

Le marché sous la loupe

Grands marchés du Canada



Table des matières

- 3 Que sait-on du comportement des personnes âgées sur le marché immobilier canadien?**
- 4 Les quatre grands thèmes abordés dans le présent rapport
- 5 Vieillissement de la population : un impact positif, mais limité, sur le nombre de logements mis en vente
- 7 Ontario et Colombie-Britannique : des taux de vente un peu plus faibles qu'ailleurs
- 7 Opter pour la copropriété en vieillissant : le phénomène existe bel et bien, mais il est limité
- 10 Transition des ménages vieillissants vers la copropriété : un peu plus élevée à Vancouver et à Toronto qu'à Montréal
- 11 Retour vers le marché locatif moins prononcé et plus tardif pour les ménages canadiens âgés de cohortes un peu plus récentes
- 13 Évolution de la proportion de locataires chez les ménages âgés : quelques disparités entre le Canada et ses six plus grandes RMR
- 15 Diminuer la taille de sa propriété en vieillissant : le phénomène existe, mais il est limité
- 17 Tendance des ménages d'âge avancé à passer à un logement plus petit : un peu plus forte à Toronto et à Vancouver qu'ailleurs
- 19 Conclusion**
- 20 Annexe**
- 21 Ressources supplémentaires**



Que sait-on du comportement des personnes âgées sur le marché immobilier canadien?

FAITS SAILLANTS

- Le nombre de ménages âgés va beaucoup augmenter dans les prochaines années au Canada. Afin de mieux comprendre l'évolution future du marché immobilier, il devient important de découvrir le comportement de ces ménages sur le marché.
- Au Canada, la proportion de ménages âgés qui vendent leur propriété en vieillissant est élevée seulement dans les groupes d'âges relativement avancés. Il faudra donc attendre encore quelques années avant de voir en grande proportion les ménages âgés mettre en vente leur propriété sur le marché.
- La copropriété gagne en popularité chez les ménages propriétaires canadiens à mesure qu'ils vieillissent. La transition de ces ménages vers ce type d'habitation est toutefois très limitée.
- Le nombre de ménages canadiens âgés qui optent pour le marché locatif augmente aussi lorsqu'ils avancent en âge, mais cette augmentation est limitée. Elle semble en outre survenir à un âge plus tardif et elle est moins prononcée chez les cohortes de ménages un peu plus récentes.
- Passer à un logement plus petit devient une option que les ménages canadiens âgés privilégient de plus en plus en vieillissant. Ce changement n'est toutefois observé que pour une minorité de ménages.
- Certaines différences existent entre les 3 plus grandes régions métropolitaines du pays. En effet, la transition des ménages vers la copropriété en vieillissant à Toronto et à Vancouver est plus fréquente qu'ailleurs, tandis qu'à Montréal, c'est la location d'un logement qui est privilégiée.
- Globalement, ces résultats semblent indiquer qu'une large proportion de ménages âgés (surtout les plus jeunes) décident de vieillir dans leur maison plutôt que de l'offrir sur le marché. Étant donné ce contexte, des solutions visant à augmenter l'offre à partir de logements existants (en créant par exemple des logements accessoires ou des maisons sur ruelle) pourraient être de plus en plus envisagées.

Les quatre grands thèmes abordés dans le présent rapport

Le Canada et bon nombre de ses régions connaîtront des changements démographiques au cours des prochaines années. Un des plus importants est sans contredit la forte croissance du nombre de ménages âgés.

Cette transformation de la société suscite d'ailleurs plusieurs questionnements, notamment sur les impacts qu'elle pourrait avoir sur le système de santé et les finances publiques. Le marché de l'habitation est certainement appelé à se transformer lui aussi en raison du vieillissement de la population.

Dans un contexte où le manque de logements au pays crée d'importants problèmes d'abordabilité, il devient primordial d'examiner l'influence potentielle des ménages âgés sur l'offre et la demande d'habitations au Canada.

Par exemple, si beaucoup de ménages en vieillissant passent à un logement en copropriété ou à un logement locatif, la demande de ces types d'habitations pourrait augmenter dans l'avenir.

Il se peut aussi que les ménages âgés décident de vivre le plus longtemps possible dans leur habitation actuelle. Ce choix limiterait le nombre de propriétés mises en vente par ces ménages sur le marché des logements existants.

Le présent rapport vise donc à examiner certains comportements des ménages âgés sur le marché immobilier du Canada et de ses six plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR), soit : Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Ottawa et Montréal.

Plus précisément, nous y aborderons quatre grandes questions :

1. Quelle est la proportion de ménages âgés qui mettent en vente leur propriété résidentielle?
2. Les ménages font-ils une transition vers le marché de la copropriété en vieillissant?
3. Est-ce que les ménages optent pour un logement locatif en vieillissant?
4. Observons-nous une diminution de la superficie du logement chez les ménages âgés lorsqu'ils déménagent en vieillissant?

Pour trouver des réponses à ces questions, nous avons utilisé des données du recensement sur différentes cohortes de ménages (voir l'encadré).

Les réponses à ces questions nous donneront une meilleure idée des changements que pourraient connaître les marchés de l'habitation un peu partout au pays au cours des prochaines années.

Cohorte : définition et exemple

Une cohorte est un ensemble de ménages regroupés en fonction de leur année de naissance. Ces ménages sont suivis de recensement en recensement, à mesure qu'ils vieillissent. Certaines cohortes forment une génération.

Par exemple, la première cohorte de baby-boomers est née entre 1947 et 1951. Au Recensement de 1971, ces ménages avaient entre 20 et 24 ans. Au recensement suivant, en 1976, ils avaient entre 25 et 29 ans. Et ainsi de suite, jusqu'au Recensement de 2021, où ils avaient alors entre 70 et 74 ans.

Il est important de noter que, pour l'ensemble des résultats inclus dans le présent rapport, nous n'avons pas vérifié si les ménages âgés avaient migré d'une région à une autre du pays (ou entre le Canada et un autre pays) au fil du temps.

En d'autres mots, ce ne sont pas exactement tous les mêmes ménages composant une cohorte que nous avons suivis au cours de leur vie et surtout de leur vieillissement. Ce facteur ne devrait pas beaucoup influencer les résultats, car la migration à un âge avancé est généralement faible.

Viellissement de la population : un impact positif, mais limité, sur le nombre de logements mis en vente

Au cours des prochaines années, l'augmentation du nombre de ménages âgés pourrait faire croître l'offre de propriétés à vendre sur le marché.

En effet, certains ménages âgés peuvent vendre leur propriété actuelle pour changer de mode d'occupation. Ils peuvent par exemple choisir de louer un logement privé ou encore, pour des raisons de santé, de vivre dans un logement public (comme un centre de soins pour aînés). Les décès sont un autre facteur qui engendre des ventes de propriétés sur le marché.

Afin d'estimer la proportion de ménages âgés qui vendent leur habitation, nous avons utilisé les données de recensements consécutifs sur le nombre de ménages âgés appartenant à une même cohorte.

En 2016, par exemple, il y avait 466 775 ménages propriétaires âgés de 75 à 79 ans au Canada¹. Cinq ans plus tard, en 2021, il y avait seulement 366 275 ménages propriétaires âgés de 80 à 84 ans.

Ainsi, de 2016 à 2021, le nombre de propriétaires de cette cohorte a diminué de 100 500. Nous estimons que cette baisse correspond au nombre de ménages canadiens de 75 à 79 ans qui ont vendu² leur habitation durant cette période.

Pour simplifier l'analyse, nous faisons abstraction du fait qu'un ménage âgé pourrait, entre deux recensements consécutifs, avoir vendu sa propriété pour en racheter une autre.

Dans ce cas précis, notre méthode ne permettrait pas de détecter qu'une propriété a été mise en vente, car le ménage aurait toujours un statut de propriétaire au moment du recensement.

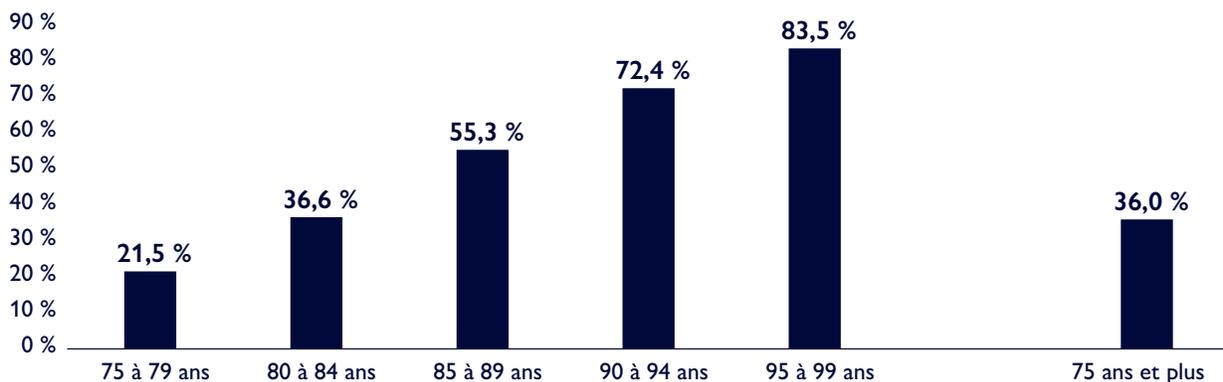
Toutefois, comme les achats de propriétés à un âge avancé sont généralement assez faibles, l'impact de cette contrainte sur les résultats est probablement minime.

À partir des données du recensement, nous avons calculé le « taux de vente » chez les ménages propriétaires âgés, c'est-à-dire le ratio du nombre de ménages vendeurs sur le nombre total de ménages propriétaires.

Dans l'exemple précédent, 100 500 propriétaires de 75 à 79 ans se sont départis de leur propriété entre 2016 et 2021 sur un total initial de 466 775 ménages propriétaires. Le taux de vente est donc de 21,5 % (100 500 sur 466 775).

La figure 1 illustre le taux de vente chez les aînés canadiens par groupe d'âge de 5 ans, entre 2016 et 2021. Sans surprise, le taux augmente avec l'âge, signe qu'une proportion croissante de ménages se départissent de leur propriété en vieillissant.

Figure 1 : Taux de vente (%) chez les ménages propriétaires âgés canadiens, selon le groupe d'âge, entre 2016 et 2021



Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

¹ La vaste majorité des résultats pour le Canada présentés dans ce rapport correspondent en fait à la situation dans l'ensemble des provinces canadiennes.

² Certains ménages ont aussi pu se départir de leur propriété sans nécessairement la vendre. Par exemple, un don de celle-ci à leurs enfants. Afin de simplifier la lecture, le terme vendre englobe l'ensemble de ces différents scénarios.

En effet, parmi les ménages propriétaires de 75 à 79 ans (groupe le plus jeune parmi les aînés), seulement environ 20 % ont vendu leur propriété. En d'autres mots, la vaste majorité des ménages âgés qui sont encore relativement jeunes demeurent propriétaires durant cette étape de leur vie.

C'est l'inverse dans le groupe des 95 à 99 ans, où la très vaste majorité des ménages vendent leur propriété.

Ces derniers résultats semblent indiquer que le nombre de logements mis en vente par des ménages âgés pourrait se mettre à grimper plus rapidement lorsque le vieillissement de la population au Canada sera plus avancé. En d'autres mots, lorsque le nombre de ménages de plus de 85 ans deviendra de plus en plus important.

Selon les projections démographiques de Statistique Canada, la croissance du groupe des 85 ans et plus sera plus élevée à partir de 2030 jusqu'en 2040 environ. Cette croissance s'explique par le fait que les premières cohortes de baby-boomers atteindront cet âge à ce moment.

Par ailleurs, le taux de vente chez les ménages de 75 ans et plus suit une tendance à la baisse depuis le début des années 1990 (tableau 1). Il a diminué d'environ 6 points de pourcentage au cours des 30 dernières années : le taux est passé de 41,6 à 36,0 %. Cette tendance à la baisse est aussi observée pour chaque groupe d'âge de 5 ans (75-79 ans, 80-84 ans, etc.).

Tableau 1 : Taux de vente (%) et variation du nombre de ménages propriétaires canadiens de 75 ans plus, périodes sélectionnées

Période	Taux (%) de vente	Variation du nombre de ménages propriétaires
1991 à 1996	41,6	-182 620
1996 à 2001	38,6	-213 625
2001 à 2006	38,2	-273 595
2006 à 2011	38,7	-330 550
2011 à 2016	37,5	-358 170
2016 à 2021	36,0	-382 270

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

L'espérance et la qualité de vie sont plus grandes aujourd'hui qu'auparavant, et les moyens financiers se sont peut-être eux aussi améliorés. La conjoncture du marché à diverses périodes peut aussi avoir un rôle à jouer.

Par exemple, le manque d'offre sur le marché au cours des dernières années incite peut-être aussi les ménages âgés à demeurer dans leur propriété, faute de choix.

Ainsi, un pourcentage moins élevé de ménages âgés des cohortes plus récentes semblent maintenant enclins à vendre leur propriété.

En plus de la proportion de ménages âgés propriétaires qui ont vendu leur propriété (le taux de vente) au cours des 30 dernières années, le tableau 1 montre aussi comment a évolué le nombre de ménages propriétaires de 75 ans et plus durant cette période.

Par exemple, de 1996 à 2001, 38,6 % des ménages propriétaires de 75 ans et plus ont vendu leur propriété, ce qui correspond à environ 213 600 ménages. Vue d'une autre manière, cette donnée peut aussi représenter le nombre de logements mis en vente par des ménages âgés au fil du temps sur le marché immobilier canadien.

Il peut paraître contre-intuitif, à première vue, que l'offre de logements à vendre ait augmenté depuis une trentaine d'années, alors que les taux de vente ont diminué.

Cette apparente contradiction s'explique par le fait que, depuis les années 1990, de plus en plus de ménages canadiens sont devenus propriétaires. Même si, une fois âgés, une proportion décroissante de ménages décident de se départir de leur propriété, le nombre absolu de ménages vendeurs demeure tout de même à la hausse.

Globalement, ces résultats indiquent que le vieillissement de la population peut avoir un impact sur le nombre de logements mis en vente sur le marché, mais que cet impact demeure limité pour le moment, surtout chez les ménages les plus jeunes parmi les aînés.

En somme, si les taux de vente se maintenaient dans l'avenir, il faudrait attendre que le vieillissement de la population canadienne soit plus avancé avant de voir en grande proportion les ménages âgés mettre en vente leur propriété sur le marché.

La prochaine section examine les mêmes données, mais sous un angle plus régional.

Ontario et Colombie-Britannique : des taux de vente un peu plus faibles qu'ailleurs

Exceptionnellement, dans la présente section, l'analyse est effectuée au niveau des provinces et non des grandes régions métropolitaines. Étant donné que les limites territoriales des RMR ont beaucoup évolué depuis 30 ans,

il nous aurait été impossible, avec les données disponibles, de produire des résultats à l'échelle des grands centres urbains pour une aussi longue période.

Dans les quatre plus grandes provinces canadiennes (où se trouvent les six plus grandes RMR du pays), les taux de vente étaient généralement à la baisse au cours des 30 dernières années³ (tableau 2).

Tableau 2 : Taux de vente (%) chez les ménages propriétaires canadiens de 75 ans plus, périodes et provinces sélectionnées

Période	C-B	Alberta	Ontario	Québec
1991 à 1996	36,8	39,7	41,1	46,4
1996 à 2001	34,3	38,8	38,4	40,8
2001 à 2006	36,0	36,0	37,1	40,5
2006 à 2011	37,2	38,6	36,2	41,5
2011 à 2016	36,5	37,5	35,9	39,0
2016 à 2021	33,9	35,0	34,1	39,1

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Les taux de vente étaient généralement plus élevés au Québec que dans les autres provinces sélectionnées.

Une analyse plus approfondie des données de 2016 à 2021 révèle en outre que :

- les taux de vente sont nettement supérieurs au Québec qu'ailleurs chez les ménages de 75 à 84 ans;
- cet écart s'amenuise dans les groupes d'âges plus avancés;
- les taux de vente deviennent même légèrement plus élevés dans les autres provinces qu'au Québec dans le groupe des 90 ans et plus.

Cette proportion plus élevée de vendeurs au Québec chez les moins de 85 ans pourrait s'expliquer, du moins en partie, par la plus grande présence de résidences pour aînés et de logements locatifs sur le territoire québécois.

Les ménages québécois âgés seraient donc plus enclins à vendre leur propriété, car des logements locatifs adaptés à leurs besoins sont disponibles.

La grande présence de copropriétés en Ontario et en Colombie-Britannique pourrait expliquer pourquoi le taux de vente est plus faible chez les ménages âgés de ces provinces. C'est en effet un type de logement où les aînés peuvent vieillir tout en demeurant propriétaires.

La copropriété chez les ménages âgés est abordée dans la prochaine section.

Opter pour la copropriété en vieillissant : le phénomène existe bel et bien, mais il est limité

Il est possible qu'en vieillissant certains ménages choisissent la copropriété. Ce type d'habitation, d'une superficie généralement plus petite qu'une maison, a l'avantage de nécessiter moins d'entretien.

³ Tout comme pour les données canadiennes, cette tendance à la baisse s'applique pour chaque groupe d'âge de 5 ans (75-79 ans, 80-84 ans, etc.) dans les provinces sélectionnées.

Afin de vérifier l'existence de ce phénomène, nous avons utilisé les données des recensements de 2011⁴ et de 2021 sur la proportion de ménages propriétaires âgés dont la résidence principale est une copropriété (au sein de la même cohorte).

En 2011, par exemple, parmi les ménages propriétaires de 65 à 69 ans au Canada :

- 12,3 % avaient une copropriété;
- les 87,7 % restants possédaient une maison unifamiliale, un immeuble à revenus ou un autre type de logement.

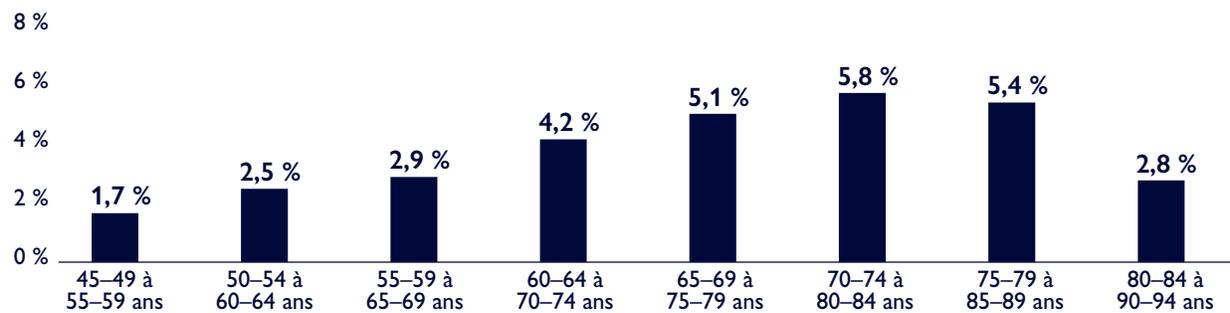
Dix ans plus tard, en 2021, chez les ménages de cette même cohorte (alors âgés de 75 à 79 ans) :

- 17,4 % avaient une copropriété;
- les 82,6 % restants possédaient une maison unifamiliale, un immeuble à revenus ou un autre type de logement.

Ainsi, de 2011 à 2021, la proportion de ménages copropriétaires dans cette cohorte a augmenté de 5,1 points de pourcentage (elle est passée de 12,3 à 17,4 %). Évidemment, la proportion de propriétaires d'autres types de logements a diminué d'autant (5,1 points de pourcentage).

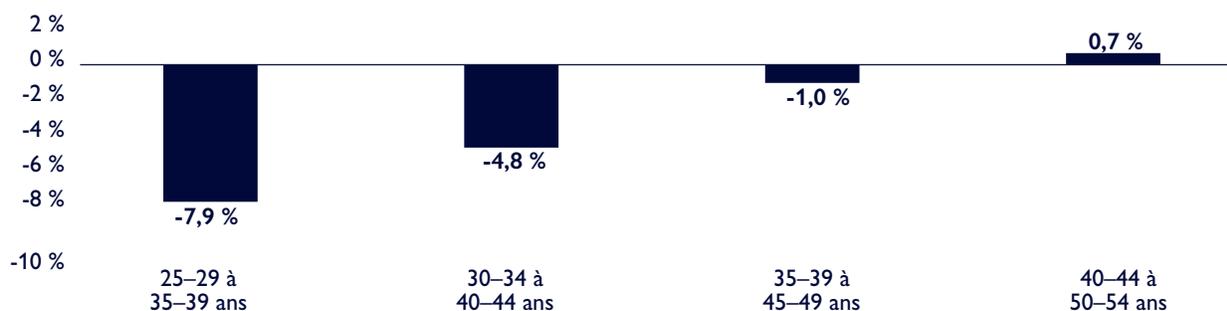
La figure 2 montre la variation de la proportion de ménages copropriétaires de 2011 à 2021 dans différents groupes d'âge à partir de la cinquantaine. La figure 3 illustre la même chose, mais pour les ménages des groupes plus jeunes.

Figure 2 : Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages propriétaires canadiens dont le logement est une copropriété, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021



Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Figure 3 : Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages propriétaires canadiens dont le logement est une copropriété, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021



Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

⁴ En 2011, c'est plutôt l'Enquête nationale auprès des ménages que le recensement qui a été réalisée.

Les données indiquent qu'à partir d'environ 50 ans :

- la proportion de ménages copropriétaires augmente avec l'âge;
- la hausse s'accélère légèrement jusqu'à l'âge de 85 ans environ.

Sans surprise, chez les jeunes ménages propriétaires de 30 à 40 ans environ, la proportion de copropriétaires diminue – ces ménages sont plutôt propriétaires d'autres types de logements.

C'est souvent à cette période de la vie que la taille du ménage grandit. La copropriété, avec sa superficie souvent plus petite que celle d'autres types de logements, peut devenir moins intéressante pour les ménages de ce groupe d'âge.

Ces résultats indiquent donc que la copropriété devient plus attrayante pour les ménages propriétaires canadiens à mesure qu'ils vieillissent. Cette transition vers la copropriété semble toutefois limitée, car la proportion de copropriétaires ne gagne que quelques points de pourcentage sur une période de 10 ans⁵.

Plutôt que d'examiner la variation de la proportion de ménages copropriétaires entre 2011 et 2021 (figures 2 et 3), le tableau 3 analyse la variation en nombre absolu (et non en proportion) des ménages copropriétaires entre 2011 et 2021. Nous analysons aussi cette variation pour l'ensemble des ménages propriétaires, que ce soit d'une copropriété ou d'un autre type de logement.

Comme le montre le tableau 3, le nombre de ménages propriétaires, tous types de logements confondus, commence à diminuer dans la cinquantaine. En revanche, le nombre de ménages qui possèdent une copropriété augmente (jusqu'à ce que les ménages arrivent à un âge avancé).

Tableau 3 : Variation du nombre de ménages propriétaires canadiens, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021

Groupes d'âge, de 2011 à 2021	Variation du nombre total de ménages propriétaires, entre 2011 et 2021	Variation du nombre de ménages propriétaires dont le logement est une copropriété, entre 2011 et 2021
50–54 à 60–64 ans	-15 950	26 940
55–59 à 65–69 ans	-50 365	23 775
60–64 à 70–74 ans	-92 415	24 665
65–69 à 75–79 ans	-131 060	12 700
70–74 à 80–84 ans	-164 330	-1 950
75–79 à 85–89 ans	-222 170	-24 595
80–84 à 90–94 ans	-225 485	-41 565

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Les chiffres pour les ménages qui sont passés du groupe des 70 à 74 ans au groupe des 80 à 84 ans entre 2011 et 2021 sont d'ailleurs dignes d'intérêt. Durant cette période, le nombre de ménages propriétaires au Canada a diminué de 164 330, alors que le nombre de copropriétaires a très peu bougé (baisse de seulement 1 950).

Nous savons qu'en 2011, 14 % des ménages propriétaires de 70 à 74 ans détenaient une copropriété. Les 86 % des ménages propriétaires restants de ce groupe d'âge, soit la vaste majorité, détenaient un autre type de logement.

À la vue de ces chiffres, il est donc facile de conclure que la baisse du nombre de propriétaires dans ce groupe d'âge de 2011 à 2021 (-164 330) s'explique surtout par des ménages qui ont vendu leur maison.

⁵ Rappelons que nous n'avons peut-être pas seulement affaire à des ménages qui passent d'une maison unifamiliale à une copropriété. Il est possible que des ménages locataires, en vieillissant, décident d'acheter une copropriété, ce qui viendrait influencer les résultats précédents. Par contre, comme les taux de propriétaires sont déjà relativement élevés chez les ménages âgés (la plupart ne sont pas des accédants à la propriété), cela ne devrait pas influencer grandement les résultats.

La même tendance est observée pour les groupes d'âges plus avancés, quoique dans une moindre mesure. Ainsi, la copropriété semble mieux répondre aux besoins des ménages âgés lorsqu'ils vieillissent. En effet, le nombre de ménages propriétaires diminue moins dans la catégorie des copropriétés que pour les autres types d'habitations, comme les maisons unifamiliales.

En ce qui concerne la baisse du nombre de ménages propriétaires dans les autres catégories de logements, elle peut s'expliquer par l'achat de copropriétés (comme on le montre dans la présente section) ou par la location de logements locatifs (sujet de la prochaine section).

Rappelons que des décès peuvent survenir chez les ménages âgés. Il se peut aussi que certains d'entre eux doivent aller vivre dans des logements de nature publique.

Cette transition vers la copropriété est observée chez les ménages vieillissants, mais elle semble tout de même limitée à l'échelle du Canada. En effet, entre 2011 et 2021, chez les ménages de 50 à 69 ans qui sont passés dans le groupe des 60 à 79 ans, il y a eu une augmentation nette d'environ 88 000 ménages copropriétaires au Canada⁶ (tableau 3).

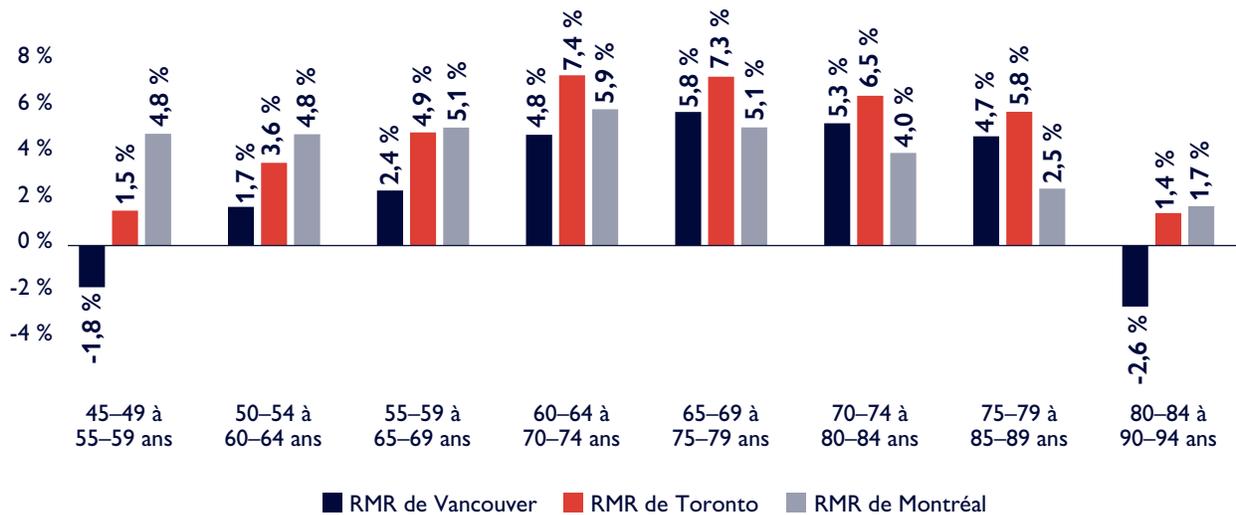
Cette hausse de 88 000 ménages copropriétaires sur une période de 10 ans au Canada correspond à une moyenne annuelle de seulement 8 800. Ce n'est certainement pas le signe d'un mouvement important des ménages canadiens âgés vers le marché de la copropriété.

La prochaine section porte sur les mêmes données, analysées à l'échelle des six plus grandes régions métropolitaines du pays.

Transition des ménages vieillissants vers la copropriété : un peu plus élevée à Vancouver et à Toronto qu'à Montréal

Dans les trois plus grandes régions métropolitaines du pays, de petites différences sont constatées dans la variation de la proportion de ménages copropriétaires entre 2011 et 2021 (figure 4). Dans le groupe des 50 à 65 ans environ, cette proportion a augmenté un peu plus à Montréal qu'à Toronto et à Vancouver.

Figure 4 : Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages propriétaires dont le logement est une copropriété, RMR et groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021



Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

⁶ Résultat obtenu en additionnant, dans la dernière colonne du tableau 3, les chiffres suivants : 26 940, 23 775, 24 665 et 12 700.

Toutefois, dans les groupes d'âges plus avancés, la hausse est plus importante à Vancouver et elle l'est encore plus à Toronto.

Ce dernier résultat pourrait s'expliquer par le fait que les ménages de Toronto et de Vancouver sont plus attirés par la copropriété en vieillissant, alors qu'à Montréal, les ménages sont un peu plus portés vers le marché locatif.

Les différences dans la disponibilité de ces deux types de logements dans les RMR (plus d'appartements locatifs que de copropriétés à Montréal, le contraire à Toronto et à Vancouver) pourraient être l'une des causes de ce résultat.

La transition vers la copropriété chez les ménages vieillissants est aussi plus élevée à Calgary et à Edmonton dans les groupes d'âges plus avancés (tableau 4). À l'opposé, les variations les plus faibles étaient observées à Ottawa.

Tableau 4 : Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages propriétaires canadiens dont le logement est une copropriété, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021

Groupes d'âge, de 2011 à 2021	Vancouver	Edmonton	Calgary	Toronto	Ottawa	Montréal
45-49 à 55-59 ans	-1,8	2,8	2,6	1,5	1,1	4,8
50-54 à 60-64 ans	1,7	3,3	4,4	3,6	1,3	4,8
55-59 à 65-69 ans	2,4	3,0	5,9	4,9	1,7	5,1
60-64 à 70-74 ans	4,8	5,7	5,6	7,4	3,5	5,9
65-69 à 75-79 ans	5,8	6,5	5,9	7,3	2,7	5,1
70-74 à 80-84 ans	5,3	7,0	6,6	6,5	0,4	4,0
75-79 à 85-89 ans	4,7	4,2	5,1	5,8	1,8	2,5
80-84 à 90-94 ans	-2,6	4,2	0,5	1,4	-3,8	1,7

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Dans la prochaine section, nous verrons si ces faibles variations à Ottawa peuvent s'expliquer, comme à Montréal, par une préférence accrue des ménages âgés pour le marché locatif.

Dans le cas contraire, il se peut que la copropriété ne soit simplement pas un type de logement populaire chez les ménages âgés de ce centre urbain.

Retour vers le marché locatif moins prononcé et plus tardif pour les ménages canadiens âgés de cohortes un peu plus récentes

Dans le cycle de vie des ménages sur le marché de l'habitation, la location est un mode d'occupation qui décroît rapidement au début de l'âge adulte et se remet à augmenter quand les ménages deviennent âgés. Chez les ménages âgés, cela signifie qu'une partie d'entre eux redeviennent locataires après avoir été propriétaires.

Il est important de mentionner que dans le présent rapport, le taux de location s'applique à l'ensemble des catégories d'habitations. Par exemple, il tient compte autant des appartements locatifs traditionnels que des copropriétés offertes en location.

Le cycle de vie des ménages sur le marché de l'habitation énoncé plus haut semble être le même pour l'ensemble des cohortes de ménages nés au cours des 100 dernières années (voir la figure A en annexe).

Par contre, les taux de locataires peuvent être plus ou moins élevés selon les cohortes : les ménages des cohortes plus récentes, donc plus jeunes, comptent généralement une plus faible proportion de locataires que les ménages des cohortes précédentes.

Le tableau 5 indique comment a évolué le taux de locataires à partir de la cinquantaine pour différentes cohortes.

Tableau 5 : Variation (en points de %) de la proportion de locataires parmi les ménages canadiens par période de cinq ans, cohortes et groupes d'âge sélectionnés

Cohort de naissance	Groupes d'âge								
	50–54 à 55–59 ans	55–59 à 60–64 ans	60–64 à 65–69 ans	65–69 à 70–74 ans	70–74 à 75–79 ans	75–79 à 80–84 ans	80–84 à 85–89 ans	85–89 à 90–94 ans	90–94 à 95–99 ans
1967–1971	n.a.								
1962–1966	-0,1	n.a.							
1957–1961	-0,1	0,4	n.a.						
1952–1956	-0,4	0,2	1,1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
1947–1951	-2,0	0,5	0,6	1,8	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
1942–1946	-1,6	-0,8	0,8	0,9	2,4	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
1937–1941	-0,3	-0,8	0,1	1,6	1,0	3,1	n.a.	n.a.	n.a.
1932–1936	-0,1	0,0	-0,1	1,2	1,8	1,1	3,1	n.a.	n.a.
1927–1931	-0,2	0,8	0,5	0,5	1,8	2,3	0,5	2,5	n.a.
1922–1926	-0,4	0,8	1,4	0,9	1,1	2,9	0,7	-0,1	1,6
1917–1921	-0,2	0,7	1,4	2,8	1,3	1,8	3,7	-2,3	0,3

n.a. : non applicable

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Prenons par exemple la plus vieille cohorte, celle des ménages nés de 1917 à 1921. Lorsque ces ménages appartenaient au groupe des 55 à 59 ans, leur taux de locataires avait légèrement diminué par rapport à cinq ans plus tôt (quand ils étaient dans le groupe des 50 à 54 ans) : il était inférieur de 0,2 point de pourcentage.

Certains ménages ont probablement accédé à la propriété durant cette période de leur vie, vu la baisse de la proportion de locataires.

Par contre, lorsque les ménages de cette même cohorte passaient du groupe des 55 à 59 ans à celui des 60 à 64 ans, le taux de locataires augmentait de 0,7 point de pourcentage. C'est signe qu'un retour vers le marché locatif s'opérait à ce moment pour certains ménages propriétaires de cette cohorte.

L'augmentation du taux de locataires se poursuit pratiquement tout au long du vieillissement des ménages de cette cohorte.

Cependant, ces résultats pour les ménages nés de 1917 à 1921 ne s'appliquent pas à l'ensemble des cohortes. Par exemple, pour les cohortes des ménages nés durant les périodes allant de 1932-1936 à 1942-1946, les taux de locataires étaient stables ou en baisse lorsque les ménages passaient du groupe des 55 à 59 à celui des 60 à 64 ans.

Le retour vers le marché locatif pour ces mêmes cohortes ne s'opérait qu'un peu plus tard, vers la mi-soixantaine ou autour de 70 ans, selon la cohorte. Cette transition vers le marché locatif était aussi moins prononcée chez ces cohortes par rapport aux plus anciennes.

Par exemple, pour la cohorte des ménages nés de 1932 à 1936, le taux de location a augmenté de 2,9 points de pourcentage sur une période de 20 ans, lorsque ces ménages sont passés du groupe des 55 à 59 ans à celui des 75 à 79 ans (tableau 6).

Tableau 6 : Variation (en points de %) de la proportion de locataires lorsque les ménages canadiens passent de 55-59 ans à 75-79 ans, cohortes sélectionnées

Cohortes de naissance	Variation (en points de %) du taux de locataires lorsque les ménages passent de 55-59 ans à 75-79 ans
1942–1946	3,5
1937–1941	1,9
1932–1936	2,9
1927–1931	3,5
1922–1926	4,3
1917–1921	6,2

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Pour les cohortes de ménages nés de 1937 à 1941 et de 1942 à 1946, l'augmentation était similaire (entre 1,9 et 3,5 points de pourcentage). Par comparaison, pour les ménages nés de 1917 à 1921, la hausse avait plutôt été de 6,2 points de pourcentage.

Fait intéressant, pour les cohortes qui commencent maintenant à atteindre la soixantaine (celles des baby-boomers), les résultats sont différents.

En effet, la proportion de ménages locataires dans les cohortes des baby-boomers recommence à augmenter plus rapidement que chez les ménages plus âgés nés de 1932 à 1946.

Par exemple, pour les ménages nés de 1947 à 1951, la proportion de locataires augmente de 0,5 point de pourcentage lorsqu'ils passent du groupe des 55 à 59 ans à celui des 60 à 64 ans (tableau 5). Pour les ménages des trois cohortes précédentes, les taux de locataires étaient stables ou à la baisse.

Le même constat est observé pour les baby-boomers nés durant les périodes de 1952 à 1956 et de 1957 à 1961.

Il est possible que la détérioration de l'abordabilité dans plusieurs régions du pays ces 20 dernières années ait limité l'accession à la propriété de ménages qui étaient encore locataires dans la cinquantaine.

En d'autres mots, contrairement aux cohortes précédentes, ces ménages sont demeurés locataires au lieu d'acheter, ce qui a poussé à la hausse les taux de locataires.

Il sera intéressant de suivre, au cours des prochains recensements, l'évolution du taux de locataires des baby-boomers et des cohortes qui suivront. Nous pourrions ainsi vérifier si cette augmentation des taux de locataires n'était qu'un phénomène temporaire, ou bien si elle dissimule un changement réel sur le marché.

En résumé, à l'échelle du Canada, nous avons observé chez les cohortes un peu plus récentes que la hausse du taux de locataires survient à un âge plus tardif et que le taux est moins prononcé.

Voici quelques-unes des raisons qui pourraient expliquer ce résultat :

- Les personnes vivent plus longtemps et en meilleure santé qu'auparavant, ce qui pourrait réduire le besoin de passer à un logement plus petit pour faire moins d'entretien.

- Les ménages des cohortes plus récentes ont des avoirs financiers plus importants que les cohortes précédentes; ils ont moins besoin de vendre leur propriété afin d'avoir de l'argent pour leurs vieux jours.
- Une plus grande diversité de type d'habitations qu'avant s'offre aux propriétaires, comme les copropriétés, en particulier dans les centres urbains.

La prochaine section présente une analyse du même type de données, mais à l'échelle des six plus grandes régions métropolitaines du pays.

Évolution de la proportion de locataires chez les ménages âgés : quelques disparités entre le Canada et ses six plus grandes RMR

De façon générale, nous observons dans plusieurs RMR quelques résultats similaires aux résultats nationaux :

- L'augmentation du taux de locataires survient à un âge plus tardif et est moins prononcée chez les cohortes un peu plus récentes.
- Chez les baby-boomers, cette hausse du taux de locataires redevient un peu plus hâtive.

Par contre, nous observons aussi des différences entre chacune de ces RMR ainsi que par rapport aux résultats à l'échelle canadienne.

Afin de simplifier l'analyse comparative des résultats entre les différentes RMR et ceux du Canada, nous utiliserons un nombre plus limité de cohortes. Plus précisément, nous analyserons les données de quatre cohortes : 1917-1921, 1927-1931, 1937-1941 et 1947-1951.

Nous analyserons pour ces quatre cohortes la variation de la proportion de ménages locataires lorsque ceux-ci passent du groupe des 55 à 59 ans à celui des 75 à 79 ans. Nous couvrons ainsi une période de 20 ans (pour la cohorte des ménages nés de 1947 à 1951, la variation n'est disponible que sur une période de 15 ans).

Les résultats pour chacune des cohortes figurent au tableau 7. Les résultats pour le Canada, présentés au tableau 6 de la section précédente, y figurent aussi à titre comparatif.

Tableau 7 : Variation (en points de %) de la proportion de locataires lorsque les ménages passent de 55-59 ans à 75-79 ans, cohortes et RMR sélectionnées

Régions métropolitaines	Cohorte de 1917–1921	Cohorte de 1927–1931	Cohorte de 1937–1941	Cohorte de 1947–1951*
Montréal	2,8	1,7	0,9	3,6
Toronto	4,1	0,1	-2,8	2,6
Vancouver	0,9	-4,0	-3,2	0,0
Ottawa**	3,6	-0,2	2,0	3,1
Edmonton	4,1	1,5	-3,7	0,8
Calgary	4,8	-1,4	-3,7	1,8
Canada	6,2	3,5	1,9	3,0

* Pour cette cohorte, la variation est calculée pour les ménages qui passent de 55-59 ans à 70-74 ans. Au Recensement de 2021, les ménages de cette cohorte n'avaient pas encore atteint les 75-79 ans.

** Inclut la partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

L'analyse du tableau précédent nous permet de faire les constats suivants :

- L'augmentation des taux de ménages locataires avec l'âge est généralement plus forte à Montréal et à Ottawa⁷ que dans les autres RMR.
- Vancouver est la RMR où les ménages ont le moins tendance à faire la transition vers le marché locatif en vieillissant.
- La hausse du taux de locataires est souvent plus élevée au Canada que dans plusieurs des grandes RMR du pays. Dans certaines RMR, la proportion de locataires diminue lorsque les ménages vieillissent, tandis qu'elle augmente pour le Canada dans son ensemble.

Ce dernier constat est fort intéressant, puisqu'il signifie que les résultats au niveau national ne sont pas nécessairement alimentés par la situation observée dans les six plus grandes RMR du pays.

Les résultats nationaux ne sont pas alimentés non plus par les données du Québec. Vu la taille importante du parc locatif de la région de Montréal et plus généralement du Québec, on pourrait penser que les données de cette province influencent grandement les résultats nationaux. Or, ce n'est pas le cas : une analyse faite en excluant les données du Québec de celles du Canada ne change pas beaucoup les résultats pour l'ensemble du pays.

À l'échelle de certaines provinces, on observe que l'augmentation de la proportion de locataires chez les ménages qui vieillissent est plus forte en dehors des grandes RMR qu'à l'intérieur de celles-ci.

C'est la conclusion que l'on peut tirer par exemple en comparant les données du Canada avec celles de Toronto et avec celles de l'Ontario sans Toronto. En effet, le tableau 7 montre qu'à Toronto, l'augmentation de la proportion de locataires chez les ménages qui vieillissent est plus faible que dans l'ensemble du Canada.

Mais si l'on compare cette augmentation pour l'ensemble de l'Ontario sans la RMR de Toronto, on constate qu'elle est plus forte qu'au Canada.

La transition vers le marché locatif à un âge avancé serait donc un phénomène généralement présent au Canada, mais qui serait concentré à l'extérieur de certaines grandes métropoles.

Il est possible que la présence d'autres types d'habitations dans certains grands centres urbains du pays, comme la copropriété, ait eu pour effet de diminuer cette transition vers le marché locatif. Au Canada, la richesse financière des ménages âgés pourrait aussi varier d'un centre urbain à l'autre. Ainsi, les ménages aisés peuvent demeurer propriétaires et acheter un produit d'habitation qui répond bien à leurs besoins plutôt que d'en louer un.

Au cours des dernières années, la construction d'appartements locatifs a aussi été très forte dans certains centres urbains. Elle le fut toutefois beaucoup moins dans d'autres centres du pays, ce qui pourrait avoir eu comme conséquence de freiner le retour vers le marché locatif des ménages aînés qui avancent en âge.

⁷ Dans ce cas, la région d'Ottawa inclut aussi celle de Gatineau.

En effet, face à un choix qui se limite à des appartements locatifs construits il y a plusieurs décennies, des ménages âgés pourraient avoir préféré passer leur tour.

Somme toute, bien que le retour vers le marché locatif soit un peu moins prononcé qu'auparavant, cette transition vers la location d'un logement s'observe chez les différentes cohortes de ménages âgés en vieillissant. Avec les imposantes cohortes de baby-boomers qui arrivent et arriveront à cette période de leur vie prochainement, cela devrait soutenir la demande de logements locatifs au cours des prochaines années, maintenant ainsi une pression sur ce segment de marché.

À ce stade-ci de notre analyse, nous avons constaté que des ménages pouvaient opter pour la copropriété ou la location d'un logement en vieillissant. Dans la prochaine section, nous examinons les données pour voir si les ménages canadiens âgés ont tendance à passer à un logement plus petit que celui qu'ils occupaient.

Diminuer la taille de sa propriété en vieillissant : le phénomène existe, mais il est limité

Les résultats présentés dans les sections précédentes laissent entendre que certains ménages âgés pourraient décider d'emménager dans une habitation plus petite en vieillissant⁸.

Ce choix s'expliquerait entre autres par le départ des enfants du domicile familial, mais aussi par le besoin d'avoir un logement qui nécessite moins d'entretien.

Pour vérifier si cette tendance est bien réelle, nous avons examiné la proportion de ménages d'une même cohorte qui occupaient un logement de 1 chambre, de 2 chambres⁹, et ainsi de suite, lors des recensements de 2011¹⁰ et de 2021. Cette analyse englobe les ménages propriétaires et les ménages locataires.

Le tableau 8 montre la proportion de ménages qui occupaient des logements de différentes tailles parmi les ménages canadiens de 50 à 54 ans en 2011 et ceux de 60 à 64 ans en 2021 (10 ans plus tard).

Tableau 8 : Proportion (en %) de ménages canadiens de 50 à 54 ans en 2011 et de 60-64 ans en 2021, selon le nombre de chambres du logement

Nombre de chambres	2011	2021	Variation (en points de %) entre 2011 et 2021
0 chambre	0,9	0,7	-0,2
1 chambre	10,1	12,1	2,0
2 chambres	21,1	24,6	3,5
3 chambres	37,3	35,4	-1,9
4 chambres ou plus	30,6	27,2	-3,4

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Selon ces données, la proportion de ménages de cette cohorte qui vivaient dans un logement de 3 chambres ou plus a baissé de 5,3 points de pourcentage de 2011 à 2021. La plus grande diminution est observée du côté des habitations les plus grandes, soit celles de 4 chambres et plus (-3,4 points de pourcentage).

À l'opposé, les logements de 1 chambre et de 2 chambres enregistraient les gains les plus importants.

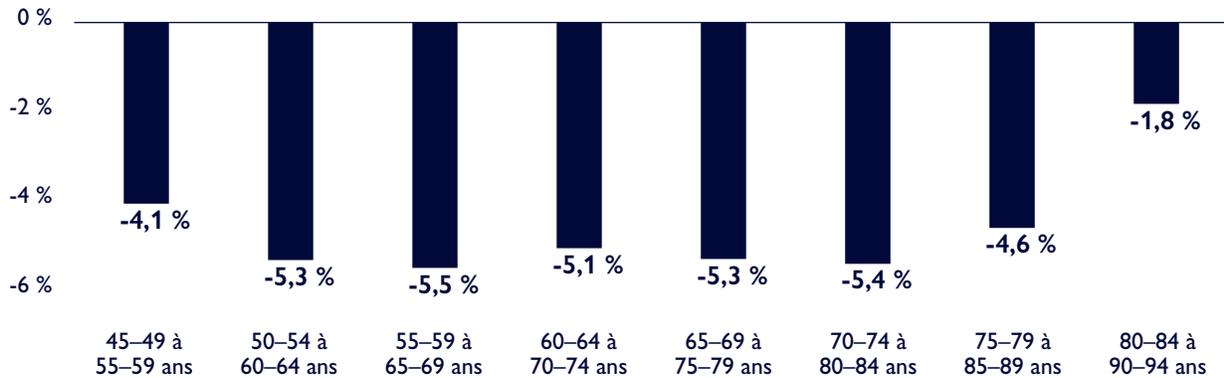
Afin de mieux voir la situation pour les différents groupes d'âge, nous illustrons dans les figures 5 et 6 la variation de la proportion de ménages habitant un logement de 3 chambres ou plus de 2011 à 2021.

⁸ Un ménage pourrait aussi se départir d'une maison unifamiliale de grande taille pour en acheter une plus petite.

⁹ Le nombre de chambres a été utilisé afin de mesurer cette tendance, car nous n'avions pas le même type de données pour la superficie des logements.

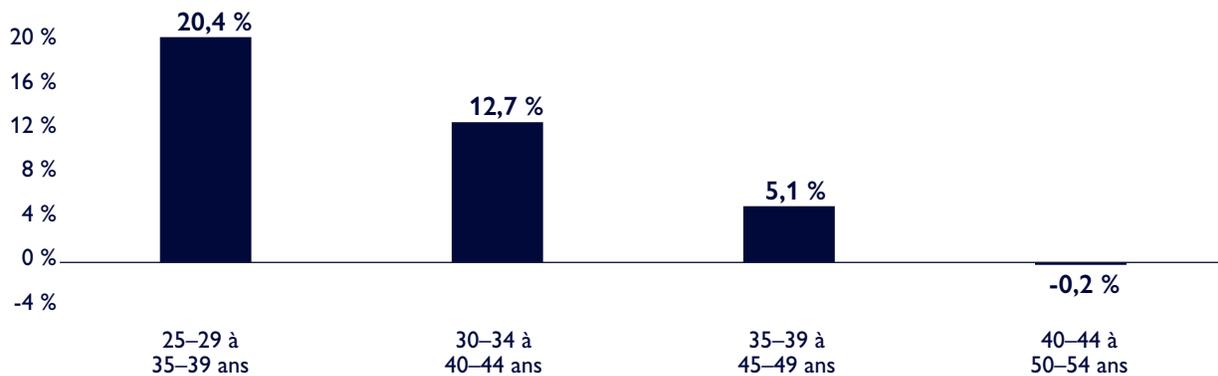
¹⁰ En 2011, c'est plutôt l'Enquête nationale auprès des ménages que le recensement qui a été réalisée.

Figure 5 : Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages canadiens avec un logement de trois chambres ou plus, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021



Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Figure 6 : Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages canadiens avec un logement de trois chambres ou plus, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021



Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Les données indiquent qu'à partir d'environ 50 ans :

- la proportion de ménages vivant dans un logement d'au moins 3 chambres diminue à mesure que ces ménages vieillissent;
- elle diminue d'environ 5 points de pourcentage dans chacun des groupes d'âge (figure 5).

Sans surprise, chez les jeunes ménages de 30 à 45 ans environ, le contraire se produit : la proportion de ménages occupant un grand logement augmente.

Comme on le mentionne dans les sections précédentes, c'est souvent à ce moment de la vie que la taille du ménage grandit. Les logements relativement petits peuvent donc devenir moins intéressants pour les ménages de ce groupe d'âge.

Les résultats précédents confirment donc que les logements relativement petits deviennent un choix plus fréquent pour les ménages canadiens lorsqu'ils vieillissent. Cette tendance semble toutefois limitée, car la proportion de ménages qui occupent des logements de petite taille ne gagne que quelques points de pourcentage sur une période de 10 ans.

Plutôt que d'examiner seulement la variation dans la proportion de ménages âgés qui ont opté pour des logements plus petits entre 2011 et 2021 (figure 6), le tableau 9 analyse maintenant aussi cette variation en nombre absolu de ménages.

Tableau 9 : Variation (en points de % et en nombre absolu) du nombre de ménages canadiens avec un logement de trois chambres ou plus, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021

Groupes d'âge, de 2011 à 2021	Variation (en points de %)	Variation en nombre absolu
45–49 à 55–59 ans	-4,1	-35 775
50–54 à 60–64 ans	-5,3	-90 510
55–59 à 65–69 ans	-5,5	-100 375
60–64 à 70–74 ans	-5,1	-108 740
65–69 à 75–79 ans	-5,3	-122 080
70–74 à 80–84 ans	-5,4	-133 945
75–79 à 85–89 ans	-4,6	-165 445
80–84 à 90–94 ans	-1,8	-156 515

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

En effet, un nombre décroissant de ménages choisissent d’emménager dans un logement relativement grand en vieillissant.

Environ 913 000 ménages canadiens âgés de 45 à 84 ans (somme de la dernière colonne du tableau 9) ont quitté un grand logement pour emménager dans un plus petit de 2011 à 2021. C’est 91 300 ménages en moyenne par année.

Par comparaison, un peu plus de 5 millions de ménages canadiens âgés de 45 à 84 ans habitaient en 2011 un logement de 3 chambres ou plus – et auraient donc pu réduire la superficie de leur logement.

La tendance à passer à un logement plus petit en vieillissant est donc présente, mais elle n’est observée que chez une minorité de ménages âgés au Canada. Cela concorde avec les observations précédentes du rapport selon lesquelles la transition vers la copropriété ou le logement locatif est elle aussi limitée.

Une analyse semblable réalisée en différenciant la situation des propriétaires de celle des locataires révèle d’autres résultats intéressants. Par exemple, la proportion de ménages qui occupaient un logement de 4 chambres ou plus avait généralement diminué davantage chez les propriétaires que chez les locataires. Chez les locataires, cette baisse était plus forte pour ceux qui louaient un logement de 3 chambres.

De la même manière, la proportion de ménages qui occupaient un logement de 1 chambre a généralement augmenté davantage chez les locataires que chez les propriétaires de 2011 à 2021. C’était l’inverse pour les logements de 2 chambres.

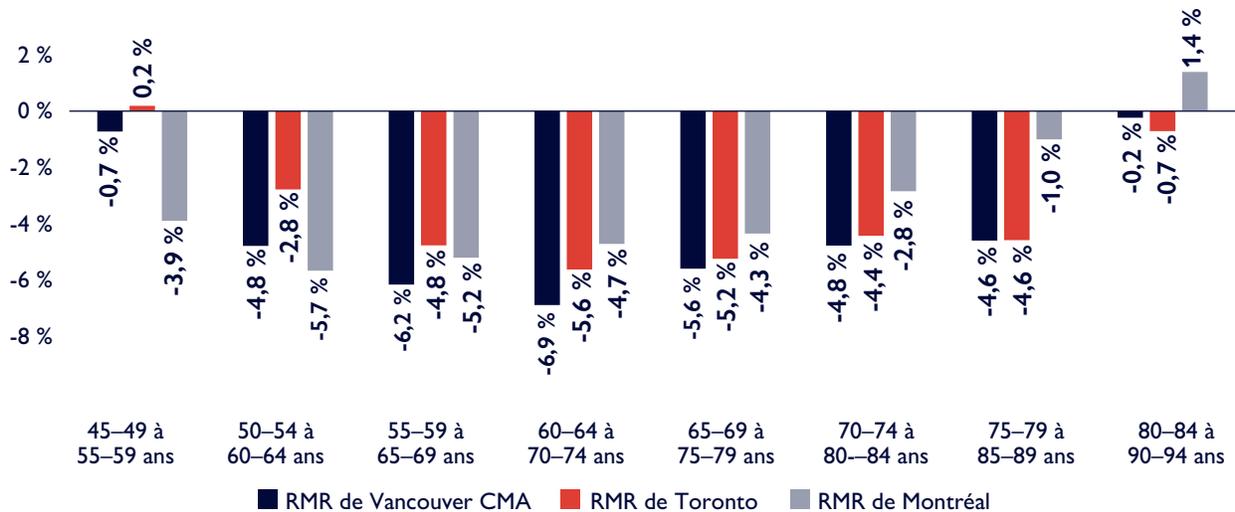
Ces différences ont du sens, étant donné que la plupart des propriétaires vivent dans des habitations plus grandes que les locataires.

La prochaine section présente une analyse des mêmes données à l’échelle des six plus grandes régions métropolitaines du pays.

Tendance des ménages d’âge avancé à passer à un logement plus petit : un peu plus forte à Toronto et à Vancouver qu’ailleurs

Dans les trois plus grandes régions métropolitaines du pays, de petites différences sont observées dans la variation de la proportion de ménages occupant un logement de 3 chambres et plus de 2011 à 2021 (figure 7).

Figure 7 : Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages avec un logement de 3 chambres ou plus, RMR et groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021



Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Dans les groupes âgés de 50 à 65 ans environ, cette variation dans la proportion est plus importante à Montréal qu'à Toronto et à Vancouver. Ce résultat concorde avec ceux des sections précédentes, où l'on voit que les ménages montréalais de cet âge étaient plus enclins à opter pour un logement locatif ou une copropriété.

Dans les groupes d'âges plus avancés cependant, la tendance à passer à un logement plus petit est un peu plus prononcée à Vancouver et à Toronto qu'à Montréal. Cette observation

correspond aussi aux résultats trouvés précédemment, à savoir que la transition vers la copropriété à ces âges était plus soutenue dans ces deux RMR qu'à Montréal.

La tendance à emménager dans un logement plus petit en vieillissant était aussi élevée à Calgary et à Edmonton chez les ménages des groupes d'âges plus avancés (tableau 10). Rappelons que dans ces deux centres urbains, comme à Toronto et à Vancouver, la transition vers la copropriété était plus fréquente dans ces groupes d'âge.

Tableau 10 : Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages canadiens avec un logement de trois chambres ou plus, RMR et groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021

Groupes d'âge, de 2011 à 2021	Vancouver	Edmonton	Calgary	Toronto	Ottawa	Montréal
45-49 à 55-59 ans	-0,7	-3,0	-2,8	0,2	-1,8	-3,9
50-54 à 60-64 ans	-4,8	-3,8	-6,1	-2,8	-3,2	-5,7
55-59 à 65-69 ans	-6,2	-4,3	-6,5	-4,8	-5,8	-5,2
60-64 à 70-74 ans	-6,9	-6,2	-6,8	-5,6	-6,0	-4,7
65-69 à 75-79 ans	-5,6	-7,2	-7,0	-5,2	-5,0	-4,3
70-74 à 80-84 ans	-4,8	-7,8	-7,6	-4,4	-5,7	-2,8
75-79 à 85-89 ans	-4,6	-5,4	-3,2	-4,6	-3,6	-1,0
80-84 à 90-94 ans	-0,2	-5,9	-0,9	-0,7	-1,2	1,4

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Enfin, à Ottawa, c'est plutôt la transition vers le marché locatif qui expliquerait la diminution de la taille des logements occupés par les ménages vieillissants.

Conclusion

Au cours des prochaines années, le Canada connaîtra plusieurs changements sur le plan démographique. Le marché de l'habitation est certainement appelé à se transformer lui aussi.

Les résultats décrits dans le présent rapport montrent une évolution des préférences en matière de logement des ménages canadiens lorsqu'ils vieillissent. En effet, avec l'âge, de plus en plus de ménages décident d'emménager dans une copropriété, de louer un logement et parfois de diminuer la superficie de leur habitation. Toutefois, ces tendances demeurent somme toute limitées pour le moment.

En outre, la proportion de ménages canadiens âgés qui vendent leur propriété en vieillissant est forte seulement dans les groupes d'âges relativement avancés. Il faudra donc attendre encore quelques années avant de voir en grande proportion les ménages âgés mettre en vente leur propriété sur le marché.

En d'autres mots, ces résultats semblent indiquer qu'une large proportion de ménages âgés (surtout les plus jeunes) décident de vieillir dans leur maison plutôt que de l'offrir sur le marché.

Étant donné ce contexte, des solutions visant à augmenter l'offre à partir de logements existants (en créant par exemple des logements accessoires ou des maisons sur ruelle) pourraient être de plus en plus envisagées.

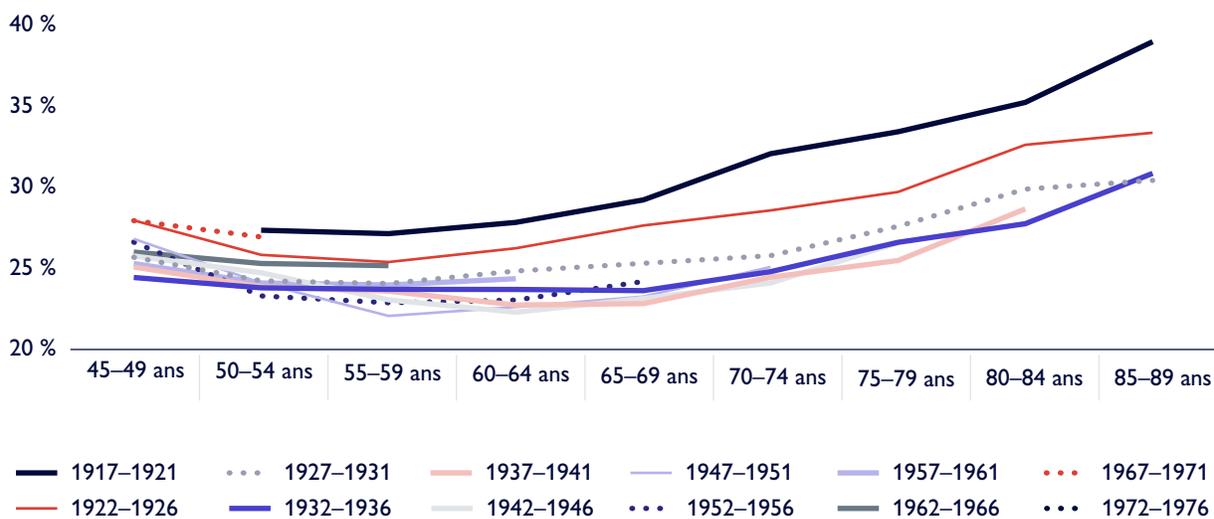
En dernière analyse, la grande question est de savoir si les ménages âgés des prochaines décennies adopteront des comportements similaires à ceux qui les ont précédés ou s'ils s'en éloigneront.

Par exemple, est-ce que le maintien à domicile gagnera en popularité chez les aînés? Est-ce que la hausse récente des mises en chantier de logements locatifs dans plusieurs RMR du pays incitera plus de ménages âgés à opter pour la location?

Voilà seulement quelques exemples des nombreuses questions que nous nous posons. Les réponses à ces questions révéleront les tendances qui façonneront le marché de l'habitation et nous permettront de mieux comprendre comment rétablir l'abordabilité sur le marché canadien de l'habitation de demain.

Annexe

Figure A : Proportion (%) de ménages locataires canadiens, cohortes et groupes d'âge sélectionnés



Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Auteurs

Francis Cortellino
Spécialiste principal,
Connaissance du marché

Lukas Jasmin-Tucci
Spécialiste,
Connaissance du marché

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

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.

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**.

© 2023, 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.

70262_20230925-003A

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Taux de vente (%) chez les ménages propriétaires âgés canadiens, selon le groupe d'âge, entre 2016 et 2021

Période	Taux de vente (%) chez les ménages propriétaires âgés canadiens selon le groupe d'âge, entre 2016 et 2021
75 à 79 ans	21,5
80 à 84 ans	36,6
85 à 89 ans	55,3
90 à 94 ans	72,4
95 à 99 ans	83,5
75 ans et plus	36,0

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Figure 2 : Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages propriétaires canadiens dont le logement est une copropriété, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021

Groupes d'âge, de 2011 à 2021	Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages propriétaires canadiens dont le logement est une copropriété, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021
45-49 à 55-59 ans	1,7
50-54 à 60-64 ans	2,5
55-59 à 65-69 ans	2,9
60-64 à 70-74 ans	4,2
65-69 à 75-79 ans	5,1
70-74 à 80-84 ans	5,8
75-79 à 85-89 ans	5,4
80-84 à 90-94 ans	2,8

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Figure 3 : Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages propriétaires canadiens dont le logement est une copropriété, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021

Groupes d'âge, de 2011 à 2021	Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages propriétaires canadiens dont le logement est une copropriété, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021
25-29 à 35-39 ans	-7,9
30-34 à 40-44 ans	-4,8
35-39 à 45-49 ans	-1,0
40-44 à 50-54 ans	0,7

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Figure 4 : Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages propriétaires dont le logement est une copropriété, RMR et groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021

Groupes d'âge, de 2011 à 2021	RMR de Vancouver	RMR de Toronto	RMR de Montréal
45–49 à 55–59 ans	-1,8	1,5	4,8
50–54 à 60–64 ans	1,7	3,6	4,8
55–59 à 65–69 ans	2,4	4,9	5,1
60–64 à 70–74 ans	4,8	7,4	5,9
65–69 à 75–79 ans	5,8	7,3	5,1
70–74 à 80–84 ans	5,3	6,5	4,0
75–79 à 85–89 ans	4,7	5,8	2,5
80–84 à 90–94 ans	-2,6	1,4	1,7

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Figure 5 : Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages canadiens avec un logement de trois chambres ou plus, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021

Groupes d'âge, de 2011 à 2021	Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages canadiens avec un logement de 3 chambres ou plus, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021
45–49 à 55–59 ans	-4,1
50–54 à 60–64 ans	-5,3
55–59 à 65–69 ans	-5,5
60–64 à 70–74 ans	-5,1
65–69 à 75–79 ans	-5,3
70–74 à 80–84 ans	-5,4
75–79 à 85–89 ans	-4,6
80–84 à 90–94 ans	-1,8

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Figure 6 : Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages canadiens avec un logement de trois chambres ou plus, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021

Groupes d'âge, de 2011 à 2021	Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages canadiens avec un logement de 3 chambres ou plus, groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021
25–29 à 35–39 ans	20,4
30–34 à 40–44 ans	12,7
35–39 à 45–49 ans	5,1
40–44 à 50–54 ans	-0,2

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Figure 7 : Variation (en points de %) de la proportion du nombre de ménages avec un logement de 3 chambres ou plus, RMR et groupes d'âge sélectionnés, entre 2011 et 2021

Groupes d'âge, de 2011 à 2021	RMR de Vancouver	RMR de Toronto	RMR de Montréal
45-49 à 55-59 ans	-0,7	0,2	-3,9
50-54 à 60-64 ans	-4,8	-2,8	-5,7
55-59 à 65-69 ans	-6,2	-4,8	-5,2
60-64 à 70-74 ans	-6,9	-5,6	-4,7
65-69 à 75-79 ans	-5,6	-5,2	-4,3
70-74 à 80-84 ans	-4,8	-4,4	-2,8
75-79 à 85-89 ans	-4,6	-4,6	-1,0
80-84 à 90-94 ans	-0,2	-0,7	1,4

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL

Annexe

Figure A : Proportion (%) de ménages locataires canadiens, cohortes et groupes d'âge sélectionnés

Cohortes	45-49 ans	50-54 ans	55-59 ans	60-64 ans	65-69 ans	70-74 ans	75-79 ans	80-84 ans	85-89 ans
1972-1976	29,0	n.a.							
1967-1971	27,8	26,8	n.a.						
1962-1966	25,9	25,2	25,1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
1957-1961	25,2	24,0	23,9	24,3	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
1952-1956	26,5	23,2	22,8	23,0	24,1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
1947-1951	26,7	24,0	22,0	22,5	23,2	25,0	n.a.	n.a.	n.a.
1942-1946	25,7	24,6	23,0	22,2	23,1	24,0	26,5	n.a.	n.a.
1937-1941	25,0	23,8	23,5	22,7	22,8	24,4	25,4	28,5	n.a.
1932-1936	24,3	23,7	23,6	23,6	23,5	24,7	26,5	27,6	30,7
1927-1931	25,6	24,1	24,0	24,7	25,2	25,7	27,5	29,7	30,2
1922-1926	27,8	25,7	25,3	26,1	27,5	28,4	29,5	32,4	33,1
1917-1921	n.d.	27,2	27,0	27,7	29,1	31,9	33,2	35,0	38,7

n.a. : non applicable ; n.d. : non disponible

Source : Statistique Canada, calculs de la SCHL