



LE MARCHÉ
DE L'HABITATION

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

RÉGIONS
MÉTROPOLITAINES
DE RECENSEMENT

Projections sur les ménages

DATE DE PUBLICATION : JUIN 2022

Table des matières

- 2 Gros plan sur les centres urbains**
- 3 Projections démographiques**
- 3 Méthodologie**
- 5 Projections sur les ménages selon l'âge du principal soutien du ménage**
- 9 Projections du nombre total de ménages**
- 13 Rythme de formation des ménages dans le contexte de l'offre et de la demande**
- 13 Conclusion**
- 16 Glossaire technique**

Gros plan sur les centres urbains

En janvier 2021, la SCHL a publié le premier d'une série de rapports *Le marché sous la loupe* qui se consacrent à l'analyse démographique dans le contexte du logement. Ce rapport a présenté nos projections sur les ménages au Canada et dans les provinces, ainsi qu'une discussion sur l'utilisation et les limites des projections *démographiques* dans le cadre de l'analyse du logement à court et à long terme.

Dans le deuxième rapport de la série *Le marché sous la loupe*, nous présentons nos projections sur les ménages dans les grands centres urbains du Canada. Étant donné que le marché de l'habitation est le reflet d'un phénomène local, la portée plus ciblée de cette analyse est, en principe, plus réaliste, pertinente et utile pour envisager l'avenir. Ces projections ont été rendues possibles grâce à de nouvelles projections sur la population préparées spécialement par Statistique Canada pour la SCHL. Nous profitons de l'occasion pour remercier Statistique Canada de sa précieuse collaboration dans le cadre de ce projet.

Le rapport comporte trois sections. Dans la première, nous examinons les principaux concepts et la méthodologie. Dans la deuxième, nous présentons les projections sur les ménages pour certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) en fonction des groupes d'âge clés et explorons leurs répercussions potentielles sur le logement. Dans la troisième, nous présentons nos projections du nombre total de ménages par RMR selon trois scénarios de croissance démographique : faible, moyenne et forte.

Projections démographiques

Lorsque les scientifiques, les entreprises et les gouvernements pensent au monde de demain, les projections démographiques représentent souvent leur point de départ. Qu'il s'agisse d'estimer les répercussions environnementales à venir, les parts de marché futures ou les coûts prévus des soins de santé, elles constituent la base de toute perspective officielle.

De plus, les analyses à long terme reposent davantage sur des projections démographiques que sur des prévisions économiques. Il en est ainsi en raison de la plus grande stabilité de leurs intrants sous-jacents (comme la fécondité et la mortalité) par rapport aux facteurs beaucoup plus volatils des prévisions économiques.

Bien que les projections démographiques soient de loin les plus utilisées, les projections sur les ménages conviennent mieux aux perspectives du secteur de l'habitation puisque, par définition, un logement est associé à un ménage et non à une personne.

En plus de fournir des renseignements sur les tendances globales en matière de logement, la projection du nombre de ménages permet de mieux centrer notre attention sur des aspects essentiels comme l'âge, le mode d'occupation et la géographie. Compte tenu de la nature hautement différenciée du logement (chaque logement étant unique), l'estimation du rythme de formation des ménages au moyen de ces filtres donne, en principe, un portrait plus clair et plus détaillé des enjeux auxquels fera face le secteur de l'habitation de demain.

La découverte de tendances particulières dans le rythme de formation des ménages mène à des questions plus pointues sur la future offre et demande de logements. Par exemple, le fait d'observer que le rythme de formation des ménages le plus rapide est relevé chez les ménages dirigés par des jeunes nous amènerait à tenir compte de certains facteurs précis pour déterminer la croissance du parc de logements.

Comme nous l'avons mentionné, les marchés de l'habitation représentent essentiellement des réalités locales. Il est donc logique d'examiner l'évolution des ménages au niveau urbain. Les données existent au niveau urbain, mais elles peuvent entraîner des problèmes d'estimation et de modélisation pouvant limiter la portée. Ces problèmes seront indiqués dans la section Méthodologie.

Méthodologie

Contrairement à la croyance répandue, le terme *projection* n'est pas synonyme de *prévision*. Une *prévision* représente l'expression de la meilleure attente d'un praticien à l'égard d'une valeur future. Souvent, cette attente est fondée sur une infrastructure très technique et perfectionnée, comme les modèles économétriques structurels. En revanche, une *projection* représente l'extrapolation dans l'avenir d'une valeur actuelle, qui repose sur une méthode de calcul et un ensemble d'hypothèses, généralement appelés « scénarios ».

Nous utilisons le pluriel lorsque nous faisons référence à des projections, car elles sont toujours présentées en lien avec un ensemble de scénarios. C'est que, contrairement aux prévisions, aucun scénario particulier n'est privilégié. Les décisions quant au scénario à privilégier sont laissées aux utilisateurs, selon leurs différents besoins (analytique, budgétaire, politique).

La projection de la population constitue la première étape de la projection du nombre de ménages. Statistique Canada se sert du *modèle par cohortes et composantes*, qui est largement accepté. Il s'agit d'un modèle comptable qui utilise les composantes de la variation démographique (naissances, décès et migration). La méthode projette des scénarios démographiques selon l'âge et le sexe en fonction d'hypothèses données de fécondité, de mortalité et de migration, appliquées à une population de base. Une définition de la projection démographique est présentée dans la figure ci-dessous.

Pour les RMR, la méthode de la composante de cohorte est un modèle comptable qui utilise les composantes de la variation démographique (naissances, décès et migration) selon l'équation suivante :

$$\text{Population}(t+1) = \text{population}(t) + \text{accroissement naturel}(t,t+1) + \text{augmentation migratoire}(t,t+1)$$

où :

$$\text{l'augmentation naturelle}(t,t+1) = \text{naissances}(t,t+1) - \text{décès}(t,t+1)$$

et

$$\text{l'augmentation migratoire}(t,t+1) = \text{migration internationale nette}(t,t+1) + \text{migration interprovinciale nette}(t,t+1) + \text{migration interrégionale nette}(t,t+1)$$

où

$$\text{la migration internationale nette}(t,t+1) = \text{immigrants}(t,t+1) - \text{émigrants}(t,t+1) - \text{émigrants temporaires nets}(t,t+1) + \text{émigrants de retour}(t,t+1) + \text{résidents non permanents nets}(t,t+1)$$

La méthode projette des scénarios démographiques selon l'âge et le sexe en fonction d'hypothèses données de fécondité, de mortalité et de migration, appliquées à une population de base.

Une fois la population projetée, nous attribuons des taux de chefs de ménage à chacune des cohortes d'âge. Le taux de chefs de ménage (maintenant appelé le taux de principaux soutiens de ménage) correspond à la proportion de chefs de ménage (ou de principaux soutiens de ménage) pour une population donnée.

Comme pour les hypothèses qui sous-tendent les projections démographiques, les hypothèses relatives aux taux de chefs de ménage reflètent les tendances socio-économiques futures.

À titre d'exemple, supposer une augmentation du taux de chefs de ménage pour une cohorte donnée revient à supposer que quelque chose va encourager un plus grand nombre de ses membres à former des ménages (par exemple, un changement dans la conjoncture économique).

Ainsi, bien que techniquement, les projections sur les ménages reposent exclusivement sur des hypothèses démographiques (puisque'il n'y a pas de contribution explicite des données socio-économiques clés au calcul), nous pouvons maintenant comprendre que ces hypothèses sous-tendent des conditions économiques implicites. Par exemple, en supposant une migration interprovinciale constante dans l'avenir, on suppose *implicitement* une conjoncture économique future.

De plus, nous notons que lorsque nous faisons des projections au niveau urbain, nous devons ajouter des hypothèses sur la migration interrégionale (la migration entre les villes d'une même province) à la composante de migration nette de la croissance démographique. Il en résulte une couche de complexité supplémentaire, laquelle est exacerbée par le fait qu'il faut une migration interrégionale totale à somme nulle. Autrement dit, les hypothèses migratoires pour une ville donnée ne peuvent pas être formulées indépendamment des hypothèses des autres villes.

Étant donné ces multiples niveaux de complexité, il est courant de commencer par maintenir la constance de certaines données : les données qui devraient demeurer inchangées ou celles pour lesquelles le changement demeure inconnu. Nous avons produit des projections selon dix scénarios de croissance démographique. Nous en présentons trois dans le présent rapport, soit selon une croissance faible, moyenne et forte. De plus, nous avons maintenu les taux de chefs de ménage à un niveau constant. En suivant la méthodologie, nous ne prétendons pas qu'un scénario est plus probable qu'un autre.

Projections sur les ménages selon l'âge du principal soutien du ménage

Les projections démographiques sont généralement axées sur des chiffres globaux : la population totale et le nombre total de ménages. Bien que l'importance d'une vue macroscopique ne puisse être niée, l'examen des projections en fonction de la structure par âge est plus instructif dans le cas du logement, en raison des choix de logement qui sont hautement liés à l'âge.

À la figure 1, nous présentons, pour chacune des RMR sélectionnées, les projections des ménages en fonction de l'âge du principal soutien du ménage (anciennement appelé le « chef de ménage »), selon le scénario de croissance moyenne. Pour montrer l'évolution de ces répartitions, nous présentons les résultats pour 2022, 2032 et 2042.

En étudiant ces répartitions, nous pouvons d'abord déterminer les groupes d'âge pour lesquels il y a beaucoup plus (ou moins) de principaux soutiens de ménage et, ensuite, leur évolution sur deux décennies. Même un coup d'œil rapide révèle une grande diversité entre les RMR. Examinons certaines de ces caractéristiques et ce qu'elles pourraient signifier pour le logement.

Dans la RMR de Calgary, nous constatons qu'au cours des 20 prochaines années, la répartition (actuellement dominée par le groupe des 30 à 45 ans) augmentera et changera proportionnellement dans tous les groupes d'âge. D'ici 2042, le groupe des 40 à 50 ans prendra la relève. Donc, dans la mesure où nous considérons que les besoins et les préférences en matière de logement sont déterminés par l'âge, les projections supposent principalement une croissance par rapport au contexte actuel, avec seulement un léger changement dans la nature. Comme il a été mentionné, tous les groupes d'âge devraient connaître une croissance. Le groupe des 65 ans et plus est un exemple intéressant. Selon la projection de croissance moyenne, le nombre de ménages passera de 120 000 en 2022 à environ 200 000 en 2032 et à 250 000 en 2042. Compte tenu des préférences et des besoins particuliers des ménages âgés en matière de logement, il est pertinent de garder à l'esprit que le nombre actuel pourrait possiblement doubler au cours des 20 prochaines années.

Les projections pour la RMR de Halifax racontent une toute autre histoire. À l'heure actuelle, la répartition présente une uniformité (même fréquence pour tous les groupes pris en considération) pour les principaux soutiens de ménage âgés

de 25 à 70 ans. Cette situation changerait considérablement dans les 20 prochaines années, car le groupe des 30 à 55 ans devrait avoir la part dominante. Pour mieux comprendre les préférences attendues de ce groupe, nous devrions présumer que ses préférences actuelles (selon le mode d'occupation et le type d'immeuble, pour ne nommer que ces deux-là) demeureront inchangées. Comme pour les projections de la RMR de Calgary, celles de Halifax montrent une croissance du nombre de ménages âgés. Cette similitude ne signifie probablement pas que les répercussions sur le logement seront les mêmes dans l'avenir étant donné le profil socio-économique différent de Halifax et son parc de logements particulier. L'une des principales répercussions concerne la nécessité pour les ménages âgés de déménager ou d'opter pour le « vieillissement chez soi ».

À l'heure actuelle, dans la RMR de Montréal, la prédominance semble répartie également entre les principaux soutiens de ménage âgés de 35 à 65 ans. Il s'agit d'un groupe assez vaste composé de ménages ayant plusieurs caractéristiques en matière de logement. En 2042, deux groupes gagnent des parts proportionnellement significatives : le groupe des 45 à 55 ans et celui des 70 ans et plus. Par conséquent, selon ces projections, Montréal passerait d'un contexte où les préférences et les besoins en matière de logement sont plus largement répartis à un contexte où ceux de groupes particuliers deviennent plus prononcés. Compte tenu de la longue durée et de la durabilité du parc de logements, s'attendre à une telle situation aurait des répercussions sur le type d'habitation qui est construit aujourd'hui.

Les projections selon l'âge pour la RMR de Saskatoon présentent leurs propres caractéristiques. À l'heure actuelle, les catégories dominantes se composent de ménages ayant à leur tête une personne âgée de 30 à 45 ans. Il s'agit d'un groupe où de nombreux ménages sont sur le point d'emménager dans un logement plus grand ou de procéder à des rénovations pour répondre à leurs besoins changeants.

Dans les 10 à 20 prochaines années, le groupe d'âge dominant changera et s'élargira davantage que les autres groupes. D'ici 2042, Saskatoon comptera une part importante de ménages (âgés de 40 à 65 ans) dans un contexte de logement plus stable. Saskatoon affichera également une croissance du nombre de ménages âgés. Dans la prochaine décennie, cette croissance devrait se produire dans le groupe des 70 à 80 ans et dans la décennie suivante, dans le groupe des 80 à 90 ans. Ce dernier groupe se caractérise par des besoins plus aigus et particuliers en matière de soins de santé, ce qui entraîne des répercussions évidentes sur les modalités de logement et les coûts.

À première vue, on pourrait dire que les projections pour la RMR de St. John's reflètent largement le contexte actuel, caractérisé par un nombre uniforme de ménages répartis dans la tranche des 30 à 70 ans. Un examen plus approfondi montre dans quelle mesure le groupe des 70 à 85 ans croîtra au cours des deux prochaines décennies, au point de se rapprocher des chiffres de groupes d'âge plus jeunes. Par conséquent, la « stabilité » actuelle de la répartition s'étendra aux ménages plus âgés, ce qui entraînera des besoins en matière de logement plus variés.

En faisant des projections pour Toronto dans 10 ans, nous constatons l'ampleur des changements dans la répartition du groupe des 35 à 50 ans. En effet, en 2032, le nombre projeté de ménages soutenus par les personnes de cette catégorie prédomine. Ces principaux soutiens de ménage forment une famille, sont actifs sur le marché du travail et sont moins susceptibles de déménager à l'extérieur de la ville. Il s'agit de ménages dont la taille a atteint son maximum, mais leurs besoins en matière d'espace évoluent probablement, ce qui peut se traduire par une demande de logements plus grands. Il n'est pas étonnant de constater que 10 ans plus tard, le groupe des 40 à 60 ans prend de l'importance. De façon similaire, on pourrait s'attendre à ce qu'il y ait tout de même une certaine hausse pendant cette période de 10 ans.

Toujours pour Toronto, nous remarquons également qu'entre 2022 et 2042, la proportion de ménages dont le principal soutien est âgé de 65 ans et plus augmente progressivement. Bien que ce groupe ne domine pas la répartition, sa proportion est telle qu'elle mérite notre attention, étant donné les besoins particuliers des ménages âgés en matière de logement.

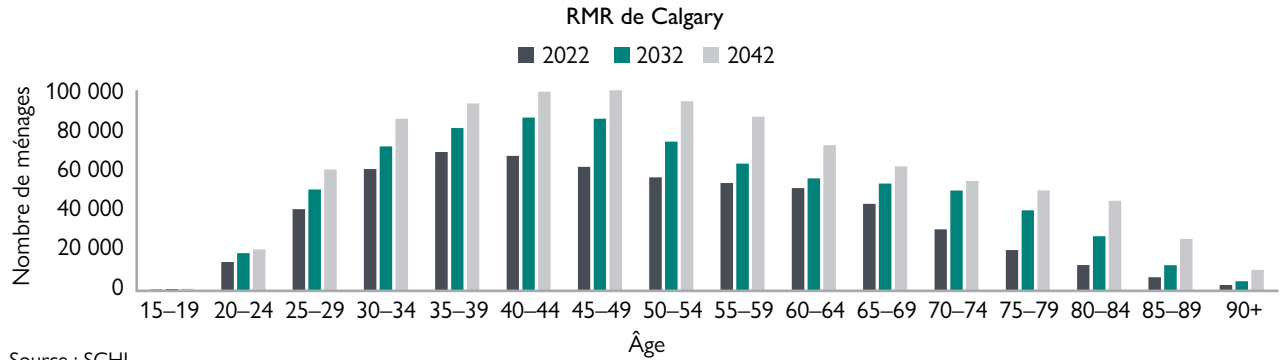
Du point de vue qualitatif, les projections pour la RMR de Vancouver ressemblent à celles de Toronto. Bien qu'il y ait certaines différences dans des segments d'âge précis, nous

observons une augmentation du nombre et de la proportion de ménages d'âge moyen et d'âge avancé. Comme il a été mentionné plus tôt, les répercussions sur Vancouver diffèrent probablement de celles sur la RMR de Toronto. Outre les profils socio-économiques distincts de ces ménages, il y a aussi la configuration géographique plutôt unique du parc de logements de Vancouver par rapport à Toronto. On constate ainsi à quel point les prévisions démographiques, bien qu'elles soient essentielles pour jeter les bases d'une analyse à long terme, doivent être accompagnées d'outils analytiques complémentaires.

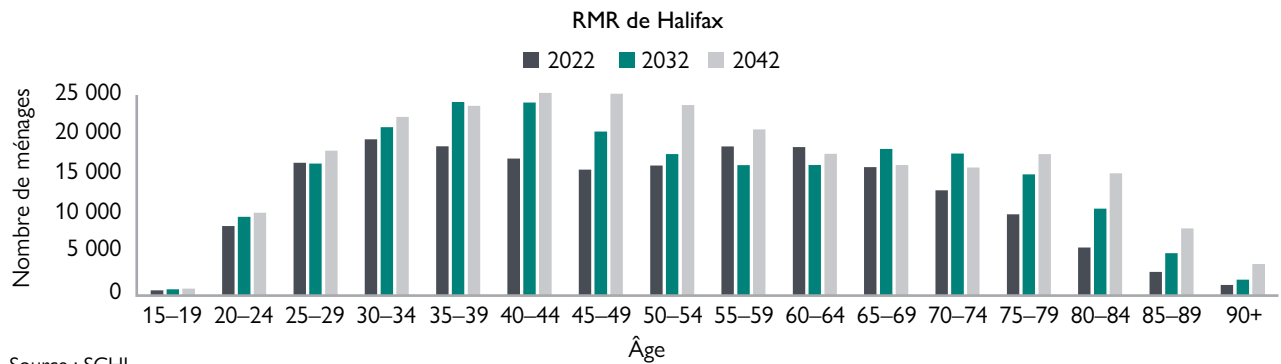
La RMR de Winnipeg présente également une trajectoire semblable à celle de Toronto et de Vancouver. La part de croissance des ménages d'âge moyen comporte deux phases : la croissance du groupe des 40 à 50 ans d'ici 2032 et celle du groupe des 50 à 60 ans d'ici 2042. En ce qui concerne le nombre projeté de ménages âgés, nous observons que, chez les personnes âgées de 60 à 75 ans, la part demeure stable, tandis que chez les ménages âgés de plus de 75 ans, il y aura une croissance des niveaux et de la part. En tenant compte de tous ces facteurs, nous constatons que la croissance des ménages sera plus largement répartie d'ici 2042. Nous pouvons nous attendre à ce qu'une ville dont les besoins en matière de logement sont plus diversifiés éprouvent plus de difficulté à prioriser et à coordonner l'offre.

Même si ces renseignements détaillés sont, en principe, plus pertinents dans l'analyse de choix précis de logements à long terme, il faut se rappeler qu'ils sont fondés sur un scénario de croissance démographique particulier (le scénario M1 de croissance moyenne) qui, à son tour, est fondé sur une trame migratoire tout aussi précise. Par conséquent, pour comprendre à quel point les répartitions pourraient varier, nous devons les calculer en fonction des scénarios de croissance démographique faible et forte.

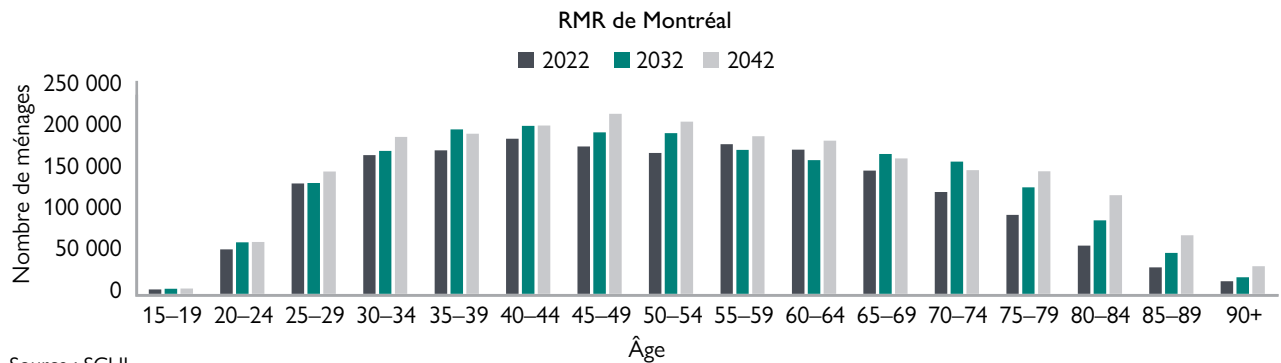
Figure 1 : Nombre de ménages selon l'âge du principal soutien du ménage et un scénario de croissance moyenne



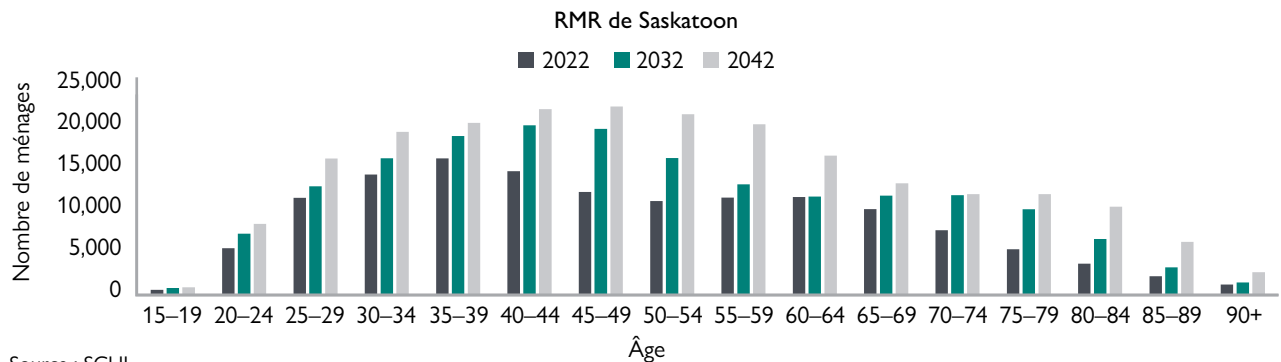
Source : SCHL



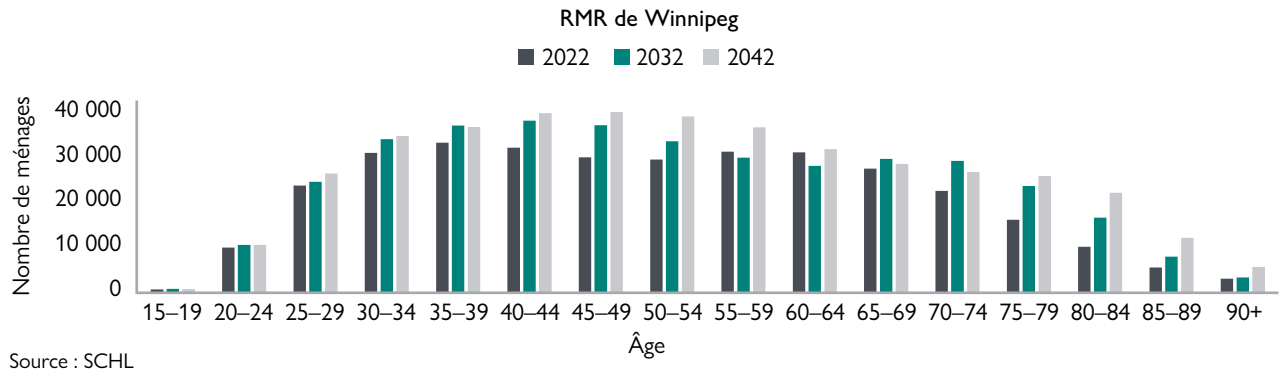
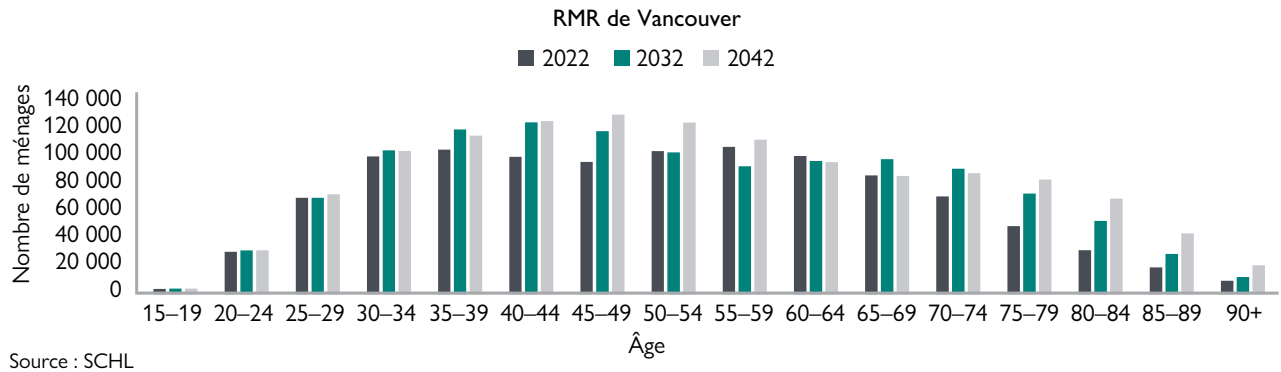
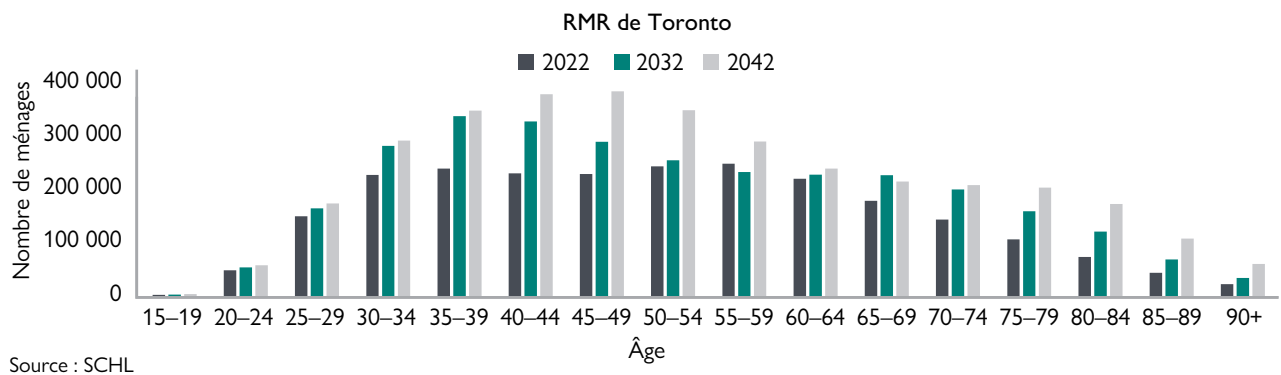
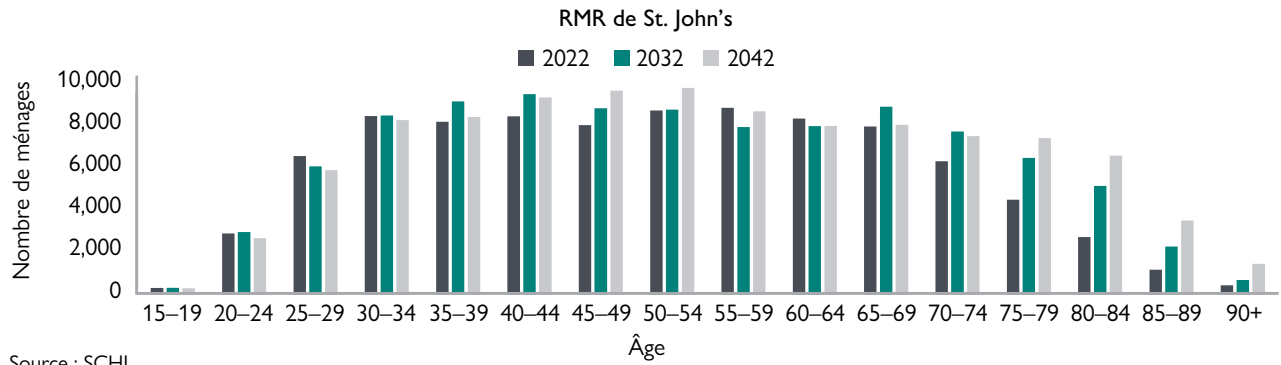
Source : SCHL



Source : SCHL



Source : SCHL



Projections du nombre total de ménages

Au cours des deux prochaines décennies, le nombre de ménages dans les grands centres urbains du Canada devrait augmenter. La figure 2 illustre cette croissance pour chacune des huit RMR sélectionnées selon les scénarios de croissance démographique faible, moyenne et forte. Ce qui ressort d'abord, c'est l'aspect linéaire des projections pour les scénarios de croissance forte et moyenne.

Tous les centres, à l'exception de la RMR de St. John's, affichent une croissance constante du nombre de ménages jusqu'en 2042. Cette constance (ou linéarité) représente une caractéristique courante des projections et reflète une approche prudente par rapport à une trame narrative précise. Au fur et à mesure que les forces socio-économiques agiront sur la croissance de la population et des ménages, la trajectoire réelle sera beaucoup moins linéaire.

D'un point de vue quantitatif, la croissance annuelle de l'échantillon se situe entre 1 et 3 %. En général, la croissance annuelle a été légèrement plus élevée dans les RMR comptant une population relativement plus jeune. C'est particulièrement le cas à Calgary et à Saskatoon. Ces différences régionales sont plus évidentes lorsqu'on se penche sur les taux de croissance au cours des périodes de recensement. Le tableau 1 présente le rythme de formation des ménages sur cinq ans dans chacune des RMR sélectionnées. En effet, en appliquant cette fréquence, nous observons des taux de croissance nettement plus élevés à mesure que nous nous déplaçons d'est en ouest, où la population est généralement plus jeune.

Lorsqu'on examine les taux de croissance au fil du temps, on constate que toutes les RMR affichent une baisse, même celles dont la population est plus jeune.

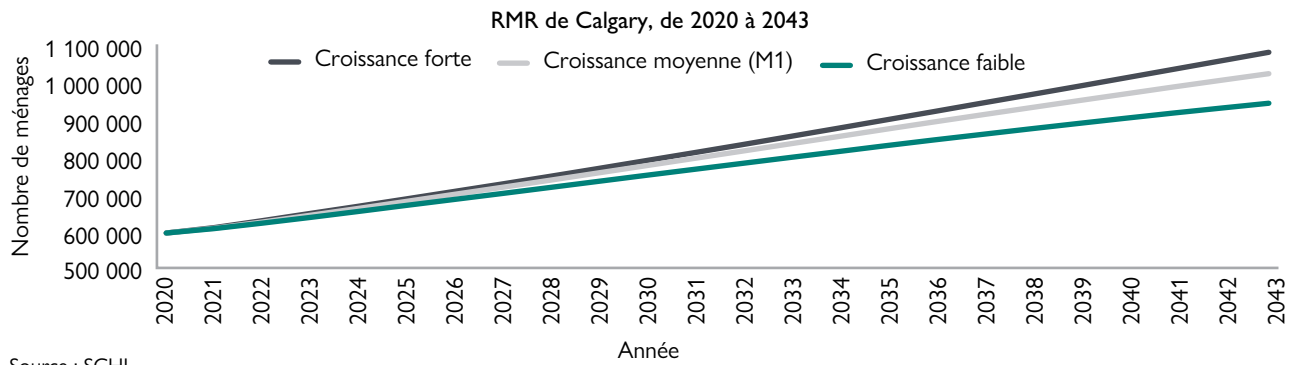
Lorsque nous comparons les scénarios de croissance, nous ne sommes pas surpris de constater que l'écart entre la croissance forte et la croissance faible augmente à mesure que nous nous

rapprochons de la fin de l'horizon prévisionnel. Toutefois, nous devons souligner que l'écart « croissance forte à croissance moyenne » est généralement plus petit que l'écart « croissance moyenne à croissance faible ».

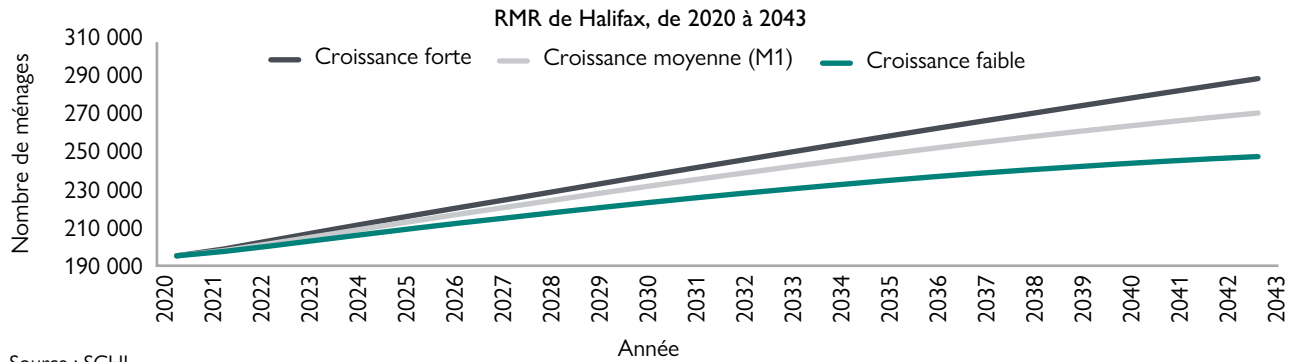
En ce qui concerne les estimations des niveaux, les chiffres méritent d'être soulignés. Lorsqu'on applique des taux de chefs de ménage constants au scénario de croissance moyenne de la population (aussi appelée M1), le nombre projeté de ménages supplémentaires dans les huit RMR combinées s'élève à environ 2,5 millions de 2021 à 2041. Cette estimation atteint 3,1 millions dans le scénario de « croissance forte ». Dans le scénario de « croissance faible », le nombre projeté s'élève à 1,7 million. Comme il a été mentionné ci-dessus, l'écart « croissance forte à croissance moyenne » d'environ un demi-million de ménages est inférieur à l'écart « croissance moyenne à croissance faible » de près d'un million de ménages. Ces chiffres peuvent paraître impressionnants, mais il faut se rappeler qu'ils correspondent à deux décennies de croissance.

Il est reconnu que les composantes naturelles de la population évoluent relativement lentement au fil du temps. C'est précisément pourquoi les projections démographiques sont considérées comme un outil utile pour l'analyse à long terme. En revanche, la composante de la migration est beaucoup plus volatile. Cette volatilité est amplifiée lorsqu'on tient compte de la population au niveau urbain, car des hypothèses sur trois niveaux de migration doivent être formulées : interrégionale, interprovinciale et internationale. Pour comprendre cette situation, il suffit de regarder les cinq dernières années au Canada, pendant lesquelles plusieurs phénomènes imprévus ont grandement influé sur la migration : l'afflux de résidents non permanents, la pandémie de COVID-19 et l'augmentation probable du nombre de réfugiés en provenance du Moyen-Orient et de l'Ukraine. À cette liste, nous devons ajouter l'évolution du contexte économique (c'est-à-dire le marché du travail) et la densification urbaine, qui entraîneront également des répercussions continues sur la croissance relative des centres urbains.

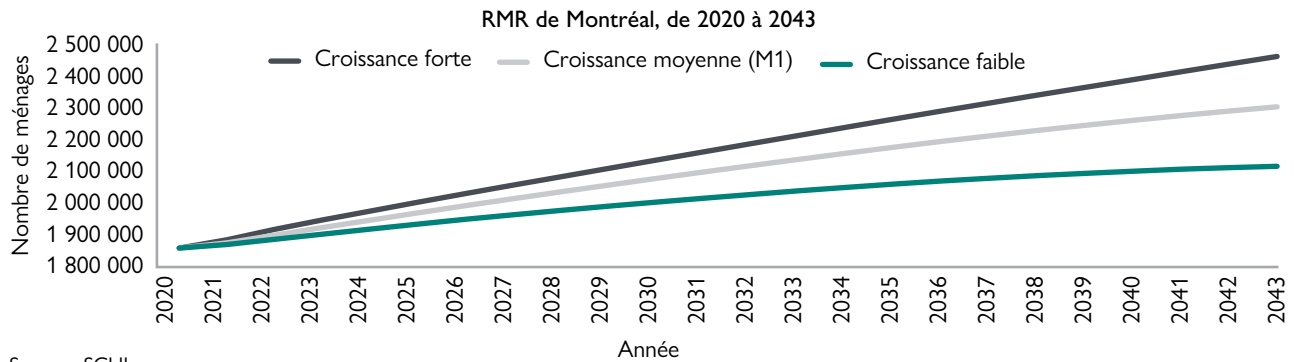
Figure 2 : Nombre projeté de ménages



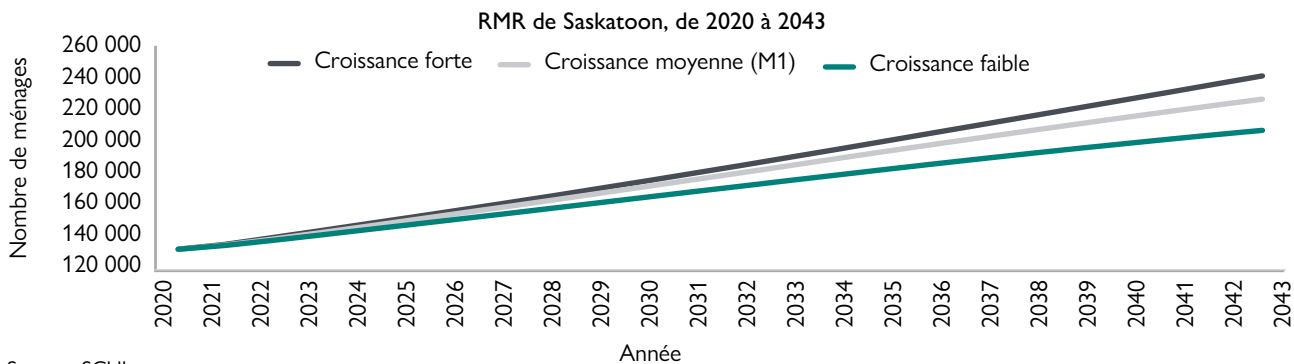
Source : SCHL



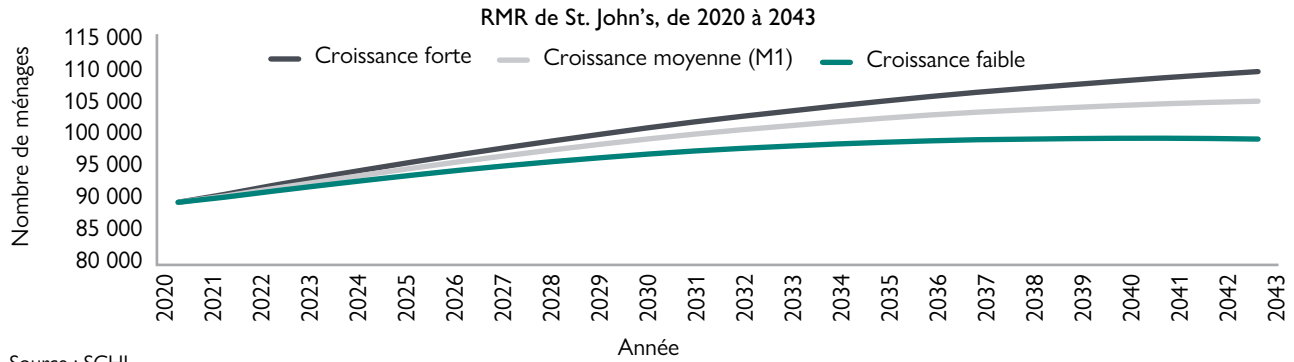
Source : SCHL



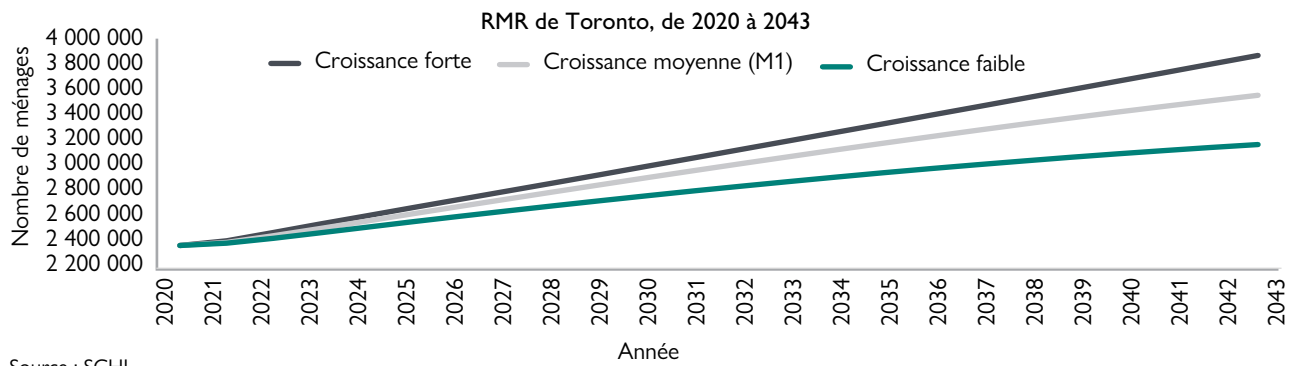
Source : SCHL



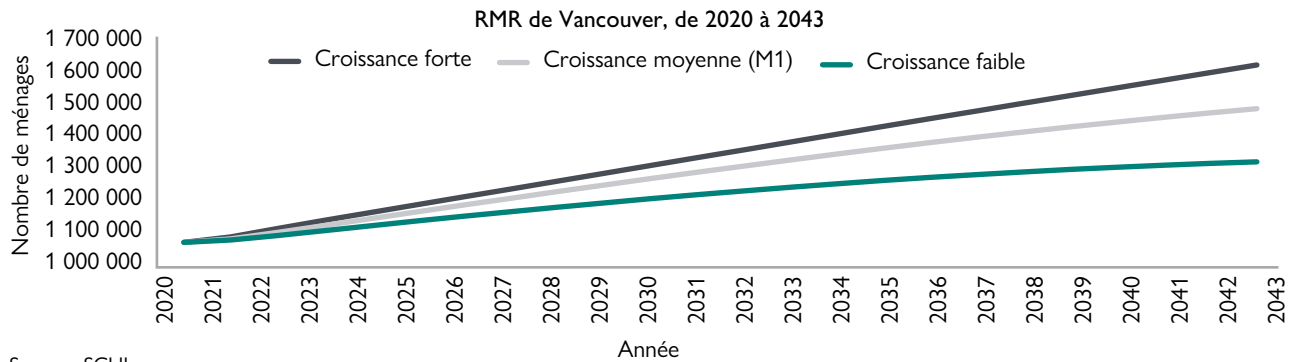
Source : SCHL



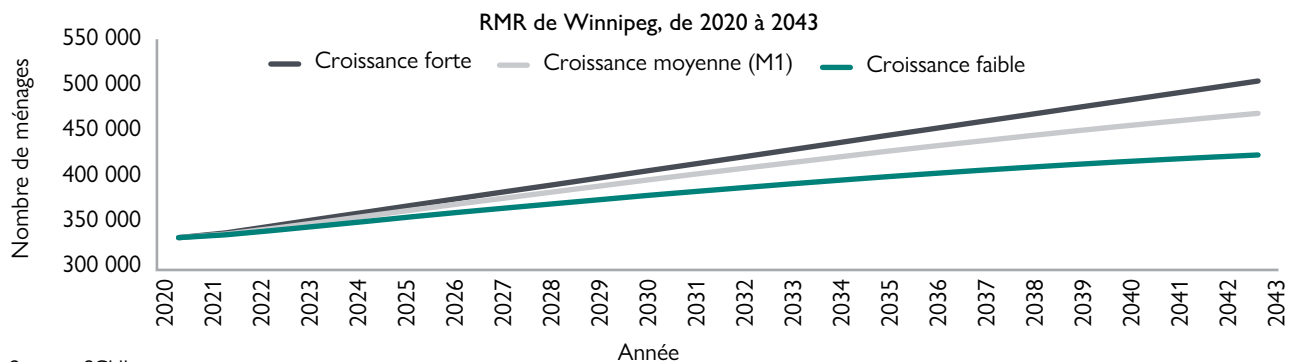
Source : SCHL



Source : SCHL



Source : SCHL



Source : SCHL

Tableau 1 : Rythme de formation des ménages selon trois intervalles de temps et trois scénarios de croissance démographique

RMR	Année	Croissance faible		Croissance moyenne		Croissance forte	
		Rythme de formation	var. (%)	Rythme de formation	chg. (%)	Rythme de formation	chg. (%)
St. John's	Niveau de 2021	90 703		90 875		91 144	
	2026	4 239	5	5 411	6	6 254	7
	2031	3 013	3	4 331	4	5 138	5
	2036	1 607	2	3 001	3	3 986	4
	2041	409	0	1 777	2	2 969	3
Halifax	Niveau de 2021	197 722		198 187		198 990	
	2026	14 796	7	19 015	10	21 651	11
	2031	13 174	6	17 993	8	20 745	9
	2036	10 921	5	16 238	7	20 107	8
	2041	8 247	3	13 873	6	19 150	7
Montréal	Niveau de 2021	1 869 796		1 875 229		1 884 825	
	2026	80 017	4	117 829	6	146 412	8
	2031	66 830	3	106 645	5	132 297	7
	2036	54 496	3	97 085	5	129 726	6
	2041	37 088	2	81 345	4	123 581	5
Toronto	Niveau de 2021	2 399 983		2 406 439		2 419 426	
	2026	216 472	9	289 340	12	332 646	14
	2031	202 812	8	286 231	11	331 936	12
	2036	176 180	6	268 524	9	337 291	11
	2041	144 353	5	242 514	7	340 606	10
Winnipeg	Niveau de 2021	339 002		339 720		341 056	
	2026	24 883	7	33 466	10	38 209	11
	2031	22 796	6	32 630	9	37 835	10
	2036	19 611	5	30 376	7	38 180	9
	2041	15 632	4	26 917	6	37 913	8
Saskatoon	Niveau de 2021	135 532		135 763		136 219	
	2026	16 955	13	20 337	15	21 998	16
	2031	17 531	11	21 621	14	23 637	15
	2036	17 322	10	22 046	12	25 320	14
	2041	15 819	8	21 033	11	25 889	12

RMR	Année	Croissance faible		Croissance moyenne		Croissance forte	
		Rythme de formation	var. (%)	Rythme de formation	chg. (%)	Rythme de formation	chg. (%)
Calgary	Niveau de 2021	597 143		598 059		599 814	
	2026	77 890	13	90 395	15	96 460	16
	2031	80 432	12	96 182	14	103 670	15
	2036	78 382	10	97 227	12	109 813	14
	2041	72 071	9	93 592	11	112 783	12
Vancouver	Niveau de 2021	1 084 205		1 087 731		1 093 914	
	2026	74 620	7	106 288	10	125 672	11
	2031	67 250	6	102 471	9	122 572	10
	2036	54 381	4	93 000	7	122 502	9
	2041	38 197	3	78 987	6	120 283	8

Source : Projections de la SCHL fondées sur les projections démographiques de Statistique Canada

Remarque : Il s'agit de chiffres bruts, non arrondis.

Rythme de formation des ménages dans le contexte de l'offre et de la demande

On ne peut insister suffisamment sur le fait que, par elles-mêmes, les projections relatives au rythme de formation des ménages ne correspondent pas directement à une croissance équivalente de la demande de logements et qu'elles ne permettent pas non plus de conclure à la suffisance du parc de logements. Pour faire de telles déterminations, il faut tenir compte d'une série de facteurs.

Pour commencer, il faut déterminer quel scénario est le plus probable. Comme l'indique la section Méthodologie, la difficulté de prévoir les cycles économiques complique le choix des hypothèses relatives au taux de migration et au taux de chefs de ménage. Autrement dit, le fait de ne pas avoir une maîtrise suffisamment solide des perspectives économiques à long terme nous empêche de bien voir les principales hypothèses démographiques.

Le défi de choisir le scénario de migration optimal mérite une attention particulière. Lorsqu'on établit des projections pour la région urbaine (RMR), il faut tenir compte de trois niveaux de migration (internationale, interprovinciale et interrégionale). Comme il a été mentionné précédemment, en raison de la nature intégrée des flux migratoires interprovinciaux et interrégionaux (le gain d'une région équivaut à la perte d'une

autre région), il est impératif d'avoir une vue d'ensemble de tous les flux migratoires quand on présente des projections à l'échelle nationale.

En supposant que nous ayons été en mesure de surmonter quelque peu l'obstacle macroéconomique, il reste le défi de bien prévoir le type de mode d'occupation des futurs ménages. Devons-nous supposer que les générations futures de ménages seront davantage composées d'acheteurs ou de locataires? Dans quelle mesure les cohortes se comporteront-elles comme leurs prédécesseurs?

De plus, on ne peut négliger la question des choix de logement des ménages âgés (non nouvellement formés). Une partie de la demande future de logements neufs pourrait effectivement résulter de l'évolution des besoins et des désirs de ces ménages plus âgés, qui ne peuvent être satisfaits par le parc de logements actuel.

Même si les observations actuelles du marché fournissent des renseignements initiaux sur ces questions, une surveillance constante, régulière et précise sera essentielle dans l'avenir. Étant donné le nombre et l'importance de chacun de ces défis, toute analyse à long terme du marché de l'habitation (que ce soit du point de vue de l'offre ou de la demande) doit procéder de façon progressive et systématique, des fondations générales à des scénarios de plus en précis. Il est également essentiel que les utilisateurs comprennent bien l'utilisation souhaitée des projections. Cette compréhension se révélera précieuse pour l'établissement d'hypothèses et de scénarios.

Conclusion

Après la publication de ses projections nationales et provinciales sur les ménages en 2021, la SCHL présente ses projections pour huit des grands centres urbains du Canada, choisis en fonction de leur poids démographique et de leur caractère régional. Puisque le marché de l'habitation est éminemment un phénomène urbain, la portée plus ciblée de cette analyse est, en principe, plus réaliste, pertinente et utile. Ces projections urbaines sont fondées sur de nouvelles projections démographiques (pour les RMR) préparées spécialement par Statistique Canada pour la SCHL.

Selon nos projections, le nombre total de ménages dans les huit RMR augmentera au cours des deux prochaines décennies (jusqu'en 2043), peu importe le scénario de croissance démographique utilisé. Comme on pouvait s'y attendre, l'ampleur de cette croissance varie en fonction de la région et de l'hypothèse de croissance sous-jacente. Les projections pour les RMR l'Est du Canada montrent généralement une croissance plus modeste et plus lente que celles de l'Ouest. Cela dit, chaque RMR présente des caractéristiques de croissance uniques qui doivent être prises en compte individuellement. Nos projections révèlent également un ralentissement de la croissance dans toutes les RMR. Dans les huit RMR, le rythme de formation projetée des ménages au cours des deux prochaines décennies se situera entre 1,7 et 3,1 millions, selon l'hypothèse de croissance démographique utilisée. Le scénario de migration constitue le facteur le plus important, qui déterminera l'ampleur et la fourchette de ces projections. Comme les RMR sont touchées par trois

phénomènes de migration (internationale, interprovinciale et interrégionale), la tâche de décider du scénario le plus probable est loin d'être insignifiante.

Étant donné l'importance égale de comprendre les caractéristiques de la structure par âge des projections, nous avons présenté, pour chacune des RMR sélectionnées, la répartition des ménages selon l'âge du principal soutien du ménage et un scénario de croissance moyenne. Afin de montrer l'évolution de ces répartitions, nous avons présenté les résultats pour 2022, 2032 et 2042.

La répartition des ménages projetés selon l'âge du soutien du ménage montre un degré élevé de variabilité entre les RMR. Il y a des différences marquées dans la forme de la répartition et dans la façon dont elle devrait évoluer au fil du temps. Dans la RMR de Montréal, le groupe des 35 à 60 ans est actuellement prédominant. En 2032, ce groupe se déplace vers les groupes plus âgés. La RMR de Toronto montre un nombre tout aussi élevé de principaux soutiens de ménage dont l'âge varie de 30 à 65 ans. D'ici 2032, le groupe des 30 à 60 ans connaîtra une augmentation importante. À l'heure actuelle, la RMR de Vancouver présente une situation un peu semblable à celle de Toronto.

Tout au long du présent rapport, nous avons souligné comment les projections démographiques « dépendaient » des hypothèses et la nécessité de comprendre les résultats désagrégés, en particulier ceux relatifs aux groupes d'âge et aux cohortes. Les résultats globaux, bien qu'ils fassent souvent les manchettes, dissimulent beaucoup d'information qu'il faut saisir pour passer des projections aux prévisions.

Ressources supplémentaires

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



schl.ca/bulletinrecherche

Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation



schl.ca/marchedelhabitation

Glossaire technique

Voici une liste abrégée des définitions et des concepts démographiques clés utilisés dans le présent rapport. Pour une liste complète, veuillez consulter la page Web de Statistique Canada sur les méthodes d'estimation de la population à l'adresse <https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/catalogue/91-528-X>.

Cohorte d'âge

Fait référence à un groupe de personnes nées à peu près à la même époque. Elle peut être organisée par année de naissance ou par groupe d'années, comme des cohortes d'âge de cinq ans, par exemple.

Fécondité

Une mesure du nombre d'enfants par femme. L'indice synthétique de fécondité s'entend du nombre d'enfants qu'une femme aurait au cours de sa vie, tandis que le taux de fécondité de remplacement s'entend du nombre d'enfants par femme nécessaire pour que la population se renouvelle par elle-même, en l'absence de migration.

Mortalité

Une mesure du nombre de décès. Le taux de mortalité correspond au nombre de décès par 1 000 membres de la population par cohorte d'âge.

Migration

Désigne la réinstallation de personnes d'une région à une autre. Elle comprend la migration internationale, qui tient compte de l'immigration et de l'émigration, et la migration interne qui tient compte de la migration interprovinciale.

Ménage

Désigne une personne ou un groupe de personnes occupant le même logement et n'ayant pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger. Le logement peut être un logement collectif ou un logement privé. Le ménage peut être composé d'un groupe familial, comme une famille de recensement, de deux familles ou plus partageant un logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne vivant seule.

Rythme de formation des ménages

La variation nette du nombre de ménages au cours de la période de projection.

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 : Nombre de ménages selon l'âge du principal soutien du ménage et un scénario de croissance moyenne

RMR de Calgary

Année	Âge	Nombre de ménages		
		Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2022	15 à 19	1 079	1 067	1 072
	20 à 24	15 358	15 043	15 174
	25 à 29	42 806	41 587	42 126
	30 à 34	63 462	62 043	62 678
	35 à 39	71 932	70 877	71 347
	40 à 44	69 775	69 078	69 386
	45 à 49	64 004	63 577	63 765
	50 à 54	58 539	58 263	58 388
	55 à 59	55 656	55 410	55 527
	60 à 64	53 081	52 826	52 953
	65 à 69	45 000	44 747	44 878
	70 à 74	31 959	31 754	31 864
	75 à 79	21 329	21 167	21 256
	80 à 84	13 635	13 506	13 579
	85 à 89	7 396	7 314	7 361
	90 et plus	3 395	3 353	3 377

Année	Âge	Nombre de ménages		
		Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2032	15 à 19	1 357	1 286	1 331
	20 à 24	20 229	18 996	19 684
	25 à 29	54 015	49 445	52 187
	30 à 34	76 927	68 804	74 224
	35 à 39	86 445	77 556	83 608
	40 à 44	91 144	84 439	88 942
	45 à 49	89 828	85 519	88 368
	50 à 54	77 585	74 984	76 679
	55 à 59	66 051	64 224	65 410
	60 à 64	58 492	56 768	57 903
	65 à 69	55 895	53 894	55 236
	70 à 74	52 431	50 259	51 699
	75 à 79	42 300	40 146	41 525
	80 à 84	29 039	27 139	28 313
	85 à 89	14 023	12 836	13 544
	90 et plus	5 562	4 963	5 306
	2042	15 à 19	1 635	1 276
20 à 24		23 119	19 911	21 590
25 à 29		66 974	57 720	62 422
30 à 34		95 815	80 332	88 352
35 à 39		104 107	86 125	96 154
40 à 44		109 033	91 268	102 153
45 à 49		108 331	93 206	102 896
50 à 54		100 954	90 797	97 308
55 à 59		91 863	85 198	89 394
60 à 64		76 781	71 901	74 856
65 à 69		65 866	61 415	64 057
70 à 74		58 297	53 892	56 565
75 à 79		53 524	48 758	51 723
80 à 84		48 433	43 173	46 441
85 à 89		28 517	24 467	26 919
90 et plus		12 155	9 836	11 173

RMR de Halifax

Année	Âge	Nombre de ménages		
		Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2022	15 à 19	728	711	717
	20 à 24	9 073	8 611	8 786
	25 à 29	17 112	16 438	16 720
	30 à 34	19 926	19 447	19 656
	35 à 39	18 973	18 626	18 780
	40 à 44	17 361	17 156	17 245
	45 à 49	15 933	15 810	15 864
	50 à 54	16 414	16 335	16 370
	55 à 59	18 798	18 739	18 767
	60 à 64	18 718	18 660	18 691
	65 à 69	16 206	16 146	16 179
	70 à 74	13 289	13 222	13 261
	75 à 79	10 289	10 215	10 259
	80 à 84	6 118	6 055	6 092
	85 à 89	3 059	3 017	3 041
	90 et plus	1 412	1 391	1 403

2032	15 à 19	896	817	860
	20 à 24	10 756	9 328	9 942
	25 à 29	17 654	15 525	16 620
	30 à 34	22 103	19 527	21 175
	35 à 39	25 237	22 553	24 341
	40 à 44	24 952	22 936	24 276
	45 à 49	21 079	19 829	20 643
	50 à 54	18 086	17 338	17 811
	55 à 59	16 604	16 115	16 419
	60 à 64	16 590	16 186	16 437
	65 à 69	18 647	18 151	18 460
	70 à 74	18 119	17 479	17 875
	75 à 79	15 576	14 785	15 265
	80 à 84	11 308	10 481	10 974
	85 à 89	5 616	5 056	5 382
	90 et plus	2 185	1 904	2 063
2042	15 à 19	1 072	807	942
	20 à 24	11 791	9 315	10 456
	25 à 29	20 138	16 557	18 239
	30 à 34	24 716	20 214	22 464
	35 à 39	26 159	21 158	23 858
	40 à 44	27 457	22 589	25 479
	45 à 49	26 860	22 904	25 372
	50 à 54	24 976	22 206	23 956
	55 à 59	21 564	19 767	20 900
	60 à 64	18 292	17 115	17 848
	65 à 69	16 818	15 841	16 444
	70 à 74	16 514	15 471	16 117
	75 à 79	18 395	16 872	17 811
	80 à 84	16 127	14 262	15 395
	85 à 89	9 087	7 624	8 488
	90 et plus	4 444	3 469	4 020

RMR de Montréal

Année	Âge	Nombre de ménages		
		Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2022	15 à 19	5 389	5 284	5 325
	20 à 24	55 243	52 917	53 803
	25 à 29	137 221	131 163	133 591
	30 à 34	171 621	165 128	167 813
	35 à 39	176 519	171 632	173 661
	40 à 44	189 540	186 321	187 650
	45 à 49	179 556	177 496	178 349
	50 à 54	171 122	169 919	170 425
	55 à 59	181 550	180 729	181 093
	60 à 64	174 833	174 112	174 453
	65 à 69	149 430	148 733	149 083
	70 à 74	123 543	122 821	123 196
	75 à 79	95 919	95 182	95 572
	80 à 84	58 679	58 048	58 382
	85 à 89	32 234	31 771	32 013
	90 et plus	15 380	15 117	15 252

2032	15 à 19	6 400	5 931	6 187
	20 à 24	66 390	59 199	62 384
	25 à 29	143 516	125 721	134 062
	30 à 34	183 668	160 024	172 964
	35 à 39	208 903	184 158	198 929
	40 à 44	211 095	190 832	203 201
	45 à 49	200 841	187 017	195 448
	50 à 54	197 734	189 069	194 371
	55 à 59	176 406	170 537	174 126
	60 à 64	163 700	158 938	161 811
	65 à 69	171 248	165 974	169 150
	70 à 74	162 585	156 202	159 989
	75 à 79	131 852	124 807	128 882
	80 à 84	91 876	84 985	88 846
	85 à 89	51 976	46 633	49 534
	90 et plus	21 425	18 491	20 022
2042	15 à 19	7 308	5 548	6 416
	20 à 24	69 604	56 825	62 772
	25 à 29	163 270	135 381	148 069
	30 à 34	209 976	172 036	189 858
	35 à 39	214 478	172 710	193 801
	40 à 44	221 851	181 201	203 699
	45 à 49	232 347	196 785	217 842
	50 à 54	218 688	192 479	208 402
	55 à 59	197 637	179 823	190 693
	60 à 64	190 525	177 503	185 377
	65 à 69	168 322	157 252	163 891
	70 à 74	154 179	142 947	149 653
	75 à 79	153 734	140 002	148 222
	80 à 84	125 522	110 388	119 323
	85 à 89	76 203	63 571	70 802
	90 et plus	37 397	28 787	33 460

RMR de Saskatoon

Année	Âge	Nombre de ménages		
		Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2022	15 à 19	539	532	535
	20 à 24	5 579	5 445	5 500
	25 à 29	11 700	11 381	11 518
	30 à 34	14 490	14 148	14 301
	35 à 39	16 414	16 088	16 239
	40 à 44	14 814	14 612	14 704
	45 à 49	12 294	12 172	12 228
	50 à 54	11 167	11 110	11 136
	55 à 59	11 579	11 534	11 556
	60 à 64	11 644	11 592	11 618
	65 à 69	10 204	10 151	10 178
	70 à 74	7 670	7 626	7 650
	75 à 79	5 393	5 356	5 376
	80 à 84	3 666	3 632	3 651
	85 à 89	2 164	2 137	2 152
	90 et plus	1 178	1 162	1 171

2032	15 à 19	770	715	751
	20 à 24	7 492	6 915	7 233
	25 à 29	13 430	12 202	12 900
	30 à 34	16 894	15 076	16 249
	35 à 39	19 621	17 416	18 908
	40 à 44	20 796	18 819	20 187
	45 à 49	20 199	18 812	19 759
	50 à 54	16 535	15 734	16 280
	55 à 59	13 298	12 814	13 139
	60 à 64	11 800	11 435	11 676
	65 à 69	11 927	11 510	11 784
	70 à 74	12 015	11 510	11 833
	75 à 79	10 366	9 835	10 160
	80 à 84	6 796	6 342	6 610
	85 à 89	3 341	3 041	3 213
	90 et plus	1 491	1 319	1 414
2042	15 à 19	941	719	837
	20 à 24	9 081	7 635	8 415
	25 à 29	17 436	14 922	16 222
	30 à 34	21 069	17 628	19 403
	35 à 39	22 438	18 186	20 477
	40 à 44	23 993	19 484	22 110
	45 à 49	23 927	20 013	22 431
	50 à 54	22 522	19 673	21 504
	55 à 59	20 993	19 074	20 315
	60 à 64	17 034	15 773	16 570
	65 à 69	13 646	12 646	13 258
	70 à 74	12 331	11 363	11 956
	75 à 79	12 382	11 260	11 957
	80 à 84	10 941	9 700	10 458
	85 à 89	6 664	5 665	6 254
	90 et plus	2 890	2 314	2 637

RMR de St. John's

Année	Âge	Nombre de ménages		
		Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2022	15 à 19	320	315	317
	20 à 24	2 957	2 868	2 902
	25 à 29	6 676	6 497	6 568
	30 à 34	8 571	8 390	8 465
	35 à 39	8 255	8 150	8 194
	40 à 44	8 490	8 428	8 454
	45 à 49	8 060	8 022	8 038
	50 à 54	8 747	8 717	8 730
	55 à 59	8 867	8 843	8 855
	60 à 64	8 362	8 331	8 347
	65 à 69	7 986	7 955	7 973
	70 à 74	6 337	6 303	6 323
	75 à 79	4 514	4 478	4 499
	80 à 84	2 743	2 711	2 730
	85 à 89	1 189	1 172	1 182
90 et plus	444	437	441	

2032	15 à 19	327	309	319
	20 à 24	3 104	2 859	2 963
	25 à 29	6 337	5 846	6 077
	30 à 34	8 793	8 083	8 495
	35 à 39	9 390	8 748	9 159
	40 à 44	9 674	9 213	9 507
	45 à 49	8 940	8 661	8 835
	50 à 54	8 849	8 652	8 772
	55 à 59	8 006	7 853	7 944
	60 à 64	8 061	7 891	7 992
	65 à 69	9 001	8 765	8 909
	70 à 74	7 844	7 555	7 730
	75 à 79	6 630	6 271	6 485
	80 à 84	5 326	4 901	5 151
	85 à 89	2 389	2 126	2 277
90 et plus	734	631	689	
2042	15 à 19	336	267	301
	20 à 24	2 899	2 492	2 677
	25 à 29	6 298	5 581	5 901
	30 à 34	8 850	7 764	8 277
	35 à 39	8 934	7 842	8 420
	40 à 44	9 771	8 709	9 346
	45 à 49	9 988	9 111	9 668
	50 à 54	10 036	9 400	9 800
	55 à 59	8 851	8 432	8 691
	60 à 64	8 138	7 789	7 999
	65 à 69	8 204	7 821	8 052
	70 à 74	7 688	7 239	7 514
	75 à 79	7 669	7 029	7 421
	80 à 84	6 925	6 079	6 587
	85 à 89	3 785	3 130	3 513
90 et plus	1 624	1 242	1 456	

RMR de Toronto

Année	Âge	Nombre de ménages		
		Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2022	15 à 19	5 780	5 595	5 666
	20 à 24	53 551	50 362	51 582
	25 à 29	158 848	148 578	152 996
	30 à 34	236 258	226 241	230 647
	35 à 39	246 391	239 531	242 511
	40 à 44	236 086	231 737	233 591
	45 à 49	233 987	231 130	232 334
	50 à 54	248 001	246 159	246 942
	55 à 59	252 559	251 169	251 782
	60 à 64	224 285	223 038	223 618
	65 à 69	182 765	181 644	182 180
	70 à 74	147 319	146 328	146 809
	75 à 79	110 042	109 196	109 608
	80 à 84	77 088	76 335	76 702
	85 à 89	47 247	46 671	46 945
	90 et plus	25 810	25 440	25 608

2032	15 à 19	6 560	5 793	6 183
	20 à 24	63 053	52 602	57 219
	25 à 29	182 859	151 456	167 900
	30 à 34	304 188	251 593	285 252
	35 à 39	360 382	303 533	341 148
	40 à 44	344 904	305 952	331 090
	45 à 49	301 580	278 453	292 940
	50 à 54	263 484	249 491	258 173
	55 à 59	239 705	230 165	236 071
	60 à 64	234 247	225 995	231 190
	65 à 69	233 521	224 514	230 245
	70 à 74	206 933	197 359	203 347
	75 à 79	166 344	157 024	162 616
	80 à 84	128 119	119 113	124 240
	85 à 89	75 225	68 441	72 116
	90 et plus	39 625	34 986	37 326
2042	15 à 19	8 347	6 024	7 173
	20 à 24	71 036	53 028	61 128
	25 à 29	205 446	153 191	177 039
	30 à 34	341 624	250 808	295 280
	35 à 39	399 672	295 816	351 499
	40 à 44	421 392	324 247	382 279
	45 à 49	417 737	337 231	387 763
	50 à 54	371 945	319 621	352 181
	55 à 59	305 864	274 242	293 476
	60 à 64	251 537	229 625	242 591
	65 à 69	226 282	207 025	218 205
	70 à 74	219 583	200 120	211 537
	75 à 79	215 519	194 153	206 889
	80 à 84	185 457	162 969	176 274
	85 à 89	119 094	100 694	111 231
	90 et plus	70 132	55 805	63 482

RMR de Vancouver

Année	Âge	Nombre de ménages		
		Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2022	15 à 19	4 053	3 878	3 944
	20 à 24	33 532	31 163	32 062
	25 à 29	76 073	70 890	73 081
	30 à 34	106 002	101 287	103 321
	35 à 39	109 116	106 248	107 480
	40 à 44	102 730	101 005	101 741
	45 à 49	98 353	97 212	97 705
	50 à 54	105 893	105 194	105 512
	55 à 59	108 818	108 288	108 552
	60 à 64	102 079	101 575	101 846
	65 à 69	87 796	87 326	87 594
	70 à 74	72 343	71 922	72 180
	75 à 79	50 409	50 051	50 283
	80 à 84	32 713	32 394	32 605
	85 à 89	19 950	19 703	19 868
	90 et plus	10 066	9 919	10 013

2032	15 à 19	4 800	4 178	4 469
	20 à 24	39 417	32 193	35 246
	25 à 29	86 370	70 859	78 715
	30 à 34	128 501	105 738	119 758
	35 à 39	143 482	121 066	135 584
	40 à 44	141 562	126 300	136 004
	45 à 49	129 232	119 843	125 688
	50 à 54	110 097	104 204	107 883
	55 à 59	98 218	94 022	96 671
	60 à 64	101 675	97 904	100 332
	65 à 69	103 384	99 243	101 968
	70 à 74	96 628	92 269	95 145
	75 à 79	78 172	73 981	76 702
	80 à 84	57 930	53 869	56 451
	85 à 89	32 669	29 613	31 515
	90 et plus	14 414	12 646	13 696
2042	15 à 19	5 771	4 105	4 890
	20 à 24	44 046	32 287	37 351
	25 à 29	98 742	73 483	84 806
	30 à 34	143 977	105 305	123 976
	35 à 39	157 480	116 523	138 325
	40 à 44	165 151	127 250	149 726
	45 à 49	163 745	131 960	151 659
	50 à 54	147 442	126 169	139 221
	55 à 59	127 477	113 620	122 007
	60 à 64	107 225	97 087	103 112
	65 à 69	95 917	86 969	92 230
	70 à 74	97 952	88 999	94 369
	75 à 79	93 669	84 270	90 056
	80 à 84	80 097	70 249	76 317
	85 à 89	53 133	44 689	49 795
	90 et plus	27 074	21 311	24 642

RMR de Winnipeg

Année	Âge	Nombre de ménages		
		Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2022	15 à 19	914	890	899
	20 à 24	10 788	10 249	10 465
	25 à 29	25 337	24 129	24 652
	30 à 34	32 397	31 445	31 865
	35 à 39	34 398	33 727	34 027
	40 à 44	33 090	32 615	32 829
	45 à 49	30 741	30 470	30 591
	50 à 54	30 098	29 974	30 031
	55 à 59	31 831	31 730	31 780
	60 à 64	31 700	31 584	31 644
	65 à 69	28 077	27 939	28 013
	70 à 74	23 085	22 946	23 022
	75 à 79	16 596	16 470	16 540
	80 à 84	10 540	10 432	10 493
	85 à 89	5 857	5 784	5 825
	90 et plus	3 327	3 282	3 307

2032	15 à 19	1 125	1 014	1 075
	20 à 24	12 557	10 846	11 648
	25 à 29	29 102	24 972	27 282
	30 à 34	40 148	34 524	38 199
	35 à 39	43 033	37 586	41 221
	40 à 44	42 742	38 662	41 377
	45 à 49	40 447	37 648	39 519
	50 à 54	35 723	34 046	35 163
	55 à 59	31 365	30 386	31 015
	60 à 64	29 352	28 553	29 060
	65 à 69	31 157	30 124	30 780
	70 à 74	31 000	29 665	30 499
	75 à 79	25 471	24 042	24 908
	80 à 84	18 298	16 955	17 744
	85 à 89	9 086	8 221	8 716
	90 et plus	4 031	3 554	3 817
2042	15 à 19	1 300	960	1 133
	20 à 24	13 915	10 842	12 304
	25 à 29	34 034	26 847	30 311
	30 à 34	45 102	35 232	40 246
	35 à 39	47 727	37 262	43 017
	40 à 44	50 540	40 344	46 427
	45 à 49	49 169	40 631	45 904
	50 à 54	45 425	39 614	43 286
	55 à 59	40 948	37 166	39 592
	60 à 64	34 856	32 283	33 892
	65 à 69	31 186	28 998	30 307
	70 à 74	29 489	27 157	28 552
	75 à 79	29 075	26 270	27 971
	80 à 84	25 688	22 523	24 428
	85 à 89	14 826	12 446	13 840
	90 et plus	7 450	5 903	6 769

Figure 2 : Nombre projeté de ménages

RMR de Calgary, de 2020 à 2043

Année	Nombre de ménages		
	Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2020	3 090	3 090	3 090
2021	3 198	3 179	3 190
2022	3 395	3 353	3 377
2023	3 591	3 519	3 560
2024	3 746	3 641	3 702
2025	3 934	3 788	3 872
2026	4 137	3 946	4 057
2027	4 324	4 082	4 221
2028	4 512	4 213	4 385
2029	4 706	4 345	4 552
2030	4 944	4 513	4 760
2031	5 246	4 734	5 028
2032	5 562	4 963	5 306
2033	5 950	5 249	5 651
2034	6 371	5 558	6 024
2035	6 809	5 875	6 410
2036	7 359	6 284	6 899
2037	8 179	6 919	7 641
2038	8 999	7 541	8 377
2039	9 752	8 095	9 046
2040	10 556	8 685	9 760
2041	11 353	9 261	10 465
2042	12 155	9 836	11 173
2043	13 063	10 495	11 979

RMR de Halifax, de 2020 à 2043

Année	Nombre de ménages		
	Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2020	1 329	1 329	1 329
2021	1 355	1 346	1 351
2022	1 412	1 391	1 403
2023	1 472	1 436	1 456
2024	1 532	1 479	1 509
2025	1 581	1 509	1 550
2026	1 637	1 543	1 597
2027	1 701	1 584	1 651
2028	1 767	1 624	1 706
2029	1 852	1 679	1 778
2030	1 938	1 734	1 850
2031	2 047	1 807	1 944
2032	2 185	1 904	2 063
2033	2 342	2 014	2 200
2034	2 510	2 132	2 346
2035	2 685	2 252	2 497
2036	2 897	2 400	2 681
2037	3 232	2 650	2 978
2038	3 538	2 870	3 247
2039	3 776	3 031	3 451
2040	3 999	3 177	3 640
2041	4 233	3 332	3 841
2042	4 444	3 469	4 020
2043	4 653	3 604	4 198

RMR de Montréal, de 2020 à 2043

Année	Nombre de ménages		
	Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2020	14 810	14 810	14 810
2021	14 846	14 725	14 787
2022	15 380	15 117	15 252
2023	15 838	15 408	15 629
2024	16 247	15 628	15 946
2025	16 643	15 815	16 242
2026	17 057	16 000	16 546
2027	17 461	16 160	16 833
2028	18 016	16 444	17 258
2029	18 657	16 792	17 760
2030	19 407	17 223	18 358
2031	20 383	17 837	19 163
2032	21 425	18 491	20 022
2033	22 699	19 327	21 091
2034	24 070	20 224	22 241
2035	25 553	21 195	23 486
2036	27 194	22 277	24 871
2037	29 203	23 649	26 590
2038	31 029	24 844	28 131
2039	32 726	25 918	29 551
2040	34 298	26 884	30 861
2041	35 893	27 869	32 197
2042	37 397	28 787	33 460
2043	38 943	29 743	34 767

RMR de Saskatoon, de 2020 à 2043

Année	Nombre de ménages		
	Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2020	1 194	1 194	1 194
2021	1 149	1 142	1 146
2022	1 178	1 162	1 171
2023	1 200	1 174	1 188
2024	1 228	1 191	1 211
2025	1 242	1 193	1 220
2026	1 258	1 194	1 229
2027	1 272	1 194	1 237
2028	1 302	1 209	1 260
2029	1 336	1 225	1 286
2030	1 383	1 253	1 325
2031	1 440	1 290	1 372
2032	1 491	1 319	1 414
2033	1 567	1 370	1 479
2034	1 634	1 412	1 534
2035	1 712	1 463	1 601
2036	1 816	1 534	1 690
2037	1 996	1 671	1 851
2038	2 172	1 800	2 006
2039	2 338	1 920	2 153
2040	2 511	2 043	2 304
2041	2 695	2 175	2 466
2042	2 890	2 314	2 637
2043	3 105	2 467	2 827

RMR de St. John's, de 2020 à 2043

Année	Nombre de ménages		
	Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2020	447	447	447
2021	438	435	437
2022	444	437	441
2023	461	449	456
2024	473	455	465
2025	490	466	480
2026	516	483	502
2027	538	498	521
2028	574	524	552
2029	615	552	588
2030	651	576	618
2031	690	602	651
2032	734	631	689
2033	805	683	751
2034	872	729	809
2035	937	772	864
2036	1 037	844	952
2037	1 143	920	1 045
2038	1 251	995	1 138
2039	1 350	1 062	1 222
2040	1 443	1 123	1 302
2041	1 533	1 183	1 379
2042	1 624	1 242	1 456
2043	1 710	1 297	1 528

RMR de Toronto, de 2020 à 2043

Année	Nombre de ménages		
	Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2020	23 832	23 832	23 832
2021	24 584	24 418	24 491
2022	25 810	25 440	25 608
2023	27 162	26 544	26 830
2024	28 292	27 389	27 814
2025	29 509	28 280	28 866
2026	30 850	29 249	30 021
2027	32 123	30 115	31 092
2028	33 506	31 049	32 254
2029	34 964	32 018	33 474
2030	36 550	33 070	34 803
2031	38 044	34 003	36 028
2032	39 625	34 986	37 326
2033	41 555	36 252	38 944
2034	43 656	37 636	40 711
2035	45 920	39 132	42 620
2036	48 672	41 020	44 975
2037	52 841	44 095	48 645
2038	56 754	46 892	52 052
2039	60 306	49 336	55 109
2040	63 711	51 622	58 021
2041	66 959	53 751	60 785
2042	70 132	55 805	63 482
2043	73 425	57 945	66 290

RMR de Vancouver, de 2020 à 2043

Année	Nombre de ménages		
	Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2020	9 774	9 774	9 774
2021	9 764	9 698	9 741
2022	10 066	9 919	10 013
2023	10 369	10 126	10 281
2024	10 679	10 325	10 548
2025	10 990	10 513	10 811
2026	11 388	10 771	11 153
2027	11 765	10 996	11 468
2028	12 165	11 231	11 800
2029	12 610	11 495	12 169
2030	13 145	11 831	12 619
2031	13 775	12 241	13 156
2032	14 414	12 646	13 696
2033	15 241	13 205	14 408
2034	16 125	13 798	15 167
2035	16 992	14 363	15 904
2036	18 037	15 069	16 802
2037	19 739	16 323	18 313
2038	21 392	17 509	19 767
2039	22 863	18 520	21 039
2040	24 402	19 573	22 369
2041	25 764	20 466	23 530
2042	27 074	21 311	24 642
2043	28 396	22 160	25 762

RMR de Winnipeg, de 2020 à 2043

Année	Nombre de ménages		
	Croissance forte	Croissance faible	Croissance moyenne (M1)
2020	3 355	3 355	3 355
2021	3 282	3 261	3 272
2022	3 327	3 282	3 307
2023	3 347	3 274	3 314
2024	3 385	3 280	3 338
2025	3 412	3 273	3 350
2026	3 469	3 292	3 390
2027	3 513	3 295	3 415
2028	3 599	3 336	3 481
2029	3 673	3 363	3 534
2030	3 743	3 385	3 582
2031	3 883	3 467	3 697
2032	4 031	3 554	3 817
2033	4 245	3 696	3 999
2034	4 475	3 849	4 195
2035	4 703	3 997	4 387
2036	4 996	4 197	4 639
2037	5 466	4 545	5 055
2038	5 907	4 861	5 441
2039	6 299	5 131	5 780
2040	6 693	5 399	6 120
2041	7 069	5 649	6 441
2042	7 450	5 903	6 769
2043	7 864	6 182	7 125