

INFORMATIONS SUR LE MARCHÉ
DE L'HABITATION

Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise de l'abordabilité du logement au Canada d'ici 2030

DATE : JUIN 2022





Rapport sur l'estimation des écarts de l'offre de logements



Cliquez sur un lien pour accéder au contenu correspondant.

5 Contexte

5 Résumé

9 Chapitre 1. Introduction

11 Chapitre 2. Contexte et concepts

11 L'abordabilité tient compte des frais de logement et du revenu

12 Le rôle des moyennes et de la répercussion des hausses de prix des habitations sur les loyers

12 Nous ciblons différents niveaux d'abordabilité par province en fonction des données historiques

14 L'offre et la demande de logements influent sur l'abordabilité

16 En quoi la demande diffère-t-elle des besoins?

16 Nous modélisons les aspects économiques des marchés de l'habitation ainsi que les données démographiques

17 Comment interprétons-nous l'augmentation de l'offre requise?

(suite)

18 Existe-t-il des moyens de répondre à la demande de logements sans construction supplémentaire?

18 Augmenter l'offre de logements prendra du temps et entraînera des problèmes de coût et de capacité

19 La pandémie pourrait modifier nos estimations

19 D'autres pays ont suivi cette approche analytique

20 D'autres facteurs pas encore modélisés influent sur l'abordabilité

21 Chapitre 3. Des millions de logements supplémentaires doivent être construits pour atteindre l'abordabilité d'ici 2030

21 Étape 1 : Faire une projection de l'économie de 2030

24 Étape 2 : Faire des projections sur le parc de logements

25 Étape 3 : Établir des cibles d'abordabilité

25 Étape 4 : Établir le niveau maximal des prix abordables

25 Étape 5 : Estimer l'offre nécessaire pour atteindre l'abordabilité d'ici 2030

25 Résultats

28 Chapitre 4. Qu'est-ce qui manque dans cette analyse?

30 Chapitre 5. Conclusions et portée du travail

31 Références

(suite)

Liste des figures

13 Figure 1 : Pourcentage des frais de logement par rapport au revenu disponible lorsque le ménage moyen achète le logement moyen (selon les prix MLS®)

15 Figure 2 : Variations du revenu disponible, du parc de logements et du nombre de ménages jusqu'en 2021 (2000 = 100)

22 Figure 3 : Projections de la population et du logement jusqu'en 2030 (2019 = 100)

23 Figure 4 : Tendances du revenu par ménage jusqu'en 2030 dans les quatre plus grandes provinces et à l'échelle du Canada (2019 = 100)

24 Figure 5 : Projections jusqu'en 2030

Liste des tableaux

19 Tableau 1 : Productivité dans la construction

26 Tableau 2 : Cibles d'abordabilité par province et prix nominaux

27 Tableau 3 : Offre nécessaire pour atteindre l'abordabilité

Contexte

La raison d'être de la SCHL consiste à rendre le logement abordable pour toute la population canadienne. Afin d'atteindre notre aspiration, soit que tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins, nous concentrerons nos initiatives visant les données, la recherche et l'analyse sur les éléments suivants, sans s'y limiter :

- les investissements nécessaires pour aider les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement;
- la demande de logements du marché, les écarts de l'offre à combler et les déséquilibres en matière d'abordabilité;
- le racisme et la discrimination en tant qu'obstacles au logement;
- les effets du changement climatique sur le logement;
- l'efficacité des politiques actuelles et futures en matière de logement;
- la collaboration avec les groupes autochtones pour comprendre leurs besoins particuliers en matière de logement.

Le présent rapport vise à déterminer le nombre de logements à ajouter pour rendre l'ensemble du système de logement abordable. Nous avons pris des mesures initiales pour estimer la quantité de logements supplémentaires nécessaires, au-delà des tendances actuelles, pour rétablir l'abordabilité du logement d'ici 2030. Ce type d'analyse examine le problème causé par l'insuffisance de l'offre, mais ne tient pas compte de tous les enjeux complexes qui ont une incidence sur l'abordabilité du logement. Une analyse plus poussée sera nécessaire pour approfondir notre compréhension de ces questions.

En tant que source fiable d'information sur le logement, la SCHL fournit des données, des résultats de recherche et des renseignements impartiaux sur le marché de l'habitation pour aider à combler les lacunes dans les connaissances et à approfondir la compréhension des enjeux complexes liés au logement, en vue d'éclairer les décisions stratégiques futures.

Résumé

L'abordabilité du logement représente un défi pour de nombreuses personnes vivant dans les grands centres urbains du Canada.

Aujourd'hui, les locataires et les nouveaux acheteurs doivent consacrer une part substantielle de leurs revenus au logement, car les frais du logement ont explosé au cours de la dernière décennie. Les centres urbains contribuent de façon considérable à la prospérité économique du Canada, et les frais élevés de logement dissuadent les travailleurs d'y déménager et risquent de causer des dommages économiques plus importants.

Une analyse antérieure de la SCHL a exploré les raisons de l'escalade des prix des logements. Nous avons constaté que la demande de logements a augmenté en raison de la hausse des revenus et de la croissance démographique ainsi que des baisses des taux d'intérêt sur une longue période.

Malheureusement, la croissance de l'offre n'a pas suivi le rythme de la demande dans certaines des grandes régions urbaines du Canada, ce qui a effrité l'abordabilité.

Le présent rapport vise à déterminer combien de logements supplémentaires seront nécessaires, au-delà des tendances actuelles, pour rétablir l'abordabilité d'ici 2030. Il n'examine pas d'autres approches pour réduire la demande.

Nous accomplissons ce travail afin que les Canadiens et les Canadiennes puissent comprendre l'ampleur du défi. Pour rétablir l'abordabilité d'ici 2030, nous avons besoin de 3,5 millions de logements de plus que les projections actuelles!

Cet écart colossal devrait nous faire comprendre, nous qui faisons partie du système de logement, qu'une tâche de grande envergure nous attend. Pour relever ce défi, nous devons travailler ensemble et changer les pratiques en vigueur.

Les gouvernements apportent du soutien en subventionnant les frais de logement pour les personnes à faible revenu. Mais afin d'atteindre l'abordabilité du logement pour tout le monde au Canada, il faut accroître l'offre sur les marchés des logements locatifs et des logements pour propriétaires-occupants. Cette offre doit aussi répondre plus rapidement à une demande accrue.

Les promoteurs doivent devenir plus productifs et utiliser pleinement leurs terrains pour construire plus de logements, tandis que les gouvernements doivent accroître la rapidité et l'efficacité des systèmes réglementaires. En travaillant ensemble, nous pouvons augmenter considérablement le nombre de logements construits.

Une multitude de rapports sur le système de logement du Canada ont été publiés au cours des dernières années. Des comités d'experts gouvernementaux ont été formés et la réponse est désormais claire : l'offre de logements est insuffisante.

Nous devons prendre des mesures draconiennes dès maintenant pour créer plus de logements, et non plus de rapports.

Notre estimation de la quantité de logements requis se fonde sur une analyse économique approfondie. Il s'agit d'un type d'analyse qui n'a jamais été effectuée auparavant au Canada. Pour résumer :

1. Nous estimons le niveau de revenu en 2030 en fonction des tendances économiques et démographiques actuelles, y compris les niveaux d'immigration prévus.
2. Nous estimons la quantité de logements requis pour que les prix des habitations respectent, en 2030, la cible d'abordabilité que nous avons établie selon notre analyse.
3. Nous comparons ce nombre de logements au nombre de logements qui devraient être construits d'ici 2030 si le statu quo est maintenu.

Nous voulons rétablir l'abordabilité aux niveaux observés pour la dernière fois au Canada en 2003-2004, lorsque l'économie était stable et que les frais de logement représentaient une part relativement faible de l'économie.

Les cibles varient d'une province à l'autre, parce que la propension à dépenser pour le logement tend à suivre la hausse du revenu dans la province.

Les deux tiers des 3,5 millions de logements manquants se trouvent en Ontario et en Colombie-Britannique. Ces deux provinces, dont les marchés du logement ne sont pas abordables, ont dû faire face à une forte baisse de l'abordabilité.

Vers 2003-2004, un ménage moyen devait consacrer près de 40 % de son revenu disponible pour acheter un logement moyen en Ontario, et près de 45 % en Colombie-Britannique. En 2021, un tel ménage devait consacrer près de 60 % de son revenu au logement. Pour rétablir les niveaux d'abordabilité dans ces provinces, il faudra réduire les frais de logement du quart jusqu'aux deux cinquièmes.

Des logements supplémentaires seraient également requis au Québec. Cette province bénéficiait d'un système de logement abordable par le passé, mais l'abordabilité y a nettement diminué au cours des dernières années.

D'autres provinces demeurent largement abordables pour un ménage ayant un revenu disponible moyen.

Comment l'offre améliorera-t-elle l'abordabilité? La création de logements supplémentaires sur le marché permettra aux ménages d'en choisir un qui répond vraiment à leurs exigences. Ainsi, des logements finiront par être vacants, ce qui favorisera l'abordabilité à long terme.

Cet effet de cascade améliore l'abordabilité au fil du temps. Grâce à une offre accrue et diversifiée dans l'ensemble du système de logement, les ménages ont l'occasion de trouver des logements qui répondent à leurs critères et qu'ils peuvent se payer. Ils n'ont ainsi pas à dépasser leur budget pour tenter de trouver un endroit où vivre dans un contexte d'offre limitée.

Si l'offre de logements augmente pour répondre à la demande provenant des ménages canadiens de la classe moyenne, les prix des logements se rapprocheront de leurs coûts de construction au fil du temps plutôt que d'être déterminés par le coût des terrains.

Lorsque les gouvernements s'engageront à accroître l'offre de logements dans l'ensemble du continuum et passeront à l'action, la population canadienne percevra différemment les gains découlant de la hausse de la valeur des logements, de sorte que la croissance de la demande ralentira. Faudra-t-il construire tous ces logements? Peut-être pas. Il est possible d'envisager d'autres innovations.

Voici un exemple. Il se peut que le taux de familles intergénérationnelles vivant ensemble augmente compte tenu du vieillissement de la population. Il est aussi possible que la cohabitation (où des ménages distincts vivent ensemble) se développe.

Des immeubles résidentiels existants pourraient aussi être réaménagés en plusieurs logements. De plus, il existe de vastes possibilités de réaménagement des bâtiments industriels, y compris des centres commerciaux. Toutefois, une incertitude plane quant à l'ampleur de ces changements.

Notre approche diffère de l'approche actuelle couramment utilisée pour prévoir l'offre nécessaire, qui estime la quantité de logements requis en la faisant correspondre seulement à la croissance du nombre de ménages.

Cette approche ne tient pas compte des facteurs économiques, en particulier de l'évolution du revenu. En se fiant uniquement aux données démographiques, on sous-estime la demande de logements et on perpétuera les problèmes d'inabordabilité actuels. L'augmentation de l'offre de logements, au-delà de la croissance prévue du nombre de ménages, permettra de mieux jumeler les ménages avec les logements qu'ils veulent.

L'estimation de l'offre supplémentaire requise au moyen de notre approche pourrait aussi être plus volatile que selon l'approche couramment utilisée. En effet, si l'économie connaissait un ralentissement prolongé ou que la croissance économique ne correspondait pas à nos prévisions, moins de logements seraient nécessaires.

Il existe des obstacles importants à l'atteinte de cette offre. À l'heure actuelle, la pénurie de main-d'œuvre qualifiée et les défis liés à la chaîne d'approvisionnement font augmenter les coûts de construction, ce qui signifie que la construction pourrait prendre plus de temps.

L'augmentation spectaculaire et soudaine de l'offre de logements exercera une pression sur les coûts de construction, de sorte qu'il faut en tenir compte dès maintenant dans notre

planification. Le secteur de la construction doit aussi devenir plus productif, car la croissance de sa productivité a été faible par rapport au reste de l'économie.

Ces défis propres à la construction s'ajoutent aux difficultés de longue date liées au fardeau réglementaire pour faire progresser la construction de logements. Dans certaines régions du Canada, il peut s'écouler de nombreuses années avant que la construction de logements soit approuvée. Sans moyen de réduire la demande de logements provenant de la population canadienne, l'offre accrue de logements représente la seule façon d'atteindre la cible d'abordabilité.

Notre approche pour comprendre l'abordabilité met l'accent sur les frais de logement pour le ménage moyen. Le terme « abordabilité » est souvent confondu avec le concept de « logement abordable », qui est souvent défini comme étant un logement subventionné par les gouvernements pour les ménages à faible revenu.

Nous ne ventilons pas nos résultats pour examiner le logement subventionné par les gouvernements dans ce rapport, car nous nous concentrons sur l'abordabilité pour tout le monde au Canada. Ce n'est qu'un des nombreux rapports que nous publierons au cours des prochaines années en vue de mieux comprendre les problèmes d'abordabilité du logement au Canada et de combler les lacunes dans nos connaissances. Lorsque nous parlons d'abordabilité, nous faisons référence à la baisse des frais de logement pour tout le monde au Canada.

Dans le présent rapport, nous regroupons tous les types de logements, c'est-à-dire que nous supposons que les hausses des prix des habitations se traduisent par des hausses des loyers. La réalité est beaucoup plus complexe. Nous devons séparer le système de logement locatif de l'accession à la propriété, car l'augmentation de l'offre de logements locatifs jouera un rôle essentiel dans l'atteinte de la cible d'abordabilité à long terme.

Nous présentons les résultats provinciaux et nationaux, mais nous savons que les défis en matière de logement sont plutôt circonscrits à l'échelle locale, à l'instar des solutions stratégiques qui doivent être mises en œuvre. De plus, les problèmes d'abordabilité exercent des pressions plus fortes sur les ménages à faible revenu, et notre approche (qui consiste à examiner les moyennes) ne tient pas encore compte de ce fait.

Les changements dans la répartition du revenu influencent l'abordabilité, et nous devons analyser cet aspect de plus près. Nous avons l'intention d'approfondir la question et de fournir davantage de résultats sur l'abordabilité selon le niveau de revenu et à l'échelle de nos grands centres urbains.

Il existe d'autres défis de taille en matière de logement au Canada.

Les changements climatiques entraîneront une hausse du niveau de la mer ou des risques continus d'incendie et d'inondation qui pourraient rendre certains logements inhabitables. Les plans visant à accroître l'offre de logements devront tenir compte des changements climatiques, ce que nous ne faisons pas dans le présent rapport.

Étant donné la quantité restreinte de données, nous ne fournissons pas de prévision sur l'écart à combler dans les territoires et dans les communautés des Premières Nations, des Inuits et des Métis. Nous reconnaissons pleinement que cette population éprouve des problèmes d'abordabilité et fait face à d'autres défis. La SCHL est déterminée à collaborer avec ces communautés pour mener d'autres recherches afin de comprendre leurs besoins.

Tout au long de 2022 et de 2023, nous publierons une série de rapports dans lesquels nous chercherons à approfondir notre compréhension des défis liés à l'offre de logements

au Canada, afin de mieux éclairer les politiques et la prise de décisions. Nous traiterons notamment des tendances démographiques, des problèmes de productivité dans le secteur de la construction et de l'ampleur des droits exigés par les gouvernements.

Nous avons récemment publié un nouveau *Rapport sur l'offre de logements*, qui fournit des renseignements sur l'offre de logements neufs dans les principales villes et les grands centres urbains du Canada (SCHL, 2022).

De plus, nous publions des rapports techniques complémentaires sur nos projections démographiques et notre modélisation économique par souci de transparence. Nous continuerons d'essayer d'améliorer notre approche afin de fournir plus de renseignements sur le défi crucial que représente l'atteinte de l'abordabilité du logement pour la population du Canada.

En vue de mieux comprendre le problème d'abordabilité du logement au Canada, nous sollicitons toute rétroaction pour nous aider à améliorer nos résultats. Nous recevrons avec plaisir toute suggestion d'amélioration!

Nous avons formulé de nombreuses hypothèses et nous devons vérifier leur robustesse. Nos techniques étaient les meilleures que nous ayons pu trouver, mais nous pouvons les perfectionner.

 [Retour à la Table des matières](#)

1. Introduction

PRINCIPAUX POINTS

- L'abordabilité du logement est devenue un problème généralisé au cours de la dernière décennie. Pour rétablir l'abordabilité, il faut accroître l'offre de logements à grande échelle. Les approches de planification traditionnelles pour évaluer l'offre nécessaire à long terme ne tiennent pas compte de l'abordabilité.
- À long terme, la demande de logements augmente à mesure que le nombre de ménages et le revenu moyen augmentent. L'estimation de la quantité de logements requis doit prendre en compte ces deux facteurs. C'est le cas de notre approche, mais beaucoup plus d'analyses s'imposent pour comprendre les effets locaux et les répercussions sur les ménages.
- Il sera difficile d'augmenter l'offre. Il ne faut surtout pas oublier que l'augmentation de l'offre prend du temps, car tant la durée de construction que les délais pour obtenir l'approbation gouvernementale sont longs. Ainsi, nous devons agir dès aujourd'hui pour atteindre l'abordabilité d'ici 2030.

L'abordabilité du logement est devenue une préoccupation centrale des ménages dans de nombreuses régions du Canada, en particulier dans certaines de nos grandes villes.

Les frais de logement représentent souvent l'élément le plus important du budget d'une famille. Étant donné le prix élevé des logements, comment les familles peuvent-elles se payer un nouveau logement tout en maintenant leur niveau de vie, en consacrant leur argent à ce qu'elles aiment et en épargnant en vue de leur retraite? Les enfants pourront-ils, une fois à l'âge adulte, se payer un logement dans la ville où ils ont grandi?

Et qu'en est-il des personnes dans le reste du Canada qui cherchent de nouvelles occasions dans ces villes? Seront-elles en mesure de mettre à profit l'étendue de leurs compétences ou seront-elles privées d'occasions parce que les frais de logement les empêchent de déménager?

Compte tenu de la hausse du revenu et du nombre de ménages au Canada, l'augmentation de la demande de logements est inévitable. Cette tendance se poursuivra d'ailleurs au cours de la prochaine décennie. Malheureusement, l'offre de logements n'a pas suivi le rythme de cette demande, ce qui a entraîné une escalade des prix au fil des ans.

Les frais de logement ont toujours été une préoccupation pour la population canadienne défavorisée, et de nombreux programmes gouvernementaux ont été mis en place pour répondre aux besoins de ce groupe. Aujourd'hui, de plus en plus de Canadiens et Canadiennes, quel que soit leur revenu, ont de la difficulté à assumer les frais de logement. Les dettes accumulées pour payer ces prix élevés menacent aussi la stabilité financière.

L'aspiration de la SCHL est de faire en sorte que, d'ici 2030, tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins. Comprendre et relever le défi de l'abordabilité du logement au Canada est au cœur des priorités de la SCHL.

En 2018, la SCHL a publié un rapport, intitulé *Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada* (SCHL, 2018), qui explique que la faible réactivité de l'offre aux prix élevés a entraîné une hausse des prix et des problèmes d'abordabilité dans certains grands centres urbains du Canada. Dans le présent rapport, nous creusons plus loin et nous cherchons à savoir dans quelle mesure il faut accroître l'offre pour rétablir l'abordabilité.

Il va sans dire que les choses doivent changer. De plus en plus de gens sont d'avis que le problème se trouve du côté de l'offre. On a tenté à maintes reprises d'expliquer la hausse du prix des logements en se concentrant sur la demande. Des mesures stratégiques ont été prises pour s'attaquer à ces explications potentielles axées sur la demande, mais elles ont eu peu d'incidence à long terme sur les prix des logements et l'abordabilité.

Il est temps d'agir. Il est temps d'accroître l'offre de logements au Canada.

Nous espérons que l'estimation de la quantité de logements requis que nous publions aura l'effet d'un appel à l'action, car le défi est de taille. L'insuffisance de l'offre s'accroît, et les plans actuels seront loin de pouvoir combler cet écart.

Au cœur de notre approche se trouve la modélisation explicite de la quantité de logements nécessaires pour atteindre l'abordabilité. Lorsque nous nous penchons sur l'abordabilité dans une province donnée, nous examinons les frais de logement par rapport au revenu pour tout le monde. Étant donné la confusion entourant la terminologie, il convient de préciser que notre travail ne tient pas compte de ce qui doit arriver au « logement abordable », que de nombreuses personnes interprètent comme étant le logement qui reçoit une quelconque forme de subvention gouvernementale.

Selon notre scénario de base, nous estimons que 3,5 millions de logements supplémentaires sont nécessaires d'ici 2030.

Cette estimation tient compte à la fois de la hausse future de la demande et de la situation actuelle d'inabordabilité. Notre approche détermine les rapports d'abordabilité propres à chaque province. Plus des deux tiers de l'offre accrue dont le Canada a besoin se trouvent en Ontario et en Colombie-Britannique, où l'abordabilité représente un défi de longue date.

Le cinquième de l'offre requise se trouve au Québec, une province qui était autrefois très abordable, mais où les prix ont récemment augmenté rapidement.

Dans d'autres provinces, l'insuffisance de l'offre est moins prononcée. Il devrait d'ailleurs être plutôt facile d'y répondre à la demande, car les systèmes d'offre de logements ont réagi pour s'adapter à la hausse des prix des habitations dans le passé.

Il manque beaucoup de logements. Pour réussir à ajouter le nombre de logements requis et à atteindre l'abordabilité au Canada, les ordres de gouvernement et le secteur privé devront agir de façon concertée.

Le présent rapport décrit les progrès que nous avons réalisés pour estimer l'offre requise. Nous avons dû générer de nouvelles données, comme des estimations annuelles du parc de logements. Nous avons fait appel à des techniques statistiques qui n'avaient jamais été utilisées auparavant au Canada.

L'analyse est une « validation de principe » qui démontre ce qui peut être fait. Nous publions ce rapport pour présenter notre approche avec transparence et pour obtenir de l'aide afin de l'améliorer. Nous commencerons à consulter les parties intéressées dès que ce rapport sera publié, mais nous espérons qu'il provoquera un élan supplémentaire qui conduira à l'action.

Parallèlement, et pour souligner l'importance que la SCHL accorde à l'offre de logements, nous avons lancé un nouveau rapport semestriel sur l'état de l'offre de logements (SCHL, 2022). Nous publierons plus d'information sur nos projections démographiques ainsi que d'autres recherches au cours de la prochaine année.

Malgré les progrès que nous avons réalisés, une analyse plus approfondie est indispensable, en particulier pour évaluer les répercussions selon le niveau de revenu et dans les centres urbains.

Comme nous l'indiquons dans le Chapitre 4, plusieurs questions importantes n'ont pas encore été examinées :

- De combien de logements avons-nous besoin dans les régions urbaines du Canada (régions métropolitaines de recensement)?
- De combien de logements avons-nous besoin pour les ménages selon leurs revenus?
- Dans quelle mesure devons-nous tenir compte des changements climatiques? Et ainsi de suite.

Il s'agit de questions cruciales et nous voulons travailler avec nos partenaires pour améliorer notre approche afin de pouvoir y répondre. Cette tâche est complexe.

Dans ce rapport, nous discutons de l'état de l'abordabilité au Canada et dans les quatre plus grandes provinces (l'Ontario, le Québec, la Colombie-Britannique et l'Alberta) afin de faciliter la lecture des graphiques. Par rapport à l'Alberta, les problèmes d'abordabilité sont beaucoup plus graves en Ontario et en Colombie-Britannique, et ils prennent de plus en plus d'ampleur au Québec.

Dans le Chapitre 2, nous présentons notre interprétation des concepts clés et expliquons notre approche. Le Chapitre 3 propose quant à lui une analyse détaillée de nos résultats.

Une liste des facteurs à approfondir pour obtenir un ensemble plus complet de résultats se trouve au Chapitre 4. Enfin, le Chapitre 5 présente nos conclusions.

 [Retour à la Table des matières](#)

2. Contexte et concepts

PRINCIPAUX POINTS

- L'abordabilité représente la part du revenu consacrée au logement.
- Les tendances économiques de l'offre et de la demande de logements revêtent donc une importance cruciale pour comprendre l'abordabilité. Afin de prévoir l'offre de logements nécessaire dans le but d'atteindre l'abordabilité, nous devons tenir compte de tous les facteurs qui stimulent la demande de logements.
- Si le ménage moyen achetait le logement moyen en vente en 2021, il consacrerait 60 % de son revenu disponible aux frais de logement en Ontario et en Colombie-Britannique.

Dans ce chapitre, nous examinons ce que nous entendons par abordabilité et les raisons pour lesquelles nous devons comprendre les facteurs économiques de l'offre et de la demande pour cibler l'abordabilité.

Pour comprendre la quantité de logements nécessaires, il est essentiel d'estimer ce que sera la demande de logements en 2030. Nous décrivons notre approche à cet égard dans le présent chapitre, puis nous nous pencherons sur les chiffres au Chapitre 3.

Comme l'approbation et la construction de logements prennent de nombreuses années, il faut absolument connaître le nombre de logements requis à long terme pour atteindre l'abordabilité. Si la cible de logements à construire est constamment trop faible, la pénurie persistera et les logements seront continuellement moins abordables.

L'abordabilité tient compte des frais de logement et du revenu

La définition de l'abordabilité est indispensable pour comprendre le défi à relever (et notre approche), car elle établit la cible de logements à construire. Nous devons définir très clairement notre concept d'abordabilité et les cibles connexes.

Premièrement, nous examinons l'abordabilité sous un angle macroéconomique.

Nous visons à réduire les frais de logement par rapport au revenu dans l'ensemble de l'économie. Dans le présent rapport, nous nous intéressons à l'abordabilité dans chaque province.

Deuxièmement, par abordabilité, nous entendons le rapport entre les frais de logement moyens et le revenu moyen dans une région géographique, soit une province dans notre cas. Nous définissons ces termes comme suit :

- **Frais de logement** : Un éventail de coûts (et d'avantages) liés au logement, y compris les paiements hypothécaires, les impôts fonciers, l'assurance, l'entretien et ainsi de suite. Étant donné que nous nous penchons sur les moyennes dans une province, les frais de logement reflètent le prix d'achat de l'habitation moyenne à vendre. Nous élargirons cette définition au secteur locatif lorsque nous regarderons l'offre de logements selon le niveau de revenu au cours de la prochaine phase de cette analyse.
- **Revenu** : Le revenu disponible (après impôt), qui correspond au montant disponible pour couvrir les frais de logement. Dans notre contexte, il est pertinent d'examiner la proportion du revenu après impôt puisque le fardeau fiscal diffère d'une province à l'autre et nous présentons les résultats à l'échelle provinciale.

Nous devons également préciser clairement ce que le terme « abordabilité » ne signifie pas pour nous. Plus particulièrement, le terme « logement abordable » a fini par être associé au logement social ou au logement pour les personnes à faible revenu qui est subventionné par les gouvernements. Ce n'est pas cette signification que nous voulons donner au mot « abordabilité » dans ce rapport.

Le logement social représente un moyen important d'atteindre l'abordabilité en réduisant les frais de logement moyens dans l'ensemble de la population, mais il n'est pas pris en compte séparément ici.

Comme nous le mentionnons au Chapitre 4, une analyse plus approfondie selon le niveau de revenu permettrait de mieux comprendre le nombre de logements sociaux requis. Le but de notre travail en cours consiste à examiner les facteurs qui influent sur l'abordabilité pour le ménage moyen au Canada plutôt que pour les ménages à faible revenu.

Le rôle des moyennes et de la répercussion des hausses de prix des habitations sur les loyers

Dans le présent rapport, nous concentrons nos résultats sur les moyennes dans chaque province. Nous regardons le montant que le ménage moyen paierait pour un logement moyen sur le marché.

En pratique, surtout dans certains marchés où les prix sont élevés, le ménage moyen ne sera pas en mesure de payer le logement moyen en vente aujourd'hui. Ce concept théorique ne représente pas les frais de logement réels que doit assumer le ménage avec un revenu moyen aujourd'hui.

En examinant le marché de l'habitation de cette façon, nous traitons en fait l'ensemble du système de logement comme un seul marché. Implicitement, nous supposons que les hausses des prix des habitations se répercuteront sur le système locatif au fil du temps.

À ce stade, nous ne pouvons pas non plus tenir compte des différences de qualité entre les logements. Au cours des quelque 10 dernières années, la hausse des prix a été plus prononcée pour les logements les plus chers, comme les maisons individuelles.

Le revenu des ménages a augmenté, et ceux-ci cherchent un logement plus grand et mieux situé. Compte tenu de cette tendance, il n'est peut-être pas avisé de miser uniquement sur l'augmentation du nombre de logements à faible coût pour régler les problèmes d'abordabilité du ménage moyen au Canada.

Il est important d'augmenter l'offre de logements abordables pour les ménages à faible revenu, mais il faut aussi accroître l'offre pour répondre à la demande des ménages à revenu moyen. Sinon, ces derniers continueront de se livrer à des surenchères pour les logements dont l'offre est limitée et l'abordabilité continuera de s'effriter.

Nous ciblons différents niveaux d'abordabilité par province en fonction des données historiques

Il n'y a pas d'approche fondée sur la recherche pour cibler un niveau particulier d'abordabilité. On a couramment utilisé un rapport de 30 % entre les frais de logement et le revenu avant impôt, mais aucune preuve ne justifie ce choix et son application à l'économie globale. Cette convention semble plutôt s'appuyer sur des débats politiques des années 1970 aux États-Unis¹.

Dans notre contexte, nous n'avons pas non plus de lignes directrices sur la part appropriée des frais de logement par rapport au revenu après impôt qui serait requise pour atteindre l'abordabilité.

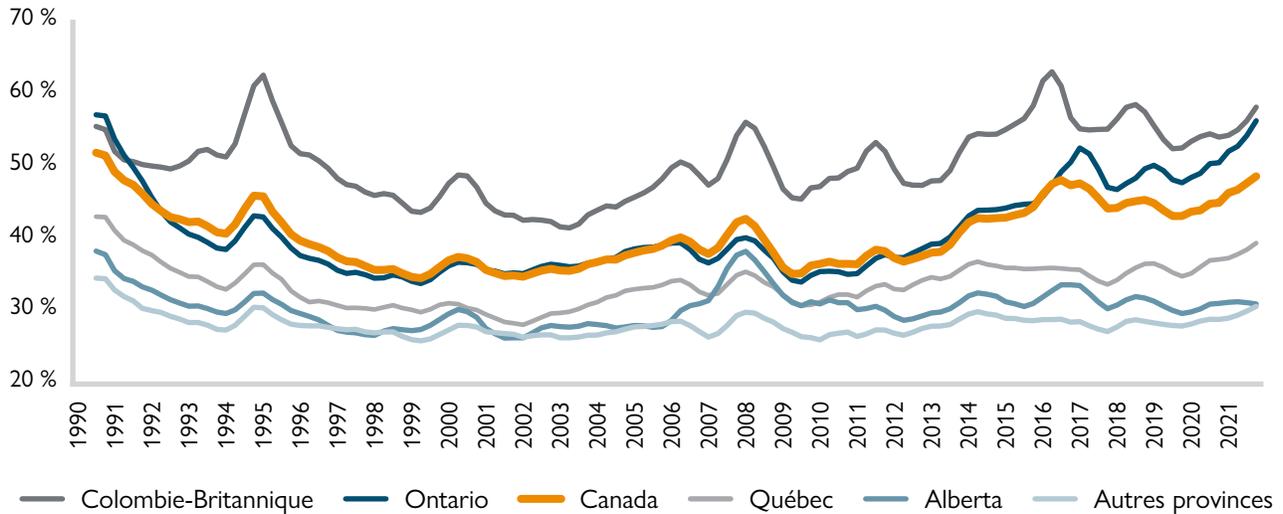
La Figure 1 montre le rapport entre les frais de logements moyens associés au prix du logement moyen en tant que pourcentage du revenu moyen après impôt. Ce calcul se fonde sur les données de chacune des provinces, qui servent ensuite à établir une moyenne pour le Canada.

Il s'agit d'un concept théorique qui montre ce qu'un ménage gagnant un revenu moyen paierait en frais de logement s'il achetait une habitation moyenne. Ce calcul est fondé sur plusieurs hypothèses, comme le fait que l'acheteur paie la mise de fonds minimale, qui s'élève actuellement à 5 %².

¹ Comme l'ont mentionné Herbert et coll. (2018), les conventions des années 1970 semblent être à l'origine de ce rapport de 30 % entre les frais de logement et le revenu brut.

² Cette approche suit l'approche générale d'Andrle et Plašil (2019).

Figure 1 : Pourcentage des frais de logement par rapport au revenu disponible lorsque le ménage moyen achète le logement moyen (selon les prix MLS®)



Source : Calculs de la SCHL fondés sur les données de MLS® et de Statistique Canada

Les expériences diffèrent d'une province à l'autre. La Colombie-Britannique a toujours été aux prises avec un problème d'abordabilité. En effet, depuis 1990, notre mesure de l'abordabilité n'y a jamais été inférieure à 40 % du revenu disponible. Cela dit, le problème d'abordabilité en Colombie-Britannique a continué de s'aggraver au cours des deux dernières décennies.

Les logements en Ontario étaient relativement abordables jusqu'en 2010. Depuis, l'abordabilité s'y est détériorée et correspond maintenant à celle de la Colombie-Britannique. Comme l'Ontario représente la plus grande province du Canada, cette tendance a également fait baisser l'abordabilité au pays.

L'inabordabilité du logement n'avait jamais été un problème au Québec, mais les choses ont changé en raison de la hausse des prix des habitations depuis le début de la pandémie.

En revanche, l'Alberta et les provinces qui ne sont pas montrées dans la figure ont été abordables pendant la période représentée. La tendance observée dans ces provinces découle notamment d'une croissance économique à long terme plus faible qu'ailleurs au pays. Il est aussi plus facile de construire des logements dans ces provinces qu'en Colombie-Britannique et en Ontario (SCHL, 2018).

Ces différentes expériences entre les provinces laissent entendre qu'il ne serait peut-être pas pertinent d'imposer une seule cible d'abordabilité à l'échelle du Canada.

Nous visons une réduction du pourcentage des frais de logement par rapport au revenu afin d'atteindre l'abordabilité pour tout le monde au Canada. Selon la Figure 1, la période récente au cours de laquelle les frais de logement (exprimés en proportion du revenu moyen) étaient relativement bas se situe autour des années 2003 et 2004. C'était aussi une période de stabilité économique, sans boom économique ni récession.

Une option consiste à utiliser comme cible les niveaux d'abordabilité de cette période, qui différaient nettement d'une province à l'autre. Par conséquent, pour les résultats du premier scénario (dans le Chapitre suivant), nous visons des rapports d'abordabilité d'environ 30 % pour la plupart des provinces, mais de 37 % en Ontario et de 44 % en Colombie-Britannique.

L'autre option, selon notre deuxième scénario, consiste à appliquer un rapport de 40 % entre les frais de logement et le revenu disponible à toutes les provinces du Canada. Cette cible correspond approximativement à un rapport de 30 % entre les frais de logement et le revenu avant impôt (brut).

Nous reconnaissons la subjectivité de ces cibles, mais nous devons établir des cibles logiques. En général, nos résultats statistiques montrent que les frais de logement sont plus élevés dans les provinces où le revenu moyen est plus élevé, mais les frais de logement peuvent quand même être réduits grâce à des mesures visant à accroître l'offre.

L'offre et la demande de logements influent sur l'abordabilité

L'abordabilité est liée au rapport entre les frais de logement et le revenu. Elle est largement dictée par les prix des habitations, qui eux sont déterminés dans le marché où l'offre est égale à la demande.

L'offre de logements provient du parc de logements existants offerts sur le marché de la revente, du flux de logements neufs en construction et des logements locatifs anciens et neufs. À long terme, la demande de logements augmentera si le nombre de ménages et leur revenu augmentent et si les taux d'intérêt baissent. Sans une hausse de l'offre de logements correspondant à cette hausse de la demande, les prix des logements grimperont et l'abordabilité se détériorera³. Pour comprendre les pressions sur l'abordabilité, il faut saisir les tendances de la demande et de l'offre de logements.

La Figure 2 montre les tendances du nombre de ménages, du revenu disponible et du parc de logements.

Le nombre de ménages et le parc de logements se suivent de près, car un ménage est défini en gros comme les personnes vivant dans un logement. Les graphiques montrent que la croissance du revenu disponible est beaucoup plus forte que celle du nombre de ménages. Cette croissance exercera des

pressions à la hausse sur les prix des habitations si elle n'est pas prise en compte lors de la planification du nombre de logements à construire.

Notre analyse indique que l'abordabilité représente un défi inhérent aux économies modernes. Selon nos résultats statistiques, la demande de logements diminue seulement légèrement lorsque les prix des habitations augmentent, et ce, partout au Canada.

En revanche, lorsque les revenus augmentent, la demande de logements affiche une forte croissance. L'effet combiné de ces deux tendances (l'accroissement de la demande découlant de l'augmentation des revenus et la baisse négligeable de la demande à mesure que les prix augmentent) fera de l'abordabilité un défi inhérent dans une économie en croissance. À moins que l'offre de logements augmente.

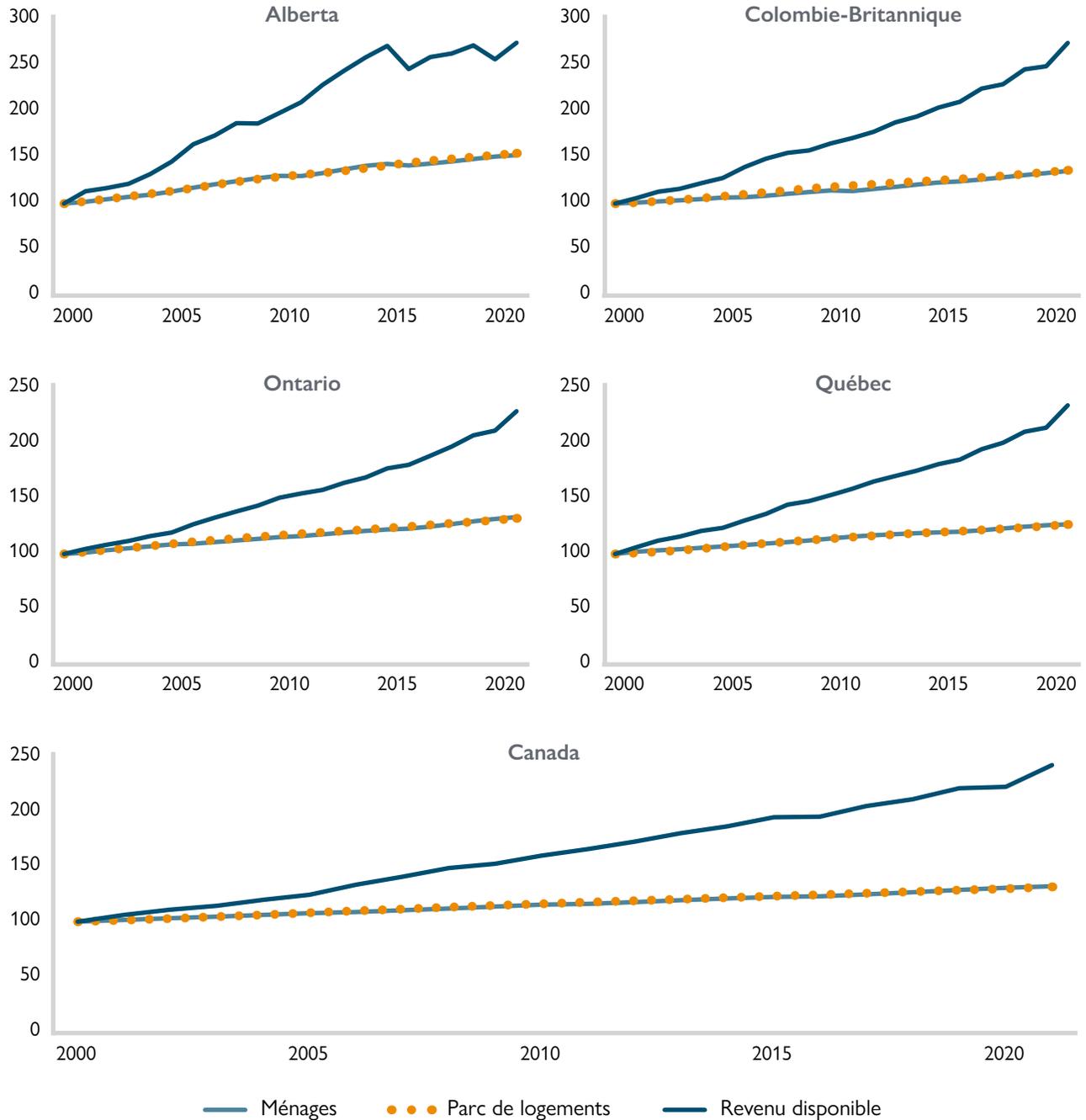
Cette situation n'est pas unique au Canada. Elle explique aussi pourquoi les frais de logement représentent généralement une plus grande part du revenu dans les provinces canadiennes où les revenus sont plus élevés. Cet effet peut être contrebalancé par une offre accrue de logements, comme c'est le cas en Alberta.

La demande de logements augmente également lorsque les ménages s'attendent à ce que les prix des logements grimpent. Cet effet a été intégré à notre approche. De telles attentes deviennent enracinées étant donné les nombreuses années de hausse persistante des prix des habitations dans le contexte d'une croissance insuffisante de l'offre.

Toutefois, grâce à des mesures concrètes et crédibles pour accroître l'offre de logements, ces attentes diminueraient, si bien que la croissance de la demande de logements ralentirait. Des engagements fermes à accroître de façon ambitieuse l'offre de logements et des rapports réguliers et transparents sur le nombre de logements en cours d'approbation, de planification et de mise en chantier pourraient venir renforcer cette crédibilité.

³ Pour des données internationales sur ces tendances, voir, par exemple, Geng (2018).

Figure 2 : Variations du revenu disponible, du parc de logements et du nombre de ménages jusqu'en 2021 (2000 = 100)



Source : Statistique Canada, Conference Board du Canada et SCHL; calculs de la SCHL

En quoi la demande diffère-t-elle des besoins?

Nous soulignons l'importance d'examiner la demande de logements en fonction de facteurs économiques, mais cette façon de procéder s'éloigne des approches traditionnelles adoptées par les organismes de planification. Ces derniers se fient plutôt à des projections du nombre de ménages, une approche souvent appelée l'estimation des « besoins » en matière de logement. Selon cette approche, un ménage additionnel aura besoin d'un logement additionnel.

Cette approche est inadaptée pour les raisons suivantes :

1. L'analyse statistique a montré que la hausse des prix des logements reflète une demande économique supérieure à l'offre (p. ex., SCHL [2018]). L'expérience montre donc que les pratiques antérieures de planification de la croissance de la demande se sont révélées inadéquates.
2. Se fier à des projections démographiques pour répondre à l'offre ne tiendra pas compte explicitement de l'abordabilité. La construction d'un logement supplémentaire pour un ménage supplémentaire en période d'inabordabilité généralisée signifie qu'il n'y aura pas suffisamment de logements construits.
3. Les projections du nombre de ménages s'appuient habituellement sur les tendances antérieures de la croissance du nombre de ménages dans une ville donnée. Cependant, ces tendances passées reflètent également les frais de logement dans ces villes. En effet, dans les villes où les frais de logement sont élevés, la croissance du nombre de ménages n'a pas été aussi prononcée qu'elle aurait pu l'être si les logements y avaient été abordables.

La pénurie systématique et historique de logements se perpétuera.

Les frais de logement élevés ont découragé bon nombre de ménages de déménager dans ces villes ou dissuadé les jeunes adultes de quitter la maison de leurs parents. Tous ces facteurs ont freiné la croissance du nombre de ménages.

Si nous examinons uniquement les tendances passées pour effectuer des projections, nous sous-estimons le nombre de ménages qu'il y aurait eu dans ces villes si les logements y avaient été abordables⁴.

4. Négliger de considérer le fait que les ménages auront tendance à déménager dans des logements de meilleure qualité à mesure que leur revenu augmentera entraînera des problèmes d'abordabilité dans un marché⁵. Notre approche actuelle permet de s'assurer que l'abordabilité est atteinte de manière générale dans un marché.

Nous modélisons les aspects économiques des marchés de l'habitation ainsi que les données démographiques

Il n'est pas facile d'estimer la quantité de logements à construire. En résumé, notre approche consiste d'abord à comprendre à quoi ressembleront l'économie et la composition démographique en 2030. Nous pourrions ensuite interpréter cette information dans le contexte de la demande de logements.

Nous devons estimer le nombre de logements requis pour répondre à la demande en 2030, c'est-à-dire le niveau d'offre qui entraînera des prix des habitations abordables. Cette tâche n'a jamais été accomplie au Canada. Nous comparons l'offre de logements requis à la quantité de logements qui, selon nous, seront créés.

Afin de décomposer cette vue d'ensemble, nous commençons par prévoir le nombre de ménages en 2030. Pour ce faire, nous avons utilisé des projections démographiques de *Statistique Canada* et les avons converties pour arriver au nombre de ménages auquel nous nous attendons en 2030. Il est important d'estimer le nombre de ménages, car la demande de logements dépend du nombre de ménages plutôt que de la population. Ces projections comprennent des hypothèses sur l'ampleur de l'immigration et l'évolution de la population avec le vieillissement démographique.

Si le nombre d'immigrants permanents augmente au-delà des tendances prévues, plus de logements devront être construits pour les accueillir. L'arrivée des logements sur le marché au bon moment, que ce soit pour l'achat ou la location, représenterait alors un défi. En effet, il est possible d'augmenter rapidement le nombre d'immigrants, mais il faut des années pour approuver et construire des logements.

⁴ Moffatt (2021) a élaboré une approche pour tenter de tenir compte de ce facteur. Il a conclu qu'un million de logements supplémentaires seraient nécessaires en Ontario au cours de la décennie suivant 2021, au-delà des projections traditionnelles du nombre de ménages.

⁵ En termes techniques, l'élasticité-revenu de la demande des services de logement est positive. Dans les ouvrages de microéconométrie, l'élasticité estimée de la demande de logements est supérieure à zéro, mais inférieure à 1. Le coût du logement augmenterait mais à un rythme moindre que le revenu. Pour en savoir plus, voir, par exemple, Brueckner (2011) et Meen et Whitehead (2020). Les études pancanadiennes tendent à montrer que l'élasticité-revenu est plus élevée, comme dans Cavalleri et coll. (2019).

La demande réelle de logements changera en fonction des variables économiques, en particulier du revenu disponible des ménages et des taux d'intérêt⁶. Par conséquent, l'étape suivante consiste à établir des projections du revenu disponible et des taux d'intérêt pour 2030. La combinaison de ces projections avec l'estimation du nombre de ménages nous indique quelle sera la demande réelle de logements en 2030. En utilisant des données agrégées à l'échelle des provinces, nous tenons compte de l'ensemble du système de logement.

Nous devons ensuite nous assurer que suffisamment de logements sont produits pour répondre à la demande et que ces logements sont abordables. À ce stade-ci, nous posons cette question : étant donné le revenu disponible auquel nous nous attendons en 2030, quel devrait être le niveau des prix des habitations pour que le logement soit abordable? Nous appelons ce prix le niveau maximal des prix abordables. Nous tenons compte de facteurs comme les taxes foncières, l'assurance, les services publics et les autres coûts liés à la propriété pour établir le niveau maximal des prix abordables.

Enfin, nous utilisons le modèle afin de déterminer l'offre requise pour que la demande soit satisfaite et que les prix des habitations correspondent au niveau maximal des prix abordables. Nous comparons ce nombre à la quantité de logements dont nous prévoyons la production d'ici 2030.

Pour ce faire, nous élaborons de nouvelles estimations du parc annuel de logements dans chaque province. En estimant statistiquement la relation entre l'offre et la demande au fil du temps, et les prix des logements qui en découlent, nous obtenons des estimations numériques de la façon dont les prix évoluent selon les revenus, le nombre de ménages, le parc de logements et ainsi de suite.

Comment interprétons-nous l'augmentation de l'offre requise?

Nos résultats montrent ce qu'il faut faire afin d'atteindre l'abordabilité pour le ménage qui a un revenu moyen et qui veut acheter le logement moyen. Le modèle tient donc compte de l'abordabilité dans l'ensemble du système de logement, car la personne gagnant un revenu moyen est susceptible d'envisager l'achat d'une habitation plutôt que la location.

Dans ce contexte, une offre accrue de logements aura plusieurs effets. Le prix d'une habitation en particulier ne diminuera pas nécessairement. Notre approche reflète

plutôt une augmentation de l'offre conforme aux tendances antérieures, ce qui comprend aussi la hausse du nombre de logements à prix élevé.

Une offre de logements qui dépasse la croissance du nombre de ménages se traduira-t-elle par des logements vacants? La façon la plus simple d'interpréter la nécessité d'avoir une offre de logements qui surpasse le nombre de ménages est la suivante : le marché de l'habitation pourra fonctionner plus librement dans cette situation. L'augmentation de l'offre permettra de mieux jumeler les ménages avec les logements qu'ils veulent. À l'heure actuelle, le resserrement des marchés de l'habitation signifie que les ménages ayant une plus grande capacité de payer se livreront à une surenchère pour tout logement dont l'offre est limitée⁷.

Les logements neufs attirent habituellement les ménages à revenu élevé, parce qu'ils offrent de meilleures commodités et un plus grand espace habitable, sont plus écoénergétiques, et ainsi de suite. Comme les coûts de construction ont grimpé, ce sont des ménages à revenu élevé qui ont les moyens d'acheter une habitation neuve. Ils déménagent et libèrent leurs anciens logements, qui peuvent alors être occupés par des ménages ayant un revenu moins élevé. Ces ménages laissent à leur tour un autre logement libre pour une famille, et ainsi de suite. Cet effet de cascade améliore l'abordabilité au fil du temps, car une offre accrue fait baisser les prix dans l'ensemble du continuum du logement. Ce processus s'est avéré efficace dans d'autres pays, et la SCHL explore son efficacité au Canada.⁸

Autrement dit, s'il n'y a pas plus de logements pour répondre à la demande des ménages à revenu moyen, certains vont offrir de plus en plus d'argent pour obtenir les logements qu'ils veulent. Ils feront ainsi grimper le prix des maisons individuelles les mieux situées, comme nous l'avons vu au cours de la dernière décennie, par exemple. D'autres ne pourront pas payer de tels prix et éviteront de déménager. Mais en restant au même endroit, ils réduiront l'offre de logements disponibles sur le marché de la revente pour les personnes à faible revenu. Une nouvelle offre facilite ce processus. Il n'est pas nécessaire que ce soit sous forme de maisons individuelles, mais plutôt sous forme de logements qui satisfont ces ménages.

Bref, si l'on ne tient pas compte de la demande de logements de meilleure qualité à mesure que le revenu augmente, il n'y aura pas assez d'immeubles dans un système dynamique.

⁶ Notre approche de la modélisation des interrelations économiques entre ces variables suit approximativement celle de DiPasquale et Wheaton (1994).

⁷ Certaines études universitaires explorent ces idées, comme des articles de Wheaton (1990), Head et coll. (2014) et Piazzesi et coll. (2020).

⁸ Des données probantes sur l'efficacité de cette approche pour favoriser l'abordabilité aux États-Unis se trouvent dans Rosenthal (2014) et Mast (2021), et l'approche est explorée de façon théorique dans Nathanson (2020).

Dans une économie de marché, l'offre correspond à la demande plutôt qu'au besoin; si l'offre correspond seulement au besoin, les prix augmenteront et l'abordabilité se détériorera sans cesse.

Si l'on tient compte de ces forces économiques, une offre de logements accrue débloquera le marché de l'habitation et améliorera l'abordabilité au fil du temps.

Existe-t-il des moyens de répondre à la demande de logements sans construction supplémentaire?

Les ménages pourraient aussi faire des choix différents pour réduire le nombre de logements à construire. Par exemple, le nombre de ménages âgés a augmenté, et le fait de loger plusieurs générations sous le même toit ferait baisser la demande. En outre, il existe des possibilités de cohabitation où différents ménages partagent le même logement. Toutefois, ces approches ne sont possibles que si des immeubles sont disponibles ou peuvent être réaménagés pour créer suffisamment d'espace habitable. En outre, ces solutions risquent de ne pas suffire compte tenu de la quantité énorme de logements nécessaires.

Augmenter l'offre de logements prendra du temps et entraînera des problèmes de coût et de capacité

La quantité de logements requis est considérable. Ces niveaux peuvent-ils être atteints d'ici 2030? Cette question dépasse la portée du présent rapport. Les processus d'approbation de la construction de logements sont très longs. À bien des endroits, un logement dont l'approbation de construction est demandée aujourd'hui pourrait ne pas encore être mis en

chantier d'ici 2030 (SCHL, 2018). Par conséquent, il sera essentiel d'accroître l'efficacité des processus réglementaires tout en respectant les préoccupations sociales et environnementales. Ces défis sont analysés plus en détail dans le *Rapport final du Groupe d'experts sur l'avenir de l'offre de logements et l'abordabilité du Canada et de la Colombie-Britannique* (PAEBC, 2021) et le *Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable* (OHAF, 2022).

Récemment, le secteur de la construction a subi d'importantes pressions en raison de l'inflation des coûts et des problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement, ainsi que des perturbations causées par la pandémie. Il n'y a pas que les terrains dont le coût est élevé; la construction de logements risque aussi d'être très coûteuse.

Quoi qu'il en soit, les promoteurs et les constructeurs pourraient aussi faire preuve d'une grande innovation dans le système d'offre de logements. La croissance de la productivité dans le secteur est notoirement faible. Les coûts de construction pourraient diminuer si de nouveaux matériaux et une conception différente étaient adoptés. Les institutions financières, qui participent de plus en plus au financement de nouveaux immeubles résidentiels, devraient exiger des solutions novatrices.

Le Tableau 1 montre une mesure simple de la productivité, fondée sur le nombre de travailleurs de la construction par logement en construction, qui semble indiquer que le secteur de la construction a fonctionné au maximum de son efficacité en 2021 dans trois des quatre plus grandes provinces (un nombre inférieur signifie une plus grande efficacité sur cette échelle). Cette efficacité a été nettement supérieure à la moyenne sur 25 ans. La situation en 2021 montre ce qui est possible, mais il y a aussi eu des retards importants dans certains travaux de construction. Si le secteur de la construction peut améliorer sa productivité de cette façon et si le processus réglementaire est plus rapide et moins incertain, il est possible de prendre des mesures concrètes pour accroître l'offre de logements.

Tableau 1 : Productivité dans la construction

Province	Travailleurs de la construction par logement en construction		
	Moyenne historique (1996-2021)	Creux historique	2021
Ontario	6,6	3,8	3,8
Québec	10,2	4,5	4,5
Alberta	8,6	4,7	8,4
Colombie-Britannique	6,1	3,3	3,3

Remarque : Les logements actuellement en construction sont calculés comme suit : les logements en construction de la période précédente, plus les mises en chantier, moins les achèvements au cours de la période courante.

Source : Calculs de la SCHL fondés sur le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL et l'Enquête sur la population active de Statistique Canada

La pandémie pourrait modifier nos estimations

Notre approche repose sur l'extrapolation des tendances passées et la façon dont les ménages et les entreprises ont réagi à ces tendances.

La pandémie a eu beaucoup de répercussions sur nos vies, y compris les choix concernant le logement. La transition vers le télétravail a incité de nombreux ménages à chercher un espace habitable plus grand et plus loin des centres-villes (SCHL, 2021).

Un changement s'est certainement produit, mais il est peut-être trop tôt pour dire avec certitude si ces tendances persisteront ou quelle sera leur portée. À ce jour, la demande de maisons

individuelles en banlieue a augmenté. Des preuves anecdotiques indiquent que la demande est également en hausse dans les collectivités rurales.

L'offre n'aura peut-être pas besoin d'augmenter autant que prévu dans les centres-villes. Il est peu probable que cet effet ait une incidence majeure sur nos résultats, car nous nous concentrons sur l'analyse provinciale.

Il y a par ailleurs un facteur qui pourrait modifier nos résultats : le déplacement d'un nombre nettement plus élevé de ménages des villes chères de la Colombie-Britannique et de l'Ontario vers les provinces où les frais de logement sont plus bas. Il y a des signes que ce mouvement se produit, mais nous ne l'avons pas encore intégré à notre analyse.

La dynamique déclenchée par la pandémie souligne la nécessité de comprendre l'évolution économique et ses répercussions sur le logement. Il faut donc accroître la rapidité et la souplesse de la planification (ce qui n'est pas ancré dans les approches actuelles), tout en reconnaissant que la construction représente un processus à long terme.

D'autres pays ont suivi cette approche analytique

L'abordabilité du logement est devenue une préoccupation mondiale, car les prix des logements ont augmenté au-delà de la croissance des revenus, en particulier dans les villes qui sont des plaques tournantes de l'économie mondiale. Il est quelque peu surprenant qu'aucune autre analyse économique n'ait été effectuée pour comprendre le problème.

De nombreuses analyses ont été menées en Angleterre et nous avons été inspirés par l'approche décrite dans Meen et Andrew (2008) et les articles qu'ils citent. De longues années d'analyse économique en Angleterre ont mené à la rédaction du livre blanc intitulé *Fixing our Broken Housing Market* (DCLG, 2017). La disponibilité des données et la dynamique du marché au Canada ont rendu cette approche difficile à intégrer directement dans notre analyse.

Certains renseignements tirés des analyses de l'Angleterre ont été reproduits par le Groupe d'experts sur l'avenir de l'offre de logements et l'abordabilité du Canada et de la Colombie-Britannique (CBCEP, 2021). Le groupe d'experts a recommandé aux organismes qui planifient l'offre de logements d'utiliser des projections sur le nombre futur de ménages qui ont été ajustées en fonction de facteurs d'abordabilité pour prendre en compte la croissance du revenu (voir l'annexe 4 du rapport)⁹.

L'Australie avait aussi adopté une approche semblable à la nôtre. Les études réalisées dans ce pays ont fait la distinction entre la demande sous-jacente alimentée par l'évolution démographique, d'une part, et la demande réelle ou la demande du marché, d'autre part. Une série de rapports ont été produits pour estimer l'écart entre l'offre et la demande. On y souligne qu'à court et à moyen terme, l'estimation de la demande sous-jacente ou latente repose principalement sur la démographie, mais qu'à long terme, elle est inévitablement influencée aussi par les changements structurels de l'économie, les changements dans la répartition du revenu et de la richesse, les tendances de l'aménagement urbain, les changements sociaux et culturels et, effectivement, les tendances de l'offre et de l'abordabilité des logements¹⁰.

D'autres facteurs pas encore modélisés influent sur l'abordabilité

Comme il est décrit dans le présent chapitre, le prix à long terme des logements, et l'abordabilité de façon plus générale, est le résultat à l'échelle de l'économie de facteurs économiques et démographiques, d'une part, et du parc de logements, de sa composition et de son emplacement, d'autre part. Ainsi, pour assurer l'abordabilité du logement, il faudra être attentif à toutes ces forces.

Dans le présent rapport, nous avons souligné le rôle du revenu et des taux d'intérêt.

Une multitude d'autres facteurs influent sur l'abordabilité. En voici des exemples :

- les politiques qui influencent l'offre de logements ou qui mettent de la pression sur la demande;
- les choix faits par les ménages quant à l'endroit où ils vivront et au type de logement qu'ils occuperont;
- le vieillissement de la population et les tendances relatives au télétravail.

Nous ne pouvons pas tenir compte de tous ces facteurs dans notre approche actuelle, mais nous examinerons leurs répercussions dans des travaux futurs, comme il est décrit au Chapitre 4.

 [Retour à la Table des matières](#)

⁹ Cette approche a également été recommandée dans Amborski et Clayton (2021).

¹⁰ p. 112, NHSC (2013).

3. Des millions de logements supplémentaires doivent être construits pour atteindre l'abordabilité d'ici 2030

PRINCIPAUX POINTS

- Dans notre scénario de base, les cibles d'abordabilité varient d'une province à l'autre pour tenir compte de leurs expériences antérieures, tandis que dans l'autre scénario, nous adoptons une cible pancanadienne.
- Nous prévoyons que le nombre de ménages augmentera de plus de 2 millions par rapport à 2021 pour s'établir à plus de 17,5 millions en 2030. Selon nos prévisions, les revenus réels augmenteront de 17 % d'ici 2030, soit environ 2 % par année. Le taux fixe le taux contractuel des prêts hypothécaires à cinq ans s'élèvera à un peu plus de 5 % en 2030.
- Nous prévoyons que le parc de logements atteindra près de 19 millions de logements d'ici 2030 si le rythme actuel de la construction se maintient. Mais dans notre scénario de base, nous prévoyons qu'il faudra plus de 22 millions de logements pour assurer l'abordabilité pour tout le monde au Canada.

Dans le présent chapitre, nous communiquons les résultats de notre analyse selon les étapes décrites au Chapitre 2. De plus amples détails techniques sont fournis dans un rapport complémentaire, ainsi qu'une liste exhaustive de sources de données.

Étape 1 : Faire une projection de l'économie de 2030

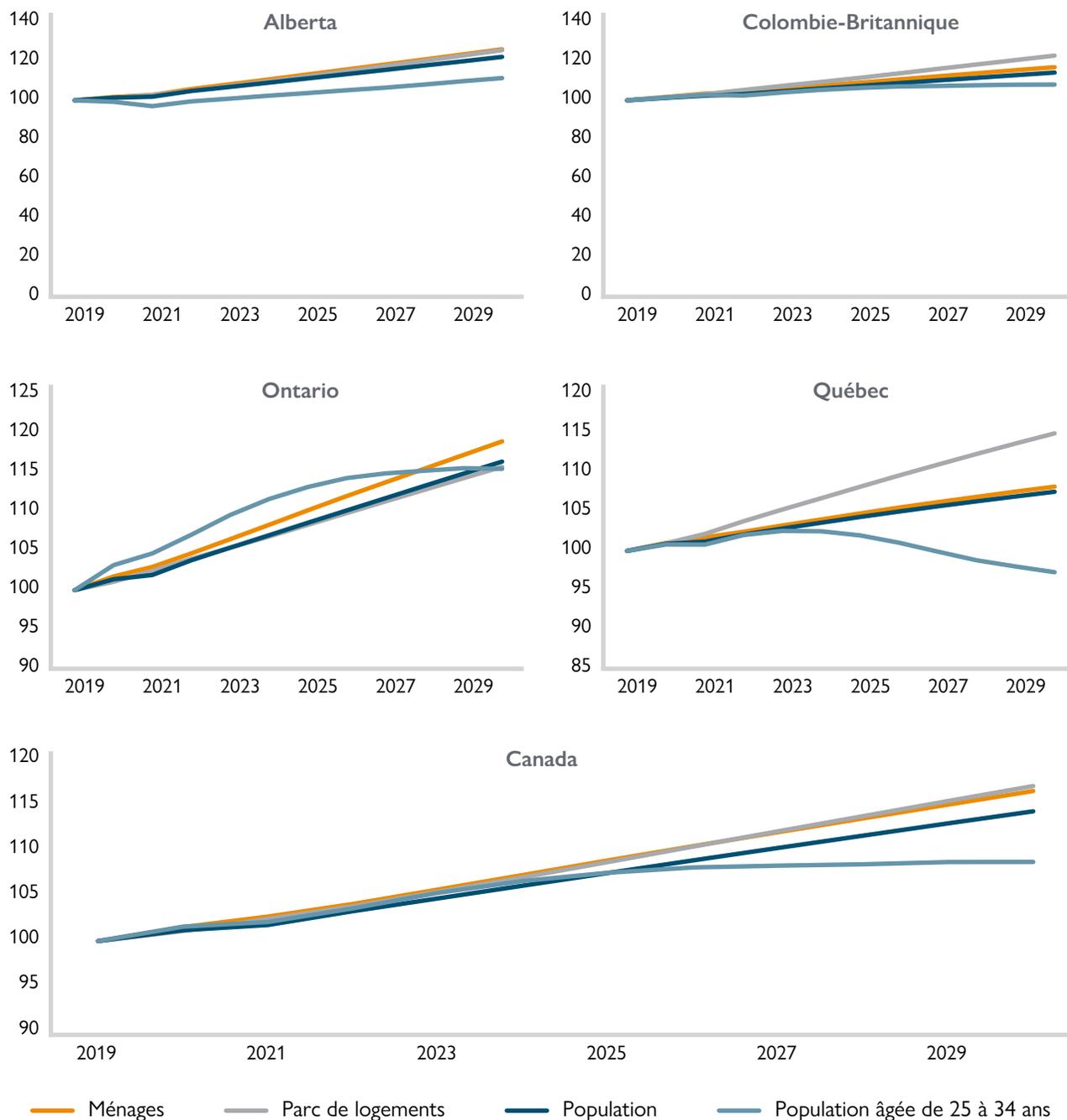
Nous projetons d'abord le nombre de ménages en 2030 selon une méthode démographique largement acceptée.

Nous commençons par établir des projections démographiques selon l'âge au moyen du modèle par cohortes et composantes. Les projections démographiques sont tirées de données de Statistique Canada¹¹. Ensuite, nous appliquons des hypothèses sur les taux de chefs de ménage à ces projections démographiques, ce qui nous donne des projections sur le nombre de ménages. Le taux de chefs de ménage correspond au rapport entre le nombre de ménages et le nombre d'adultes dans la population.

La Figure 3 montre les tendances en matière de logement et de population jusqu'en 2030 qui font partie de notre scénario de maintien du statu quo pour les quatre plus grandes provinces et à l'échelle du Canada. Un scénario de maintien du statu quo suppose que les tendances passées se poursuivent et, surtout, qu'il n'y a aucun changement de politique. La croissance du nombre total de ménages est plus forte que celle de la population totale, tandis que la population âgée de 25 à 34 ans affiche une croissance plus lente, surtout au Québec. Cette tendance reflète le vieillissement de la population.

¹¹ Selon le modèle par cohortes et composantes, les composantes de la variation démographique sont projetées séparément pour les personnes nées au cours d'une année donnée (c'est-à-dire une cohorte de naissance). Les composantes de la variation démographique comprennent la fécondité, la mortalité, le solde migratoire, etc.

Figure 3 : Projections de la population et du logement jusqu'en 2030 (2019 = 100)



Source : Calculs de la SCHL fondés sur les projections démographiques de Statistique Canada

Nos projections sur le revenu total et les taux d'intérêt sont générées à partir d'un modèle qui tient compte de ces projections sur le nombre de ménages. Nos projections macroéconomiques couvrant les composantes du PIB (consommation, investissement des entreprises, dépenses gouvernementales et exportations nettes) concordent avec les projections à court terme de la Banque du Canada, du Fonds monétaire international (FMI) et de l'Organisation de coordination et de développement économiques (OCDE).

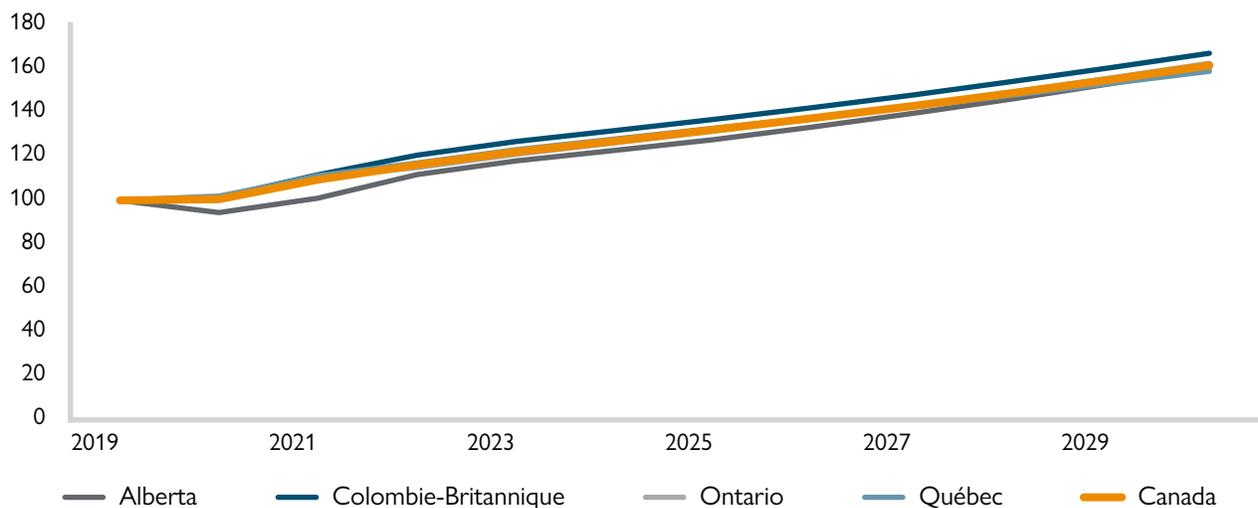
L'expertise des spécialistes est aussi utilisée pour établir les projections du revenu et des taux d'intérêt. Si les projections de croissance du revenu sont trop élevées (ou si les taux d'intérêt sont trop bas), le modèle surestimerait l'offre requise.

Les tendances du revenu correspondent en grande partie à nos prévisions du PIB à long terme.

Comme le montre la Figure 4, les provinces de l'Ouest connaîtront des taux de croissance plus élevés pendant la période à l'étude. La croissance dans les provinces des Prairies est soutenue par une population plus jeune, tandis que celle de la Colombie-Britannique sera alimentée par la migration internationale.

Au cours de la deuxième moitié de la période à l'étude, la croissance s'accélérera en Ontario. La migration internationale sera en cause, mais aussi les secteurs des finances et de la construction automobile. Ces secteurs sont très importants dans cette province et deviendront plus résilients lorsque les émissions de carbone diminueront. Le vieillissement de la population devrait ralentir la croissance du revenu au Québec.

Figure 4 : Tendence du revenu par ménage jusqu'en 2030 dans les quatre plus grandes provinces et à l'échelle du Canada (2019 = 100)



Source : SCHL (calculs)

Étape 2 : Faire des projections sur le parc de logements

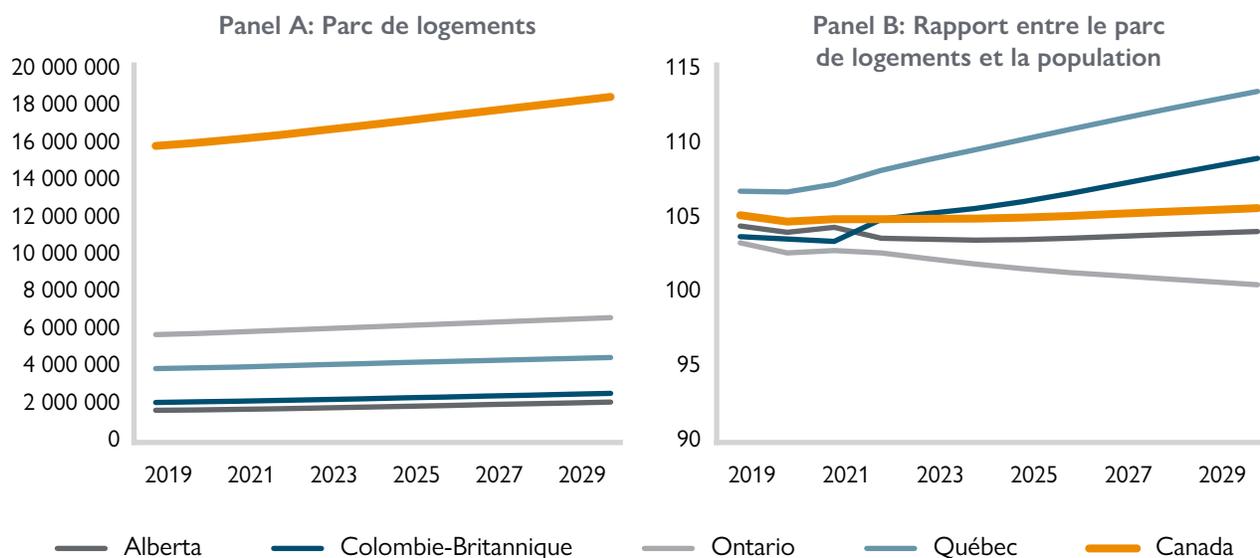
Nous prévoyons le flux des mises en chantier d'habitations jusqu'en 2030 en fonction des facteurs historiques des mises en chantier, ce qui nous donne le parc de logements en 2030 selon les tendances existantes. C'est ce que nous appelons le scénario de maintien du statu quo.

Les mises en chantier d'habitations ont tendance à augmenter en fonction des prix des logements et de l'évolution des coûts de construction et de financement. Nous incluons également l'incidence des tendances à long terme du rapport ventes-nouvelles inscriptions pour tenir compte du caractère cyclique de la construction résidentielle.

Le **panel A** de la Figure 5 montre nos projections pour le parc de logements dans les plus grandes provinces et au Canada. Selon les tendances actuelles, le parc de logements du Canada passera d'environ 16 millions en 2019 à plus de 18 millions d'ici 2030.

Le **panel B** montre le rapport entre le parc de logements et les ménages jusqu'en 2030. Il est préoccupant de constater que, selon nos projections, le parc de logements de l'Ontario ne suivra pas le rythme de la croissance démographique, sans parler de l'érosion de son abordabilité.

Figure 5 : Projections jusqu'en 2030



Source : Calculs de la SCHL fondés sur les données de la SCHL et de Statistique Canada

Étape 3 : Établir des cibles d'abordabilité

Nous choisissons deux cibles d'abordabilité pour 2030 :

- **Scénario 1** : Combien de logements sont nécessaires pour atteindre les niveaux d'abordabilité observés pour la dernière fois dans chaque province en 2003-2004, comme nous l'avons vu à la Figure 1 au Chapitre 2?
- **Scénario 2** : Combien de logements sont nécessaires pour atteindre une cible d'abordabilité uniforme dans chaque province, c'est-à-dire où les frais de logement pour le ménage moyen ne dépassent pas 40 % du revenu disponible?

Étape 4 : Établir le niveau maximal des prix abordables

Nous estimons ce que devrait être le niveau des prix afin que les frais de logement pour le ménage moyen soient abordables compte tenu des revenus projetés (à l'étape 1). Nous tenons ensuite compte de nos cibles d'abordabilité pour chaque province (étape 3).

Nous appelons ce prix le niveau maximal des prix abordables. Le Tableau 2 donne de l'information sur notre niveau de prix cible par rapport à aujourd'hui et sur les niveaux d'abordabilité cibles que ces niveaux de prix supposent.

Étape 5 : Estimer l'offre nécessaire pour atteindre l'abordabilité d'ici 2030

En tenant compte :

- des prix que nous voulons voir en 2030,
- des revenus projetés;
- du nombre projeté de ménages;
- des taux d'intérêt projetés,

nous estimons la demande de logements en 2030.

Il s'agit également de l'offre nécessaire en 2030 pour atteindre les cibles d'abordabilité.

L'écart entre ce niveau de demande (l'offre nécessaire) et l'offre que nous prévoyons si nous maintenons le statu quo (à l'étape 2) représente notre estimation de l'écart de l'offre de logements.

Résultats

Le Tableau 3 présente les cibles et nos estimations de l'offre nécessaire pour les atteindre.

Dans le scénario 1, avec des cibles propres à chaque province, le Tableau 3 montre que nos cibles d'abordabilité varient de 30 à 44 % lorsque nous imposons un minimum de 30 %. De nombreuses provinces respectent déjà cette norme minimale pour l'abordabilité moyenne ou n'auront pas de difficulté à y répondre.

Des augmentations supérieures aux prévisions actuelles seront nécessaires en Ontario et en Colombie-Britannique. Des mesures s'imposent dans ces provinces, car le défi en matière d'abordabilité est énorme.

Une importante offre supplémentaire est également requise au Québec. Ce n'est pas tant en raison des conditions d'abordabilité actuelles que de la détérioration importante de l'abordabilité dans une province où l'abordabilité du logement n'était généralement pas menacée par le passé.

Dans le scénario 2, avec une seule cible d'abordabilité de 40 % à l'échelle du Canada, l'offre de logements doit augmenter dans deux provinces seulement pour la majeure partie :

- Colombie-Britannique
- Ontario

On constate alors que les principaux problèmes d'abordabilité au Canada se trouvent à Toronto et à Vancouver et dans les régions avoisinantes.

Puisque la cible du scénario 2 est moins difficile à atteindre pour l'Ontario que celle du scénario 1, le nombre de logements requis est inférieur. La Colombie-Britannique, quant à elle, semble avoir toujours été une province inabordable, de sorte qu'il est plus difficile pour elle d'atteindre une cible commune à l'échelle du Canada.

Tableau 2 : Cibles d'abordabilité par province et prix nominaux

Province	Prix moyen des logements, 2021	Rapport entre les frais de logement selon le niveau de prix moyen et le revenu moyen, 2021 (%)	Scénario 1		Scénario 2	
			Niveau cible d'abordabilité en 2030 (%)	Cible pour le prix moyen des logements en 2030	Niveau cible d'abordabilité en 2030 (%)	Cible pour le prix moyen des logements en 2030
Ontario	871 000 \$	59	37	499 000 \$	40	551 000 \$
Québec	449 000 \$	40	32	364 000 \$	40	474 000 \$
C.-B.	929 000 \$	60	44	679 000 \$	40	607 000 \$
Manitoba	332 000 \$	30	30	336 000 \$	40	481 000 \$
Saskatchewan	300 000 \$	27	30	364 000 \$	40	524 000 \$
Terre-Neuve-et-Labrador	270 000 \$	28	30	260 000 \$	40	379 000 \$
Nouvelle-Écosse	358 000 \$	36	31	305 000 \$	40	421 000 \$
Alberta	426 000 \$	31	30	405 000 \$	40	587 000 \$
Nouveau-Brunswick	247 000 \$	28	30	274 000 \$	40	400 000 \$
Î.-P.-É.	341 000 \$	33	30	298 000 \$	40	424 000 \$

Source : Calculs de la SCHL

Tableau 3 : Offre nécessaire pour atteindre l'abordabilité

Province	Parc de logements prévu en 2030 selon le scénario de maintien du statu quo*	Scénario 1 : cible propre à la province			Scénario 2 : cible commune		
		Niveau cible d'abordabilité en 2030	Logements supplémentaires requis au-delà du scénario de maintien du statu quo*		Niveau cible d'abordabilité en 2030	Logements supplémentaires requis au-delà du scénario de maintien du statu quo*	
			En millions	Variation		En millions	Variation
	En millions	%	En millions	%	%	En millions	%
Ontario	6,71	37	1,85	28	40	1,63	24
Québec	4,57	32	0,62	14	40		
C.-B.	2,64	44	0,57	21	40	0,62	24
Manitoba	0,65	30	0,26	40	40		
Saskatchewan	0,56	30	0,10	17	40	0,02	4
Terre-Neuve-et-Labrador	0,28	30	0,06	22	40		
Nouvelle-Écosse	0,52	31	0,05	9	40		
Alberta	2,17	30	0,02	1	40		
Nouveau-Brunswick	0,40	30			40		
Î.-P.-É.	0,09	30			40		
Toutes les provinces	18,59		3,53	19		2,27	12

* Les logements supplémentaires requis correspondent à l'offre nécessaire au-delà des projections fondées sur le scénario de maintien du statu quo.

Source : Calculs de la SCHL

 [Retour à la Tableau des matières](#)

4. Qu'est-ce qui manque dans cette analyse?

PRINCIPAUX POINTS

- Nous devons effectuer des analyses à l'échelle urbaine plutôt qu'à l'échelle provinciale et selon le niveau de revenu.
- Les évaluations de l'offre de logements pour les communautés des Premières Nations, inuites et métisses et les territoires ne sont pas incluses.
- Au fil du temps, les effets physiques des changements climatiques (p. ex., inondations et feux de forêt) pourraient causer la perte d'une partie de l'offre de logements. Nous n'évaluons pas l'ampleur de cette perte potentielle dans ce rapport.

Notre analyse démontre la faisabilité de produire une estimation du nombre de logements nécessaires pour assurer l'abordabilité en fonction d'une analyse économique et statistique rigoureuse. Elle n'est pas parfaite et nous avons des points importants à améliorer. Néanmoins, l'approche donne une bonne idée de la taille du défi auquel le Canada est confronté, et le présent rapport est le plus complet à ce jour au pays. Il reflète les techniques et les pratiques exemplaires les plus récentes qu'utilisent les universitaires pour aborder ce sujet, étant donné les limites des données avec lesquelles nous devons composer¹². Les données que Statistique Canada est en train d'élaborer grâce à l'amélioration des comptes économiques seront utiles.

D'autres avancées nécessiteront une analyse encore plus poussée et la production d'une quantité encore plus grande de données et de recherches originales. Dans cette section, nous décrivons certains sujets que nous examinerons dans d'autres travaux.

L'envergure des problèmes d'abordabilité est plus importante dans les grands centres urbains du Canada.

Nous devons élaborer une analyse pour examiner l'offre de logements requise dans ces régions, que Statistique Canada appelle « régions métropolitaines de recensement ». Pour y arriver, nous devons approfondir nos recherches sur :

- le rôle de la mobilité de la population et son lien avec les prix des habitations;
- les différentes conditions économiques régionales qui modifient la demande de logements.

Les mouvements migratoires d'une région géographique à l'autre sont plus importants pour comprendre les changements démographiques à l'échelle urbaine qu'à l'échelle provinciale. Nous n'en avons pas tenu compte jusqu'à maintenant.

L'inabordabilité du logement a probablement freiné le taux de croissance démographique dans plusieurs villes, comme Toronto et Vancouver. Il faut tenir compte de cet effet pour estimer la quantité de logements requis.

De toute évidence, les problèmes d'abordabilité sont plus aigus pour les ménages dont le revenu est inférieur au revenu médian. Notre analyse se concentre sur le problème causé par l'insuffisance de l'offre de logements et sur l'offre supplémentaire requise pour veiller à ce que d'ici 2030, tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins. La création de logements sur le marché permettra aux ménages d'en choisir un qui répond à leurs exigences. Grâce à cet effet de cascade, des logements deviendront vacants et l'abordabilité s'améliorera au fil du temps.

¹² Les plus récentes techniques économétriques sont examinées et discutées dans Duca et coll. (2021).

Il reste du travail à faire pour comprendre :

- la façon dont les tendances de l'offre de logements amélioreront l'abordabilité pour les ménages ayant différents niveaux de revenu;
- si certains types d'offres de logements ont des effets plus rapides tout en améliorant l'abordabilité pour tout le monde.

Nous nous sommes concentrés sur l'augmentation nécessaire de l'offre de logements en supposant que les tendances du marché de l'habitation se répercutent sur les loyers avec le temps. En combinaison avec notre analyse prévue des différentes répercussions selon les groupes de revenu, nous devons mieux comprendre l'offre de logements locatifs séparément.

Les défis liés au changement climatique et le rôle du logement dans cette lutte devront faire partie intégrante de notre analyse et de notre réflexion.

La densité de l'offre doit augmenter, et les logements doivent être plus écoénergétiques pour réduire les émissions. Il pourrait aussi y avoir des changements économiques partout au pays à mesure que nous nous adaptons à un avenir carboneutre. Par exemple, de nouveaux logements et la relocalisation de logements pourraient être nécessaires en raison de problèmes liés aux changements climatiques, comme :

- la hausse du niveau de la mer qui inondera les zones côtières;
- les risques d'incendie ou d'inondation persistants.

Les changements climatiques risquent également d'augmenter le taux de dépréciation de certains logements existants et de hausser les coûts d'entretien, de sorte que les frais de logements grimperont.

Nous avons concentré notre analyse sur les provinces. Les communautés des Premières Nations, inuites et métisses ainsi que les territoires font face à des défis de taille. Nous manquons actuellement de données pour reproduire les méthodes élaborées ici afin d'aborder ces questions importantes. Il est clair que la SCHL doit appuyer d'autres travaux dans ce domaine.

La SCHL a produit son premier *Rapport sur l'offre de logements* semestriel (SCHL, 2022). Nous tiendrons également la population canadienne au courant des analyses que nous effectuons pour déterminer la façon dont le Canada doit relever ses défis en matière d'abordabilité.

 [Retour à la Tableau des matières](#)

5. Conclusions et portée du travail

PRINCIPAUX POINTS

- Nous avons pris les premières mesures pour estimer la quantité de logements supplémentaires nécessaires afin de résoudre les problèmes d'abordabilité. Une analyse plus approfondie sera nécessaire pour compléter ce portrait.
- Nous accueillons favorablement toute rétroaction sur notre méthodologie et les analyses qui ont été effectuées ainsi que toute suggestion pour améliorer les travaux prévus.

Trois millions et demi de logements, au-delà des projections actuelles, seront nécessaires d'ici 2030 pour revenir aux niveaux d'abordabilité de 2003 et 2004. L'Ontario et la Colombie-Britannique doivent fournir la plupart de ces logements.

Ce nombre est certes impressionnant, mais la tâche de rétablir l'abordabilité sera tout aussi énorme. Il est essentiel d'assurer l'abordabilité du logement pour tout le monde au Canada, tant pour les familles canadiennes que pour l'économie en général.

Le gouvernement fédéral ne peut à lui seul assurer l'abordabilité pour tout le monde au pays. Nous avons besoin de partenaires. Le secteur privé jouera un rôle essentiel pour combler cette insuffisance de l'offre. Pour leur part, les gouvernements peuvent aider en veillant à ce que le processus réglementaire soit le plus efficace possible tout en respectant les préoccupations environnementales et sociales de premier plan. Des groupes d'experts de la Colombie-Britannique et de l'Ontario ont formulé des recommandations sur la façon

d'améliorer le processus réglementaire afin que l'offre de logements s'adapte mieux à la demande (CBCEP [2021] et OHATF [2022]). De plus, les gouvernements, y compris le gouvernement fédéral, ont manifestement un rôle à jouer pour veiller à ce que la population défavorisée puisse se loger.

Le signal qui est envoyé à tout le monde sur l'ampleur du défi est plus important que le nombre exact de logements requis.

Il faut accorder la priorité à l'augmentation de l'offre de logements, qui devra être considérable. Augmenter l'offre de logements par quelques centaines ici et là ne sera tout simplement pas suffisant.

Il faut repenser l'approche du Canada concernant l'offre de logements. Depuis des années, on constate que le système d'offre de logements est inadéquat dans de nombreuses régions du Canada.

Nous entreprendrons d'autres travaux pour améliorer les chiffres présentés dans le présent rapport.

Nous validerons les hypothèses que nous avons formulées et vérifierons leur robustesse.

Nous fournirons plus de détails sur les centres urbains du Canada et examinerons plus en profondeur les problèmes d'abordabilité selon le niveau de revenu.

Dans ce rapport, nous n'avons pas tenu compte des problèmes importants de logement dans les territoires ni des répercussions des changements climatiques. Nous nous engageons à rendre notre analyse transparente et accessible à tout le monde au Canada.

Nous espérons que ces résultats serviront d'appel à l'action pour relever les défis liés à l'abordabilité et qu'il sera possible de trouver des approches novatrices.

Toute rétroaction sur la méthodologie et toute suggestion d'analyse plus approfondie sont les bienvenues.

 [Retour à la Table des matières](#)

Références

AMBORSKI, David et CLAYTON, Frank, “The Holy Grail: Accelerating Housing Supply and Affordability by Improving the Land-use Planning System”, rapport du Centre for Urban Research and Land Development, Université Ryerson, 2021. Accessible à l’adresse : https://www.ryerson.ca/content/dam/centre-urban-research-land-development/CUR_Accelerating_Housing_Supply_and_Affordability_by_Improving_the_Land-use_Planning_System_Nov_2021.pdf

DIPASQUALE, Denise et WHEATON, William C., “Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices”, *Journal of Urban Economics*, vol. 35, no 1, pp. 1-27, 1994. <https://econpapers.repec.org/article/eejuecon/>

ANDRLE, Michael et PLAŠIL, Miroslav. “Assessing House Prices in Canada: Borrowing Capacity and Investment Approach”, document de travail du FMI WP/19/248, 2019. Accessible à l’adresse : <https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2019/11/15/Assessing-House-Prices-in-Canada-48777>

BCCEP (Groupe d’experts Canada-Colombie-Britannique sur l’avenir de l’offre de logements et l’abordabilité), 2021, « Ouvrir les portes : Rapport final du Groupe d’experts sur l’avenir de l’offre de logements et l’abordabilité du Canada et de la Colombie-Britannique Accessible à l’adresse : https://engage.gov.bc.ca/app/uploads/sites/121/2021/06/Ouvrir-des-portes_C-B-Groupe-dexperts-Rapport-final_Jun16.pdf

Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL). « Examen de l’escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada », Ottawa, SCHL (2018). Accessible à l’adresse : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/housing-finance/examining-escalating-house-prices-in-large-canadian-metropolitan-centres>

Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL), « Ventes et prix des logements dans les principaux marchés pendant la pandémie de COVID-19 », *Le marché sous la loupe*, février 2021. Accessible à l’adresse : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-market-insight/2021/housing-market-insight-canada-68471-m0225-2-fr.pdf?rev=48aa7aa4-54df-42b7-a299-99d175a1ef9f>

Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL), « Rapport sur l’offre de logements, Le Canada et les régions métropolitaines », *Information sur le marché de l’habitation*, avril 2022. Accessible à l’adresse : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-market/housing-supply-report>

CAVALLERI, Maria Chiara, COURNÈDE, Boris et ÖZSÖĞÜT, Ezgi. “How Responsive are Housing Markets in the OECD? National-Level Estimates”, documents de travail du Département des affaires économiques de l’OCDE, no. M1589, 2019. Accessible à l’adresse : <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/4777e29a-en.pdf?expires=1651356975&id=id&accname=guest&checksum=A4C99028F37ADD74155937BD11629EFA>

Department for Communities and Local Government (DCLG). “Fixing our Broken Housing Market”, Department for Communities and Local Government, 2017. Accessible à l’adresse : <https://www.gov.uk/government/publications/fixing-our-broken-housing-market>

DUCA, John V., MUELLBAUER, John et MURPHY, Anthony, “What Drives House Price Cycles? International Experience and Policy Issues”, *Journal of Economic Literature*, vol. 59, no 3, septembre 2021, pp. 773-864.

HEAD, Allen, LLOYD-ELLIS, Huw et SUN, Hongfei. “Search, Liquidity, and the Dynamics of House Prices and Construction”, *American Economic Review*, vol. 104, no 4, avril 2014, pp. 1172-1210.

HERBERT Christopher, HERMANN, Alexander et MCCUE, Daniel. “Measuring Housing Affordability: Assessing the 30 Percent of Income Standard”, *Joint Centre for Housing Studies*, Université Harvard, septembre 2018. Accessible à l’adresse : https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/Harvard_JCHS_Herbert_Hermann_McCue_measuring_housing_affordability.pdf

MAST, Evan. “The Effect of New Market-Rate Housing Construction on the Low-Income Housing Market”, *Upjohn Institute Policy and Research Briefs*, 23 juillet 2019. Accessible à l’adresse : https://research.upjohn.org/cgi/viewcontent.cgi?article=1012&context=up_policybriefs

MEEN, Geoffrey et ANDREW, Mark. “Planning for housing in the post-Barker era: Affordability, household formation, and tenure choice”, *Oxford Review of Economic Policy*, volume 24(1), pp. 79-98, 2008.

MOFFAT, Mike. “Baby Needs a New Home: Projecting Ontario’s Growing Number of Families and Their Housing Needs”, *Smart Prosperity Institute*, 2021. Rapport accessible à l’adresse : <https://institute.smartprosperity.ca/sites/default/files/Baby-Needs-a-New-Home-Oct-1.pdf>

NATHANSON, Charles G. “Trickle-Down Housing Economics”, document de travail de l’Université Northwestern. Accessible à l’adresse : <https://www.kellogg.northwestern.edu/faculty/research/researchdetail?guid=65318863-3aab-11e9-91be-0242ac160003>

NHSC (National Housing Supply Council. Commonwealth of Australia), “Housing Supply and Affordability Issues 2012-2013”, 2013. Accessible à l’adresse : <https://treasury.gov.au/publication/housing-supply-and-affordability-issues-2012-13>

OHAF (Groupe de travail sur l’abordabilité du logement de l’Ontario). « Rapport du Groupe d’étude sur le logement abordable », 2022. Accessible à l’adresse : <https://www.ontario.ca/fr/page/rapport-du-groupe-detude-sur-le-logement-abordable>

PIAZZESI, Monika, SCHNEIDER, Martin et STROEBEL, Johannes. “Segmented Housing Search”, *American Economic Review*, vol. 110, no 3, mars 2020, pp. 720-59, 2020.

ROSENTHAL, Stuart S. “Are Private Markets and Filtering a Viable Source of Low-Income Housing? Estimates from a ‘Repeat-Income’ Model”, *American Economic Review*, vol. 104, no 2, février 2014, pp. 687-706.

WHEATON, William. “Vacancy, Search, and Prices in a Housing Market Matching Model”, *Journal of Political Economy*, vol. 98, no 6, décembre 1990, pp. 1270-1292.

 [Retour à la Tableau des matières](#)

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2022, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Pourcentage des frais de logement par rapport au revenu disponible lorsque le ménage moyen achète le logement moyen (selon les prix MLS®)

Année	Colombie-Britannique	Ontario	Canada	Québec	Alberta	Autres provinces
1990	55,6 %	57,2 %	52,0 %	43,1 %	38,4 %	34,6 %
	55,2 %	57,1 %	51,6 %	43,1 %	37,9 %	34,6 %
1991	52,2 %	53,9 %	49,4 %	41,2 %	35,7 %	33,0 %
	51,0 %	51,6 %	48,1 %	39,9 %	34,6 %	32,1 %
	50,8 %	50,0 %	47,5 %	39,3 %	34,2 %	31,5 %
	50,3 %	48,1 %	46,3 %	38,4 %	33,4 %	30,5 %
1992	50,1 %	45,8 %	44,9 %	37,8 %	33,0 %	30,2 %
	50,0 %	43,9 %	43,9 %	36,9 %	32,3 %	29,9 %
	49,7 %	42,4 %	43,1 %	36,0 %	31,7 %	29,4 %
	50,1 %	41,6 %	42,8 %	35,4 %	31,2 %	29,0 %
1993	50,8 %	40,7 %	42,4 %	34,9 %	30,8 %	28,5 %
	52,2 %	40,3 %	42,4 %	34,8 %	30,8 %	28,5 %
	52,4 %	39,6 %	41,8 %	34,2 %	30,4 %	28,2 %
	51,7 %	38,8 %	41,0 %	33,5 %	30,0 %	27,6 %
1994	51,4 %	38,6 %	40,8 %	33,1 %	29,8 %	27,5 %
	53,2 %	39,8 %	42,1 %	34,0 %	30,3 %	28,1 %
	57,3 %	41,6 %	44,2 %	35,2 %	31,3 %	29,4 %
	61,2 %	43,2 %	46,0 %	36,5 %	32,5 %	30,6 %
1995	62,7 %	43,1 %	45,9 %	36,5 %	32,6 %	30,5 %
	59,2 %	41,5 %	43,8 %	35,4 %	31,7 %	29,6 %
	56,1 %	40,3 %	42,4 %	34,5 %	31,0 %	28,9 %
	52,9 %	38,8 %	40,7 %	32,9 %	30,2 %	28,3 %
1996	51,8 %	37,8 %	39,8 %	32,0 %	29,8 %	28,1 %
	51,7 %	37,4 %	39,3 %	31,3 %	29,3 %	28,0 %
	50,8 %	37,1 %	38,9 %	31,5 %	28,9 %	28,1 %
	49,8 %	36,6 %	38,4 %	31,3 %	28,1 %	27,9 %
1997	48,4 %	35,7 %	37,5 %	30,9 %	27,4 %	27,6 %
	47,6 %	35,3 %	37,0 %	30,5 %	27,2 %	27,5 %
	47,3 %	35,5 %	36,9 %	30,5 %	27,1 %	27,6 %
	46,5 %	35,1 %	36,3 %	30,5 %	26,8 %	27,2 %

Année	Colombie-Britannique	Ontario	Canada	Québec	Alberta	Autres provinces
1998	46,1 %	34,6 %	35,8 %	30,3 %	26,7 %	27,1 %
	46,3 %	34,7 %	35,8 %	30,6 %	27,3 %	27,2 %
	46,1 %	35,1 %	35,9 %	30,9 %	27,7 %	27,2 %
	45,0 %	34,8 %	35,3 %	30,5 %	27,5 %	26,6 %
1999	43,9 %	34,2 %	34,8 %	30,3 %	27,4 %	26,1 %
	43,7 %	33,9 %	34,6 %	29,9 %	27,5 %	26,0 %
	44,4 %	34,4 %	35,2 %	30,3 %	28,1 %	26,3 %
	45,9 %	35,4 %	36,2 %	30,9 %	28,9 %	26,8 %
2000	47,7 %	36,3 %	37,1 %	31,2 %	29,7 %	27,5 %
	48,9 %	36,8 %	37,6 %	31,1 %	30,3 %	28,1 %
	48,8 %	36,8 %	37,4 %	30,5 %	30,0 %	28,1 %
	47,2 %	36,5 %	36,9 %	30,2 %	29,2 %	27,9 %
2001	45,0 %	35,8 %	35,8 %	29,6 %	27,7 %	27,2 %
	43,9 %	35,6 %	35,3 %	29,1 %	27,0 %	27,1 %
	43,4 %	35,2 %	34,9 %	28,6 %	26,4 %	27,0 %
	43,3 %	35,4 %	35,0 %	28,4 %	26,4 %	26,9 %
2002	42,6 %	35,3 %	34,8 %	28,2 %	26,4 %	26,5 %
	42,7 %	35,8 %	35,3 %	28,7 %	27,1 %	26,7 %
	42,7 %	36,3 %	35,7 %	29,2 %	27,8 %	26,8 %
	42,5 %	36,6 %	35,9 %	29,8 %	28,1 %	26,8 %
2003	41,7 %	36,4 %	35,7 %	29,8 %	27,9 %	26,4 %
	41,6 %	36,2 %	35,6 %	30,0 %	27,9 %	26,4 %
	42,1 %	36,3 %	35,9 %	30,4 %	28,0 %	26,5 %
	43,4 %	36,7 %	36,6 %	31,0 %	28,4 %	26,8 %
2004	44,0 %	36,9 %	36,9 %	31,3 %	28,2 %	26,8 %
	44,6 %	37,2 %	37,2 %	32,0 %	28,1 %	27,1 %
	44,5 %	37,5 %	37,2 %	32,3 %	27,8 %	27,2 %
	45,3 %	38,3 %	37,8 %	32,9 %	27,9 %	27,6 %
2005	45,8 %	38,7 %	38,1 %	33,1 %	28,1 %	27,9 %
	46,4 %	38,9 %	38,5 %	33,3 %	28,1 %	28,0 %
	47,2 %	38,9 %	38,7 %	33,4 %	27,8 %	28,1 %
	48,4 %	39,2 %	39,1 %	33,7 %	28,0 %	28,3 %
2006	49,9 %	39,5 %	39,9 %	34,2 %	28,8 %	28,6 %
	50,7 %	39,5 %	40,3 %	34,4 %	30,2 %	28,7 %
	50,1 %	38,6 %	39,7 %	33,7 %	30,8 %	28,1 %
	48,9 %	37,3 %	38,6 %	32,7 %	31,1 %	27,3 %

Année	Colombie-Britannique	Ontario	Canada	Québec	Alberta	Autres provinces
2007	47,5 %	36,7 %	38,0 %	32,3 %	31,5 %	26,5 %
	48,4 %	37,4 %	38,8 %	32,5 %	33,5 %	27,0 %
	51,0 %	38,6 %	40,6 %	33,8 %	36,0 %	28,1 %
	54,4 %	40,0 %	42,4 %	35,0 %	37,8 %	29,5 %
2008	56,2 %	40,2 %	42,8 %	35,5 %	38,3 %	29,9 %
	55,4 %	39,8 %	41,8 %	35,0 %	37,1 %	29,8 %
	52,8 %	38,5 %	39,9 %	34,0 %	35,5 %	29,1 %
	50,0 %	37,4 %	38,1 %	33,4 %	33,9 %	28,6 %
2009	47,0 %	35,5 %	36,1 %	32,3 %	32,3 %	27,7 %
	45,7 %	34,4 %	35,2 %	31,4 %	31,3 %	27,2 %
	45,6 %	34,1 %	35,3 %	30,9 %	30,8 %	26,5 %
	47,1 %	35,0 %	36,4 %	30,9 %	31,4 %	26,4 %
2010	47,3 %	35,6 %	36,6 %	31,3 %	31,1 %	26,1 %
	48,4 %	35,6 %	36,9 %	32,0 %	31,6 %	26,8 %
	48,5 %	35,5 %	36,6 %	32,4 %	31,2 %	27,0 %
	49,4 %	35,2 %	36,6 %	32,4 %	31,3 %	27,2 %
2011	49,8 %	35,3 %	36,6 %	32,0 %	30,3 %	26,6 %
	52,2 %	36,3 %	37,7 %	32,9 %	30,5 %	26,9 %
	53,4 %	37,4 %	38,6 %	33,5 %	30,7 %	27,5 %
	52,2 %	37,9 %	38,4 %	33,8 %	30,2 %	27,5 %
2012	49,7 %	37,5 %	37,4 %	33,1 %	29,4 %	27,0 %
	47,8 %	37,5 %	36,9 %	33,0 %	28,8 %	26,8 %
	47,5 %	38,1 %	37,3 %	33,7 %	29,0 %	27,1 %
	47,5 %	38,7 %	37,7 %	34,3 %	29,4 %	27,7 %
2013	48,1 %	39,3 %	38,2 %	34,8 %	29,8 %	28,0 %
	48,1 %	39,4 %	38,3 %	34,5 %	30,0 %	28,0 %
	49,5 %	40,3 %	39,2 %	34,9 %	30,4 %	28,2 %
	52,0 %	41,7 %	40,9 %	35,7 %	31,2 %	29,0 %
2014	54,1 %	43,2 %	42,4 %	36,6 %	32,2 %	29,7 %
	54,6 %	44,0 %	42,9 %	36,9 %	32,6 %	30,0 %
	54,5 %	44,0 %	42,8 %	36,5 %	32,4 %	29,7 %
	54,5 %	44,1 %	43,0 %	36,3 %	32,2 %	29,5 %
2015	55,2 %	44,3 %	43,0 %	36,1 %	31,4 %	29,1 %
	55,9 %	44,7 %	43,4 %	36,0 %	31,1 %	29,1 %
	56,7 %	44,9 %	43,7 %	35,9 %	30,7 %	28,8 %
	58,5 %	44,9 %	44,5 %	35,9 %	31,1 %	28,8 %

Année	Colombie-Britannique	Ontario	Canada	Québec	Alberta	Autres provinces
2016	61,9 %	45,9 %	46,3 %	36,0 %	32,0 %	28,9 %
	63,2 %	47,5 %	47,7 %	36,1 %	32,9 %	28,9 %
	61,2 %	49,3 %	48,2 %	36,0 %	33,7 %	29,0 %
	56,8 %	50,6 %	47,5 %	35,9 %	33,7 %	28,6 %
2017	55,3 %	52,6 %	47,8 %	35,8 %	33,6 %	28,6 %
	55,1 %	51,8 %	47,0 %	35,0 %	32,5 %	28,0 %
	55,2 %	49,7 %	45,7 %	34,2 %	31,3 %	27,6 %
	55,2 %	47,2 %	44,3 %	33,8 %	30,4 %	27,3 %
2018	56,6 %	46,9 %	44,3 %	34,4 %	30,9 %	27,9 %
	58,2 %	47,7 %	45,0 %	35,3 %	31,6 %	28,6 %
	58,6 %	48,5 %	45,3 %	36,1 %	32,1 %	28,9 %
	57,6 %	49,8 %	45,5 %	36,6 %	31,9 %	28,6 %
2019	55,7 %	50,2 %	45,0 %	36,7 %	31,4 %	28,5 %
	53,8 %	49,5 %	44,0 %	36,1 %	30,8 %	28,3 %
	52,5 %	48,2 %	43,2 %	35,4 %	30,2 %	28,1 %
	52,6 %	47,8 %	43,2 %	34,9 %	29,8 %	28,0 %
2020	53,5 %	48,6 %	43,8 %	35,3 %	30,0 %	28,3 %
	54,2 %	49,1 %	44,0 %	36,2 %	30,4 %	28,7 %
	54,6 %	50,5 %	44,9 %	37,1 %	31,0 %	29,0 %
	54,1 %	50,6 %	45,1 %	37,2 %	31,1 %	28,9 %
2021	54,4 %	52,2 %	46,4 %	37,4 %	31,3 %	29,1 %
	55,1 %	52,9 %	46,9 %	37,9 %	31,4 %	29,5 %
	56,4 %	54,3 %	47,8 %	38,6 %	31,2 %	30,1 %
	58,3 %	56,4 %	48,7 %	39,5 %	31,1 %	30,7 %

Source : Calculs de la SCHL fondés sur les données de MLS® et de Statistique Canada

Figure 2 : Variations du revenu disponible, du parc de logements et du nombre de ménages jusqu'en 2021 (2000 = 100)

Alberta

Année	Ménages	Parc de logements	Revenu disponible
2000	100	100	100
2001	102	102	113
2002	105	105	117
2003	107	108	121
2004	110	111	132
2005	113	114	146
2006	117	117	165
2007	121	120	174
2008	124	124	187
2009	128	127	187
2010	130	129	199
2011	130	131	210
2012	133	133	229
2013	137	136	244
2014	141	138	259
2015	143	141	271
2016	141	144	246
2017	143	147	259
2018	146	149	263
2019	149	151	272
2020	151	153	257
2021	153	155	275

Colombie-Britannique

Année	Ménages	Parc de logements	Revenu disponible
2000	100	100	100
2001	101	101	106
2002	102	103	113
2003	104	104	116
2004	105	106	122
2005	107	108	128
2006	107	110	140
2007	109	112	149
2008	110	114	155
2009	112	116	158
2010	114	118	165
2011	114	120	171
2012	116	121	178
2013	118	122	188
2014	121	124	195
2015	123	125	204
2016	124	127	211
2017	126	128	225
2018	128	130	230
2019	131	132	246
2020	133	134	249
2021	135	136	275

Ontario

Année	Ménages	Parc de logements	Revenu disponible
2000	100	100	100
2001	101	102	105
2002	103	104	108
2003	105	105	112
2004	107	107	116
2005	109	109	119
2006	109	111	127
2007	111	113	133
2008	112	114	138
2009	114	116	144
2010	115	117	151

Année	Ménages	Parc de logements	Revenu disponible
2011	116	118	155
2012	118	120	158
2013	119	121	164
2014	121	122	169
2015	122	124	178
2016	123	125	181
2017	125	126	189
2018	127	128	197
2019	130	129	207
2020	132	131	212
2021	133	132	229

Québec

Année	Ménages	Parc de logements	Revenu disponible
2000	100	100	100
2001	102	101	106
2002	103	102	112
2003	104	103	116
2004	106	105	121
2005	107	107	124
2006	108	108	130
2007	109	110	136
2008	111	111	145
2009	112	112	148
2010	114	114	153
2011	116	115	159
2012	117	117	166
2013	118	118	171
2014	119	119	176
2015	120	120	181
2016	120	121	186
2017	122	122	195
2018	123	123	201
2019	125	124	211
2020	126	125	214
2021	127	127	235

Canada

Année	Ménages	Parc de logements	Revenu disponible
2000	100	100	100
2001	102	101	106
2002	103	103	111
2003	105	105	114
2004	106	106	120
2005	108	108	124
2006	109	110	134
2007	110	112	141
2008	112	113	149
2009	114	115	153
2010	115	116	160
2011	116	118	166
2012	118	119	173
2013	120	120	181
2014	121	122	187
2015	123	123	195
2016	123	125	195
2017	125	126	205
2018	127	127	211
2019	129	129	221
2020	131	130	223
2021	132	132	242

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada et SCHL; calculs de la SCHL

Figure 3 : Projections de la population et du logement jusqu'en 2030 (2019 = 100)

Alberta

Année	Ménages	Parc de logements	Population	Population âgée de 25 à 34 ans
2019	100	100	100	100
2020	102	101	101	99
2021	103	103	102	97
2022	106	105	105	99
2023	108	107	107	101
2024	111	110	109	102
2025	113	112	111	104
2026	116	115	113	105
2027	118	117	116	106
2028	121	120	118	108
2029	123	123	120	110
2030	126	126	122	111

Colombie-Britannique

Année	Ménages	Parc de logements	Population	Population âgée de 25 à 34 ans
2019	100	100	100	100
2020	102	102	101	101
2021	103	103	102	103
2022	104	105	103	102
2023	106	107	105	104
2024	107	109	106	105
2025	109	112	107	106
2026	111	114	109	107
2027	112	116	110	107
2028	114	118	112	108
2029	115	121	113	108
2030	117	123	114	108

Ontario

Année	Ménages	Parc de logements	Population	Population âgée de 25 à 34 ans
2019	100	100	100	100
2020	102	101	101	103
2021	103	102	102	105
2022	105	104	104	107
2023	106	105	105	110
2024	108	107	107	112
2025	110	108	109	113
2026	112	110	110	114
2027	114	111	112	115
2028	115	113	113	115
2029	117	114	115	116
2030	119	116	116	115

Québec

Année	Ménages	Parc de logements	Population	Population âgée de 25 à 34 ans
2019	100	100	100	100
2020	101	101	101	101
2021	102	102	101	101
2022	102	104	102	102
2023	103	105	103	103
2024	104	107	104	102
2025	105	108	104	102
2026	106	110	105	101
2027	106	111	106	100
2028	107	112	106	99
2029	108	114	107	98
2030	108	115	108	97

Canada

Année	Ménages	Parc de logements	Population	Population âgée de 25 à 34 ans
2019	100	100	100	100
2020	101	101	101	102
2021	103	102	102	102
2022	104	104	103	103
2023	105	105	105	105
2024	107	107	106	106
2025	109	108	107	107
2026	110	110	109	108
2027	112	112	110	108
2028	113	113	111	108
2029	115	115	113	108
2030	116	117	114	108

Source : Calculs de la SCHL fondés sur les projections démographiques de Statistique Canada

Figure 4 : Tendances du revenu par ménages jusqu'en 2030 dans les quatre plus grandes provinces et à l'échelle du Canada (2019 = 100)

Année	Alberta	Colombie-Britannique	Ontario	Québec	Canada
2019	100	100	100	100	100
2020	94	101	102	102	101
2021	101	112	111	111	110
2022	112	121	115	117	116
2023	118	127	121	123	122
2024	123	132	126	128	127
2025	128	137	132	133	132
2026	133	142	137	138	137
2027	140	148	143	143	143
2028	146	154	149	148	149
2029	153	160	156	153	155
2030	160	167	162	159	161

Source : SCHL (calculs)

Figure 5 : Projections jusqu'en 2030

Panel A : Parc de logements

Année	Alberta	Colombie-Britannique	Ontario	Québec	Canada
2019	1 729 710	2 150 130	5 799 129	3 972 219	15 940 752
2020	1 752 516	2 183 205	5 861 594	4 010 264	16 112 684
2021	1 776 210	2 217 385	5 940 610	4 058 253	16 315 535
2022	1 814 691	2 264 064	6 030 777	4 122 093	16 529 483
2023	1 855 257	2 308 541	6 112 156	4 181 820	16 778 392
2024	1 896 984	2 351 827	6 194 963	4 238 845	17 026 217
2025	1 940 811	2 397 938	6 280 921	4 296 634	17 283 845
2026	1 986 116	2 445 980	6 367 919	4 353 484	17 545 212
2027	2 032 168	2 494 610	6 454 499	4 408 756	17 805 803
2028	2 078 626	2 543 377	6 540 330	4 462 686	18 064 651
2029	2 125 370	2 592 158	6 625 439	4 515 303	18 321 442
2030	2 172 331	2 640 547	6 709 610	4 566 518	18 575 273

Panel B : Rapport entre le parc de logements et la population

Année	Alberta	Colombie-Britannique	Ontario	Québec	Canada
2019	105	104	103	107	105
2020	104	104	103	107	105
2021	104	104	103	107	105
2022	104	105	103	108	105
2023	104	105	102	109	105
2024	104	106	102	110	105
2025	104	106	102	110	105
2026	104	107	101	111	105
2027	104	107	101	112	105
2028	104	108	101	112	105
2029	104	109	101	113	106
2030	104	109	101	114	106

Source : Calculs de la SCHL fondés sur les données de la SCHL et de Statistique Canada