



Rapport sur les augmentations des loyers résidentiels 2022

La Commission de réglementation et d'appels a examiné l'indice des prix à la consommation (IPC) fourni par le directeur, Économie, statistiques et relations financières fédérales pour l'Île-du-Prince-Édouard (ci-après le « directeur »). L'IPC comprenait les données pour la période de deux ans s'échelonnant de juillet 2019 à juillet 2021. Les données en question sont fournies à l'Annexe A.

Examen des dépenses

Le personnel de la Commission a consulté le directeur afin d'établir les facteurs influant sur le logement locatif type et de déterminer si les coûts afférents augmentent. On a déterminé que les coûts de l'énergie, de l'électricité, des impôts fonciers ainsi que de réparation et d'entretien constituent des facteurs de dépenses importants pour les logements locatifs.

Pendant la pandémie de COVID-19, le prix de certains produits a connu des fluctuations considérables, plus particulièrement celui du mazout de chauffage, qui est considéré comme une dépense importante pour les logements locatifs. Pendant la période de deux ans à l'étude, le prix du mazout a beaucoup diminué de juillet 2019 à juillet 2020, puis a augmenté de juillet 2020 à juillet 2021. Selon l'indice de l'énergie de l'IPC, le prix a diminué de 5,1 % au cours de la période de deux ans, et augmenté de 4,7 % au cours de la période d'un an. Cela indique que, même si le prix de l'énergie augmente, il n'est pas entièrement revenu aux niveaux pré-pandémie pendant l'examen de l'IPC par la Commission.

Le prix de l'électricité est désigné comme une dépense importante pour les logements locatifs. Il n'y a actuellement aucune demande de hausse du prix de l'électricité en 2022 devant la Commission.

Les impôts fonciers constituent une autre dépense importante pour les logements locatifs. L'IPC indique qu'ils ont connu une hausse de 1,8 % d'août 2020 à juillet 2021.

Les coûts de réparation et d'entretien représentent une dépense considérable pour les logements locatifs, surtout dans le cas des unités plus anciennes. D'après les discussions avec le directeur, le meilleur aperçu des coûts de réparation et d'entretien pour les logements locatifs serait l'indice des coûts d'entretien et de réparation par le propriétaire fourni dans l'IPC. Cette dépense a augmenté de 1,26 % par rapport à l'exercice précédent.

Examen des recettes

La Commission a examiné l'indice pour les logements locatifs de l'IPC, car il y a eu une hausse de 6,4 % du prix des logements locatifs. Cette hausse comprendrait les augmentations de loyer supérieures à celles autorisées approuvées par la Commission et les nouvelles constructions pour lesquelles il est permis d'établir le prix de location en fonction du taux du marché.

Les commissaires ont discuté afin d'établir si cette hausse indique que le prix du loyer des logements locatifs avait déjà augmenté en raison d'augmentations de loyer non autorisées, ou si elle était due aux nouvelles constructions et aux augmentations de loyer supérieures à celles autorisées approuvées. La

Commission a conclu que la hausse des nouvelles constructions au cours de l'exercice, pour lesquelles le prix des appartements est considérablement supérieur à celui des unités plus anciennes, viendrait fausser les résultats.

Par exemple, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres neuf va de 1 200 \$ à 1 600 \$; avec une moyenne estimée de 1 400 \$ pour une nouvelle construction, on obtient une augmentation du prix du loyer supérieure à la moyenne pour les appartements de deux chambres, soit 958 \$ d'environ 46 % (1 400 \$/958-1). Par conséquent, on peut raisonnablement penser que la hausse de 6,4 % rapportée dans l'IPC pour les logements locatifs est faussée par les nouvelles constructions ou les augmentations de loyer supérieures à celles autorisées approuvées.

Commentaires du public

Chaque année, le Bureau du directeur des propriétés résidentielles à louer fait de la publicité en vue d'obtenir des soumissions écrites des locataires, des locateurs et des membres du public par rapport à l'augmentation de loyer annuelle autorisée. Cette année, 46 soumissions ont été reçues de 37 locateurs et 9 locataires. Il y a eu 37 soumissions demandant une hausse de loyer de 1 % à 10 %, et 9 soumissions demandant qu'il n'y ait pas d'augmentation.

Conclusion

La Commission conclut qu'il y a eu des fluctuations considérables dans les dépenses pour les logements locatifs au cours des deux dernières années en raison de la pandémie de COVID-19. Ainsi, certaines dépenses ont diminué, tandis que d'autres ont augmenté. La Commission a examiné les indices pour les éléments de l'IPC liés aux logements locatifs pour la période terminée en juillet 2021. La Commission a examiné les fluctuations pendant l'exercice en cours, les augmentations et diminutions prévues des dépenses et les résultats de l'IPC de l'exercice précédent et déterminé qu'une hausse supplémentaire de 1 % est appropriée.

Annexe A – Indice des prix à la consommation (IPC)

Consumer Price Index (CPI)										
Prince Edward Island										
PEI										
Month	Canada All Items	PEI All Items	Food	Household operations, furnishings and equipment	Shelter	Rented Accommodation	Owned Accommodation	Water, Fuel, and Electricity	Energy	Property taxes and other special charges
Aug 2018	134.2	137.6	149.4	128.9	137.6	118.5	121.6	189.6	187.9	164.1
Sep	133.7	136.0	146.6	128.6	137.7	118.7	121.8	189.6	187.6	164.1
Oct	134.1	136.9	147.2	130.1	139.9	119.1	122.4	197.8	191.3	166.7
Nov	133.5	136.1	148.2	128.9	140.0	119.1	122.4	198.3	183.5	166.7
Dec	133.4	135.3	149.0	128.9	137.1	119.1	122.4	184.7	170.3	166.7
Jan 2019	133.6	135.0	151.3	129.0	136.5	119.5	122.7	180.1	164.0	166.7
Feb	134.5	135.9	150.2	129.9	138.3	121.5	122.7	187.0	169.1	166.7
Mar	135.4	137.0	151.0	129.6	137.9	117.8	122.9	188.5	177.9	166.7
Apr	136.0	137.8	150.4	130.3	138.6	119.8	123.1	189.2	188.0	166.7
May	136.6	138.2	150.2	130.4	139.1	118.9	123.1	193.1	192.2	166.7
June	136.3	138.0	152.8	130.2	138.4	120.9	123.7	185.4	179.3	166.7
July	137.0	139.5	155.4	130.0	139.3	122.9	123.8	187.3	184.6	166.7
Aug	136.8	138.8	155.5	130.0	137.5	118.9	123.8	182.8	177.7	166.7
Sep	136.2	138.2	154.8	130.1	138.1	117.8	124.3	185.1	178.2	166.7
Oct	136.6	138.4	153.4	129.4	141.0	122.8	126.2	188.7	179.6	174.8
Nov	136.4	139.0	156.0	130.0	141.6	124.2	126.3	189.6	180.0	174.8
Dec	136.4	138.4	154.0	129.3	142.2	125.8	126.4	190.5	180.1	174.8
Jan 2020	136.8	139.0	157.4	128.8	142.3	123.6	126.5	193.2	181.5	174.8
Feb	137.4	138.9	156.5	129.7	140.1	125.5	126.5	180.1	172.3	174.8
Mar	136.6	137.5	157.7	129.2	138.8	126.5	126.6	171.9	153.5	174.8
Apr	135.7	136.0	160.4	130.2	135.8	124.6	126.8	158.3	134.4	174.8
May	136.1	136.1	160.2	130.3	133.5	123.6	126.7	148.4	134.9	174.8
June	137.2	137.5	159.4	130.8	135.0	125.4	127.1	152.7	145.6	174.8
July	137.2	138.2	161.7	130.9	136.8	126.5	127.0	160.8	153.6	174.8
Aug	137.0	138.3	160.1	131.3	137.1	127.7	127.0	160.8	153.4	174.8
Sep	136.9	138.2	158.6	130.5	137.8	131.9	126.9	159.9	152.4	174.8
Oct	137.5	138.6	158.7	131.0	138.2	129.9	128.1	160.6	153.4	177.0
Nov	137.7	138.3	159.1	130.3	138.6	132.2	127.9	160.8	150.9	177.0
Dec	137.4	138.2	158.9	129.2	139.8	130.9	128.4	166.7	158.1	177.0
Jan 2021	138.2	139.7	160.7	130.0	140.0	129.4	128.1	170.3	165.4	177.0
Feb	138.9	140.8	161.2	130.2	141.9	128.1	129.8	176.3	173.0	177.0
Mar	139.6	142.1	163.3	128.8	144.1	130.1	129.8	185.1	184.9	177.0
Apr	140.3	143.2	161.6	130.6	146.4	132.4	131.9	187.9	187.0	177.0
May	141.0	144.2	163.8	130.1	148.2	135.9	132.5	191.0	190.9	177.0
June	141.4	144.8	162.3	130.7	150.4	134.4	135.3	194.9	194.0	177.0
July	142.3	146.6	164.6	133.1	151.6	137.3	135.2	199.3	200.9	177.0
Avg Aug 2018 to Jul 2019	134.9	136.9	150.1	129.6	138.4	119.7	122.7	189.2	181.3	166.3
Avg Aug 2019 to Jul 2020	136.6	138.0	157.3	129.9	138.6	123.8	126.2	175.2	164.3	173.5
Avg Aug 2020 to Jul 2021	139.0	141.1	161.1	130.5	142.8	131.7	130.1	176.1	172.0	176.6
1 yr Change										
19/20 over 18/19	1.3%	0.8%	4.7%	0.3%	0.1%	3.4%	2.8%	-7.4%	-9.4%	4.3%
20/21 over 19/20	1.8%	2.2%	2.4%	0.5%	3.1%	6.4%	3.1%	0.5%	4.7%	1.8%
2 yr Change										
20/21 over 18/19	3.1%	3.0%	7.3%	0.7%	3.2%	10.1%	6.0%	-6.9%	-5.1%	6.2%
July 21/July 20	3.7%	6.1%	1.8%	1.7%	10.8%	8.5%	6.5%	23.9%	30.8%	1.3%
July 21/July 19	3.9%	5.1%	5.9%	2.4%	8.8%	11.7%	9.2%	6.4%	8.8%	6.2%
YTD (Jan-Jul) 2020	136.7	137.6	159.0	130.0	137.5	125.1	126.7	166.5	153.7	174.8
YTD (Jan-Jul) 2021	140.2	143.1	162.5	130.5	146.1	132.5	131.8	186.4	185.2	177.0
	2.6%	4.0%	2.2%	0.4%	6.3%	5.9%	4.0%	12.0%	20.5%	1.3%

PEI										
Annual	Canada All Items	PEI All Items	Food	Household operations, furnishings and equipment	Shelter	Rented Accommodation	Owned Accommodation	Water, Fuel, and Electricity	Energy	Property taxes and other special charges
2014	125.2	130.1	140.8	121.8	135.2	115.5	115.9	198.4	197.9	155.2
2015	126.6	129.3	146.4	125.0	131.8	116.3	117.0	177.1	167.3	158.8
2016	128.4	130.8	150.0	128.8	131.4	116.7	119.1	169.0	157.8	162.0
2017	130.4	133.2	146.8	129.6	133.8	117.3	120.0	177.5	169.3	162.6
2018	133.4	136.3	147.6	129.7	138.2	118.5	121.5	192.9	186.3	164.8
2019	136.0	137.9	152.9	129.9	139.0	120.9	124.1	187.3	179.2	168.7
2020	137.0	137.9	159.1	130.2	137.8	127.4	127.1	164.5	153.7	175.4
% Change										
2015	1.1%	-0.6%	4.0%	2.6%	-2.5%	0.7%	0.9%	-10.7%	-15.5%	2.3%
2016	1.4%	1.2%	2.5%	3.0%	-0.3%	0.3%	1.8%	-4.6%	-5.7%	2.0%
2017	1.6%	1.8%	-2.1%	0.6%	1.8%	0.5%	0.8%	5.0%	7.3%	0.4%
2018	2.3%	2.3%	0.5%	0.1%	3.3%	1.0%	1.3%	8.7%	10.0%	1.4%
2019	1.9%	1.2%	3.6%	0.2%	0.6%	2.0%	2.1%	-2.9%	-3.8%	2.4%
2020	0.7%	0.0%	4.1%	0.2%	-0.9%	5.4%	2.4%	-12.2%	-14.2%	4.0%

