 \$	1 162 \$	1 218 \$	1 252 \$	1 317 \$	1 367 \$	1 381 \$	1 434 \$
Toutes les unités	852 \$	860 \$	875 \$	910 \$	946 \$	969 \$	992 \$	1 019 \$	1 049 \$	1 074 \$	1 119 \$	1 142 \$	1 189 \$	1 235 \$	1 250 \$	1 317 \$

Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la ville de Vancouver).

Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Les cellules vides indiquent des données ou une taille d'unité manquantes.

LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	59 %	50 %	48 %	51 %	52 %	50 %	52 %	55 %	54 %	54 %	49 %	49 %	53 %	54 %	50 %	52 %
3 chambres	63 %	65 %	55 %	56 %	61 %	58 %	60 %	63 %	68 %	66 %	71 %	71 %	73 %	73 %	70 %	75 %

Source : Calculs de l'auteur à partir des données de la SCHL et de l'Agence des coopératives d'habitation. Il existe très peu de coopératives ou de maisons en rangée de 1 à 4 chambres dans la plupart des villes.

Calculé uniquement pour les logements de 2 et 3 chambres. (La comparaison de l'ensemble des logements n'est pas valable, car les tailles des logements du marché et des coopératives sont différentes; les données sur les logements de 1 et 4 chambres sont limitées).

VILLE D'EDMONTON – MAISONS EN RANGÉE

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 chambre	667 \$	787 \$	897 \$	900 \$	901 \$	853 \$	901 \$	931 \$	997 \$	985 \$	1 030 \$	1 040 \$	1 033 \$	976 \$	1 019 \$	1 048 \$
2 chambres	840 \$	1 047 \$	1 089 \$	1 030 \$	1 081 \$	1 089 \$	1 116 \$	1 193 \$	1 281 \$	1 301 \$	1 279 \$	1 253 \$	1 259 \$	1 279 \$	1 256 \$	1 280 \$
3 chambres	916 \$	1 146 \$	1 195 \$	1 124 \$	1 172 \$	1 189 \$	1 218 \$	1 287 \$	1 392 \$	1 413 \$	1 388 \$	1 374 \$	1 385 \$	1 398 \$	1 388 \$	1 408 \$
Toutes les unités	885 \$	1 105 \$	1 153 \$	1 088 \$	1 138 \$	1 148 \$	1 179 \$	1 253 \$	1 353 \$	1 375 \$	1 349 \$	1 332 \$	1 345 \$	1 359 \$	1 345 \$	1 366 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones dans la ville d'Edmonton. Les cellules vides indiquent que les données n'existent pas ou ont été supprimées (peu d'unités).

LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 chambre	561 \$	568 \$	587 \$	655 \$	667 \$	717 \$	783 \$	826 \$	860 \$	907 \$	922 \$	992 \$	1 012 \$	1 020 \$	1 020 \$	999 \$
2 chambres	622 \$	641 \$	687 \$	741 \$	777 \$	825 \$	865 \$	904 \$	936 \$	954 \$	980 \$	1 022 \$	1 043 \$	1 104 \$	1 106 \$	1 095 \$
3 chambres	684 \$	718 \$	787 \$	822 \$	861 \$	896 \$	927 \$	973 \$	996 \$	1 021 \$	1 044 \$	1 061 \$	1 074 \$	1 094 \$	1 133 \$	1 125 \$
Toutes les unités	678 \$	708 \$	777 \$	814 \$	852 \$	888 \$	921 \$	966 \$	991 \$	1 015 \$	1 038 \$	1 059 \$	1 075 \$	1 111 \$	1 136 \$	1 124 \$

Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la ville d'Edmonton).

Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Les cellules vides indiquent des données ou une taille d'unité manquantes.

LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	74 %	61 %	63 %	72 %	72 %	76 %	78 %	76 %	73 %	73 %	77 %	82 %	83 %	86 %	88 %	86 %
3 chambres	75 %	63 %	66 %	73 %	73 %	75 %	76 %	76 %	72 %	72 %	75 %	77 %	78 %	78 %	82 %	80 %

Source : Calculs de l'auteur à partir des données de la SCHL et de l'Agence des coopératives d'habitation. Il existe très peu de coopératives ou de maisons en rangée de 1 à 4 chambres dans la plupart des villes.

Calculé uniquement pour les logements de 2 et 3 chambres. (La comparaison de l'ensemble des logements n'est pas valable, car les tailles des logements du marché et des coopératives sont différentes; les données sur les logements de 1 et 4 chambres sont limitées).

VILLE DE TORONTO – MAISONS EN RANGÉE

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 chambre																
2 chambres	1 092 \$	1 093 \$	1 078 \$	1 137 \$	1 146 \$	1 170 \$	1 204 \$	1 231 \$	1 265 \$	1 289 \$	1 318 \$	1 430 \$	1 660 \$	1 683 \$	1 988 \$	1 948 \$
3 chambres	1 298 \$	1 308 \$	1 304 \$	1 346 \$	1 387 \$	1 433 \$	1 433 \$	1 517 \$	1 506 \$	1 567 \$	1 571 \$	1 691 \$	1 719 \$	1 733 \$	1 919 \$	2 019 \$
Toutes les unités	1 263 \$	1 278 \$	1 267 \$	1 313 \$	1 352 \$	1 377 \$	1 392 \$	1 467 \$	1 463 \$	1 514 \$	1 534 \$	1 640 \$	1 718 \$	1 733 \$	1 944 \$	2 011 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones de la ville de Toronto. Les cellules vides indiquent que les données n'existent pas ou ont été supprimées (peu d'unités).

LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 chambre	718 \$	731 \$	728 \$	706 \$	716 \$	727 \$	740 \$	764 \$	781 \$	784 \$	807 \$	812 \$	839 \$	874 \$	895 \$	843 \$
2 chambres	885 \$	889 \$	898 \$	922 \$	908 \$	933 \$	947 \$	963 \$	983 \$	994 \$	1 012 \$	1 030 \$	1 051 \$	1 079 \$	1 103 \$	1 045 \$
3 chambres	988 \$	1 002 \$	1 013 \$	1 017 \$	1 033 \$	1 049 \$	1 067 \$	1 081 \$	1 100 \$	1 119 \$	1 138 \$	1 168 \$	1 190 \$	1 210 \$	1 226 \$	1 199 \$
Toutes les unités	950 \$	960 \$	970 \$	981 \$	990 \$	1 007 \$	1 023 \$	1 039 \$	1 054 \$	1 070 \$	1 088 \$	1 115 \$	1 140 \$	1 169 \$	1 183 \$	1 149 \$

Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la ville de Toronto).

Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Les cellules vides indiquent des données ou une taille d'unité manquantes.

LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	81 %	81 %	83 %	81 %	79 %	80 %	79 %	78 %	78 %	77 %	77 %	72 %	63 %	64 %	55 %	54 %
3 chambres	76 %	77 %	78 %	76 %	74 %	73 %	74 %	71 %	73 %	71 %	72 %	69 %	69 %	70 %	64 %	59 %

Source : Calculs de l'auteur à partir des données de la SCHL et de l'Agence des coopératives d'habitation. Il existe très peu de coopératives ou de maisons en rangée de 1 à 4 chambres dans la plupart des villes.

Calculé uniquement pour les logements de 2 et 3 chambres. (La comparaison de l'ensemble des logements n'est pas valable, car les tailles des logements du marché et des coopératives sont différentes; les données sur les logements de 1 et 4 chambres sont limitées).

VILLE D'OTTAWA – MAISONS EN RANGÉE

LOYER MOYEN DU MARCHÉ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 chambre	694 \$	705 \$	801 \$	848 \$	918 \$	914 \$	903 \$	922 \$	932 \$	932 \$	797 \$	907 \$	906 \$	1 113 \$	1 136 \$	1 184 \$
2 chambres	942 \$	975 \$	988 \$	1 042 \$	1 068 \$	1 087 \$	1 120 \$	1 134 \$	1 119 \$	1 175 \$	1 199 \$	1 213 \$	1 254 \$	1 404 \$	1 459 \$	1 511 \$
3 chambres	1 065 \$	1 101 \$	1 121 \$	1 170 \$	1 173 \$	1 212 \$	1 249 \$	1 273 \$	1 254 \$	1 279 \$	1 317 \$	1 338 \$	1 388 \$	1 504 \$	1 592 \$	1 692 \$
Toutes les unités	1 038 \$	1 077 \$	1 095 \$	1 146 \$	1 159 \$	1 191 \$	1 224 \$	1 241 \$	1 222 \$	1 255 \$	1 296 \$	1 320 \$	1 368 \$	1 491 \$	1 570 \$	1 663 \$

Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (série de données personnalisées fournies par la SCHL). Zones de la ville d'Ottawa. Les cellules vides indiquent que les données n'existent pas ou ont été supprimées (peu d'unités).

LOYER MOYEN DES COOPS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 chambre	620 \$	624 \$	629 \$	639 \$	654 \$	668 \$	675 \$	682 \$	695 \$	710 \$	722 \$	714 \$	783 \$	729 \$	713 \$	612 \$
2 chambres	729 \$	741 \$	760 \$	773 \$	801 \$	825 \$	843 \$	868 \$	892 \$	906 \$	929 \$	943 \$	956 \$	986 \$	1 010 \$	956 \$
3 chambres	792 \$	802 \$	822 \$	840 \$	863 \$	890 \$	912 \$	936 \$	968 \$	981 \$	1 009 \$	1 020 \$	1 017 \$	1 050 \$	1 067 \$	1 037 \$
Toutes les unités	778 \$	788 \$	806 \$	822 \$	847 \$	872 \$	892 \$	916 \$	945 \$	958 \$	986 \$	997 \$	1 000 \$	1 032 \$	1 051 \$	1 017 \$

Source : Dépouillement par l'auteur des données administratives de l'Agence des coopératives d'habitation (moyennes pondérées pour toutes les coopératives financées par le gouvernement fédéral dans la ville d'Ottawa).

Le terme « loyer » fait référence aux frais de la coopérative (avant de prendre en compte le loyer indexé sur le revenu pour certains logements). Les cellules vides indiquent des données ou une taille d'unité manquantes.

LOYER DES COOPS – POURCENTAGE DU LOYER DU MARCHÉ (MOYENNE)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 chambres	77 %	76 %	77 %	74 %	75 %	76 %	75 %	77 %	80 %	77 %	77 %	78 %	76 %	70 %	69 %	63 %
3 chambres	74 %	73 %	73 %	72 %	74 %	73 %	73 %	74 %	77 %	77 %	77 %	76 %	73 %	70 %	67 %	61 %

Source : Calculs de l'auteur à partir des données de la SCHL et de l'Agence des coopératives d'habitation. Il existe très peu de coopératives ou de maisons en rangée de 1 à 4 chambres dans la plupart des villes.

Calculé uniquement pour les logements de 2 et 3 chambres. (La comparaison de l'ensemble des logements n'est pas valable, car les tailles des logements du marché et des coopératives sont différentes; les données sur les logements de 1 et 4 chambres sont limitées).

La Différence des Coopératives : Comparaison des loyers entre des coopératives et du marché dans cinq villes canadiennes

La Différence des Coopératives : Comparaison entre le loyer des coopératives et le loyer du marché dans cinq villes canadiennes

Juillet, 2022

Rédigé par

Greg Suttor

Chidom Otogwu

Nick Falvo

Commandé par

La Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC)

La FHCC est la voix nationale des coopératives d'habitation du Canada, où habitent un quart de million de personnes dans chaque province et territoire.

225, rue Metcalfe, bureau 311

Ottawa Ontario

K2P 1P9

613.230.2201