

Qui vit dans les copropriétés?

Nathanael Lauster, Université de la Colombie-Britannique

Jens von Bergmann, MountainMath

Douglas Harris, Université de la Colombie-Britannique



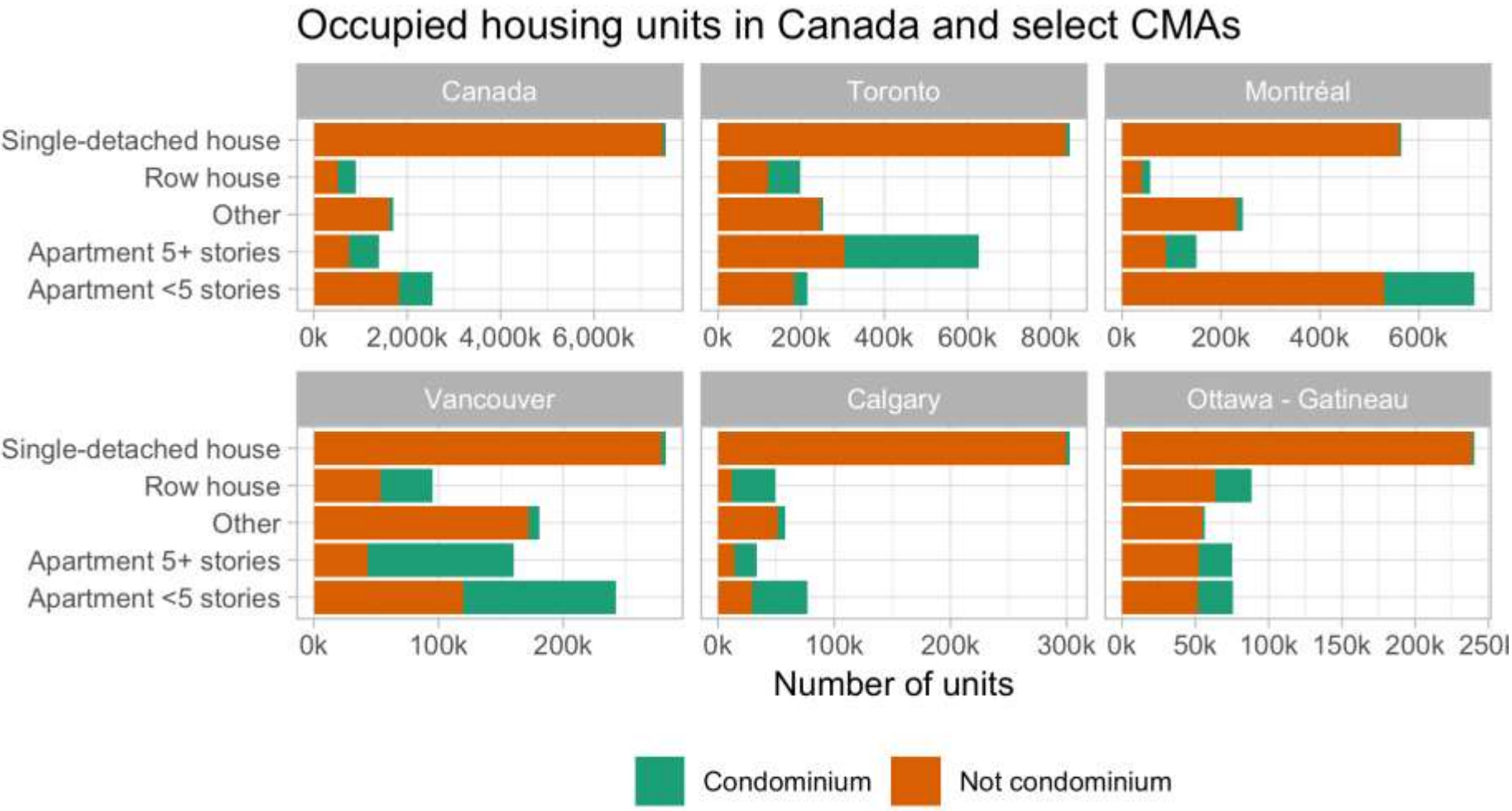
Copropriétés en location

AMÉNAGEMENT : Modèles bien établis de financement de copropriétés, et risques peu élevés et décentralisés attrayants pour les promoteurs.

VOLET JURIDIQUE : Occupation par le propriétaire ou investissement/location, sauf quand les règlements municipaux l'interdisent
(N.B. : Il est impossible d'interdire la location en Ontario.)

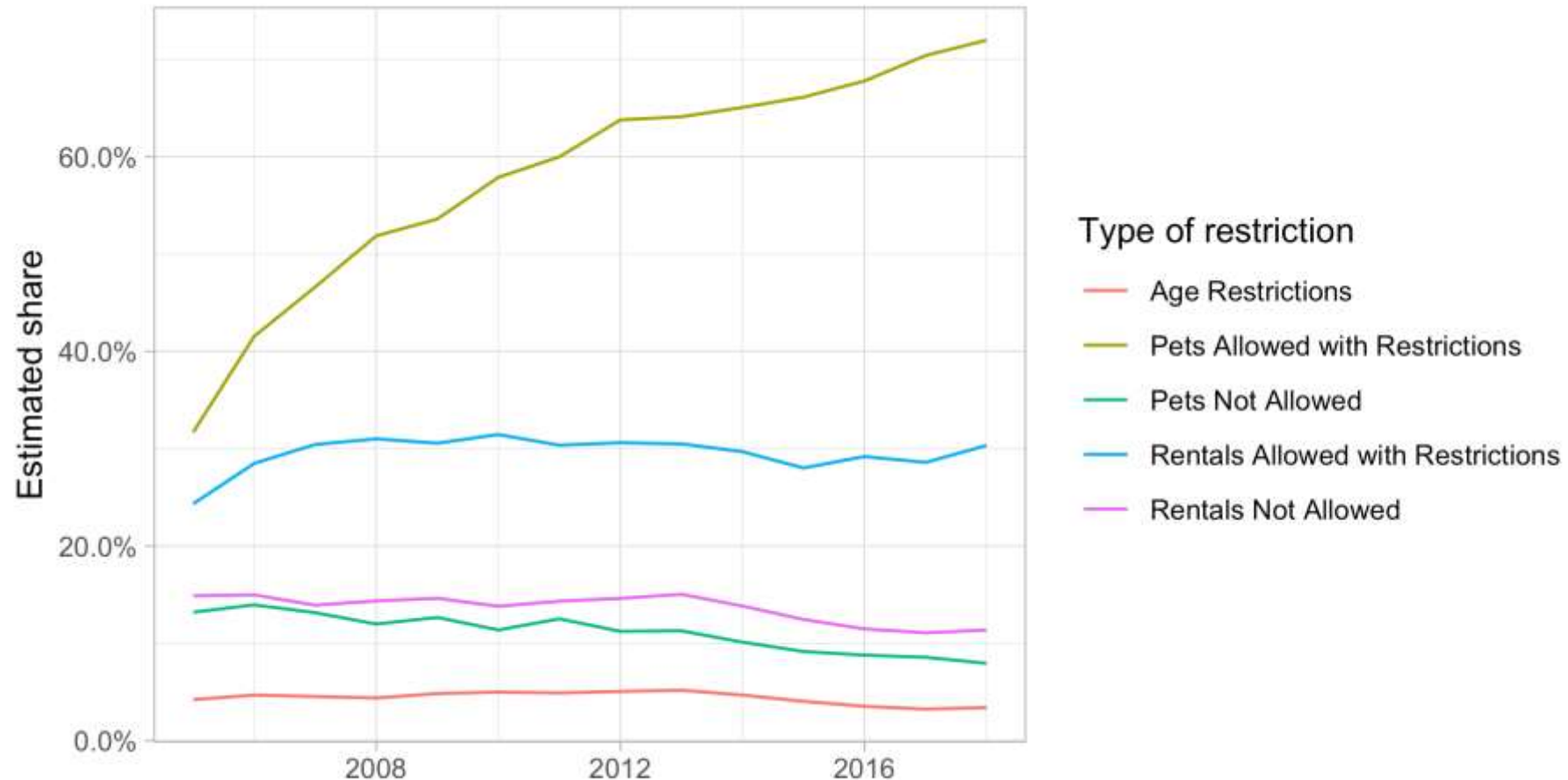
OCCUPATION : Bailleurs-investisseurs décentralisés et très flexibles pouvant réclamer la propriété pour leur utilisation personnelle, ce qui peut fragiliser l'occupation.

On trouve des immeubles en copropriété de structures variées, mais nous les répartissons dans deux catégories : bâtiments de faible hauteur (moins de 5 étages) et tours d'habitation (5 étages ou plus).

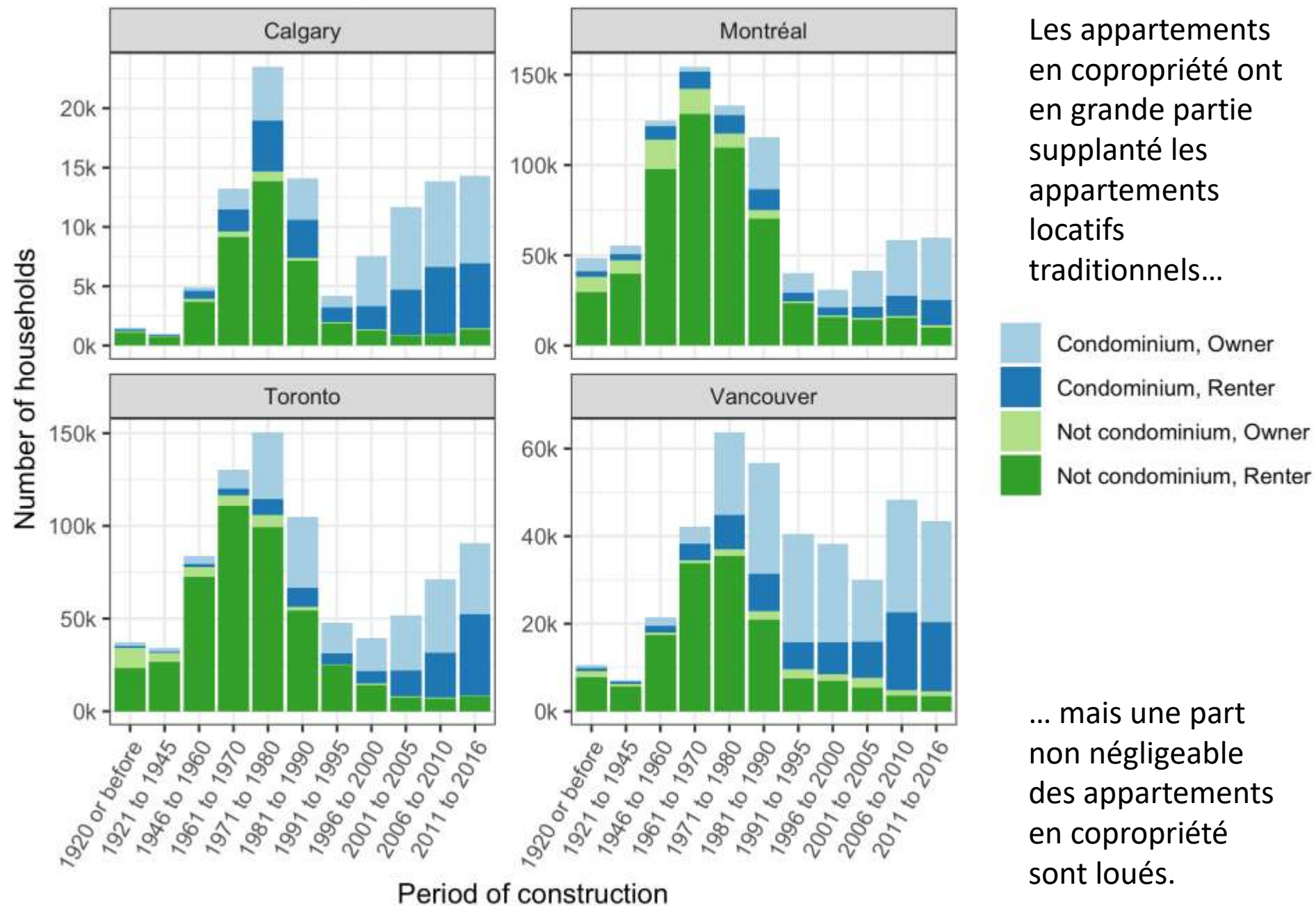


Selon nos estimations, près de la moitié des appartements en copropriété de la région métropolitaine de Vancouver sont assujettis à des restrictions en matière de location, mais seulement 11 % à 15 % d'entre eux font l'objet d'une interdiction pure et simple.

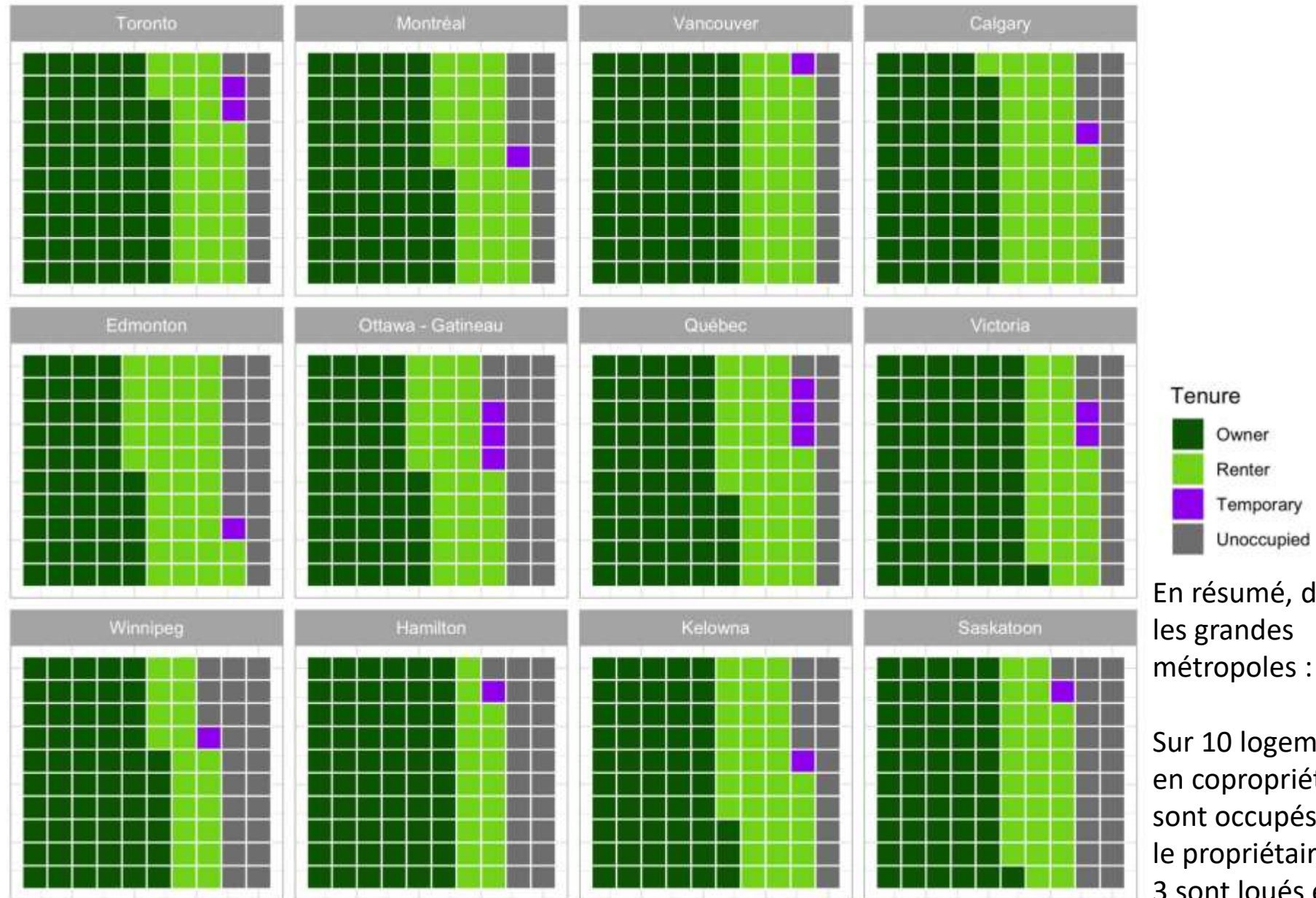
Metro Vancouver apartment condo units with bylaw restrictions



Households in Apartments for select CMAs



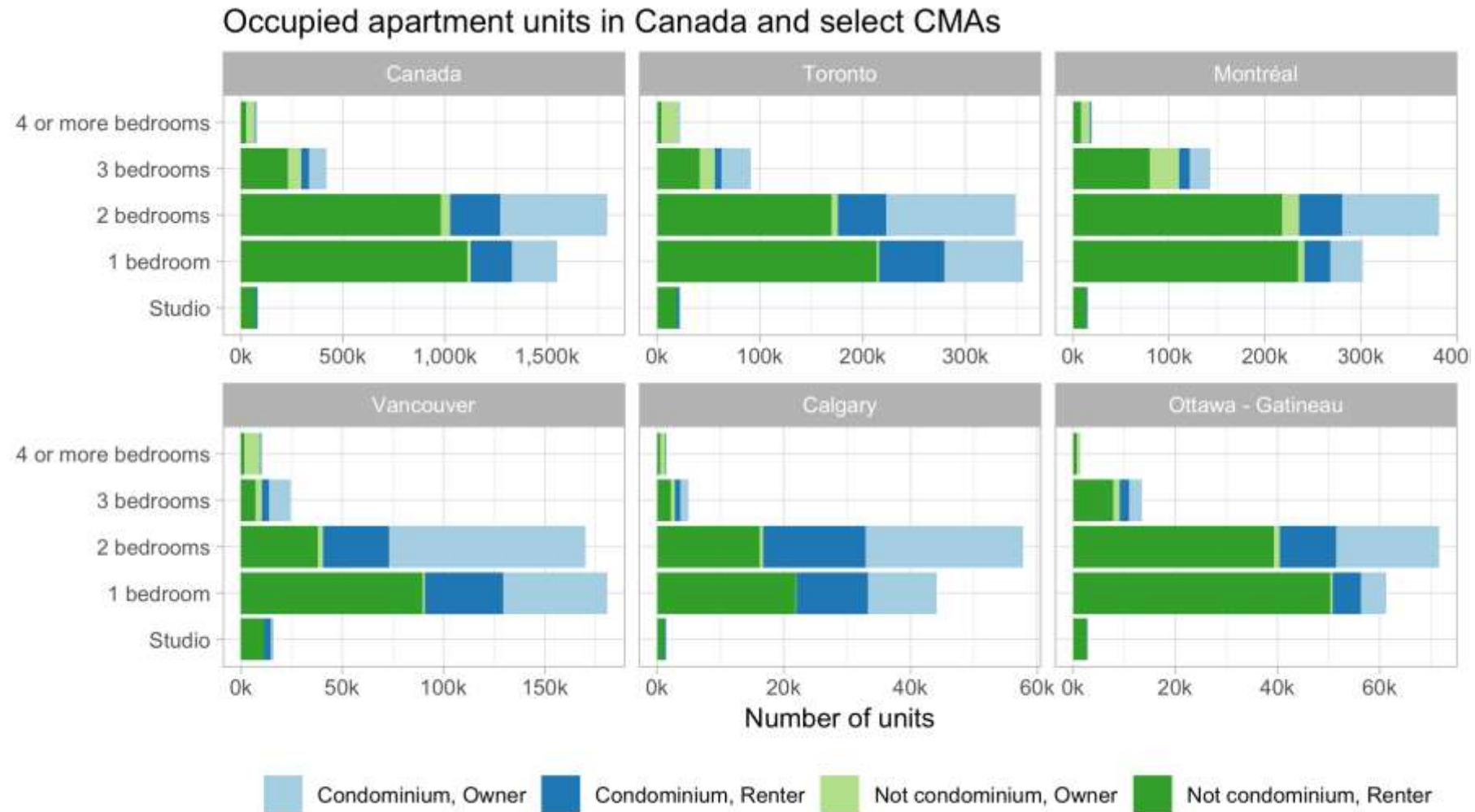
Apartment condominium units for select CMA
(temporarily occupied units attributed by condo share)



En résumé, dans les grandes métropoles :

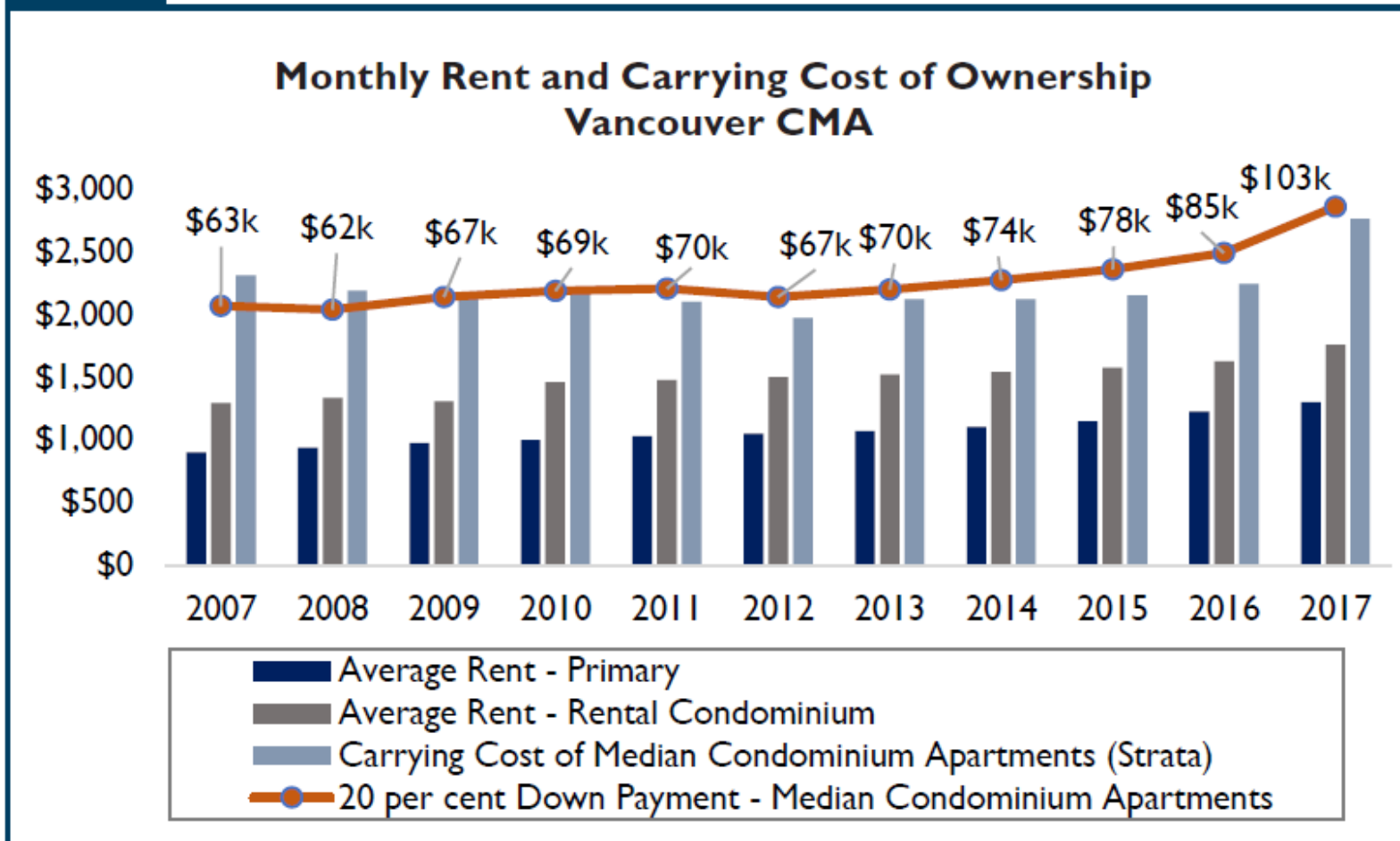
Sur 10 logements en copropriété, 6 sont occupés par le propriétaire, 3 sont loués et 1 est vacant.

Souvent, les appartements en copropriété sont de construction plus récente que les appartements locatifs traditionnels, et comportent une ou deux chambres à coucher. Ceux dotés d'une seule chambre à coucher sont plus susceptibles d'être loués.



Le loyer des appartements en copropriété est souvent plus élevé que celui des appartements locatifs traditionnels.

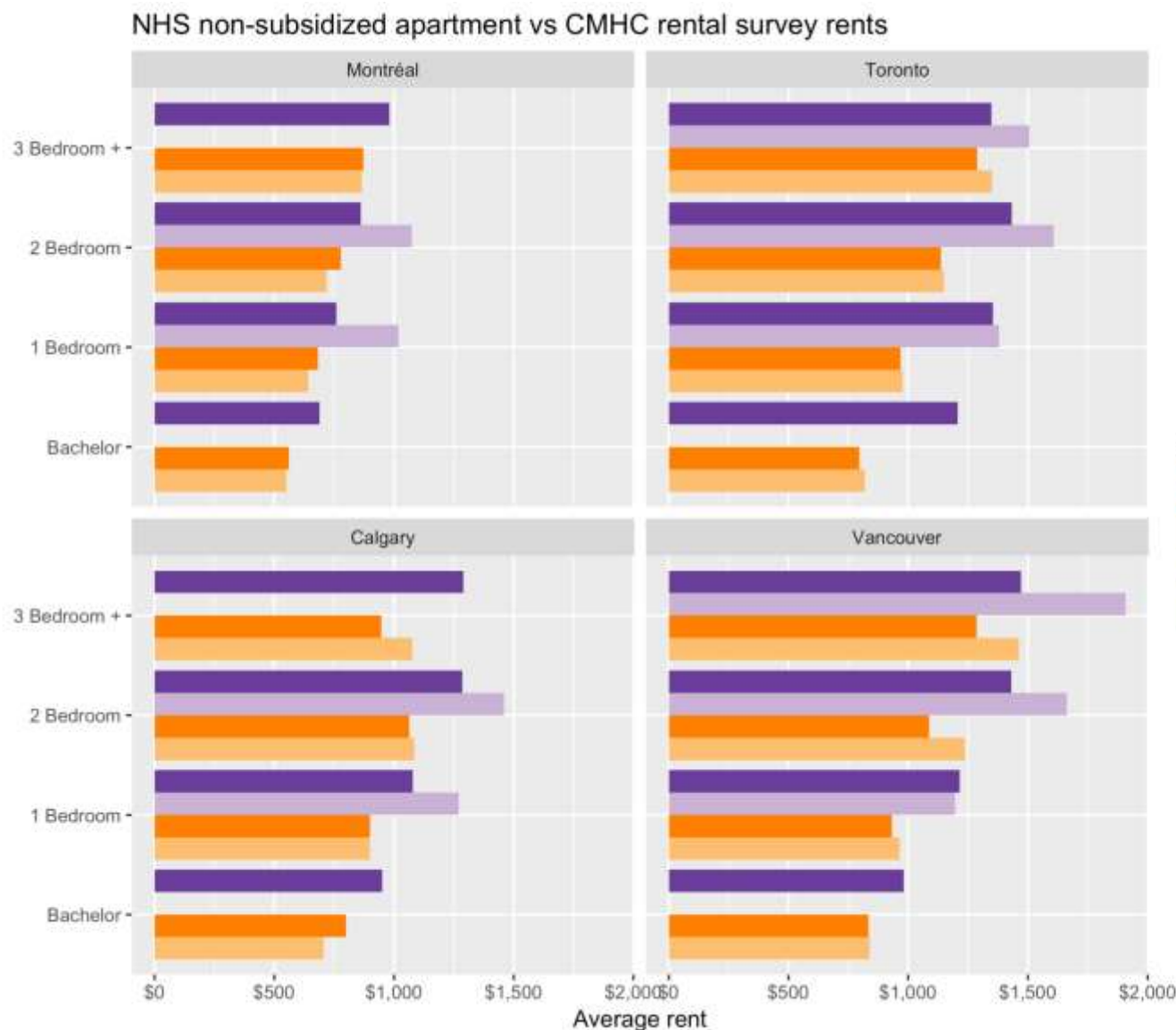
Figure 1



Sources: CMHC Rental Market Survey, CMHC Secondary Rental Market Survey, REBGV, FVREB.
Internal calculations by CMHC.

Note: Carrying cost includes mortgage payment, median condominium (strata) fees and median property taxes.

(Source : Rapport de 2017 de la SCHL sur le marché locatif de Vancouver)



2011 NHS hierarchical PUMF, CMHC Rms, Smrs

Si l'on compare le recensement de 2011 (Enquête nationale auprès des ménages [ENM]) à l'étude de la SCHL de la même année, le loyer d'appartements en copropriété par chambre à coucher tend à être plus élevé.

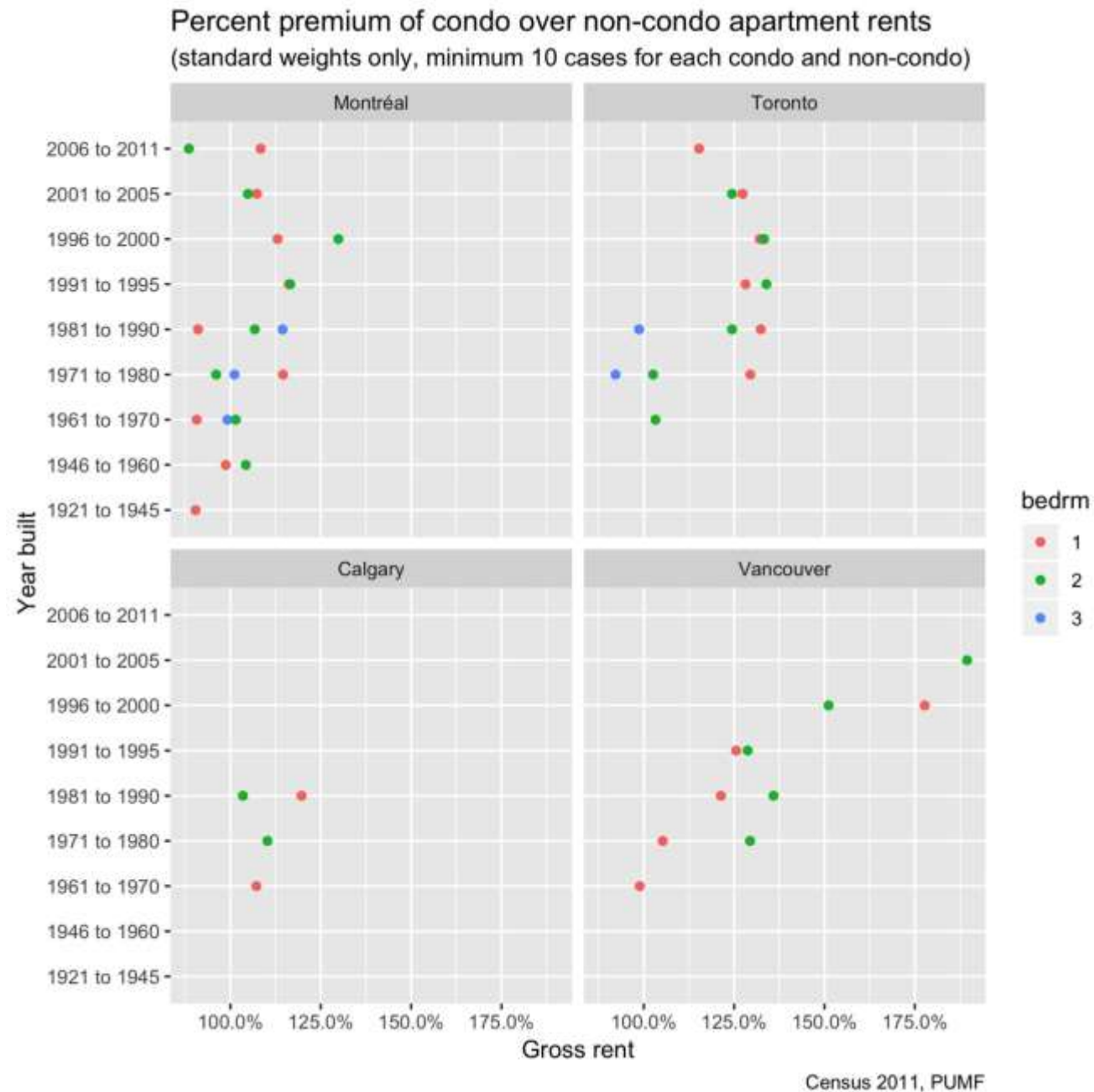
Source

- Market Apartments (CMHC)
- Non-condo Apartments (NHS)
- Condo Apartments (CMHC)
- Condo Apartments (NHS)

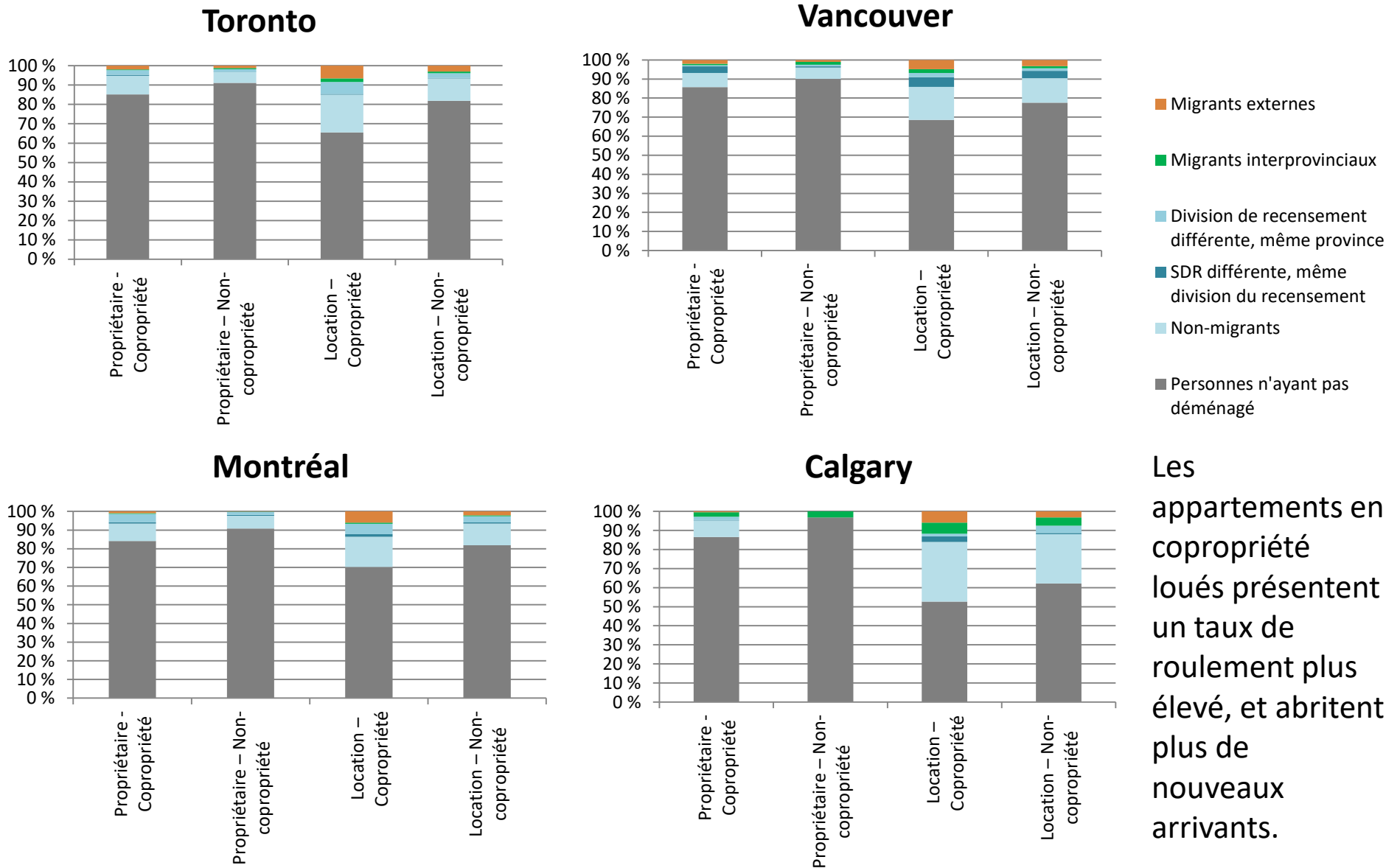
Cependant, cette différence varie et les estimations de la SCHL sont souvent supérieures aux résultats du recensement.

Même à durée de détention et nombre de chambres à coucher égaux, le loyer des appartements en copropriété tend encore à être plus élevé.

Cette situation pourrait s'expliquer par le roulement (surtout dans les métropoles exerçant le contrôle des loyers), les conditions de location, la qualité, la sécurité et le statut du bâtiment.

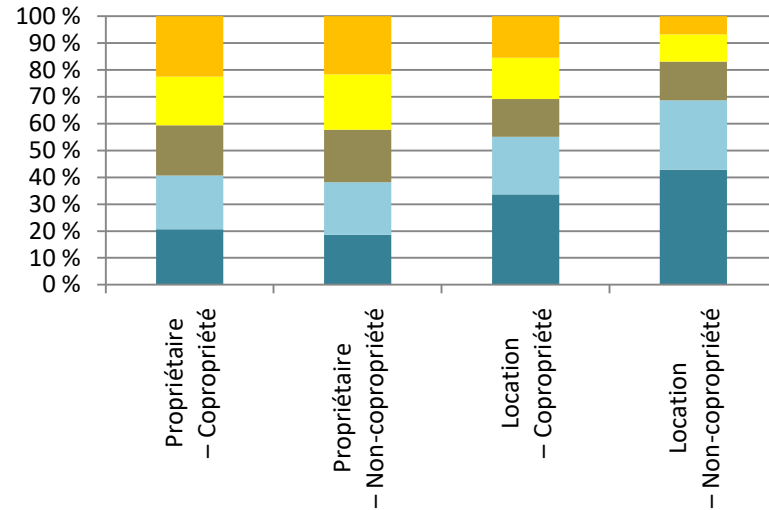


Résidents d'appartements dans des bâtiments de faible hauteur et des tours d'habitation selon le mode d'occupation, le statut du bâtiment et la mobilité (fichier de microdonnées à grande diffusion de l'ENM de 2011)

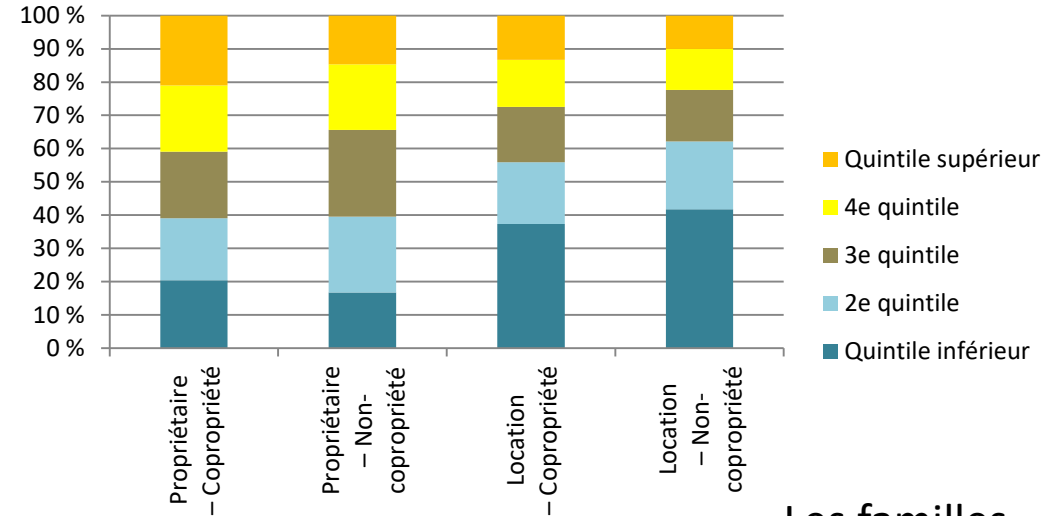


Résidents d'appartements dans des bâtiments de faible hauteur et des tours d'habitation selon le mode d'occupation, le statut du bâtiment et le quintile du revenu familial ajusté après impôt (fichier de microdonnées à grande diffusion de l'ENM de 2011)

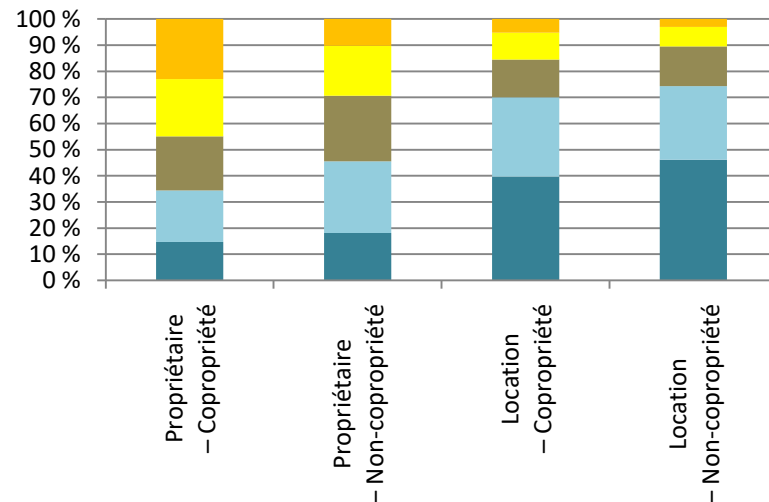
Toronto



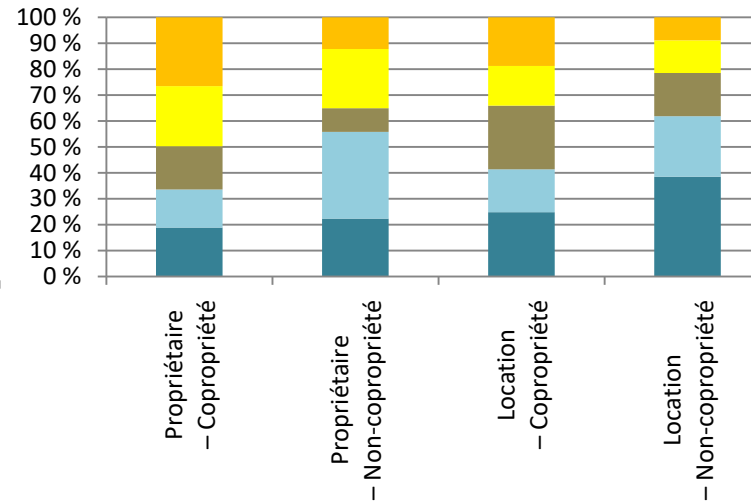
Vancouver



Montréal



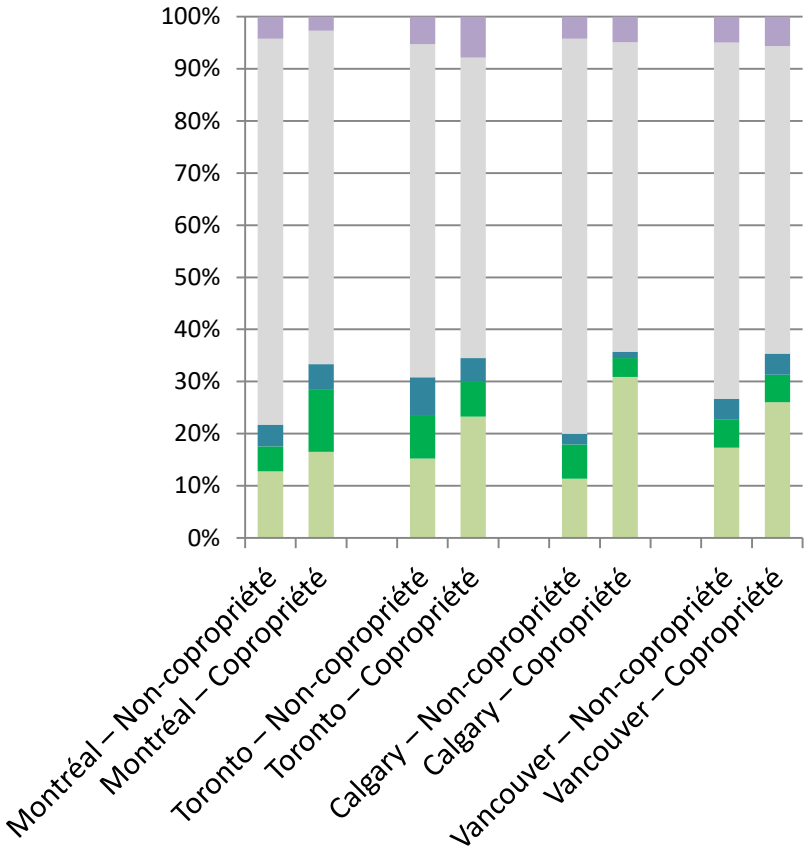
Calgary



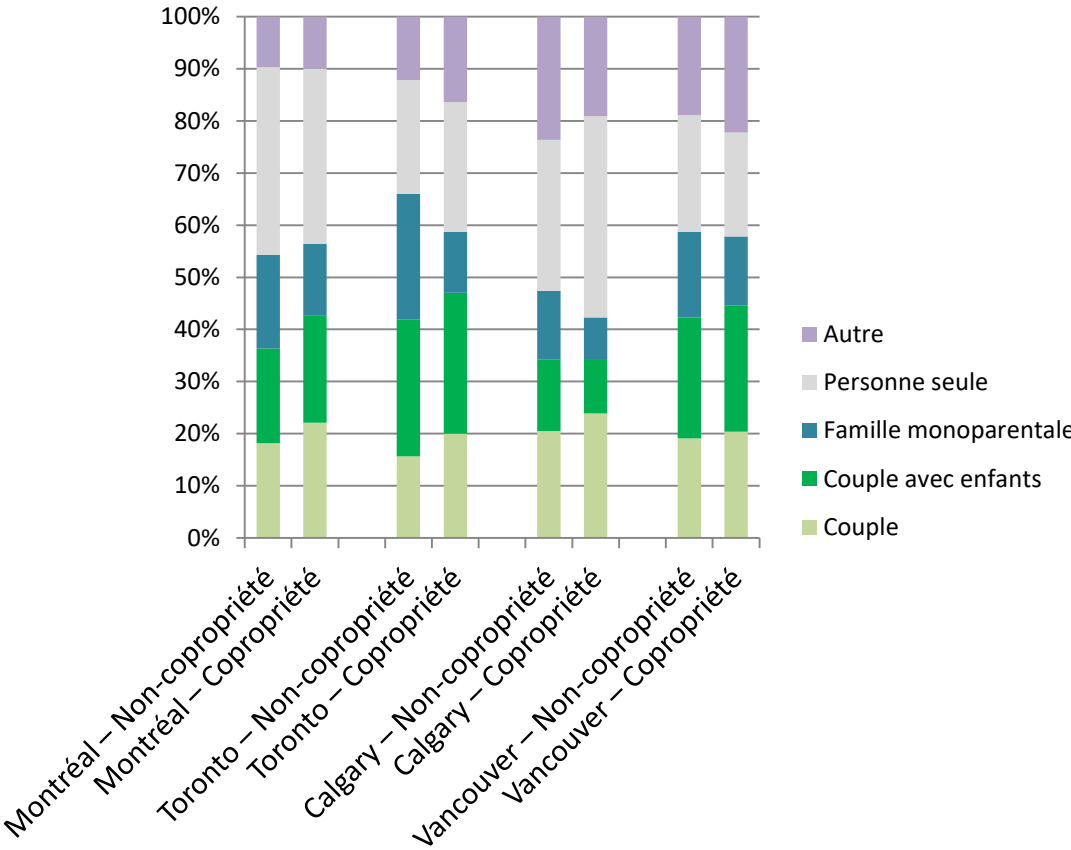
Les familles résidant dans des appartements en copropriété ont une position intermédiaire dans la répartition des revenus.

Ménages habitant des appartements dans des bâtiments de faible hauteur et des tours d'habitation selon le mode d'occupation, le statut du bâtiment et le type de ménage (fichier de microdonnées à grande diffusion de l'ENM de 2011)

Appartements loués ayant une chambre à coucher



Appartements loués ayant deux chambres à coucher



Souvent, les appartements en copropriété loués sont davantage occupés par des couples que par des familles monoparentales.

Copropriétés en location

PARC LOCATIF : Les copropriétés forment une part importante du parc locatif, mais elles sont différentes des appartements locatifs traditionnels : leur loyer et leur taux de roulement sont plus élevés, et elles accueillent des personnes plus mobiles (nouveaux arrivants) et des ménages ayant un revenu légèrement plus élevé et moins d'enfants.

INCONVÉNIENTS : Les appartements en copropriété loués semblent être des logements moins stables, afficher un loyer plus élevé et attirer moins de ménages susceptibles d'avoir des besoins impérieux en matière de logement (p. ex., ménages à faible revenu et familles monoparentales).

RECOMMANDATIONS POTENTIELLES

- 1) Redynamiser le marché des appartements locatifs traditionnels : modèles institutionnels de financement, mise en commun des risques, imposition, modèles à but non lucratif, etc.
- 2) Limiter les restrictions touchant à la location de copropriétés et établir plus fermement les droits des locataires.

Merci!

Nathanael Lauster

Jens von Bergmann

Douglas Harris

Université de la Colombie-Britannique,
faculté de sociologie homefreesociology.com

mountainmath.ca

Université de la Colombie-Britannique,
Allard School of Law

