Juin 2025

Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse

Pour demander un support de substitution, veuillez communiquer avec nous :

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

700, chemin de Montréal,
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

S'abonner
schl.ca/actualiteslogement

Canada

SCHL CMHC

Table des matières

Cliquez sur un lien pour accéder au contenu correspondant.

3 Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse

3 Examiner le problème de l'abordabilité du logement au Canada et le besoin d'accroître l'offre de logements d'ici 2035

5 Changements dans notre approche

5 Aperçu des résultats

8 Les données sont recueillies différemment pour les loyers et les prix des habitations

8 Qu'est-ce que l'abordabilité?

8 L'abordabilité : changer notre aspiration

10 Une modélisation plus détaillée

10 Une modélisation plus complexe

15 De combien de logements aura-t-on besoin?

17 Quel sera l'effet de la croissance de l'offre de logements?

21 Comprendre l'abordabilité et l'offre de logements : approche économique et approche uniquement démographique

28 Conclusions et prochaines étapes

Mathieu Laberge
Économiste en chef et Premier vice-président, Connaissance du marché

Aled ab Iorwerth
Économiste en chef adjoint

Tania Bourassa-Ochoa
Économiste en chef adjointe

Kevin Hughes
Économiste en chef adjoint

speakers@cmhc-schl.gc.ca

Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse

La SCHL a mis à jour son estimation des écarts à combler dans l'offre de logements au Canada à l'aide d'un modèle perfectionné. Dans son modèle, la SCHL envisage différents scénarios jusqu'en 2035 et fournit des renseignements détaillés sur les endroits où il faut accélérer la croissance de l'offre de logements au Canada.

Examiner le problème de l'abordabilité du logement au Canada et le besoin d'accroître l'offre de logements d'ici 2035

La SCHL s'efforce depuis un certain temps d'évaluer combien de logements il faut créer pour rétablir l'abordabilité. Nous estimons maintenant que les mises en chantier d'habitations doivent presque doubler pour répondre à la demande projetée. Leur nombre doit se situer environ entre 430 000 et 480 000 par année jusqu'en 2035. Pour y arriver, il faudra que tout le monde agisse afin de changer la façon dont nous construisons des logements.

La SCHL a déjà souligné que la croissance de l'offre de logements est la clé si nous voulons rétablir l'abordabilité. Nous fournissons maintenant de nouveaux résultats : l'offre de logements nécessaire pour que, dans les 10 prochaines années, l'abordabilité revienne aux niveaux d'avant la pandémie.

Nos analyses précédentes ont mis en lumière l'ampleur du défi. Nous continuons de peaufiner nos travaux afin d'en accroître la pertinence pour la prise de décisions.

ANALYSER EN DÉTAIL LES PROBLÈMES DE L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT AU CANADA

Le Canada est aux prises avec des problèmes d'abordabilité du logement

Le Canada est aux prises avec des problèmes d'abordabilité du logement. Pendant de nombreuses années, les prix des habitations et les loyers à Vancouver et à Toronto ont attiré l'attention un peu partout dans le monde. Au fil du temps, ils sont devenus un fardeau pour beaucoup de ménages et leurs enfants au Canada vu leur hausse. Les ménages à faible revenu et certains ménages de la classe moyenne peinent ne serait-ce qu'à trouver un endroit où vivre, encore plus à un prix abordable.

À plus grande échelle, le prix inabordable des logements nuit à la productivité de l'économie canadienne en minant la capacité d'attirer des travailleurs qualifiés. Les jeunes sont peu enclins à rester dans nos grandes villes en partie à cause du manque de logements qui sont à leur portée. De plus, le niveau très élevé d'endettement des ménages canadiens les rend vulnérables en cas de crise économique mondiale.

Les problèmes se sont répandus au Canada depuis la pandémie.

Les gens en ont eu assez de subir les coûts de logement et de devoir faire de longs déplacements, et ils ont fini par déménager dans d'autres villes. Pour beaucoup, la possibilité de télétravailler a facilité ce changement. En conséquence, les prix des habitations ont grimpé partout au Canada. L'augmentation de la demande fait croître les prix des logements, car le système de l'offre met des années à s'y adapter.

Accroître l'offre de logements pour tous les niveaux de revenu est essentiel afin d'améliorer l'abordabilité. Depuis 2022, la SCHL publie ses estimations du nombre de logements qu'il faudrait créer pour que d'ici 2030, l'abordabilité revienne aux niveaux du début des années 2000. Notre analyse a contribué à éclairer et à orienter les politiques visant à relever le défi dans toute son ampleur.

Nos analyses antérieures ont montré à quel point il est difficile de rétablir l'abordabilité. La publication de ces résultats a encouragé des changements de politique visant à promouvoir l'offre de logements. L'approche que nous avions adoptée pour estimer la quantité de logements requise a été utile pour susciter des changements, mais nous devons maintenant la modifier.

Changements dans notre approche

Tout d'abord, le temps nécessaire pour faire approuver et pour réaliser des projets de construction résidentielle signifie que notre échéance de 2030 n'est plus réaliste. Construire un immeuble peut prendre 1 ou 2 ans, mais faire approuver un changement de zonage est un processus qui s'échelonne sur plusieurs années.

Pour tenir compte de ces délais, nous commencerons à présenter nos résultats sur un horizon mobile de 10 ans. Cela signifie, pour le présent rapport, que nous fournissons notre estimation du nombre de logements nécessaires d'ici 2035. De plus, nos résultats font ressortir la croissance du nombre annuel de mises en chantier qui est requise, plutôt que le total cumulatif. Ainsi, il sera plus facile de comparer ces résultats avec le rythme actuel et potentiel de la construction résidentielle.

Ensuite, il n'est pas réaliste de ramener l'abordabilité aux niveaux d'il y a 20 ans, surtout après la flambée des prix qui a suivi la pandémie. Le paysage de l'abordabilité au pays n'est plus du tout le même depuis la COVID-19. Par exemple, les problèmes d'abordabilité à Toronto et à Vancouver sont de nature plus structurelle qu'ailleurs, et il faudra plus de temps pour les résoudre.

C'est pourquoi nous modifions notre aspiration : nous visons maintenant à rétablir l'abordabilité aux niveaux observés juste avant la pandémie. Ce changement montre aussi à quel point le problème de l'abordabilité du logement s'est généralisé au Canada. Notre aspiration ne doit pas être interprétée comme une cible officielle du gouvernement. Elle est plutôt là pour donner une idée de l'ampleur du défi que représente le rétablissement de l'abordabilité.

Plusieurs améliorations ont été apportées à notre approche. Nous avons notamment intégré davantage d'effets de rétroaction dans notre analyse en générant des scénarios informatifs.

Pour illustrer ce que cela signifie, supposons que l'offre de logements augmente dans une seule ville et que les prix des habitations y diminuent en conséquence. L'histoire ne s'arrêterait pas là. Certaines personnes vivant ailleurs au Canada viendraient s'installer dans cette ville pour avoir un logement plus abordable. La demande de logements dans la ville en question serait alors plus importante que prévu au départ en raison de cet afflux d'habitants. Il faudrait alors y construire encore plus de logements pour rétablir l'abordabilité.

Aperçu des résultats

Les mises en chantier d'habitations doivent doubler au cours des 10 prochaines années. Selon les projections, environ 250 000 logements seront construits par année d'ici 2035. Or, le Canada aura besoin d'environ 430 000 à 480 000 mises en chantier d'habitations par année si nous voulons rétablir l'abordabilité (le nombre varie selon les paramètres).

Une telle croissance de la construction sera impossible sans :

- une augmentation considérable de la main-d'œuvre;
- une hausse des investissements du secteur privé;
- des changements dans la technologie et la productivité, comme l'automatisation accrue et la construction modulaire.

Le besoin d'accroître l'offre de logements demeure crucial.

En quoi consiste le problème de l'abordabilité du logement au Canada?

Le problème de l'abordabilité du logement touche maintenant presque tout le monde au Canada. Le **tableau 1** montre 2 éléments importants dans toute mesure de l'abordabilité : les taux de croissance annuels moyens des prix des habitations et des loyers.

Les données sont fournies pour les 20 dernières années et sont réparties en 2 périodes : avant la pandémie et depuis la pandémie.

Le tableau montre que la croissance des prix des habitations s'est accélérée à Ottawa-Gatineau, à Montréal et en Nouvelle-Écosse. Les prix se sont aussi accrus plus rapidement dans les autres régions de l'Ontario, du Québec et de la Colombie-Britannique. Quant aux loyers moyens, ils ont augmenté partout au pays et à des taux très semblables dans chacune des régions.

Dans le présent rapport, nous nous concentrons sur l'abordabilité moyenne dans les différentes régions du Canada. Nous n'examinons pas comment l'abordabilité varie à l'intérieur des régions. Cependant, même dans les régions qui demeurent abordables en moyenne, beaucoup de ménages à faible revenu ont du mal à payer leurs frais de logement.

Tableau 1 : Variation des prix et des loyers dans les régions du Canada de 2004 à 2019 et de 2019 à 2024

	Prix des habitations – croissance annuelle moyenne		Loyers – croissance annuelle moyenne	
	De 2004 à 2019 (%)	De 2019 à 2024 (%)	De 2004 à 2019 (%)	De 2019 à 2024 (%)
Toronto	7,6	6,7	2,7	4,8
Ottawa-Gatineau	4,1	9,5	2,5	6,0
Reste de l'Ontario	6,0	10,4	2,8	6,5
Montréal	4,7	10,2	2,5	6,8
Reste du Québec	4,6	11,4	2,3	7,2
Vancouver	8,0	6,4	3,9	5,4
Reste de la C.-B.	7,0	8,2	4,0	6,8
Calgary	4,3	7,3	3,4	7,9
Edmonton	4,3	2,6	3,8	4,0
Reste de l'Alberta	4,1	3,6	2,9	5,0
Manitoba	6,1	4,3	4,2	4,4
Saskatchewan	5,7	2,9	4,4	5,2
Nouvelle-Écosse	3,4	14,4	3,0	7,8
Terre-Neuve-et-Labrador	4,6	5,6	3,0	4,5
Nouveau-Brunswick	3,0	14,3	2,7	8,6
Île-du-Prince-Édouard	4,7	10,1	2,9	5,0

Source : calculs de la SCHL

Remarque : Taux de croissance annuel moyen. Prix des habitations : Variation des prix selon l'Indice des prix fondés sur les ventes répétées de la SCHL (les données de 2024 sur les prix sont celles des 3 premiers trimestres seulement). Loyers : Loyer moyen des logements d'initiative privée destinés à la location (appartements et maisons en rangée, toutes tailles confondues). Il s'agit de mesures de prix et de loyers différentes de celles qui font l'objet de prévisions dans le rapport Perspectives du marché de l'habitation de la SCHL.

Les données sont recueillies différemment pour les loyers et les prix des habitations

Les données sur les loyers et les prix des habitations sont liées à des concepts différents, ce qui complique leur interprétation.

Les prix sont consignés au moment de la vente de l'habitation. Par conséquent, ils reflètent les transactions du marché, et non les prix de l'ensemble des logements.

En revanche, les données de la SCHL sur les loyers moyens couvrent les loyers de la plupart des logements destinés à la location. Elles ne se limitent pas aux logements offerts à de nouveaux locataires au prix du marché actuel.

La variation des prix et celle des loyers ne sont donc pas directement comparables. La SCHL a commencé à publier des données sur les loyers des logements ayant changé de locataires, qui reflètent les transactions du marché. Cependant, ces données sont insuffisantes pour la modélisation.

Qu'est-ce que l'abordabilité?

Il n'y a pas de définition universelle de l'abordabilité du logement. Essentiellement, elle met en relation les frais de logement et le revenu. Dans les analyses du marché de l'habitation, on mesure souvent l'abordabilité en prenant le coût mensuel lié à l'achat d'une habitation moyenne et en le comparant au revenu moyen ou médian.

Dans nos rapports précédents[1], nous avons élaboré une mesure complète des coûts d'achat d'une habitation qui comprend les critères d'admissibilité à un prêt hypothécaire. Malheureusement, les prix ont tellement augmenté dans nos villes les plus chères que le ménage moyen ne pourrait plus acheter une habitation moyenne en vertu des règles hypothécaires actuelles. Cette mesure est devenue désuète.

Nous avons donc adapté notre façon de mesurer l'abordabilité de l'achat d'une habitation. Nous utilisons désormais un rapport prix-revenu plus générique (le « ratio d'abordabilité de l'achat d'une habitation »), assorti d'un facteur de rajustement pour tenir compte de l'évolution des taux hypothécaires et des dépenses des propriétaires. Nous pouvons ainsi mieux suivre la variation de l'abordabilité de l'achat d'une habitation au fil du temps dans toutes les régions. L'interprétation demeure la même : plus le ratio est élevé, moins le marché est abordable.

D'autres paramètres pourraient être utilisés dans notre travail, s'ils peuvent être intégrés dans notre cadre de modélisation et si les données sont disponibles.

L'abordabilité : changer notre aspiration

L'abordabilité a énormément diminué au cours des 20 dernières années et elle continue de s'amenuiser. L'offre requise pour ramener l'abordabilité à son niveau d'il y a 20 ans ferait subir aux ressources une pression qui n'est pas réaliste.

Il a été difficile de former et d'accroître la main-d'œuvre dans la construction, ne serait-ce que pour atteindre notre niveau de production actuel. Le Canada aura besoin de capitaux privés pour améliorer la productivité du secteur de l'habitation. Cependant, la productivité doit être stimulée dans tous les secteurs de l'économie, si bien que les fonds disponibles sont limités.

Même si les résultats de nos rapports précédents demeurent valables, nous modifions notre aspiration en ce qui concerne l'abordabilité. Nous visons maintenant à ramener l'abordabilité aux niveaux d'avant la pandémie, ce qui a plusieurs répercussions.

Le **tableau 2** montre la forte diminution de l'abordabilité de 2019 à 2024 en Ontario, en Colombie-Britannique, au Québec et en Nouvelle-Écosse, et sa baisse dans d'autres régions. Il montre aussi le niveau d'abordabilité auquel nous visons à revenir dans notre modélisation. Ces chiffres ne sont pas des cibles gouvernementales. Ils montrent plutôt le chemin qu'il faudrait parcourir pour retrouver le niveau d'abordabilité que nous avons perdu.

En général, nous visons à ramener l'abordabilité à des niveaux où les prix rajustés (les ratios d'abordabilité de l'achat d'une habitation) ne dépasseraient pas l'un des deux seuils suivants :

1. 30 % du revenu brut moyen des ménages;
2. leurs niveaux de 2019 dans les régions les plus inabordables.

[1] https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/2023/housing-shortages-canada-updating-how-much-we-need-by-2030-fr.pdf?rev=3b66f87d-0bec-44d6-aa54-f8af71f9b2c4&_gl=1*e8hmik*_gcl_au*Njk5MzY4ODIyLjE3MzY4MDIxNDY.*_ga*MjY2ODkwNjUyLjE3MDQ0NzM3MDE.*_ga_CY7T7RT5C4*MTczOTM2ODY4Ni42OTguMS4xNzM5MzY4NjkwLjU2LjAuMA..

Ainsi, en Colombie-Britannique, dans certaines parties de l'Ontario et à Montréal, nous visons à revenir aux niveaux d'abordabilité de 2019 (qui dépassaient 30 %). Dans beaucoup de régions du Canada – les Prairies et certaines parties de la région de l'Atlantique – les logements étaient abordables en 2019. Les ratios d'abordabilité y étaient alors inférieurs à 30 %. Ils ont maintenant dépassé ce seuil, mais l'augmentation de l'offre de logements les ramènera à 30 %.

La perte d'abordabilité illustrée dans ce tableau explique en bonne partie nos conclusions présentées plus loin sur les endroits où il faut accroître davantage l'offre de logements. Par exemple, la diminution de l'abordabilité depuis 2019 à Montréal, à Ottawa-Gatineau, dans le reste de l'Ontario et en Nouvelle-Écosse crée un besoin accru de logements dans ces régions.

Les ratios indiqués dans le **tableau 2** sont notre interprétation de ce qui pourrait être un niveau d'abordabilité réaliste. Ils sont donnés à titre d'exemple. Il est aussi très utile de comparer les ratios projetés pour 2035 dans notre scénario avec notre aspiration pour comprendre l'ampleur de l'écart dans l'offre de logements au sein de chaque région.

Tableau 2 : Ratios d'abordabilité de l'achat d'une habitation (rapport prix-revenu rajusté en fonction des taux hypothécaires et des dépenses des propriétaires)

	Ratio en 2019 (%)	Ratio en 2024 (%)	Cible au T4 2035* (%)
Toronto	59	74	59
Ottawa-Gatineau	30	44	30
Reste de l'Ontario	33	50	33
Montréal	34	48	34
Reste du Québec	24	34	30
Vancouver	71	99	71
Reste de la C.-B.	47	64	47
Calgary	27	38	30
Edmonton	26	31	30
Reste de l'Alberta	25	31	30
Manitoba	27	34	30
Saskatchewan	26	29	30
Nouvelle-Écosse	26	49	30
Terre-Neuve-et-Labrador	23	31	30
Nouveau-Brunswick	20	34	30
Île-du-Prince-Édouard	24	34	30

Source : calculs de la SCHL

Remarque : Rapport entre le prix moyen des habitations et le revenu brut moyen des ménages, avec un facteur de rajustement pour tenir compte des taux d'intérêt (taux hypothécaires fixes réduits de 5 ans) et des dépenses mensuelles des propriétaires (estimations des impôts fonciers et du coût des services publics, de l'entretien et de l'assurance).

*Dans le modèle, la cible est de faire que, d'ici 2035, la mesure rajustée des prix des habitations ne dépasse pas 30 % du revenu brut des ménages lorsque c'est encore réaliste, ou qu'elle ne dépasse pas son niveau de 2019 dans les régions les plus chères.

Quels changements avons-nous apportés à la modélisation?

Une modélisation plus détaillée

En plus de fournir les résultats pour toutes les provinces, comme dans les rapports précédents, nous présentons les résultats pour chacune des 6 plus grandes villes du Canada. Nous donnons également plus de détails sur la répartition entre les logements locatifs et les logements de propriétaire-occupant.

L'ajout des villes au rapport signifie que nous devons intégrer plus d'effets de « rétroaction » (dont il est question dans l'introduction). Cela nous amène à aborder ci-dessous la question de la modélisation plus complexe. En général, si nous modélisons des données à l'échelle locale, nous devons tenir compte d'un plus grand nombre de facteurs. Nous devons notamment prendre en considération l'effet de l'évolution de l'abordabilité du logement sur la mobilité de la population. Par exemple, les changements dans les tendances de l'abordabilité du logement sont plus susceptibles d'inciter les ménages à déménager de Toronto vers le reste de l'Ontario que de l'Ontario vers la Colombie-Britannique.

Une modélisation plus complexe

Comme dans les rapports précédents, nous continuons d'approfondir notre compréhension et notre modélisation du système de logement au Canada. Les changements sont expliqués plus en détail dans un rapport technique publié séparément. Nous avons apporté de nombreuses améliorations au modèle, qui sont décrites dans le rapport technique plutôt qu'ici.

Notre nouveau modèle comprend les effets de la variation des prix des habitations sur :

- la mobilité de la population;
- la formation de ménages.

L'intégration de ces effets a de nombreuses répercussions. Notamment, si les prix des habitations devaient baisser dans une ville en raison de l'augmentation de l'offre, alors :

  - Des ménages quitteraient d'autres régions du Canada pour s'y installer. Ce changement réduirait la demande dans ces autres régions, mais créerait une demande encore plus forte dans la ville où l'offre s'est accrue.
  - Le nombre de nouveaux ménages augmenterait aussi dans cette ville en raison, par exemple, des enfants adultes qui pourraient quitter le nid familial. La demande de logements s'en trouverait encore plus forte, ce qui viendrait annuler la baisse initiale des prix.

Dans les deux cas, il faudrait prévoir le besoin de construire encore plus de logements à mesure que les prix diminueraient.

- Dans certaines régions du Canada (comme l'Alberta), les logements ont été relativement abordables parce que l'offre a augmenté. Ces régions devront prévoir de construire encore plus de logements si des ménages continuent de quitter les villes du Canada où les prix sont chers et si rien n'est fait dans ces villes pour accélérer la croissance de l'offre.
- La création de ménages dépend maintenant des changements qui se produisent dans le système de logement. Ainsi, le nombre de ménages par rapport à la taille de la population varie selon le scénario. Une baisse des prix des habitations à l'échelle nationale fera augmenter le nombre de ménages par rapport à la taille de la population au Canada. Plus particulièrement, le nombre de jeunes ménages va s'accroître.
- Le nombre de logements à construire dépend des contextes locaux, qui changent constamment. Il faudra surveiller plus activement l'évolution de la population et des conditions économiques à l'échelle locale.

La demande de logements continuera de croître au Canada au cours des 10 prochaines années

À long terme, l'abordabilité du logement dépend de l'offre et de la demande. La demande de logements dans l'ensemble de l'économie augmente en fonction de la population et de la taille de l'économie. Dans la présente partie, nous utilisons un scénario pour voir quelle serait la situation au Canada en 2035 si la tendance actuelle de la construction résidentielle se poursuivait.

La population canadienne pourrait atteindre près de 45 millions d'habitants d'ici 2035. Elle en compte aujourd'hui un peu plus de 41 millions (**tableau 3**). Cette projection reflète les données de Statistique Canada et tient compte des changements de politique annoncés en 2024 pour réduire l'immigration.[2] L'économie va croître d'au moins un cinquième en chiffres réels. Si le PIB par habitant augmente, l'abordabilité s'améliore selon notre mesure. En effet, la hausse des revenus moyens permet aux ménages d'avoir accès à un plus grand éventail de logements, si l'offre est suffisante.

[2] La composition de la population reflète le scénario M1 de Statistique Canada, mais le niveau de la population a été déterminé par la SCHL. La SCHL utilise les projections démographiques pour générer des projections du nombre de ménages dans son modèle.

Tableau 3 : Projections de la population et du produit intérieur brut (PIB), 2024 et 2035

	Population en 2024 (millions)	Population projetée en 2035 (millions)	PIB en 2024 (G$ de 2017)	PIB projeté en 2035 (G$ de 2017)
Toronto	7,380	8,389	493,5	635,7
Ottawa-Gatineau	1,597	1,756	97,8	131,7
Reste de l'Ontario	7,585	8,013	379,4	436,6
Montréal	4,692	4,789	259,1	330,3
Reste du Québec	4,059	4,240	193,0	211,8
Vancouver	3,122	3,401	195,4	252,1
Reste de la C.-B.	2,574	2,675	143,9	159,4
Calgary	1,713	2,043	133,0	176,4
Edmonton	1,614	1,876	98,3	137,6
Reste de l'Alberta	1,448	1,569	125,9	134,3
Manitoba	1,491	1,648	76,6	94,3
Saskatchewan	1,260	1,439	84,2	99,3
Nouvelle-Écosse	1,060	1,065	49,3	53,0
Terre-Neuve-et-Labrador	0,534	0,535	31,8	31,7
Nouveau-Brunswick	0,834	0,865	38,3	42,3
Île-du-Prince-Édouard	0,187	0,222	8,3	10,0
Canada	41,150	44,527	2 407,9	2 936,7

Source : calculs de la SCHL. Produit intérieur brut (PIB) en milliards (G) de dollars enchaînés (2017). Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut différer des totaux indiqués.

Selon nos projections, le nombre annuel de mises en chantier d'habitations sera d'environ 250 000 d'ici 2035. Ainsi, le parc résidentiel augmentera d'environ 3 millions d'unités, pour atteindre près de 20 millions de logements (**tableau 4**). La croissance du parc de logements sera très forte en Alberta, par exemple. Ces projections sont fondées sur les tendances à long terme et ne tiennent pas compte de l'incidence de nouvelles annonces de politiques.

Tableau 4 : Parc de logements en 2024 et en 2035

	Estimation du parc de logements, T3 2024 (millions)	Projection du parc de logements, T4 2035 (millions)	Variation du parc (%)	Projections du nombre annuel moyen de mises en chantier d'habitations, de 2025 à 2035
Toronto	2,538	3,034	19,5	44 054
Ottawa-Gatineau	0,677	0,793	17,1	10 313
Reste de l'Ontario	3,168	3,596	13,5	38 111
Montréal	2,008	2,270	13,0	23 287
Reste du Québec	2,033	2,294	12,9	23 229
Vancouver	1,172	1,453	24,0	24 978
Reste de la C.-B.	1,169	1,334	14,0	14 585
Calgary	0,651	0,872	34,0	19 651
Edmonton	0,634	0,816	28,7	16 188
Reste de l'Alberta	0,598	0,670	11,9	6 342
Manitoba	0,593	0,678	14,3	7 550
Saskatchewan	0,527	0,581	10,4	4 849
Nouvelle-Écosse	0,495	0,557	12,4	5 447
Terre-Neuve-et-Labrador	0,273	0,289	6,1	1 486
Nouveau-Brunswick	0,380	0,421	10,8	3 654
Île-du-Prince-Édouard	0,079	0,093	18,2	1 276
Canada	16,995	19,751	16,2	245 000

Source : calculs de la SCHL. Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut différer des totaux indiqués.

Ces projections pour l'économie, la population et l'offre de logements permettent d'entrevoir l'évolution des prix des habitations et des revenus moyens, et donc de l'abordabilité. Le **tableau 5** montre que les prix des habitations continueront d'augmenter et de nuire à l'abordabilité si aucune mesure n'est prise pour accroître l'offre davantage. Les ménages canadiens qui quitteront les régions où les prix sont chers pour aller vivre ailleurs feront augmenter d'autant la croissance des prix dans des provinces comme l'Île-du-Prince-Édouard et la Saskatchewan, par exemple. Nous prévoyons que sans offre supplémentaire, les loyers moyens augmenteront d'à peu près 40 % : ils passeraient d'environ 1 400 $ aujourd'hui à plus de 1 900 $ d'ici 2035.

Tableau 5 : Prix des habitations au Canada, 2024 et 2035

	Prix des habitations, T3 2024 ($)	Prix projetés des habitations, T4 2035 ($)	Variation du prix (%)
Toronto	1 197 759	1 947 160	62,6
Ottawa-Gatineau	603 708	914 949	51,6
Reste de l'Ontario	660 565	994 314	50,5
Montréal	616 242	956 421	55,2
Reste du Québec	400 893	558 567	39,3
Vancouver	1 506 054	1 907 076	26,6
Reste de la C.-B.	846 741	1 104 192	30,4
Calgary	614 215	808 674	31,7
Edmonton	410 348	542 093	32,1
Reste de l'Alberta	381 901	564 935	47,9
Manitoba	375 970	527 804	40,4
Saskatchewan	328 571	515 320	56,8
Nouvelle-Écosse	510 913	579 703	13,5
Terre-Neuve-et-Labrador	323 328	403 182	24,7
Nouveau-Brunswick	324 667	369 303	13,7
Île-du-Prince-Édouard	369 378	577 397	56,3

Source : calculs de la SCHL

Remarque : Les prix des habitations ($) représentent le prix moyen d'un panier fixe de propriétés résidentielles dont la valeur varie selon un indice des prix fondés sur les ventes répétées de la SCHL. C'est une mesure des prix différente de celle qui fait l'objet de prévisions dans le rapport Perspectives du marché de l'habitation de la SCHL.

Il faut accroître l'offre de logements au cours des 10 prochaines années

À mesure que la taille de l'économie et de la population augmente, la demande de logements augmente aussi. Sans une hausse proportionnelle de l'offre de logements, l'abordabilité en souffrira. Dans notre structure de modélisation, nous cherchons à savoir combien de logements devraient être construits pour que l'abordabilité se rétablisse dans les 10 prochaines années.

De combien de logements aura-t-on besoin?

Selon nos estimations, il faudra en moyenne près de 480 000 mises en chantier d'habitations par année dans la prochaine décennie. Or, le nombre prévu selon nos projections actuelles est de 245 000 (**Tableau 6**). Le taux d'augmentation requis varie d'une région à l'autre du pays. De fortes hausses de l'offre seront nécessaires dans des régions comme l'Ontario (en excluant Toronto), Montréal et la Nouvelle-Écosse. C'est le reflet de la baisse marquée de l'abordabilité observée depuis la pandémie.

Dans certaines régions du Canada, comme Edmonton, il ne sera pas nécessaire d'accélérer la croissance de l'offre de logements du marché. En effet, les projections actuelles montrent que la construction y sera suffisante pour maintenir l'abordabilité au cours des 10 prochaines années. Dans bon nombre de ces régions, d'autres problèmes de logement persistent, comme l'itinérance.

Tableau 6 : Projections du nombre annuel de mises en chantier d'habitations selon le scénario d'accélération de la croissance de l'offre

		Scénario d'accélération de la croissance de l'offre		
	Nombre annuel projeté de mises en chantier selon le scénario du statu quo, 2025 à 2035	Nombre annuel projeté de mises en chantier selon le scénario d'accélération de la croissance de l'offre, 2025 à 2035	Différence avec le nombre annuel projeté de mises en chantier dans le scénario du statu quo	Différence (en %) avec le nombre annuel projeté de mises en chantier dans le scénario du statu quo
Toronto	44 054	75 565	31 511	71,5
Ottawa-Gatineau	10 313	26 338	16 025	155,4
Reste de l'Ontario	38 111	124 795	86 684	227,5
Montréal	23 287	72 175	48 888	209,9
Reste du Québec	23 229	23 229	0	0,0
Vancouver	24 978	32 223	7 245	29,0
Reste de la C.-B.	14 585	29 471	14 886	102,1
Calgary	19 651	28 520	8 869	45,1
Edmonton	16 188	16 188	0	0,0
Reste de l'Alberta	6 342	11 572	5 230	82,5
Manitoba	7 550	11 189	3 639	48,2
Saskatchewan	4 849	6 716	1 867	38,5
Nouvelle-Écosse	5 447	12 539	7 092	130,2
Terre-Neuve-et-Labrador	1 486	1 486	0	0,0
Nouveau-Brunswick	3 654	3 654	0	0,0
Île-du-Prince-Édouard	1 276	2 180	904	70,8
Canada	245 000	477 840	232 840	95,0

Source : calculs de la SCHL. Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut différer des totaux indiqués.

Quel sera l'effet de la croissance de l'offre de logements?

Augmentation du nombre de ménages

La baisse des prix stimulera la création de ménages. À mesure que les jeunes adultes pourront quitter le nid familial, il y aura une hausse appréciable du nombre de ménages dans les jeunes cohortes (et une certaine hausse dans d'autres groupes d'âge). Globalement, une baisse du coût du logement ferait monter le nombre de ménages d'environ 2 % en 2035 par rapport à ce qu'il serait sans cette baisse.

Hausse des mouvements de population

L'évolution de l'offre de logements et l'amélioration de l'abordabilité au pays encourageront des ménages à se déplacer pour profiter des coûts de logement moindres. L'augmentation de l'offre pour rétablir l'abordabilité à l'extérieur de Toronto incitera certains ménages de Toronto à s'installer ailleurs en Ontario.

Une tendance semblable sera observée en Colombie-Britannique (**tableau 7**). Au Québec, la hausse de l'offre s'accélérera à Montréal pour que l'abordabilité regagne le terrain perdu depuis 2019. Ainsi, un nombre accru de ménages viendront vivre à Montréal. Les changements attendus en Alberta sont moindres, parce que les prix et les loyers n'y ont pas autant varié par rapport à la période d'avant la pandémie.

Tableau 7 : Projections démographiques pour 2035 selon le scénario d'accélération de la croissance de l'offre : différences avec le scénario du statu quo

	Population projetée dans le scénario du statu quo, 2035	Population projetée dans le scénario d'accélération de la croissance de l'offre, 2035	Différences dans la population projetée entre les scénarios, 2035
Toronto	8 389 278	8 156 879	-232 399
Ottawa-Gatineau	1 755 900	1 781 688	25 788
Reste de l'Ontario	8 012 950	8 303 741	290 791
Montréal	4 789 375	4 907 696	118 321
Reste du Québec	4 240 247	4 110 687	-129 560
Vancouver	3 400 620	3 351 085	-49 536
Reste de la C.-B.	2 675 223	2 724 778	49 555
Calgary	2 043 206	2 041 847	-1 360
Edmonton	1 876 285	1 827 168	-49 117
Reste de l'Alberta	1 569 367	1 589 155	19 788
Manitoba	1 648 108	1 633 208	-14 900
Saskatchewan	1 439 412	1 427 666	-11 745
Nouvelle-Écosse	1 065 014	1 074 504	9 490
Terre-Neuve-et-Labrador	535 156	527 301	-7 855
Nouveau-Brunswick	865 018	846 640	-18 377
Île-du-Prince-Édouard	222 202	222 150	-52

Source : calculs de la SCHL

Variation des prix

Si nous revenons aux niveaux d'abordabilité de 2019 dans les 10 prochaines années, les prix des habitations en 2035 seraient inférieurs d'environ un quart à ce qu'ils seraient sans accélération de la croissance de l'offre. Les loyers moyens seraient inférieurs d'environ 5 %.

Le **tableau 8** montre que la croissance de l'offre ferait baisser les prix par rapport à leurs niveaux d'aujourd'hui dans certaines régions, comme la Nouvelle-Écosse. Par contre, ce sont des régions où les prix ont bondi depuis la pandémie. D'autres régions verront les prix s'accroître, parce que les logements y sont relativement abordables aujourd'hui. Nous n'avons donc pas fixé d'objectifs aussi strictes en matière d'abordabilité pour ces régions. La hausse de l'offre limitera la croissance des prix à Toronto et à Vancouver.

Certains craignent que l'augmentation de l'offre de logements fasse chuter les prix rapidement et compromette la stabilité financière, mais c'est peu probable. En réalité, l'offre de logements ne peut pas s'accroître assez rapidement pour déclencher une telle situation.

L'effet concret de la croissance de l'offre de logements dans l'ensemble du pays sera beaucoup plus nuancé. Les logements neufs sont chers en raison des coûts de construction et de la qualité de la finition. Au fil du temps, grâce au processus de filtrage, la hausse de l'offre exerce une pression à la baisse sur les prix des habitations.

L'augmentation de l'offre ne risque pas d'entraîner une instabilité financière, parce que ces forces prennent du temps à agir. La lenteur des changements dans le secteur du logement est la raison pour laquelle nous avons adopté un horizon mobile de 10 ans pour nos résultats.

Tableau 8 : Variation des prix entre aujourd'hui et 2035 selon le scénario d'accélération de la croissance de l'offre

		Scénario d'accélération de la croissance de l'offre	
	Prix des habitations, T3 2024 ($)	Prix projetés des habitations, T4 2035 ($)	Variation du prix (%)
Toronto	1 197 759	1 434 389	19,8
Ottawa-Gatineau	603 708	596 689	-1,2
Reste de l'Ontario	660 565	642 102	-2,8
Montréal	616 242	671 168	8,9
Reste du Québec	400 893	517 233	29,0
Vancouver	1 506 054	1 630 392	8,3
Reste de la C.-B.	846 741	893 040	5,5
Calgary	614 215	659 106	7,3
Edmonton	410 348	513 864	25,2
Reste de l'Alberta	381 901	494 276	29,4
Manitoba	375 970	467 577	24,4
Saskatchewan	328 571	477 020	45,2
Nouvelle-Écosse	510 913	405 845	-20,6
Terre-Neuve-et-Labrador	323 328	387 807	19,9
Nouveau-Brunswick	324 667	344 549	6,1
Île-du-Prince-Édouard	369 378	434 314	17,6

Source : calculs de la SCHL

Remarque : Les prix des habitations ($) représentent le prix moyen d'un panier fixe de propriétés résidentielles dont la valeur varie selon un indice des prix fondés sur les ventes répétées de la SCHL. C'est une mesure des prix différente de celle qui fait l'objet de prévisions dans le rapport Perspectives du marché de l'habitation de la SCHL.

Location et propriété

Dans notre modèle, la trajectoire future des loyers moyens et celle des prix des habitations sont projetées séparément. Ces 2 indicateurs réagissent aux changements dans l'offre et la demande, et ils s'influencent mutuellement. Ils peuvent évoluer différemment parce qu'ils ne réagissent pas de la même façon aux taux d'intérêt, par exemple. Si la croissance de l'offre s'accélère et fait baisser les prix des propriétés résidentielles, certains locataires voudront accéder à la propriété.

L'effet de l'augmentation de l'offre de logements sur les loyers moyens au Canada est illustré dans le **tableau 9**. Pour l'instant, nous ne ciblons pas un niveau précis d'abordabilité pour les ménages locataires.

Le **tableau 10** fournit une ventilation des mises en chantier supplémentaires qui sont requises selon le mode d'occupation. Il tient compte des tendances changeantes des loyers et des prix des habitations ainsi que de l'augmentation du taux de propriétaires-occupants.

Tableau 9 : Loyers projetés en 2035 selon le scénario d'accélération de la croissance de l'offre : différences (en %) avec le scénario du statu quo

	Différence de loyers entre le scénario d'accélération de la croissance de l'offre et le scénario du statu quo, 2035 (%)
Toronto	-6,1
Ottawa-Gatineau	-9,9
Reste de l'Ontario	-8,5
Montréal	-6,1
Reste du Québec	-1,9
Vancouver	-2,7
Reste de la C.-B.	-4,3
Calgary	-6,0
Edmonton	-1,4
Reste de l'Alberta	-4,1
Manitoba	-2,4
Saskatchewan	-2,9
Nouvelle-Écosse	-5,9
Terre-Neuve-et-Labrador	-0,9
Nouveau-Brunswick	-1,5
Île-du-Prince-Édouard	-5,2

Source : calculs de la SCHL. Loyer moyen des logements d'initiative privée destinés à la location (appartements et maisons en rangée, toutes tailles confondues).

Tableau 10 : Nombre annuel de mises en chantier supplémentaires requises (au-delà du statu quo) selon le mode d'occupation

	Nombre annuel de mises en chantier supplémentaires requises (au-delà du statu quo) de 2025 à 2035, selon le mode d'occupation						
	Mises en chantier supplémentaires (nombre d'unités)				Part du total des mises en chantier supplémentaires (%)		
	Total	Logements de propriétaire-occupant	Logements locatifs, marché primaire	Logements locatifs, marché secondaire	Logements de propriétaire-occupant	Logements locatifs, marché primaire	Logements locatifs, marché secondaire
Toronto	31 511	26 360	3 963	1 188	83,7	12,6	3,8
Ottawa-Gatineau	16 025	11 496	3 781	748	71,7	23,6	4,7
Reste de l'Ontario	86 684	68 690	16 493	1 501	79,2	19,0	1,7
Montréal	48 888	30 200	15 705	2 983	61,8	32,1	6,1
Reste du Québec	0	0	0	0	s.o.	s.o.	s.o.
Vancouver	7 245	5 635	1 138	473	77,8	15,7	6,5
Reste de la C.-B.	14 886	11 093	3 153	640	74,5	21,2	4,3
Calgary	8 869	6 858	1 317	694	77,3	14,9	7,8
Edmonton	0	0	0	0	s.o.	s.o.	s.o.
Reste de l'Alberta	5 230	4 082	956	193	78,0	18,3	3,7
Manitoba	3 639	2 582	954	103	70,9	26,2	2,8
Saskatchewan	1 867	1 522	285	60	81,5	15,3	3,2
Nouvelle-Écosse	7 092	5 257	1 745	90	74,1	24,6	1,3
Terre-Neuve-et-Labrador	0	0	0	0	s.o.	s.o.	s.o.
Nouveau-Brunswick	0	0	0	0	s.o.	s.o.	s.o.
Île-du-Prince-Édouard	904	702	186	16	77,7	20,5	1,8
Canada	232 840	174 475	49 675	8 690	74,9	21,3	3,7

Source : calculs de la SCHL. Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut différer des totaux indiqués.

Approfondir les résultats

Tous les modèles sont nécessairement une simplification de la réalité. De nombreuses caractéristiques du monde réel sont omises, entre autres parce que nous n'avons pas de données appropriées ou que nous ne comprenons pas toutes les interactions possibles. Dans cette partie, nous décrivons comment les résultats pourraient changer avec d'autres approches, en laissant de côté l'incertitude « normale » associée aux projections.

Notre modèle étant beaucoup plus complexe que le précédent, nous allons aussi aborder la sensibilité de l'analyse à différents contextes. L'analyse de scénarios est importante, surtout dans un monde où la demande de logements peut changer rapidement, mais pas le système d'offre.

Comprendre l'abordabilité et l'offre de logements : approche économique et approche uniquement démographique

En planification urbaine, l'approche traditionnelle consiste à :

- utiliser les projections de la croissance de la population établies par des organismes comme Statistique Canada;
- en faire des projections du nombre de ménages (comme le fait la SCHL);
- évaluer, selon le nombre projeté de ménages, la quantité de logements nécessaires.

Le nombre de logements requis reflète la croissance des ménages.

À ce nombre s'ajouteront les logements supplémentaires requis en raison de la formation refoulée de ménages – autrement dit, le nombre de ménages supplémentaires qu'il y aurait eu si les prix des logements n'avaient pas été si élevés. Pour faire ce calcul, un point de référence dans le passé est utilisé, c'est-à-dire le nombre de ménages à un moment où le logement était plus abordable.

Cette approche a de nombreux avantages et est largement utilisée partout au Canada. Les données existent à l'appui, surtout à l'échelle locale ou municipale. L'approche a toutefois des lacunes, car elle :

1. ne comprend pas de cibles explicites en matière d'abordabilité;
2. ne tient pas compte des variables économiques susceptibles de faire croître la demande de logements, comme la hausse des revenus et la baisse des coûts de logement.

Notre modèle économique englobe tous ces éléments. L'approche économique intègre l'approche démographique en incluant des projections détaillées de la population et des ménages. Elle permet ensuite d'ajouter l'effet de variables économiques comme les revenus et les taux d'intérêt. Dans un modèle économique, une cible d'abordabilité est définie en vue d'établir les projections de l'offre requise.

L'inconvénient de l'approche économique, c'est qu'elle est beaucoup plus compliquée et difficile à appliquer à l'échelle locale.

L'intégration de facteurs supplémentaires explique pourquoi les estimations de l'offre requise sont plus élevées avec la modélisation économique qu'avec la modélisation uniquement démographique.

Pour en illustrer les effets, supposons qu'il y a une croissance de la construction de logements. Dans l'approche démographique, une hausse de la construction ferait croître le nombre de ménages, par exemple en permettant aux enfants adultes de quitter le foyer familial. Mais l'augmentation de l'offre ferait aussi baisser les prix moyens, et l'approche démographique ne permet pas d'en prévoir les conséquences sur les ménages propriétaires et locataires déjà formés.

L'analyse économique et statistique révèle que la baisse du prix des habitations aura plusieurs effets supplémentaires. Par exemple :

- les ménages propriétaires ou locataires déjà formés déménageront dans des logements de meilleure qualité;
- des locataires accéderont à la propriété;
- certains ménages achèteront une résidence secondaire.

Il faudrait donc construire encore plus de logements.

L'ampleur de cet effet est un facteur important. Si elle est trop grande dans notre modélisation, la réaction des propriétaires et des locataires à la baisse des prix serait moindre en réalité, et il faudrait construire moins de logements. Pour examiner cet aspect, nous pouvons réduire artificiellement cette réactivité dans notre modèle[3].

Réduire la réactivité au niveau plausible le plus faible fait diminuer de 20 % le nombre de mises en chantier supplémentaires requises (**tableau 11**). Même si ce chiffre représente une grande différence en valeur absolue, la conclusion sous-jacente demeure intacte : il faut accélérer la croissance de l'offre de logements.

[3] Techniquement, nous réduisons la réactivité à la variation des prix pour qu'elle corresponde à la valeur minimale à laquelle nous pouvons nous attendre avec un niveau de confiance de 95 %.

Tableau 11 : Effet de la réduction de la réactivité aux prix

	Nombre annuel projeté de mises en chantier supplémentaires (au-delà du statu quo) requises de 2025 à 2035	
	Scénario d'accélération de la croissance de l'offre	Réduction de la réaction des ménages à la baisse des prix à mesure que l'offre augmente*
Toronto	31 511	25 446
Ottawa-Gatineau	16 025	13 287
Reste de l'Ontario	86 684	71 139
Montréal	48 888	37 663
Reste du Québec	0	0
Vancouver	7 245	5 272
Reste de la C.-B.	14 886	10 496
Calgary	8 869	6 799
Edmonton	0	0
Reste de l'Alberta	5 230	3 958
Manitoba	3 639	2 800
Saskatchewan	1 867	1 491
Nouvelle-Écosse	7 092	6 303
Terre-Neuve-et-Labrador	0	0
Nouveau-Brunswick	0	0
Île-du-Prince-Édouard	904	784
Canada	232 840	185 437

Source : calculs de la SCHL

*Nous réduisons la réactivité à la variation des prix pour qu'elle corresponde à la valeur minimale à laquelle nous pouvons nous attendre avec un niveau de confiance de 95 %.

Nous devons nous pencher davantage sur cet aspect. Nous présentons déjà les résultats pour différents modes d'occupation (logements locatifs et logements de propriétaire-occupant). Cependant, nous devons intégrer plus explicitement la façon dont la demande de certains types de logements augmente lorsque les revenus s'accroissent ou que les coûts de logement diminuent. Tenir compte de ces différences entre les types de logements pourrait réduire le nombre de logements qu'il faut construire. En effet, il serait plus facile de voir comment les logements disponibles peuvent correspondre aux préférences des ménages.

Comment les ménages pourraient-ils réagir à des plans crédibles pour accroître l'offre de logements? Pourraient-ils privilégier d'autres modes d'épargne?

Le logement peut être vu simplement comme un moyen de répondre au besoin de se loger. Toutefois, les ménages canadiens ont tendance à accroître leurs dépenses de logement lorsque leurs revenus s'améliorent. Ils peuvent vouloir un logement de meilleure qualité, d'une plus grande superficie ou mieux situé que leur logement actuel. Ou encore, ils peuvent voir le logement comme un investissement et un moyen de profiter de la croissance des prix.

Que se passerait-il si l'offre de logements augmentait considérablement au fil du temps, c'est-à-dire autant que le suggère le présent rapport? Tout d'abord, cette augmentation se ferait graduellement, sur de nombreuses années. Les constructeurs et les promoteurs ont besoin de temps pour embaucher des travailleurs et accroître les investissements. Le processus d'approbation aussi exige du temps.

Nos rapports précédents sur l'écart dans l'offre de logements ont fait l'objet de la critique suivante : une hausse rapide de l'offre de logements de l'ampleur que nous suggérions ferait chuter les prix du logement et grimper les défauts de paiement. Ce point de vue ne tient pas compte du temps qu'il faut en réalité pour construire des logements.

En fait, un argument essentiel pour justifier la nécessité d'accroître l'offre de logements et de rétablir l'abordabilité est justement d'éviter de devoir subir une correction rapide des prix. Un ralentissement économique mondial entraînant un chômage généralisé et des défauts de paiement, par exemple, aurait un tel effet. Le niveau élevé de la dette des ménages au Canada cause cette vulnérabilité.

Lorsque les ménages verront que des engagements stratégiques réalistes font croître l'offre de logements, ils vont probablement réduire la part de leur revenu consacrée au logement avec le temps. Cela ferait aussi diminuer le nombre de logements qu'il faudrait construire.

Nous pouvons explorer ces effets dans notre modélisation. Une hausse des revenus fait croître la demande de logements, mais nous pouvons réduire l'ampleur de cet effet à son niveau plausible le plus faible selon notre analyse statistique.[4] Dans cette expérience, le nombre de mises en chantier supplémentaires requises diminue de 14 % (**Tableau 12**). Si l'intérêt des gens au Canada pour le marché de l'habitation devait changer, l'offre supplémentaire nécessaire à long terme pour rétablir l'abordabilité diminuerait.

[4] Nous réduisons l'élasticité de la demande par rapport aux revenus au niveau minimal auquel nous pouvons nous attendre avec un niveau de confiance de 95 %.

Tableau 12 : Effet de la réduction de la réactivité à la croissance du revenu

	Nombre annuel projeté de mises en chantier d'habitations (au-delà du statu quo) requis de 2025 à 2035	
	Scénario d'accélération de la croissance de l'offre	Réduction de la réaction des ménages à la croissance du revenu*
Toronto	31 511	29 140
Ottawa-Gatineau	16 025	13 423
Reste de l'Ontario	86 684	76 904
Montréal	48 888	39 561
Reste du Québec	0	0
Vancouver	7 245	4 158
Reste de la C.-B.	14 886	11 487
Calgary	8 869	8 545
Edmonton	0	0
Reste de l'Alberta	5 230	5 136
Manitoba	3 639	2 909
Saskatchewan	1 867	948
Nouvelle-Écosse	7 092	6 894
Terre-Neuve-et-Labrador	0	0
Nouveau-Brunswick	0	0
Île-du-Prince-Édouard	904	882
Canada	232 840	199 988

Source : calculs de la SCHL

*Nous réduisons la réactivité à la variation du revenu pour qu'elle corresponde à la valeur minimale à laquelle nous pouvons nous attendre avec un niveau de confiance de 95 %.

Quel serait l'effet de l'amélioration de la productivité dans le secteur de la construction?

La structure de modélisation décrite ici peut être adaptée pour nous permettre d'examiner divers scénarios. Un plus large éventail de scénarios économiques et démographiques seront élaborés au fil du temps pour envisager d'autres résultats possibles pour le système de logement. Pour illustrer les utilisations potentielles, examinons l'effet de l'amélioration de la productivité dans le secteur de la construction.

Nous considérons ici la productivité comme étant la production par travailleur. Il est possible d'accroître la production par travailleur en augmentant les compétences, l'automatisation, la fabrication de masse, la numérisation de la planification du logement, la solidité des chaînes d'approvisionnement, et ainsi de suite.

Le recours accru à la technologie permettrait d'accélérer la construction ou de réduire le nombre d'erreurs. En fabriquant en série, hors site, de grandes composantes pour ensuite les assembler sur place, on pourrait construire plus de logements avec le même nombre de travailleurs.

Nous introduisons cette idée dans notre modèle sous forme d'une réduction du coût de la main-d'œuvre par logement. Il y a des avantages concrets dont nous ne pouvons rendre compte, comme des délais d'achèvement plus courts. Malheureusement, dans ce type de modélisation, nous ne pouvons pas non plus inclure les raisons pour lesquelles ces changements pourraient survenir.

Néanmoins, pour illustrer les avantages potentiels de l'amélioration de la productivité dans le secteur de la construction, examinons les répercussions de 2 scénarios :

1. une augmentation de 10 % de la productivité;
2. une augmentation de 31 % de la productivité pour qu'elle corresponde au niveau moyen de la productivité dans l'ensemble des secteurs.

Ces hausses de la productivité de la main-d'œuvre actuelle feraient beaucoup croître le parc de logements et réduiraient le prix des habitations de 2 à 6 % (**tableau 13**).

En revanche, si une hausse de la productivité fait baisser les prix en 2035, il ne serait plus tout à fait aussi avantageux pour l'industrie de construire des logements supplémentaires, ce qui se reflète dans les résultats de la modélisation.

La nécessité d'accroître la productivité du secteur de la construction n'en tient pas seulement au grand besoin d'accélérer la construction résidentielle. Elle repose aussi sur le taux de croissance relativement faible de la productivité dans ce secteur.

Selon des données probantes aux États-Unis, que nous adaptons au contexte canadien, le rythme de la croissance de la productivité dans le secteur de la construction a été faible. Les raisons sont complexes, mais ces données laissent entendre que le fardeau réglementaire local imposé au secteur est relativement lourd. En outre, beaucoup d'entreprises sont trop petites pour faire les investissements dans la technologie dont elles ont besoin pour accroître leur productivité.

La nécessité d'améliorer la productivité dans le secteur de la construction résidentielle est aussi importante vu les répercussions plus vastes de l'accroissement de l'offre. Pour augmenter l'offre de logements, ce secteur devra prendre de l'expansion du point de vue des investissements et de la main-d'œuvre. Cependant, cela signifie qu'il faudra puiser dans les ressources du reste de l'économie.

Ce besoin présente un risque qui pourrait nuire aux perspectives à long terme de l'économie canadienne si la productivité du secteur demeure faible.

Tableau 13 : Résultats de l'amélioration de la productivité dans la construction au Canada

	Chocs de productivité	
	Choc de 10 %	**Pour égaler le niveau moyen de productivité dans l'ensemble des secteurs (choc de 31 %)**
Effet sur le parc de logements en 2035 (%)	1,0	2,9
Nombre annuel moyen de mises en chantier d'habitations supplémentaires de 2025 à 2035 (unités)	17 087	50 978
Effet sur les prix des logements en 2035 (%)	-2,0	-5,7

Source : calculs de la SCHL

Conclusions et prochaines étapes

Les résultats décrits dans le présent rapport soulignent l'importance d'accroître l'offre de logements pour remédier aux problèmes d'abordabilité au Canada. Cette analyse et cette modélisation représentent un progrès important dans nos efforts pour comprendre le système de logement au Canada et les défis auxquels nous sommes confrontés.

D'autres améliorations seront apportées au modèle au fil du temps. Le modèle sous-jacent est décrit dans un document technique d'accompagnement publié séparément[5]. Nous nous engageons à poursuivre nos consultations et nos efforts d'amélioration.

Grâce à la structure de modélisation mise en place, nous avons la possibilité d'examiner un plus large éventail d'options pour remédier aux problèmes de l'abordabilité du logement au Canada. Nous sommes aussi en mesure d'étudier, par exemple, un plus grand nombre de scénarios démographiques et économiques à long terme.

Une partie du travail qu'il nous reste à faire consiste à analyser plus en détail les différences dans les types de logements dont nous avons besoin.

[5] https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/publications_4/le-modele-de-logement-integre-mli-document-technique.pdf

Ressources supplémentaires

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'abonner

schl.ca/actualiteslogement

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

Restez au courant

schl.ca/marchedelhabitation

Info SCHL

La SCHL joue un rôle essentiel de facilitateur national pour promouvoir la stabilité et la durabilité du système de financement de l'habitation du Canada. Nos produits d'assurance prêt hypothécaire favorisent l'accès à la propriété ainsi que la création et la préservation de logements locatifs. Nos recherches et nos données contribuent à orienter les politiques sur le logement. Nous facilitons la coopération entre tous les ordres de gouvernement, le secteur privé et le secteur sans but lucratif. Ce faisant, nous contribuons à faire progresser l'abordabilité et la compatibilité climatique du logement, ainsi que l'équité en matière de logement. De plus, nous appuyons activement le gouvernement du Canada dans la réalisation de son engagement de rendre le logement plus abordable.

Suivez-nous sur LinkedIn, YouTube, Instagram, X et Facebook.

© 2025, 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.

70613 20250117-001A