

La perspective à long terme du logement : projections préliminaires, 1991-2016

Introduction

La variation journalière dans la demande de logements tend à obscurcir la perspective à long terme. Ces fluctuations reflètent les changements dans les taux d'intérêts, le prix des logements, la confiance du consommateur et d'autres facteurs liés aux cycles économiques et à l'état de santé général de l'économie. À long terme, toutefois, la demande de logements résulte de changements survenus dans la taille, la structure d'âge et le comportement de la population. L'augmentation des ménages — la principale source de la demande de logements — survient lorsque la population croît et vieillit et lorsque les forces socio-économiques influent sur les préférences en matière de conditions de logement.

Le présent numéro du Point en recherche et développement présente quelques projections préliminaires de la demande éventuelle de logements (augmentation des ménages) au Canada pour la période comprise entre 1991 et 2016. Les résultats ont été obtenus à partir de projections démographiques récemment produites par Statistique Canada. Les projections préliminaires indiquent comment la croissance des ménages pourrait varier selon différentes hypothèses sur la façon suivant laquelle les Canadiens se logeront au cours des vingt-cinq prochaines années.

REMARQUE : Les projections données dans le présent numéro sont préliminaires. Elles ne tiennent pas compte des récents changements apportés par le gouvernement aux niveaux cibles d'immigration. Les projections finales pour le Canada et les provinces seront préparées et présentées en 1995.

Définition de la demande éventuelle

La demande éventuelle de logements représente l'augmentation annuelle projetée (changement absolu) du nombre de ménages. Quoique la croissance du nombre de ménages soit normalement le facteur déterminant dans la demande d'unités neuves, d'autres facteurs, tels que le besoin de remplacer des unités éliminées du parc de logement, la création, par conversion, d'unités additionnelles dans le parc existant, et un nombre normal d'unités inoccupées, ont également un effet sur le besoin de nouvelles unités de logement. Par ailleurs, les projections ne tiennent pas compte des effets cycliques à court terme de facteurs économiques tels que ceux décrits plus haut. Aussi, les projections de la demande éventuelle ne devraient-elles pas être interprétées comme une prévision des mises en chantier mais comme des projections à long terme représentant un ensemble précis d'hypothèses à caractère largement démographique.

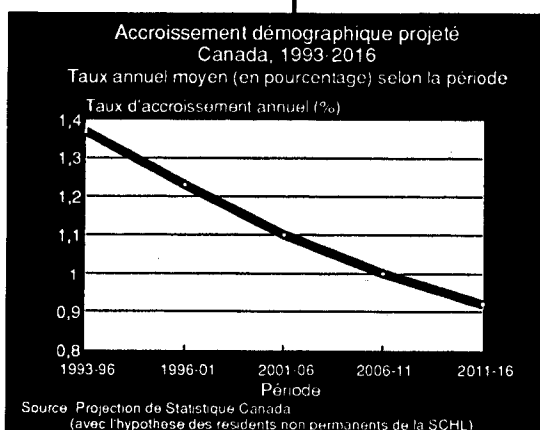
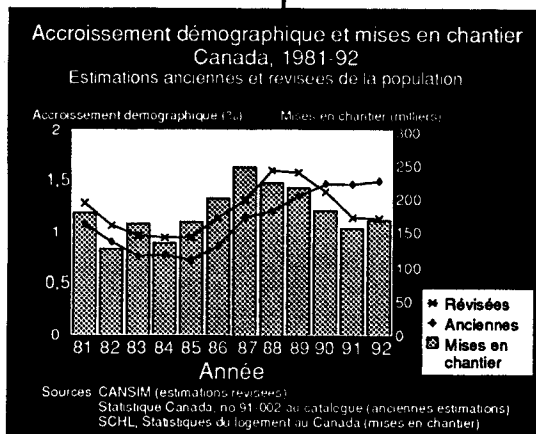
This publication is also available in English under the title *The Long-Term Housing Outlook: Preliminary Projections, 1991-2016*.

Contexte

La SCHL a publié des projections de la demande éventuelle de logements en 1991.¹ Depuis, trois circonstances ont rendu nécessaire leur mise à jour. Premièrement, le Canada est entré dans une longue période de récession dont il commence à se remettre. Deuxièmement, les données du recensement de 1991 décrivant les choix de logements récents des Canadiens sont devenues disponibles. Troisièmement, Statistique Canada a modifié la méthode qu'elle utilisait pour produire

les prévisions démographiques, remplaçant les anciennes séries chronologiques par un ensemble de nombres considérablement différents. Il va sans dire que modifier les données historiques peut avoir une incidence sur les prévisions démographiques étant donné qu'on se sert des estimations les plus récentes comme point de départ pour appliquer les hypothèses de fécondité, de mortalité et de migration, hypothèses elles-mêmes dérivées en grande partie des tendances historiques de la population.

Contrairement aux anciennes séries démographiques, les nouvelles incorporent des ajustements tenant compte des personnes qui n'ont pas été recensées et comprennent des estimations de la taille de la population des résidents non permanents et du nombre de citoyens canadiens retournant de résidences à l'étranger.² Ces ajouts ont eu pour effet d'augmenter la taille estimative de la population et de modifier son taux de croissance.³ Fait intéressant, les chiffres de croissance révisés pour les années 1980 et le début des années 1990 correspondent davantage à la courbe réelle des activités du marché du logement que les anciennes séries, avec une période de croissance maximum coïncidant avec la forte hausse des mises en chantier à la fin des années 1980.



Perspective de la population

En appliquant des hypothèses de fécondité, de mortalité et de migration aux estimations de population révisées, Statistique Canada a produit récemment une nouvelle série de prévisions démographiques. La SCHL a choisi l'un de ces scénarios comme point de départ pour générer ses projections de la demande éventuelle de logements. Ce scénario reposait sur les hypothèses principales suivantes :

- continuité des niveaux actuels de fécondité (1,7 naissance par femme)
- augmentation moyenne de l'espérance de vie
- immigration annuelle de 250 000.⁴

Selon ces hypothèses, la population du Canada au 1^{er} juillet est supposée passer de 28,8 millions en 1993 à 37 millions en 2016. Il est particulièrement important de noter que le taux de croissance démographique annuel projeté décline au cours de la période de projection, passant d'une moyenne située juste au-dessous de 1,4 pour cent durant la période de 1993-96 à 0,9 pour cent en 2011-16.

**Le taux de
croissance
démographique
annuel projeté
décline au
cours de
la période
de projection.**

- 1 Ces projections sont apparues dans un rapport intitulé *Projections de la demande éventuelle de logements pour le Canada et les provinces, 1986-2011* et dans le numéro 6 du *Point en recherche et développement*.
- 2 Les résidents non permanents sont constitués de cinq groupes : les personnes revendiquant le statut de réfugié; les personnes détenant un permis de séjour pour étudiants (les étudiants étrangers, les titulaires d'un visa pour étudiants); les personnes détenant un permis de travail (les travailleurs étrangers, les titulaires d'un permis de travail); les personnes détenant un permis ministériel; les personnes nées à l'extérieur du Canada qui sont à charge des personnes indiquées plus haut.
- 3 D'après les données du recensement de 1991, le Canada comptait une population de 27,3 millions de personnes au 4 juin 1991. D'après les estimations révisées, la population était de 28,1 millions au 1^{er} juillet 1991.
- 4 Pour refléter les tendances récentes, la SCHL a reporté à 1995-1997 le déclin dans la population non permanente qu'avait prévu Statistique Canada pour 1993-1995.

Hypothèses relatives à la demande éventuelle de logements

Le rapport entre l'accroissement démographique et l'augmentation des ménages (demande éventuelle de logements) n'est pas exact. La population peut se loger de mille et une façons (en se groupant selon un mélange sans cesse changeant de petits et de grands ménages). On a préparé les projections décrites ci-après en appliquant aux prévisions démographiques discutées plus haut trois hypothèses différentes concernant le comportement des Canadiens en matière de formation des ménages (taux de chef).

Les hypothèses ont été préparées à l'aide de la méthode des cohortes, laquelle projette le comportement futur de générations (cohortes) spécifiques d'après les changements réels démontrés par des générations précédentes au fur et à mesure qu'elles vieillissent. Par exemple : on projetterait les changements dans la propension à devenir chef de ménage de la cohorte des 35-39 ans en examinant les transitions vécues par des groupes plus âgés lorsqu'ils sont passés du groupe des 35-39 ans à celui des 40-44 ans.

Dans l'élaboration des scénarios de demande éventuelle, on a utilisé des tendances de cohorte pour trois périodes différentes, soit 1981-86, 1986-91 et 1981-91. La période 1981-86 ressemble à l'expérience des dernières années en ce sens qu'elle comprend une récession et le début subséquent d'une reprise. Compte tenu de la similarité entre ces deux périodes, on s'est servi de la tendance de 1981-86 dans les trois scénarios pour projeter la croissance des ménages durant la période 1991-96. Les scénarios diffèrent dans les hypothèses utilisées pour les années ultérieures. Dans un scénario extrême, la tendance de 1981-86 a été maintenue tout au long de la période de projection; dans l'autre, la tendance la plus positive de 1986-91 a été appliquée à la période de 1996-2016. Le scénario moyen utilise la tendance à plus long terme de 1981-91 dans les années ultérieures.

Résultats

Tous les scénarios indiquent une hausse dans la formation des ménages durant la période de 1996-2001 puis un déclin dans les années ultérieures par suite du ralentissement de la croissance démographique décrite plus haut. On prévoit que l'augmentation annuelle des ménages s'élèvera à environ 164 000 en 1991-96, un niveau faible allant de pair avec l'activité actuelle du marché du logement. Selon le scénario, ce niveau peut atteindre n'importe quel chiffre entre 170 000 à 185 000 durant la période de 1996-2001. La tendance de 1981-86 qui est fondée sur la récession (scénario 1) produit une augmentation à court terme plus modérée et, en général, une demande éventuelle de logements considérablement plus faible que la tendance plus récente de 1986-91 (scénario 3).

| Demande éventuelle annuelle moyenne de logements | | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Scénario | 1991-1996 | 1996-2001 | 2001-2006 | 2006-2011 | 2011-2016 |
| 1 | 164 300 | 169 800 | 169 600 | 166 700 | 161 300 |
| 2 | 164 300 | 177 200 | 175 400 | 172 700 | 167 800 |
| 3 | 164 300 | 184 700 | 181 100 | 178 600 | 174 400 |

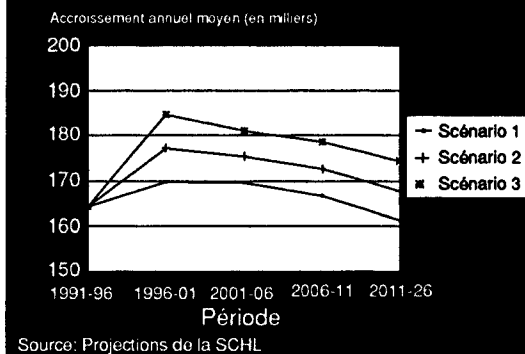
5 Techniquement parlant, ces hypothèses prennent la forme de taux de chef projetés (le rapport chefs de ménage-population dans chaque groupe d'âge), multipliés par les populations selon le groupe d'âge projetées pour produire les projections des ménages.

Sommaire des hypothèses de projection des ménages

| Scénario | Hypothèse en 1991-1996 | Hypothèse pour années ultér. |
|----------|-------------------------|------------------------------|
| 1 | Tend. cohorte 1981-1986 | Tend. cohorte 1981-1986 |
| 2 | Tend. cohorte 1981-1986 | Tend. cohorte 1986-1991 |
| 3 | Tend. cohorte 1981-1986 | Tend. cohorte 1986-1991 |

Demande éventuelle de logements, Canada, 1991-2016

Accroissement annuel moyen des ménages selon la période



Tous les

scénarios

indiquent une

hausse dans

la formation

des ménages

durant la

période de

1996-2001 puis

un déclin dans

les années

ultérieures.

Autres constatations

Les projections préliminaires sont compatibles à bien des égards avec les constatations des recherches antérieures. Les résultats suivants sont manifestes dans les trois scénarios préliminaires.

- La taille moyenne des ménages continuera à diminuer, quoique moins rapidement qu'auparavant.
- Le nombre de ménages non-familiaux (personnes vivant seules ou avec des personnes auxquelles elles ne sont pas apparentées) augmentera plus rapidement que le nombre des ménages familiaux. La composition des ménages continuera donc de se modifier en faveur des types de ménages non traditionnels.
- Le changement dans le nombre de ménages selon le groupe d'âge (âge du chef) sera étroitement lié au mouvement des membres du baby-boom d'un groupe à l'autre, au fur et à mesure qu'ils vieillissent. L'arrivée des premiers membres du baby-boom dans un groupe d'âge augmentera le nombre des ménages dirigés par ce groupe. En conséquence, la croissance des ménages selon le groupe d'âge atteindra son maximum à l'âge 45-54 en 1991-2001, à l'âge 55-64 en 2001-2011 et à l'âge 65-74 en 2011-16.

Conclusions

Les projections décrites plus haut montrent une variation considérable dans la croissance des ménages projetée après 1996. Les résultats illustrent comment cette augmentation peut varier compte tenu des différentes hypothèses formulées sur le comportement des Canadiens par suite de la dernière récession. Étant donné qu'elles sont toutes fondées sur le même scénario démographique, les projections ne font pas état de l'incidence des différents taux de croissance démographiques. Si on avait examiné plusieurs scénarios démographiques, l'étendue de la demande projetée aurait varié en conséquence.

Les travaux visant à produire les projections finales de la demande éventuelle de logements commenceront à la fin de 1994. Contrairement aux projections préliminaires, les projections finales comprendront des données détaillées sur les provinces, de même qu'un sommaire national. La croissance des ménages projetée pour le Canada correspondra à la somme des croissances projetées dans chaque province. La recherche comprendra également des renseignements détaillés sur la composition des ménages, les modes d'occupation et les choix du type de logement. Il est fort probable que l'analyse plus complète et la répartition géographique détaillée donneront des résultats différents de l'analyse préliminaire susmentionnée.

La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.

Ce numéro du *Point en recherche et développement* a été réalisé par la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Toute question sur le contenu de ce numéro peut être adressée à Roger Lewis, agent de recherche, Analyse des besoins de logement, au (613) 748-2797.

La SCHL exécute et finance un vaste éventail de recherches sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. Le présent numéro du *Point en recherche et développement* s'inscrit dans une série destinées à vous informer brièvement de la nature et de la portée de ces activités.

Pour de plus amples renseignements relatifs à la recherche sur le logement à la SCHL, veuillez communiquer avec le :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal, C1-200
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
(613) 748-2367

Déjà publiés dans la série *Le point en recherche et développement*

- | | |
|-----------|---|
| Numéro 1 | La mobilité des ménages canadiens |
| Numéro 2 | L'état du parc de logements au Canada |
| Numéro 3 | Les appartements accessoires : caractéristiques, questions et occasions |
| Numéro 4 | La valeur du stock de logement de type propriétaire-occupant au Canada |
| Numéro 5 | Les Canadiens et leur logement : variations du revenu, du mode d'occupation et des dépenses |
| Numéro 6 | Prévisions de la demande éventuelle de logements |
| Numéro 7 | Comparaison des mesures utilisées au Canada, aux États-Unis et en Angleterre pour déterminer les besoins de logements |
| Numéro 8 | Polarisation de la richesse par la propriété |
| Numéro 9 | Profil socio-démographique des Canadiens ayant un problème de santé ou de limitation de leurs activités |
| Numéro 10 | Élaboration d'indicateurs de la qualité de la vie dans les municipalités canadiennes |
| Numéro 11 | Les besoins de logement au Canada en 1991 |
| Numéro 12 | Les familles, les enfants et les besoins de logement au Canada, 1991 |
| Numéro 13 | Les choix de logement des immigrants, 1986 |
| Numéro 14 | L'évolution des ménages canadiens, 1971-91 |
| Numéro 15 | Aménagements domiciliaires durables : Principes d'aménagement, de conception et de construction (La maison évolutive, version écologique) |
| Numéro 16 | Faibles revenus, main-d'oeuvre active et femmes ayant des besoins de logement, 1991 |
| Numéro 16 | Faibles revenus, main-d'oeuvre active et femmes ayant des besoins de logement, 1991 |