

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

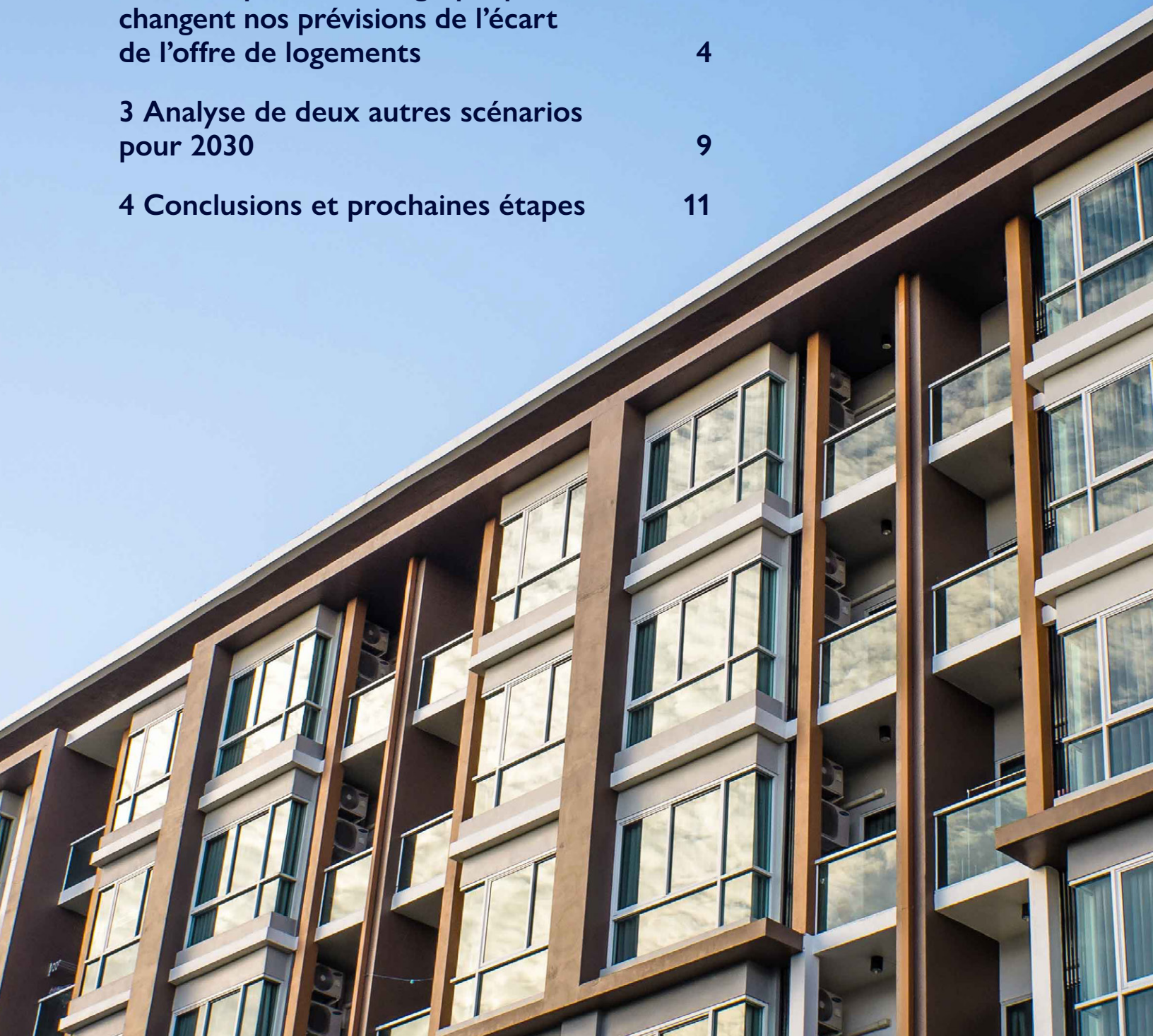
Pénurie de logements au Canada

Mise à jour sur la quantité de logements
nécessaire d'ici 2030



Table des matières

1 Introduction	3
2 Les nouvelles projections économiques et démographiques changent nos prévisions de l'écart de l'offre de logements	4
3 Analyse de deux autres scénarios pour 2030	9
4 Conclusions et prochaines étapes	11



1 Introduction

L'accès à un logement abordable est important pour tout le monde au Canada. Pour atteindre un niveau adéquat d'abordabilité, nous devons cependant accroître l'offre de logements. Mais de combien faut-il l'augmenter? Nous avons décidé de mettre à jour notre estimation de 2022 du nombre de logements requis pour atteindre la cible établie dans le rapport de l'an dernier. Cette cible consiste à revenir aux niveaux d'abordabilité observés pour la dernière fois vers 2004.

L'an dernier, nous avons estimé que 3,5 millions de logements supplémentaires seraient nécessaires d'ici 2030 pour atteindre cette cible d'abordabilité, en plus des logements dont la construction est déjà prévue – si le statu quo est maintenu. Ces 3,5 millions de logements supplémentaires représentent ce que nous appelons l'« *écart de l'offre de logements* ».

Cette année, selon notre scénario économique et démographique de base, nous prévoyons toujours que 3,5 millions de logements supplémentaires seront nécessaires. Cependant, l'ampleur de l'écart de l'offre a changé dans les provinces. Dans certaines provinces, comme l'Ontario, la baisse de la croissance prévue du revenu par ménage limitera la demande de logements. Dans d'autres provinces, comme le Québec et l'Alberta, nous prévoyons que la croissance des revenus augmentera et qu'il faudra donc plus de logements.

Les niveaux d'immigration au Canada dépassent actuellement les prévisions. Néanmoins, notre projection du nombre de ménages au pays en 2030 n'est pas beaucoup plus élevée que celle de l'an dernier. Selon notre scénario de base, la croissance démographique ralentira lorsque la politique actuelle prendra fin en 2025.

Dans le présent rapport, nous analysons deux autres scénarios, en plus de notre scénario de base : un scénario de *forte croissance démographique* et un scénario de *faible croissance économique*.

Dans notre scénario de forte croissance démographique, nous examinons ce qu'il adviendrait de l'écart de l'offre de logements si les tendances actuelles de l'immigration se poursuivaient jusqu'en 2030. En bref, nous pensons que l'écart passerait de 3,5 à 4 millions de logements. Il augmenterait parce qu'une population plus nombreuse, et donc un bassin accru de personnes gagnant un revenu, ferait croître la demande de logements.

Dans notre scénario de faible croissance économique, nous examinons ce qui se passerait si la croissance de l'économie était moins élevée que dans notre scénario de base et si la politique d'immigration actuelle prenait bien fin en 2025. Dans ce cas, nous pensons que l'écart de l'offre serait moindre : il se chiffrerait à 3,1 millions de logements.

2 Les nouvelles projections économiques et démographiques changent nos prévisions de l'écart de l'offre de logements

Dans notre analyse, nous tentons de déterminer la demande de logements en dressant un portrait complet de l'évolution de l'économie et de la population. Compte tenu des récents changements économiques et démographiques, nous avons rectifié nos prévisions pour 2030.

2.1 Projections économiques

Dans notre rapport de 2022, nous n'avions pas prévu l'ampleur du ralentissement économique de cette année. L'inclusion de ce ralentissement a pour effet d'abaisser les valeurs de départ sur lesquelles sont fondées nos projections du revenu des ménages pour 2030 et, par conséquent, de la demande de logements.

Notre nouveau scénario économique de base tient compte d'un relâchement des pressions actuelles liées à l'inflation et d'une reprise de la croissance économique. Nous prévoyons donc que d'ici 2030, les revenus par ménage en Ontario et en Colombie-Britannique seront inférieurs aux prévisions de l'an dernier. Nous avons été trop optimistes à la fin de la pandémie à l'égard de la croissance économique dans ces provinces.

Il est aussi devenu plus facile de voir les répercussions sur la croissance économique des politiques de la Banque du Canada visant à maîtriser l'inflation. Nous prévoyons que ces politiques auront une incidence relative plus importante en Ontario. En revanche, nous sommes maintenant plus optimistes à l'égard de la croissance du revenu des ménages en Alberta et au Québec.

Cette évolution du revenu des ménages a une incidence sur la demande de logements. Selon nos projections, la demande de logements sera relativement moindre en Ontario et en Colombie-Britannique et plus élevée que prévu antérieurement en Alberta et au Québec.

Dans notre scénario de base, nos attentes à l'égard des taux hypothécaires en 2030 sont à peu près les mêmes que dans le rapport de l'an dernier. Le maintien de cette prévision s'explique par l'engagement à long terme de la Banque du Canada à maîtriser les taux d'inflation.

Nous prévoyons maintenant que le taux hypothécaire actualisé sera un peu plus élevé que nous l'avions estimé dans notre rapport de 2022. Il devrait s'établir à 5,6 % en 2030, ce qui est inférieur au taux actuel. Nous adoptons une autre perspective des taux d'intérêt dans notre scénario de faible croissance économique, dont il est question plus loin dans ce rapport.

2.2 Projections démographiques

En plus d'être touchée par des facteurs économiques, la demande de logements suit l'augmentation du nombre de ménages. Quant au nombre de ménages, il est influencé par un éventail de facteurs, notamment : la croissance démographique globale, les mouvements de population partout au Canada, la variation des niveaux d'immigration et du taux de formation de familles, ainsi que la variation des intentions de former un ménage.

Nous utilisons les projections démographiques de Statistique Canada et d'Oxford Economics pour prévoir le nombre de ménages, et nous les avons rajustées en fonction des récents changements démographiques. Nous traduisons les changements démographiques en nombre de ménages en utilisant les données du recensement de Statistique Canada sur diverses dynamiques de la population (un ménage est une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement). Le [tableau 1](#) présente les données démographiques projetées dans ce rapport et dans celui de l'an dernier, ainsi que le nombre de ménages pris en compte dans notre scénario de forte croissance démographique, dont il sera question plus loin.

L'évolution récente de la population a été largement alimentée par les changements apportés aux politiques visant à attirer un plus grand nombre d'immigrants et de résidents non permanents. Nous supposons qu'une part importante de l'augmentation à court terme de

l'immigration est attribuable, du moins en partie, au fait qu'on a devancé l'arrivée d'immigrants des années à venir (autrement dit, en accélérant l'accueil d'immigrants qui seraient arrivés de toute façon, mais plus tard). Il est possible, par exemple, que l'on ait accéléré le traitement des demandes et augmenté le taux d'acceptation des personnes qui étaient déjà au Canada, comme celles ayant un statut d'étudiant étranger.

Le gouvernement n'a pas encore déterminé le niveau d'immigration à long terme jusqu'en 2030. C'est pourquoi Statistique Canada et Oxford Economics prévoient une baisse relativement marquée de la croissance démographique globale dans les années précédant 2030. Par conséquent, notre prévision de la population canadienne pour 2030 (soit environ 43 millions de personnes), issue de notre analyse de cette année, n'est pas beaucoup plus élevée que celle de l'an dernier.

Dans nos nouvelles projections, nous abaissons le nombre de ménages d'ici 2030 dans des provinces comme l'Alberta et l'Ontario (conformément aux tendances à l'échelle du

Canada). Toutefois, nous prévoyons une augmentation proportionnellement supérieure du nombre de ménages en Colombie-Britannique, au Québec et dans les provinces de l'Atlantique. Ces changements démographiques reflètent non seulement les variations de l'immigration, mais aussi les récentes tendances migratoires qui ont émergé durant la pandémie.

Comme en témoignent bien des sources au Canada, l'offre de logements prend du temps à réagir à l'augmentation de la demande. Dans ces conditions, l'immigration peut croître rapidement, mais l'offre de logements met de nombreuses années à s'adapter à toute hausse imprévue de la demande.

L'incidence de l'augmentation de l'immigration sur la demande de logements est moindre lorsqu'une proportion accrue des demandes d'immigration acceptées provient de personnes vivant déjà au Canada grâce à un statut de résident non permanent. Comme ces personnes sont déjà au Canada, leur changement de statut n'a pas d'effet sur la demande.

Tableau 1 : Données démographiques de base

	En 2023, selon le rapport de 2022 sur l'écart de l'offre	En 2023, selon le rapport de 2023 sur l'écart de l'offre	En 2030, selon le rapport de 2022 sur l'écart de l'offre – scénario de base	En 2030, selon le rapport de 2023 sur l'écart de l'offre – scénario de base	2030, selon le rapport de 2023 sur l'écart de l'offre – scénario de forte croissance démographique
Population	38,8 M	38,9 M	42,8 M	43,0 M	44,1 M
Ménages	15,5 M	15,7 M	17,6 M	17,7 M	18,0 M

Source : SCHL, calculs fondés sur les données d'Oxford Economics, de Statistique Canada et de la SCHL (2022).

2.3 Nous avons réduit notre estimation du nombre d'unités qui seront construites d'ici 2030

Nous avons réduit notre estimation du nombre de logements qui seront construits d'ici 2030 dans notre scénario de maintien du statu quo. L'an dernier, nous avions prévu qu'il y aurait 18,6 millions de logements au Canada d'ici 2030. Notre prévision se chiffre maintenant à 18,2 millions de logements (nous estimons qu'il y avait 16,5 millions de logements existants en 2022) (tableau 2).

Cette baisse s'explique en grande partie par la construction résidentielle insuffisante à l'heure actuelle. Les coûts des matériaux ont augmenté, la main-d'œuvre est rare et il est difficile d'obtenir du financement pour la construction. Bien que le niveau projeté de l'offre ait considérablement diminué en Ontario, cette diminution est proportionnellement plus faible que dans d'autres grandes provinces.

Nous reconnaissons que les politiques relatives à l'offre de logements ont commencé à changer dans certaines provinces, en particulier en Ontario. Notre analyse ne tient pas compte des répercussions potentielles de ces politiques, car nous ne savons pas encore quelle incidence elles auront sur l'offre de logements. Toutefois, nous avons hâte d'approfondir notre compréhension de ces facteurs.

Tableau 2 : Offre prévue

	Estimation du parc de logements, 2022 (en millions)	Parc de logements prévu en 2030 (rapport de 2022) (en millions)	Parc de logements prévu en 2030 (rapport de 2023) (en millions)	Variation du parc prévu entre les rapports de 2022 et de 2023 (en millions)	Variation du parc prévu entre les rapports de 2022 et de 2023 (en pourcentage)
Ontario	6,03	6,71	6,61	-0,10	-2
Québec	4,12	4,57	4,45	-0,12	-3
Colombie-Britannique	2,26	2,64	2,58	-0,06	-2
Alberta	1,81	2,17	2,09	-0,08	-4
Manitoba	0,58	0,65	0,65	0,00	-1
Saskatchewan	0,52	0,56	0,55	-0,01	-1
Nouvelle-Écosse	0,48	0,52	0,51	-0,01	-2
Nouveau-Brunswick	0,37	0,40	0,39	0,00	-1
Terre-Neuve-et-Labrador	0,27	0,28	0,27	0,00	-1
Île-du-Prince-Édouard	0,08	0,09	0,08	0,00	-4
Canada	16,53	18,58	18,19	-0,39	-2

Source : calculs de la SCHL. Les chiffres peuvent ne pas correspondre parce qu'ils sont arrondis.

2.4 Les projections de la demande varient selon la province

La demande de logements est influencée par l'augmentation du nombre de ménages, par le revenu des ménages et par les taux d'intérêt. La réactivité de la demande de logements à ces facteurs varie d'une province à l'autre.

Par exemple, selon nos estimations, la demande de logements en Ontario serait plus sensible aux variations des revenus que dans d'autres provinces, surtout en Alberta. Par conséquent, notre estimation d'une croissance moindre du revenu des ménages réduit de façon disproportionnée la demande prévue de logements en Ontario.

Nos nouvelles projections montrent l'importance d'examiner séparément chacun des facteurs qui stimulent la demande de logements. Dans certains cas, des prévisions à la hausse de la croissance démographique seront contrebalancées par des prévisions à la baisse de la croissance du revenu des ménages, ce qui atténuera l'augmentation de la demande. Ce sera le cas en Colombie-Britannique, par exemple.

2.5 Écarts de l'offre

Pour estimer l'écart de l'offre, nous calculons la différence entre :

1. la demande de logements prévue en 2030, compte tenu des variables économiques et démographiques projetées et d'un prix cible des habitations que nous considérons comme abordable (défini plus loin);
2. l'offre de logements prévue en 2030.

Voici un résumé des changements dans notre analyse depuis le rapport de l'an dernier :

- le prix cible pour atteindre l'abordabilité du logement en 2030 n'a pas beaucoup changé;
- l'offre prévue en 2030 a diminué;
- la demande de logements prévue a été rectifiée dans les provinces pour refléter les différences dans les tendances démographiques et économiques, y compris le ralentissement économique actuel.

Le [tableau 3](#) illustre ces changements en présentant les écarts de l'offre estimés cette année et l'an dernier, par province et pour le Canada. L'écart de l'offre a diminué en Ontario, mais a augmenté au Québec, en Alberta et en Colombie-Britannique.

Tableau 3 : Écarts prévus de l'offre de logements, rapports de 2022 et de 2023

	Estimation de l'écart en 2030 (en millions), SCHL – 2022	Estimation de l'écart en 2030 (en millions) selon le scénario de base de la SCHL – mise à jour de 2023
Ontario	1,85	1,48
Québec	0,62	0,86
Colombie-Britannique	0,56	0,61
Alberta	0,02	0,13
Manitoba	0,26	0,17
Saskatchewan	0,10	0,06
Nouvelle-Écosse	0,05	0,07
Nouveau-Brunswick	-	-
Terre-Neuve-et-Labrador	0,06	0,06
Île-du-Prince-Édouard	-	-
Canada	3,52	3,45

Source : calculs de la SCHL.

Remarque : Selon la méthodologie utilisée, il n'y a pas d'écart de l'offre au Nouveau-Brunswick et à l'Île-du-Prince-Édouard. Les chiffres peuvent ne pas correspondre parce qu'ils sont arrondis.

Les tendances observées ci-dessus donnent une image complexe de l'évolution des prévisions sur la demande de logements entre le rapport de l'an dernier et celui de cette année :

- En Colombie-Britannique, l'augmentation du nombre prévu de ménages en 2030 et la légère baisse du revenu prévu des ménages ont un effet relativement neutre sur la demande globale. Néanmoins, l'écart de l'offre augmente en raison de la baisse du nombre prévu de logements qui seront construits.
- En Ontario, la diminution du nombre de ménages en 2030 par rapport au nombre estimé l'an dernier et la croissance moindre du revenu des ménages entraînent une baisse de la demande prévue de logements et, par conséquent, une diminution de l'écart de l'offre.
- Au Québec, l'augmentation du nombre prévu de ménages et du revenu prévu entraîne une hausse de la demande, tandis que les projections de l'offre de logements ont diminué. Résultat : l'écart de l'offre s'accroît.
- En Alberta, l'augmentation de la croissance du revenu prévu des ménages et la faible baisse du nombre prévu de ménages se traduisent par une hausse globale de la demande. Par contre, on y prévoit une plus forte baisse des mises en chantier d'habitations que dans d'autres grandes provinces. Ces facteurs combinés font croître de beaucoup l'écart de l'offre, qui demeure toutefois faible par rapport à d'autres provinces.
- Au Manitoba et en Saskatchewan, l'écart de l'offre diminue, car le nombre de ménages et leur revenu en 2030 devraient être inférieurs aux prévisions de l'an dernier.
- Bien que le degré d'abordabilité soit relativement élevé dans la plupart des provinces de l'Atlantique, une croissance démographique accrue stimulera la demande de logements. Par conséquent, l'écart de l'offre prévu en Nouvelle-Écosse a augmenté par rapport à l'an dernier.

Aux fins du présent rapport, nous définissons l'abordabilité selon la part du revenu après impôt qu'un ménage à revenu moyen devrait consacrer à l'achat d'un logement moyen. L'objectif, d'ici 2030, est de ramener l'abordabilité aux niveaux observés pour la dernière fois vers 2004, avant le début de la croissance des prix qu'une grande partie de la population canadienne subit depuis plus de 10 ans. Dans cette approche, nous supposons aussi que les hausses des prix des habitations se traduisent par des hausses des loyers.

Cependant, même si l'abordabilité revenait aux niveaux ciblés, il est probable que beaucoup de ménages à faible revenu continueraient d'avoir d'importants problèmes d'abordabilité. La SCHL reconnaît dans d'autres études les difficultés qu'éprouvent ces ménages.

3 Analyse de deux autres scénarios pour 2030

Nous avons examiné deux autres scénarios basés sur l'évolution potentielle des conditions économiques et démographiques au Canada d'ici 2030. Nous les comparons aux projections de notre **scénario base** décrites ci-dessus. Avec ces deux autres scénarios, nous souhaitons montrer la réactivité du marché de l'habitation aux changements économiques ou démographiques au Canada.

Dans le scénario de **faible croissance économique**, 1) la croissance de la productivité est plus faible, ce qui limite la production potentielle du Canada, et 2) l'inflation demeure supérieure au taux cible de la Banque du Canada. Le taux directeur de la Banque du Canada ne baisse qu'à 3 %, alors qu'il est de 2,5 % dans notre scénario de base.

La demande des consommateurs demeure faible, en partie en raison des répercussions de la hausse des taux d'intérêt sur la dette importante des ménages au Canada. Le taux hypothécaire serait de 5,7 % dans ce scénario. Ces facteurs réduisent directement la demande de logements et augmentent le coût d'achat d'une habitation. Nous conservons les mêmes données démographiques dans ce scénario que dans le scénario de base.

Le scénario de **forte croissance démographique** examine l'évolution potentielle de la structure démographique et envisage notamment une hausse permanente des niveaux d'immigration au Canada. Le gouvernement vise actuellement à augmenter les niveaux d'immigration pendant seulement quelques années. Néanmoins, le scénario de forte croissance démographique reflète l'approche traditionnelle du Canada consistant à accueillir des immigrants selon une proportion relativement constante de sa population.

Ainsi, la population du Canada dépasserait 44 millions d'habitants d'ici 2030 (tableau 1), ce qui représente des niveaux d'immigration annuels d'environ 600 000 à 700 000 personnes. Ce scénario ne reflète pas la politique gouvernementale : il vise uniquement à illustrer les effets des tendances récentes. La croissance de la population exercera des pressions à la hausse sur les prix des habitations. Cependant, elle aura une influence limitée sur le revenu des ménages, car les immigrants ne travailleront peut-être pas tous dans des postes à salaire élevé.

L'expansion démographique plus forte de ce scénario changerait l'évolution de l'économie par rapport à notre scénario de base. Si la population du Canada augmentait d'au moins 3 % de plus, l'économie connaîtrait un essor supérieur de 2,4 %, car le bassin de main-d'œuvre et la consommation s'accroîtraient. Nous estimons que le taux de participation serait alors plus élevé de 0,8 point de pourcentage. Cependant, seule une partie de l'augmentation de la population aura un effet stimulant immédiat sur le produit intérieur brut (PIB). Nous estimons donc que le PIB par habitant serait inférieur de 0,8 % en 2030 par rapport au scénario de base.

Dans ces scénarios, nous gardons le même scénario de l'offre décrit dans la section 2.3 ci-dessus pour bien faire ressortir les effets des variations de la demande de logements. Sur le long terme, l'offre de logements évolue en grande partie au même rythme que la croissance démographique au Canada. Les hausses à court terme de la population ne doivent pas être intégrées dans notre projection de l'offre, en raison du temps nécessaire pour que l'offre réagisse aux changements dans la croissance démographique.

Ces scénarios génèrent différents taux d'augmentation des prix des habitations jusqu'en 2030 (tableau 4). Dans notre scénario de faible croissance économique, les hausses de prix sont plus faibles que dans notre scénario de base. Dans notre scénario de forte croissance démographique, elles sont plus élevées. Les tendances de l'augmentation des prix diffèrent d'une province à l'autre, car les ménages ne font pas partout les mêmes choix de logement lorsque leurs revenus changent.

Il est important de reconnaître que ces types de modèles macroéconomiques ne tiennent compte que des tendances générales et qu'ils peuvent masquer certaines difficultés éprouvées par les ménages. Notre scénario de faible croissance économique, par exemple, ne tient pas compte des problèmes qui se présenteraient dans le secteur des logements locatifs.

Une croissance économique plus faible signifierait que certains ménages ayant des revenus relativement élevés et désirant avoir un meilleur logement ne pourraient pas acheter l'habitation qu'ils préfèrent. La demande globale de logements diminuerait, et certains ménages ne quitteraient pas le marché locatif pour acheter une propriété.

Cette tendance aggraverait les problèmes actuels du marché locatif, où les taux d'inoccupation sont extrêmement bas et où les loyers sont inabordables par rapport aux normes historiques. De plus, la croissance économique réduite et la baisse des revenus des ménages qui en résulterait pourraient faire diminuer la formation de ménages, puisque les jeunes continueraient peut-être de vivre avec leurs parents. Nous avons l'intention d'examiner certains de ces facteurs dans le cadre d'études qui seront publiées l'an prochain.

Le [tableau 5](#) montre l'estimation des écarts de l'offre pour chaque scénario, par province et pour le Canada. Dans notre scénario de faible croissance économique, le nombre de logements qu'il faut construire au Canada d'ici 2030 diminue par rapport au scénario de maintien

du statu quo, pour s'établir à 3,1 millions. Dans notre scénario de forte croissance démographique, ce nombre passe à 4,0 millions, ce qui est supérieur au scénario de maintien du statu quo.

Les répercussions des scénarios sont relativement constantes d'une province à l'autre. Dans le scénario de faible croissance économique, l'écart de l'offre diminue moins en Alberta, car la réactivité de la demande de logements à la croissance du revenu est plus faible dans cette province. Dans le scénario de forte croissance démographique, il faudrait davantage de logements en Alberta et au Québec. En effet, un nombre de plus en plus important d'immigrants s'y installeraient étant donné que le logement y est beaucoup moins cher qu'en Colombie-Britannique et en Ontario.

Tableau 4 : Hausses du prix nominal des logements, de 2019 à 2030

	Scénario de base (en pourcentage)	Scénario de faible croissance économique (en pourcentage)	Scénario de forte croissance démographique (en pourcentage)
Ontario	86	74	98
Québec	95	84	102
Colombie-Britannique	76	66	90
Alberta	51	45	52
Manitoba	62	53	65
Saskatchewan	50	42	51
Nouvelle-Écosse	88	80	91
Nouveau-Brunswick	74	70	75
Terre-Neuve-et-Labrador	32	26	34
Île-du-Prince-Édouard	76	70	77
Canada	79	69	89

Source : calculs de la SCHL

Tableau 5 : Écarts de l'offre selon le scénario, 2030 (millions de logements)

	Scénario de base	Faible croissance économique	Forte croissance démographique
Ontario	1,48	1,31	1,65
Québec	0,86	0,77	1,09
Colombie-Britannique	0,61	0,55	0,69
Alberta	0,13	0,13	0,17
Manitoba	0,17	0,15	0,18
Saskatchewan	0,06	0,06	0,08
Nouvelle-Écosse	0,07	0,06	0,07
Nouveau-Brunswick	-	-	-
Terre-Neuve-et-Labrador	0,06	0,03	0,07
Île-du-Prince-Édouard	-	-	-
Canada	3,45	3,07	4,01

Source : calculs de la SCHL. Les chiffres peuvent ne pas correspondre parce qu'ils sont arrondis

4 Conclusions et prochaines étapes

Dans ce rapport, nous montrons une fois de plus à quel point il est important d'accroître l'offre de logements afin de rendre le logement abordable pour tout le monde au Canada. Nous soulignons aussi l'importance d'examiner à la fois les variables économiques et les variables démographiques, étant donné leur évolution récente.

Nous continuons de travailler à améliorer notre compréhension des facteurs qui influencent l'offre et la demande de logements. Nous nous efforçons d'intégrer à notre analyse les effets de la mobilité de la population dans les régions et les provinces. Nous chercherons également à fournir plus d'information sur le nombre de logements locatifs nécessaires pour rétablir l'abordabilité et sur les répercussions dans les différents quintiles de revenu. Nous nous attendons à ce que les résultats de nos recherches soient disponibles au début de l'année prochaine.